

Ein Tauschgeschäft
- mit raumplanerischer und
wirtschaftlicher
Fehlentwicklung

Besten Dank

Zuerst allen stimmberechtigten Einwohnerinnen und Einwohner, welche das Referendumsbegehren unterschrieben haben, ein herzliches Dankeschön. Mit ihrer Unterschrift haben sie ermöglicht, dass das Tauschgeschäft, welches raumplanerisch und auch wirtschaftlich grosse Auswirkungen auf die Weiterentwicklung in Schellenberg hat, einer Gemeindeabstimmung unterstellt werden konnte.

Besten Dank

Dass seitens der Bevölkerung ein grosses Interesse an tiefgreifenden Informationen zu diesem Tauschgeschäft besteht, konnte ich in vielen persönlichen Gesprächen mit jüngeren und auch älteren Personen erfahren. Auch all diesen Personen ein Dankeschön, zum Teil finden sich ihre Meinungen und Anregungen wieder in meinen weiteren Ausführungen.

Die Grundlage für die weiteren Ausführungen bilden auch die amtlichen Schätzungen, Gemeinderatsprotokolle und persönliche Abklärungen bei Ingenieuren, Anwälten und Immobilienunternehmen.

Warum das Referendum

Begründung des Gemeinderates betreffend das Tauschgeschäft gemäss Protokoll vom 19.12.2023

Auf dem Grundstück Nr. 534 befindet sich ein Wohnhaus mit Ökonomieteil, das bis auf weiteres vermietet werden kann. Das Grundstück ist voll erschlossen und liegt im Zentrum der Gemeinde. Die Gemeinde **hat die Möglichkeit dieses Grundstück in die öffentliche Zone zu überführen**, um bei Bedarf eine grössere Überbauung zu realisieren.

Die Aufpreis Zahlung von 2,7 Millionen Franken mag auf den ersten Blick hoch erscheinen. Für die Gemeinde bietet der Erwerb dieses Grundstückes eine einmalige Chance, die keinesfalls ungenutzt bleiben soll. Denn mit diesem Grundstück kann sich die Gemeinde im Zentrumsbereich eine strategisch wertvolle Fläche für die zukünftige Weiterentwicklung sichern. Zudem gilt es festzuhalten, dass die zu tauschenden vier Grundstücke topografisch anspruchsvoller gelegen sind und daher eine aufwändigere Überbauung und Bewirtschaftung erfordern.

Nicht unerwähnt werden soll, dass sich die Bodenpreise in der Gemeinde Schellenberg in den letzten 20 Jahren nahezu verdoppelt haben. So kann beispielsweise beim Grundstück 582 seit dem Kauf eine Wertsteigerung von mehr als 1.6 Mio. Franken verzeichnet werden. Darüber hinaus gilt es festzuhalten, dass das Grundstück Nr. 534 das einzig freie Grundstück in dieser Grösse im Gemeindezentrum ist und ein hohes Potenzial für eine attraktive Investition zur zukünftigen Weiterentwicklung der Gemeinde bietet. Alle diese Fakten gilt es bei der Bewertung des vorliegenden Angebotes zu berücksichtigen.

.....

Warum das Referendum

Ungenügende Transparenz und Information

- Nebst den technischen Angaben betreffend Grundstücksflächen und eine Kostenaufstellung für Strassenbau, Rodungen, Ingenieurkosten, Abbruchkosten usw. war die Begründung für ein Tauschgeschäft mit einem Gesamtvolumen in Millionenhöhe völlig ungenügend und für die Bevölkerung keineswegs ausreichend.
- Keine Angaben betreffend:
 - Schätzungspreise der Grundstücke
 - Kein Situationsplan über die Parzellenplanung der Grundstücke Nr. 582 und Nr. 583 und die damit verbundene Zerstückelung von den im Besitz der Gemeinde verbleibenden Parzellen
 - Keine Erklärung, wie das finanziert werden soll und ob dies Auswirkungen auf den künftigen Gemeindesteuersatz hat
 - Und vor allem, keine Erklärung wie die Aufpreiszahlung von CHF 2'700'000.- errechnet wurde
- Dies hat mich veranlasst, zusammen mit einigen Kollegen das Referendum zu ergreifen.

Kommunikative und Informativ Fehlentwicklung

Gesetzliche Bestimmungen nicht eingehalten

- Im Informationsgesetz vom 19. Mai 1999 heisst es u.a.:
 - **Art. 1, Abs. 2**
Die Tätigkeit der staatlichen Behörden (*dazu zählen die Organe der Gemeinde*) soll **transparent** gemacht werden, um die **freie Meinungsbildung** der Bevölkerung und um das **Vertrauen in die Tätigkeit der Behörden** zu **fördern**
 - **Art. 3**
.....und **die Information der Bevölkerung** den Grundsätzen der **Rechtzeitigkeit, der Vollständigkeit, der Sachgerechtigkeit, der Klarheit, der Kontinuität, der Ausgewogenheit und der Vertrauensbildung barrierefrei zu erfolgen hat**
 - **Art. 3, Abs. 3 i.V.m. Art. 25**
Staatliches Handeln (*dazu zählen die Organe der Gemeinde*) **wird offengelegt**, soweit diesem nicht überwiegende öffentliche oder private Interessen entgegenstehen
 - **Art. 29 Abs. 1**
Jede Person, welche ein **berechtigtes Interesse** geltend machen kann, hat ein **Recht auf Einsicht in amtliche Unterlagen**, soweit nicht überwiegende öffentliche oder private Interessen entgegenstehen

Kommunikative und Informativ Fehlentwicklung

Keine Transparenz seitens der Gemeinde

- Obwohl gemäss Informationsgesetz die Gemeinde dazu verpflichtet wäre, offen und transparent zu informieren, werden Unterlagen wenn überhaupt, nur widerwillig zur Verfügung gestellt.
- Es war und ist schwierig gesicherte Daten und Informationen zu erhalten und ich habe bis heute trotz schriftlicher Anmahnung noch nicht alle gewünschten Unterlagen erhalten.
- Zumindest aus den mir vorliegenden Unterlagen ist einiges unklar und zu hinterfragen. Aus keiner der mir vorliegenden Unterlagen ist z.B. ersichtlich, wer, und nach welchem Rechnungsmodell, die Aufzahlung von CHF 2'700'000.- errechnet hat!

Kommunikative und Informativ Fehlentwicklung

- Die Information und Kommunikation zu diesem Tauschgeschäft entsprechen nicht der Vorstellung einer transparenten Politik und **führen zu Gerüchten, Spekulationen und Misgunst.**
- Das Tauschgeschäft mit Gemeindegrundstücken in dieser Grössenordnung mit weitreichenden Auswirkungen auf die zukünftige Gemeindeentwicklung und einer Aufzahlung in Millionenhöhe ist **von öffentlichem Interesse** und darf ohne **ausführliche, detaillierte Begründung** nicht ausschliesslich in der Gemeinderatsstube abgewickelt werden.
- Die Bevölkerung hat auch gemäss Informationsgesetz **das Recht** über die Tätigkeit der Behörden transparent informiert zu werden.

Tauschgeschäft

Handelt es sich im eigentlichen Sinn noch um ein Tauschgeschäft?

- Grundstücksfläche von 2'965m² wird im Verhältnis 1:1 mit einer Fläche von 3'006m² getauscht.
- **Mehrwert für die Gemeinde** durch Übernahme Grundstück Nr. 534 im Dorfzentrum, **begründet** durch **eine mögliche Überführung in die Kernzone**, und dadurch eine max. Ausnutzung von 90% möglich ist (anstatt 55%).

Tauschgeschäft

Handelt es sich im eigentlichen Sinn noch um ein Tauschgeschäft?

- **Mehrwert** für den **Tauschgeber** sind vier Grundstücke mit einer Gesamtfläche von **3'006m² in attraktiver Lage** (gemäss Beschreibung GR-Protokoll vom 30.01.2019) im Gebiet Holzgatter.
- **Mehrwert** für den Tauschgeber ist die **Aufzahlung von CHF 2'700'000.-**.
- **Mehrwert** für den Tauschgeber ist **eine Mehrfläche von 41m² im Holzgatter im Gegenwert von CHF 53'833.-**.

Tauschgeschäft

Handelt es sich im eigentlichen Sinn noch um ein Tauschgeschäft?

- **Mehrwert** für den Tauschgeber ist der **Grundstücksfläche** von **277m²** für die Erstellung einer Erschliessungsstrasse, im Gegenwert von **CHF 363'701.-**.
- **Mehrwert** für den Tauschgeber ist die Tatsache, dass er sich nicht an den **Erschliessungskosten mit 35%** beteiligen muss und auch die erforderliche Grundstücksfläche von 277m² von der Gemeinde gestellt wird.

Tauschgeschäft

Handelt es sich im eigentlichen Sinn noch um ein Tauschgeschäft?

- **Mehrwert** dadurch, dass der Tauschgeber nicht nur die gleichgrosse Fläche eintauscht, er erhält diese auf Kosten der Gemeinde parzelliert.
- **Mehrwert** für den Tauschgeber sind **zusätzliche Aufwendungen** für Ingenieur- und Planungskosten, Mutationskosten und **allfällige Kosten** für den Erhalt oder Abbruch Wohnhaus und Ökonomieteil auf der Liegenschaft Nr. 534, welche zu Lasten der Gemeinde gehen.

Tauschgrundstück

Grundstück Nr. 534 von Tauschgeber

Grundstückeinschätzung (priv. Schätzer)

Fläche

2'965m²

Grundnutzung

Kernzone (geplant -
derzeit Wohnzone 2)

Ausnutzungsziffer

0.75 (+0.15 für Gewerbe-
/Dienstleistungsflächen)

Lage / Umfeld

gut

Verkäuflichkeit

gut

Parzellenform

sehr gut



Tauschgrundstück

Grundstück Nr. 582 von der Gemeinde

Grundstückeinschätzung (priv. Schätzer)

Gesamtfläche 4'120m²

Fläche Wohnzone 3'006m²

Grundnutzung Wohnzone 2 (derzeit W1 & W2)

Ausnutzungsziffer 0.55

Lage / Umfeld gut

Verkäuflichkeit gut

Parzellenform mittel - gut



Raumplanerische Fehlentwicklung



- Durch die Zerstückelung der Gesamtfläche von den Parzellen Nr. 582 und Nr. 583 mit einer Gesamtfläche von 5'913m², davon 4'896m² in der Wohnzone,
- werden die im Gemeindebesitz verbleibenden Parzellen bautechnisch stark eingeschränkt
- und dadurch wirtschaftlich (- 40%, geschätzt durch Immobilienfirma) extrem abgewertet.

Raumplanerische Fehlentwicklung



- Mit einem **Überbauungsplan** könnten die Parzellen so gelegt werden, mitunter auch mit **Einbezug der Nachbargrundstücke**
- dass diese den **erforderlichen raumplanerischen Anforderungen** hinsichtlich Grundstücksform und auch optimaler Ausnutzung gerecht werden
- und die **Ausnutzung erhöht** werden.

Raumplanerische Fehlentwicklung

Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone zu Grundstück Nr. 582 ausgeschieden, es gibt eine **4m breite Zufahrt** ins Grundstück. Bei raumplanerischer Planung, kann die Zufahrt an der Grundstücksgrenze entlang gelegt werden, Dadurch werden 277m² wertvoller Baugrund nicht verschwendet.



Ausschnitt aus aktuellem Zonenplan

Raumplanerische Fehlentwicklung

- Das Grundstück des Tauschgebers hat eine Fläche von 2'965m².
- Das Grundstück Nr. 582 im Holzgatter hat eine Fläche in der Wohnzone von 3'000m².
 - Zwei flächenmässig gleichgrosse Grundstücke könnten getauscht werden.
 - Eine Zerstückelung der Parzellen Nr. 582 und Nr. 583 wäre nicht notwendig.
 - Die Parzelle Nr. 583 bleibt unberührt und behält ihren raumplanerischen und wirtschaftlichen Wert.

Raumplanerische Fehlentwicklung

- Durch die Erschliessungsstrasse der einzelnen Parzellen wird unnötig die Fläche von **277m² wertvollen Bauland** in der Wohnzone vernichtet.
- Die Parzelle mit einer Restfläche von 638m² ist aufgrund der **geometrischen Form und der Steillage**, wenn überhaupt, nur schwer und kostenaufwendig bebaubar.
- Die Restfläche von 975m² der Parzelle Nr. 583 entspricht aufgrund der **geometrischen Form** in keinster Weise mehr einer vernünftigen, gut bebaubaren Grundstücksfläche.
- **Fazit:** aus raumplanerischer und auch wirtschaftlicher Sicht, müssten die Restflächen zu einem einzelnen Grundstück zusammen geführt werden!

Wirtschaftliche Fehlentwicklung

Schätzung Parzelle 534 (Bemerkung zu AZ – Kernzone: Wohnen 0.75 + zusätzlich 0.15 für Gewerbe und Dienstleistungen, d.h Schätzung auf Grundlage AZ 0.90)			Schätzung Parzelle 582 AZ - 0.55 (Schätzungsgrundlage: nur Wohnzone, d.h. 3'006m ² resp. 835 Klafter		Schätzung Parzelle 583 AZ – 0.55 (Grundstück vollständig in der Wohnzone)	
Grundstücksfläche in Klafter	824		835		499	
Amtl. Schätzungsdatum	27.10.2023		25.09.2023		25.09.2023	
Amtliche Schätzung	CHF	4'820'000.-	CHF	3'699'050.-	CHF	2'210'570.-
Private Schätzung	CHF	4'964'600.-	CHF	3'632'250.-	CHF	2'095'800.-
Mittelwert	CHF	4'892'300.-	CHF	3'665'650.-	CHF	2'153'185.-
Preis pro Klafter	CHF	6'025.-	CHF	4'390.-	CHF	4'315.-

Wirtschaftliche Fehlentwicklung

Berechnung Klafterpreis						
	Nr. 534		Nr. 582		Nr. 583	
Preis pro Klafter	CHF	6'025.-	CHF	4'390.-	CHF	4'315.-
Aufzahlung von CHF 2'700'000.-, umgerechnet pro Klafter			CHF	3'276.-		
Grundstück für Strassenbau, 277m ² , umgerechnet pro Klafter			CHF	441.-		
Mehrfläche von 41m ² gegenüber Nr. 534, umgerechnet pro Klafter			CHF	65.-		
Erschliessungskosten für Strasse, Mutation, Ingenieur, Planung usw. Von CHF 300'000.- umgerechnet pro Klafter			CHF	364.-		
Gegenwert für die Gemeinde pro Klafter	CHF	6'025				
Gegenwert für den Tauschgeber			CHF	8'584.-		

Wirtschaftliche Fehlentwicklung

**Preis für Liegenschaft Nr. 534 mit einer Fläche von 824 Klafter,
Berechnungsbasis Wohnzone / Kernzone**

	CHF / Klafter	Schätzwert in Wohnzone	Schätzwert in Kernzone	Zuschlag in %
Mittelwert amtl. und privater Schätzungen	4'360.-*	3'592'640.-		
	6'025.-		4'964'600.-	38%
Berechnungsmodell Gemeinde	8'584.-		7'073'216.-	96%

*** Marktüblicher Schätzpreis für Grundstücke in Schellenberg**

Wirtschaftliche Fehlentwicklung

- Der finanzielle Rahmen für das **Tauschgeschäft** beträgt für die Gemeinde **CHF 7'064'729.-**, d.h. für ein Grundstück mit einer Fläche 2'965m², resp. 823 Klafter zahlt die Gemeinde **CHF 8'584.- pro Klafter!**
- Eine völlig überzogene **Aufzahlung von CHF 2'700'000.-** für einen **Tausch** von **flächenmässig gleichgrossen Grundstücken** in der Wohnzone im Dorfzentrum ist nicht nachvollziehbar. Es gibt **kein Rechenbeispiel** in der Immobilienbranche, welche diese Aufzahlung rechtfertigt.

Wirtschaftliche Fehlentwicklung

- Die Kosten von CHF 300'000.- für die Erstellung der Erschliessungsstrasse, Abbruch von der 3-fach Garage und Hühnerstall auf dem Grundstück Nr. 583, Planungskosten, Kosten für Mutation, Handänderung- und Vertragskosten, allenfalls Dislozierung der 3-fach Garage, sind sehr konservativ kalkuliert!
- Kosten für den Abbruch vom Wohnhaus mit Ökonomiegebäude auf der Liegenschaft Nr. 534 sind im Auftrag der Gemeinde nicht geschätzt worden. Nach Schätzung eines Architekten wären die Kosten für einen allfälligen Abbruch zwischen CHF 120'000.- und CHF 150'000.-.

Wirtschaftliche Fehlentwicklung

- Gemäss Auftrag der Gemeinde haben der amtl. Schätzer wie auch der private Schätzer die Parzelle Nr. 534 in einem **zweiten Schätzungsauftrag** als **Grundstück in der Kernzone**, d.h. Ausnutzungsziffer 0.90 geschätzt, dadurch ergab sich ein höherer Schätzwert.
- Das Grundstück Nr. 534 liegt aber nicht in der Kernzone, sondern wie im Protokoll vom 19.12.2023 festgehalten, besteht lediglich **die Möglichkeit dieses Grundstück in die öffentliche Zone zu überführen**. Gemäss Rückmeldung eines renommierten Immobilienbüros ist das Spekulativ, denn eine Überführung in die Kernzone ist nicht beschlossen und könnte aus welchen Gründen auch scheitern.

Wirtschaftliche Fehlentwicklung

- Auch die Grundstücke Nr. 582 und Nr. 583 hätten bei einer zweiten Schätzung mit demselben Auftrag, Grundstücke in der Kernzone, geschätzt werden müssen, um die Grundstückspreise 1:1 vergleichen zu können. Auch bei diesen beiden Grundstücken besteht die Möglichkeit diese in die öffentliche Zone zu überführen.

Politische Fehlentwicklung

- Der Klafterpreis von CHF 8'584.- ist kein Marktpreis, auch nicht für ein Grundstück in der öffentlichen Zone, sondern ein Liebhaberpreis!
- Es wurde unterlassen, Optionen für eine zukünftige, generationenübergreifende Nutzung der Grundstücke Nr. 582 und Nr. 583 im Holzgatter zu prüfen. Aufgrund der zeitlichen Abwicklung, innert weniger Monate, verkommt alles zu einem Schnellschuss.
- 2019 wurde durch die Gemeinde das Projekt „Gemeindeentwicklung 2040“ gestartet, welches nun aus nicht bekannten Gründen nun mit einem neuen Projekt „2050“ abgelöst wurde. In der Öffentlichkeit nicht bekannt sind die Ergebnisse, Erkenntnisse und mögliche Handlungsfelder aus dem Projekt 2040. Das Projekt wurde in der Projektgruppe abgeschlossen, aber der Bevölkerung aus unerklärlichen Gründen nicht mehr vorgestellt.

Politische Fehlentwicklung

- Wenn die Gemeinde **heute** nicht bereit ist mit den eigenen Grundstücken und vor allem, dem verfügbaren Wohnraum, **nachhaltig umzugehen**, dann wird die Zukunftsplanung überflüssig.
- Die Gemeinde sendet mit der Zahlung des genannten Klafterpreises ein völlig falsches Signal und treibt damit den **Bodenpreis** in Schellenberg völlig unnötig und nicht nachvollziehbar in die Höhe.
- Mit der **Übernahme sämtlicher anfallender Kosten** für Erschliessung und Mutation, Plan- und Ingenieurkosten, usw. schafft die Gemeinde auch ein **Präjudiz** bei Kauf- und Tauschgeschäften.

Politische Fehlentwicklung

Fehlende Transparenz und Kommunikation

Beispiel aus der Vergangenheit, gemäss GR-Protokoll vom 28.08.2019

Kauf Grundstück Nr. 595. In seiner Sitzung vom 15. Mai 2019 hat der Gemeinderat beschlossen, für den Kauf des Grundstückes Nr. 595 eine amtliche und eine private Schätzung einzuholen, um ein Kaufangebot unterbreiten zu können.

Grundstück: 595

Grundbuchfläche: 367 m²

Flurname: Acker

Grundnutzung: Wohnzone 2

Das Grundstück 595 wurde wie folgt geschätzt:

amtliche Schätzung	CHF 316'000
private Schätzung	CHF 330'000
Mittelwert	CHF 323'000

Die zu erwartenden Kosten für die Umlegung und die Kosten für die Erschliessung wurden bei der amtlichen Schätzung als auch bei der privaten Schätzung in Abzug gebracht. Wie in der Vergangenheit üblich, wurde der Mittelwert der beiden Schätzungen der Verkäuferin als Kaufangebot unterbreitet und die Eigentümerin hat dem Verkauf zu diesem Preis zugestimmt.

Politische Fehlentwicklung

Fehlende Transparenz und Kommunikation

- Die Gemeinde hat im **GR-Protokoll vom 19.12.2023**, entgegen der **bisherigen Vorgehensweise**, bei dem Tauschgeschäft Grundstück Nr. 534, keinerlei Hinweise auf die Schätzungspreise der einzelnen Grundstücke gemacht.
- Keine Angaben und Ausführungen, weshalb bei diesem Tauschgeschäft zugunsten des Tauschgebers, **sämtliche Kosten** für Planung, Mutation, Vertragserstellung und Handänderungsgebühren übernommen werden.
- Gemeinde hat keinerlei Angaben betreffend eine nachvollziehbare Berechnung für die **Aufzahlung von CHF 2'700'000.-** vorgelegt.

Politische Fehlentwicklung

Einhebung Erschliessungskosten

Genehmigung Perimeterpläne und Kostenverteiler der Erschliessungskosten Oksner-See, gemäss GR-Protokoll vom 25.08.2021

Gemäss Art. 38, Abs. 4 Baugesetz (LGBI. 2009 Nr. 44) ist die Gemeinde berechtigt, die Grundeigentümer mit Erschliessungskosten zu belasten.

Auf Grundlage des Reglements über die Festlegung und Einhebung von Erschliessungskosten in der Gemeinde Schellenberg wurde der Kostenverteiler für die Erschliessungskosten erstellt.

Die Gesamtkosten für die Erschliessungsanlagen gliedern sich wie folgt:

Gesamtkosten für die Erschliessung

Strassenbau	CHF 272'321.00
Abwasserentsorgung	CHF 170'268.75
Wasserversorgung	CHF 40'819.35
Total	CHF 483'409.10

Eigentümeranteil an den Gesamtkosten für die Erschliessung

Strassenbau	CHF 95'312.35
Abwasserentsorgung	CHF 59'594.05
Wasserversorgung	CHF 14'286.75
Total	CHF 169'193.15

Politische Fehlentwicklung

Erschliessungskosten

- Gemäss dem Baugesetz und dem Reglement der Gemeinde Schellenberg über die Festlegung und Einhebung von Erschliessungskosten vom 20. Oktober 2011 werden die Erschliessungskosten den Grundstücksbesitzern mit 35% in Rechnung gestellt.
- Bei der Errichtung einer Gemeindestrasse hat der Bodenbesitzer zudem die entsprechende Grundstücksfläche für die Strassenerstellung abzutreten.
- Die Erstellung der Erschliessungsstrasse erfolgt für den Tauschgeber nicht nur kostenlos, er muss auch keine Grundstücksfläche abgeben.
- Dies widerspricht nicht nur dem Baugesetz und dem Reglement über die Festlegung und Einhebung von den Erschliessungskosten der Gemeinde Schellenberg, sondern auch dem Art. 5, Abs. 2 der Gemeindeordnung vom 17. September 1997 – „Alle Einwohner haben im Rahmen der Gesetz Anspruch auf gleiche Behandlung ihrer Angelegenheiten durch die Gemeindeorgane“.

Politische Fehlentwicklung

Erschliessung Liegenschaft Nr. 534



Politische Fehlentwicklung

Erschliessung Liegenschaft Nr. 534

- Betreffend der Erschliessung der Parzellen im Holzgatter wird auch immer wieder darauf hingewiesen, dass die Parzelle Nr. 534 voll erschlossen sei und es deshalb auch richtig sei, wenn eine Gemeindestrasse errichtet werde. Das ist richtig, aber **die Kosten für die Erschliessung** haben die **Allgemeinheit** und zu **je 35% die Anlieger bezahlt**, welche auch die notwendigen **Grundstücksflächen** abgeben mussten.
- Die Parzellen Nr. 582 und Nr. 583 sind bereits heute an das **öffentliche Strassennetz** angeschlossen und daher ist es für die Gemeinde nicht zwingend erforderlich, eine Erschliessungsstrasse auf ihre eigenen Kosten und auf eigenem Grundstück zu erstellen.

Politische Fehlentwicklung

Kosten von Strassenbauprojekten inkl. Ingenieur- und Planungskosten gemäss den GR-Protokollen

Bezeichnung	Erstellungsjahr	Länge	Kosten Total CHF
Oksner	2018 - 2020	100m	483'000.-
Ferdiweg	2020	105m	347'000.-
* Kappelweg 2. Etappe	2021	82m	297'000.-
Schlossweg	2022	75m	346'000.-
Holzgatter Nr. 582 und Nr. 583	2024	80m	?????????
Mutation Holzgatter	Geschätzt von anerkanntem Ingenieurbüro		???
* Ohne Ingenieur- und Planungskosten			

Politische Fehlentwicklung

Kalkulation der Gemeinde für Errichtung Gemeindestrasse

- Wie schon ausgeführt, sind die Kosten für die Errichtung der Gemeindeftrasse und die weiteren anfallen Kosten **konservativ kalkuliert und** aufgrund der gezeigten Beispiele zu hinterfragen.
- Die geplante Strassenführung im Holzgatter ist aufgrund der Topografie baulich sicherlich nicht einfach zu gestalten. Bei der Auffahrt vom **tiefsten Punkt** der Strassenführung zur Einfahrt in die Strasse Holzgatter ergibt sich eine **Steigung von 13-14%**.
- Allein schon der **Vergleich mit anderen Strassenbauprojekten** in den letzten Jahren zeigt, dass mit den kalkulierten CHF 300'000.- letztlich nicht alle geplanten Aufwendungen abgegolten werden können.

Zusammenfassung

Gemeinwohl vor Einzelinteresse

- Mit dem Tauschgeschäft stellt die Gemeinde das Einzelinteresse über das Gemeinwohl. So attraktiv das Grundstück Nr. 534 im Dorfzentrum auch immer für die Entwicklung der Gemeinde dargestellt wird, rechtfertigt in keinsten Weise **die Forderungen des Tauschgebers** und das Entgegenkommen der Gemeinde betreffend weiterer Kostenübernahmen. Wird das Grundstück Nr. 534 in die Kernzone überführt, ist es in Zukunft ausschliesslich für die Gemeinde nutz- und überbaubar.
- Bei der Gemeindeentwicklung müssen aber auch die **Bedürfnisse und Forderungen der Allgemeinheit** berücksichtigt werden, bei diesem Tausch werden aber nur die Einzelinteressen berücksichtigt.

Zusammenfassung

Gemeinwohl vor Einzelinteresse

- **Der Preis von CHF 8'354.- pro Klafter für dieses Tauschgeschäft ist zu hoch**
 - Die gesamte Preisgestaltung resp. Berechnung ist nicht nachvollziehbar und auch nicht marktgerecht.
 - **Ausschliesslich der Mittelwert** von der amtlichen und privaten Schätzung ist für die Preisgestaltung zu berücksichtigen.
 - Ein Zuschlag von **96%** auf den Marktpreis ist nicht akzeptabel
 - Die Gemeinde darf keinen **Liebhaberpreis** zahlen und damit den Bodenpreis unnötig in die Höhe treiben.

Zusammenfassung

Gemeinwohl vor Einzelinteresse

- Eine Zerstücklung von wertvollem Bauland im Holzgatter ist mit Blick auf die Zukunft unvernünftig und vor allem nicht Nachhaltig.
 - Raumplanerische Grundsätze nach effizienten Einsatz von Grundstücken wurden nicht beachtet.
 - Die Zerstückelung wertet den Marktpreis für die im Gemeindebesitz verbleibenden Parzellen massiv ab.
 - Die Bebauung dieser „Restparzellen“ ist, wenn überhaupt, nur schwer realisierbar.

Zusammenfassung

Gemeinwohl vor Einzelinteresse

- Das Tauschgeschäft mit Aufpreis Zahlung Grundstück Nr. 534 und Genehmigung Verpflichtungskredit gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 19.12.2023 **ist abzulehnen.**
- Mit einem **NEIN** bei der Abstimmung am 28. April 2024 kann dieser **Schnellschuss** korrigiert werden.

Besten Dank für die Aufmerksamkeit