



**Protokoll**  
**der Bürgergemeindeversammlung (Budget 2023)**  
**vom Montag, 12. Dezember 2022, ab 21.40 Uhr, im Gemeindesaal**

---

<b>Vorsitz</b>	Nicole Ditzler, Bürgergemeindepräsidentin
<b>Protokoll</b>	Petra Loosli-Furrer
<b>Anwesend</b>	23 Personen
<b>Stimmberechtigt</b>	14 Personen
<b>Nicht stimmberechtigt</b>	9 Personen
<b>Entschuldigt</b>	---

**Traktanden**

- 1) Begrüssung, Wahl der Stimmzähler
- 2) Genehmigung der Traktandenliste
- 3) Totalrevision Verkaufsbedingungen Bürgerland
- 4) Teilrevision Gemeindeordnung;  
§§ 5 c), 18, 19, 22 Abs. 3, 25<sup>bis</sup>, 26 Abs. 2, 27 Abs. 2, 30 Titel + Abs. 1, 31, 33 a) + c),  
37 Abs. 2
- 5) Teilrevision Dienst- und Gehaltsordnung;  
§§ 5 Abs. 3 + 4, 44, 53 Abs. 1 c), 58 Abs. 4, 58<sup>bis</sup>, 68 Abs. 3, 69 Abs. 2, 72, 74 Abs. 2,  
Anhang I+ III sowie Titel 3.2.5.4 und 3.2.10.5
- 6) Kreditantrag: Ersatz Heizung Bürgerhäuser SFr. 220'000.-
- 7) Budget 2023
  - 7.1 Erfolgsrechnung
  - 7.2 Kenntnisnahme Spezialfinanzierung
  - 7.3 Festlegung Teuerungszulage für das Gemeindepersonal
  - 7.4 Ermächtigung des Bürgergemeinderats zur Aufnahme von Fremdmitteln
- 8) Kenntnisnahmen und Verschiedenes

## 1. Begrüssung und Wahl der Stimmzähler

### Begrüssung:

Die Bürgergemeindepräsidentin begrüsst alle Anwesenden zur heutigen Budgetversammlung.

Sie stellt fest, dass die Einladung zur Versammlung rechtzeitig erfolgt ist und die Unterlagen in der Zeit der Einberufung bis zur Versammlung online auf [www.fehren.ch](http://www.fehren.ch) aufgeschaltet waren sowie auf der Verwaltung zur Einsicht auflagen.

Sie erklärt die Versammlung als eröffnet.

### Wahl der Stimmzähler:

Als Stimmzähler wird Philipp Hänggi vorgeschlagen und einstimmig gewählt.

## 2. Genehmigung der Traktandenliste

Die Bürgergemeindepräsidentin stellt den Antrag, das Traktandum 6 „Ersatz Heizung Bürgerhäuser SFr. 220'000.00“ vorzuziehen. Es ergibt sich folgende neue Reihenfolge:

3. Ersatz Heizung Bürgerhäuser SFr. 220'000.00
4. Totalrevision Verkaufsbedingungen Bürgerland
5. Teilrevision Gemeindeordnung;  
§§ 5 c), 18, 19, 22 Abs. 3, 25<sup>bis</sup>, 26 Abs. 2, 27 Abs. 2, 30 Titel + Abs. 1, 31, 33 a) + c),  
37 Abs. 2
6. Teilrevision Dienst- und Gehaltsordnung;  
§§ 5 Abs. 3 + 4, 44, 53 Abs. 1 c), 58 Abs. 4, 58<sup>bis</sup>, 68 Abs. 3, 69 Abs. 2, 72, 74 Abs. 2,  
Anhang I+ III sowie Titel 3.2.5.4 und 3.2.10.5
7. Budget 2023
  - 7.1 Erfolgsrechnung
  - 7.2 Kenntnisnahme Spezialfinanzierung
  - 7.3 Festlegung Teuerungszulage für das Gemeindepersonal
  - 7.4 Ermächtigung des Bürgergemeinderats zur Aufnahme von Fremdmitteln
8. Kenntnisnahmen und Verschiedenes

Die vorliegende Traktandenliste wird mit dieser Änderung einstimmig genehmigt.

## 3. Kreditantrag: Ersatz Heizung Bürgerhäuser SFr. 220'000.-

Das Eintreten auf das Traktandum 3 „Kreditantrag: Ersatz Heizung Bürgerhäuser SFr. 220'000.-“, wird einstimmig beschlossen.

### Ausgangslage:

Christian Lindenberger informiert wie folgt:

Die beiden Bürgerhäuser wurden 1994 erstellt. Die bestehende Ölheizung steht vor dem Ende ihrer Betriebsdauer. Die Bürgerhäuserkommission hat, von einer Energieberatungsfirma, ein Konzept für den Ersatz der Ölheizung erstellen lassen. In diesem Konzept wurden folgende drei verschiedene Varianten, inkl. Kostenfolge, als möglichen Ersatz betrachtet:

- Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe für beide Häuser
- Pelletheizung

- Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe pro Haus, mit zwei verschiedenen Standorten der Aussengeräte.

Der Bürgergemeinderat und die Bürgerhäuserkommission sind der Meinung, dass die geeignetste Lösung, der Einbau von je einer Wärmepumpe pro Gebäude ist. Für diese Variante sprechen vor allem die einfache Installation und die Einbindung in die bestehende Heizungsinstallation sowie die hohe Betriebssicherheit. Einige bauliche Anpassungen an den Gebäuden und im Aussenbereich sind dazu notwendig. Zu einem späteren Zeitpunkt könnte diese Lösung optimal mit einer Fotovoltaik-Anlage ergänzt werden.

Die Kosten stellen sich wie folgt zusammen:

Demontearbeiten	SFr. 9'693.00
Vorbereitungsarbeiten	SFr. 17'555.10
Elektroinstallationen	SFr. 10'770.00
Wärmeerzeugung/-verteilung	<u>SFr. 121'701.00</u>
<i>Total</i>	<i>SFr. 181'474.50 Exklusive Fördergelder</i>

Die Kostensicherheit entspricht +/-20% des Total-Betrages.

Selbstverständlich werden für die diversen Arbeiten, wie Sanitär, Spengler, etc. mehrere Offerten eingeholt.

Weiter ergänzt Christian Lindenberger, dass die beiden Bürgerhäuser ein Finanzvermögen darstellen. Die geplante Investition, in der Höhe von brutto SFr. 220'000.00, wird deshalb nicht über die Investitionsrechnung gebucht, sondern direkt über die Bilanz aktiviert.

Es liegen keine Wortbegehren vor.

#### Antrag des Bürgergemeinderates

Der Bürgergemeinderat stellt den Antrag, den Kredit von brutto SFr. 220'000.00 für den Ersatz der Heizung in den Bürgerhäusern zu genehmigen.

#### **Beschluss:**

Der Kredit von brutto SFr. 220'000.00 für den Ersatz der Heizung in den Bürgerhäusern, wird von der Bürgergemeindeversammlung einstimmig genehmigt.

#### **4. Totalrevision Verkaufsbedingungen Bürgerland**

Das Eintreten auf das Traktandum 4 „Totalrevision Verkaufsbedingungen Bürgerland“, wird einstimmig beschlossen.

#### Ausgangslage:

An der a.o. Bürgergemeindeversammlung vom 13.02.2006 wurden die heute gültigen Verkaufsbedingungen für das Bürgerland beschlossen. Infolge Anlässe aus der jüngsten Vergangenheit, wurden die Verkaufsbedingungen ergänzt beziehungsweise angepasst. Diese Notwendigkeit ging auch aus Stimmen der letzten Bürgergemeindeversammlung hervor. Die Änderungen betreffen insbesondere die Punkte: „Rückkaufsrecht, 10-jähriges limitiertes Vorkaufsrecht“ sowie die „Reihenfolge der Vergabe der Bauparzellen“.

Christian Lindenberger informiert, dass die aktuellen und die neuen Verkaufsbedingungen online abrufbar waren. Auf folgende zwei Hauptpunkte geht er detailliert ein:

- In den „alten“ Bedingungen war ein 10-jähriges limitiertes Vorkaufsrecht zur Vorbeugung von Spekulationszwecken enthalten. Neu möchte der Bürgergemeinderat diese Situation mit einem Gewinnanteilsrecht auf 10 Jahren lösen.
- Reihenfolge der Vergabe der Bauparzellen. Neu ist vorgesehen, dass die Parzellen der Reihe nach bebaut werden.

Mit der Unterstützung eines Juristen hat der Bürgergemeinderat unter anderem die untenstehenden Änderungen der Verkaufsbedingungen von Bürgerland ausgearbeitet:

*Gewinnanteilsrecht:*

- Beim Verkauf des Grundstückes nach Auslaufen des vorstehenden, befristeten Rückkaufsrechts, aber vor Ablauf von 10 Jahren seit Eigentumsübertragung, hat die Käuferschaft der Bürgergemeinde einen den Verkaufspreis (Bodenpreis zuzüglich den angefallenen Perimeterbeiträgen) übersteigenden Erlös auf den Bodenanteil (nach Abzug der beim Verkauf entstandenen anteiligen Kosten, Steuern und Gebühren) zu erstatten. Die Ermittlung des Bodenpreises erfolgt im selben Verhältnis, in welchem die Erstellung der Gebäudekosten zum heute bezahlten Bodenpreis steht.

Mit dem Gewinnanteilsrecht wird dem Grundgedanken Rechnung getragen, dass niemand zu Spekulationszwecken Land der Bürgergemeinde kauft.

Rechenbeispiel – Gewinnanteilsrecht:

Erwerbskosten Land:	Fr.	156'000.00	(14.77 %)
Erstellungskosten Gebäude:	Fr.	<u>900'000.00</u>	(85.23 %)
Total	Fr.	1'056'000.00	(100 %)
Nettoverkaufserlös:	Fr.	<u>1'300'000.00</u>	(100 %)
Anteil Land:	Fr.	192'010.00	(14.77 %)
Anteil Gebäude:	Fr.	1'107'990.00	(85.23 %)
Erwerbskosten Land:	Fr.	156'000.00	
Anteil Verkaufserlös Land:	Fr.	<u>192'010.00</u>	
Gewinnanteil BG Fehren:	Fr.	36'010.00	
Gewinn total:	Fr.	244'000.00	
Gewinnanteil BG Fehren:	Fr.	36'038.80	(14.77 %)

Die Kaufpartei räumt der Bürgergemeinde ein Rückkaufsrecht zum heutigen Kaufpreis ein. Dieses Recht ist befristet auf 2 Jahre und beginnt am Tage der Beurkundung des Verkaufsvertrages, ist nicht vererblich und nicht abtretbar. Das Recht darf nur ausgeübt werden, sofern nicht innerhalb dieser Frist eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt und mit den Ausführungen der Bauarbeiten im Sinne von § 10 Abs. 1 KBV begonnen worden ist.

Das Rückkaufsrecht ist im Grundbuch für eine Dauer von 2 Jahren vorzumerken. Falls auf dem belasteten Grundstück vorhergehende Grundpfandrechte eingetragen sind, kann die neu begründete Vormerkung in einem Zwangsverwertungsverfahren untergehen (Art. 812 Abs. 2 und 3 ZGB).

Christian Lindenberger zitiert den Punkt 6 der neuen Verkaufsbedingungen:  
*„Beim Verkauf des Grundstückes nach Auslaufen des vorstehenden befristeten Rückkaufsrechts aber vor Ablauf von 10 Jahren seit Eigentumsübertragung hat die Käuferschaft der Bürgergemeinde einen den Verkaufspreis (Bodenpreis zuzüglich den angefal-*

*lenen Perimeterbeiträgen) übersteigenden Erlös auf den Bodenanteil (nach Abzug der beim Verkauf entstandenen anteiligen Kosten, Steuern und Gebühren) zu erstatten. Die Ermittlung des Bodenpreises erfolgt im selben Verhältnis, in welchem die Erstellung der Gebäudekosten zum heute bezahlten Bodenpreis steht.“*

Wortmeldungen:

Philipp Hänggi erkundigt sich, wie die Erstellungskosten des Gebäudes ermittelt werden. Christian Lindenberger erklärt, dass dafür die Bauabrechnung den Nachweis liefert. Der Eigentümer muss die Erstellungskosten nachweisen.

Richard Lindenberger fragt, was passiert, wenn das Haus nach 8 Jahre verkauft wird? Er findet, dass es bei der aktuellen Teuerung trotzdem Spielraum für Spekulationen gibt. Gemäss Christian Lindenberger hat der günstige Wert des Landes keinen grossen Einfluss. Beim Haus kann kein Gewinn für die Bürgergemeinde abgezwickelt werden. Bei der Totalrevision der Verkaufsbedingungen wurde das Augenmerk vor allem auf das Land gesetzt.

Ernst Christ ist der Meinung, dass durch die Verpackung die neuen Verkaufsbedingungen, den Inhalt nicht wertvoller macht. Er findet das dargestellte Beispiel gut ausgesucht, da darin die Berechnung des Gewinnanteils für die Bürgergemeinde ziemlich genau dem vergünstigten Landpreis entspricht. Weiter bezieht er sich auf die Gemeindeversammlung im Jahr 2006. Im damaligen Protokoll wurde seiner Meinung nach diskutiert; „....., dass wenn die Parzelle nicht innert zwei Jahren bebaut wird oder das bebaute Grundstück vor Ablauf der 10 Jahren veräussert wird, die Vergünstigung von 10% resp. 20% zurückerstattet werden muss.“

Christine Karrer stellt richtig, dass damals der Antrag so gelautet hat, jedoch die Schlussabstimmung anders war.

Ernst Christ legt folgende Argumente zur Totalrevision der Verkaufsbedingungen vor:

- Der Gewinnanspruch ist abhängig vom prozentualen Landanteil. Der Landanteil differiert je nach Höhe der Baukosten. Tiefe Baukosten gleich höherer Landanteil, hohe Baukosten gleich tieferer Landanteil.
- Für den Gewinnanspruch entscheidend ist die Höhe des späteren Verkaufspreises.
- Zum Beispiel des Gemeinderates: Es wird mit 23% Wertsteigerung gerechnet. Aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung, mit steigenden Zinsen und sinkenden Liegenschaftswerten, entspricht dies für ihn kaum die naheliegendste Entwicklung.
- Er hat die Berechnungen x-fach nachvollzogen und könnte 18 Berechnungsbeispiele vorweisen.
- Der Gewinnanspruch liegt nie bei SFr. 30'000. Da ist eine konkrete Berechnung nicht möglich, da die Baukosten zum Zeitpunkt des Landverkaufs noch nicht bekannt sind. Eine realistische Berechnung für den Gewinnanspruch der Bürgergemeinde liegt zwischen SFr. 1'600.00 bis SFr. 15'000.00. Im Vergleich zur Kauf-Vergünstigung durch die Bürgergemeinde von mindestens SFr. 50.00 pro m<sup>2</sup> oder ca. SFr. 30'000 für eine Parzelle von 600 m<sup>2</sup>. Die Vergünstigung durch die Bürgergemeinde beim Landverkauf wird bei einem vorzeitigen Hausverkauf nie ausgeglichen werden.
- Keine Käuferpartei wird bei einem späteren Verkauf den gleichen Betrag an die Bürgergemeinde zurückerstatten, wenn überhaupt.

Zudem muss seiner Ansicht nach die anschliessenden Punkte in den Verkaufsbedingungen präzisiert werden:

- Gemäss Vorschlag hat die Käuferschaft der Bürgergemeinde einen Erlös zu erstatten. Er ist der Ansicht, dass dort *Verkäuferschaft* stehen müsste. Er versteht nicht, weshalb bei einem Verkauf, die Verkaufspartei noch Kosten, Gewinnsteuer und Gebühren in Abzug bringen kann. Die Bürgergemeinde ist nicht verantwortlich für die entstehenden Kosten, Gewinnsteuer und Gebühren, diese schmälern jedoch den Gewinnanteil der Bürgergemeinde.
- Der Baulandpreis wurde im 2006 auf SFr. 250.00 festgelegt. Er findet diesen Preis heute nicht mehr realistisch.

Aus seiner Sicht sieht die einfachste Lösung wie folgt aus:

- Die Bürgergemeinde verkauft das Bauland zum Preis X und definiert im Kaufvertrag den aktuellen, offiziell geltenden Baulandpreis. Bei einem vorzeitigen Verkauf der Liegenschaft müsste die Differenz zwischen Landkaufpreis und dem fixierten effektiven Landwert an die Bürgergemeinde nachbezahlt werden.

#### Weitere Aussagen:

Ernst Christ kommt nochmals auf das Rechenbeispiel zurück. In diesem Beispiel geht die Berechnung mit einem Gewinnanteil von SFr. 36'000.- zu Gunsten der Bürgergemeinde auf (Verhältnis 15% Erwerbskosten Land / 85% Erstellungskosten Gebäude). Seines Erachtens widerspiegelt dies jedoch nie die Praxis. Er hat selber diverse Beispiele mit verschiedenen hohen Verkaufspreisen und Anlagekosten durchgerechnet und kommt zum Schluss, dass die Anlagenkosten und der spätere Verkaufserlös entscheidend sind, ob für die Bürgergemeinde ein Gewinnanteil resultiert. Deshalb vertritt er die Meinung, dass die Bürgergemeinde selten zu ihrem Recht komme, es sei denn die Preise steigen ins Unermessliche. Er möchte die Verkaufsbedingungen so abändern, dass der effektive Landpreis vor dem Kauf definiert wird und wenn das Haus vor 10 Jahren verkauft wird, die Differenz zwischen Landkaufpreis und effektivem Landpreis an die Bürgergemeinde nachbezahlt werden muss.

Christine Karrer erklärt ihm, dass dies aufgrund des Verbotes eines Bürgernutzens rechtlich nicht geht.

#### Antrag Ernst Christ:

Der Landpreis für die Bürgerlandparzellen wird an die marküblichen Gegebenheiten angepasst. Die Bürgergemeinde verkauft das Land zum jeweils aktuellen Marktpreis mit der Auflage des definierten Rückkaufsrechts innert zwei Jahren.

- ➔ Dadurch erhofft er sich, dass die Diskussion betreffend dem Gewinnanteilsrecht und der Rückzahlung entfällt. Falls ein Landerwerber die Liegenschaft vor 10 Jahren verkaufen will, ist er frei, da er die Parzelle ursprünglich zum offiziellen Marktwert erworben hat.

Christian Lindenberger sieht bei diesem Vorgehen die Herausforderung, wer den zu diesem Zeitpunkt „normalen Preis“ definiert? Ernst Christ ist der Überzeugung, dass der Landpreis im Jahr 2006 bei SFr. 250.00 gelegen hat. Der heutige Landpreis sieht er bei SFr. 320.00 voll erschlossen und SFr. 270.00 ohne Erschliessung. Er ist der Meinung, dass die Bürgergemeinde andernfalls Geschenke verteilt, welche sie nicht zurückbekommt.

Christian Lindenberger weist nochmals auf das ursprüngliche Ziel hin, die Verhinderung des Kaufs der Grundstücke zu Spekulationszwecken. Er findet, dass die Diskussion anderweitig geführt werden sollte. Der Marktpreis liegt bei ca. SFr. 300.00. In den Jahren 2006-2018 lag der effektiv durchschnittlich erzielte Verkaufspreis für Bauland in der Wohnzone bei SFr. 260.00, gemäss der vorliegenden Liste vom Amt für Gemeinden.

Ernst Christ zweifelt diesen Preis an, da auch die Landpreise seit 2018 weiter angestiegen sind und findet, dass der aktuelle Landpreis über diverse Schätzungshäuser (IAZI, Wüest und Partner, etc.) in Erfahrung gebracht werden kann. Aktuelle Landpreise, zum Beispiel für Büsserach, Breitenbach und Nunningen können sogar im Internet eruiert werden. Eine Möglichkeit sieht er auch bei einer Anfrage auf der Amtsschreiberei nach den effektiven Verkaufspreisen.

Christine Karrer erläutert, dass die SFr. 260.00 aus der Liste vom Amt für Gemeinden, datiert aus dem Jahr 2018, dem effektiven Verkaufspreisen entspricht.

Peter Merckx: Er führt aus, dass die ursprüngliche Idee war, den jungen Fehrern das Bauen zu ermöglichen und so auch das Dorf zu beleben. Für weniger Geld Land zu kaufen, jedoch verbunden mit Auflagen. Er merkt an, dass es in den letzten 50 Jahren nur einen Fall gegeben hat, in welchem das Haus vor den gesetzten 10 Jahren verkauft wurde. Deshalb findet er diese Diskussion nicht sehr zielführend. Seiner Ansicht nach sollte eine Grundsatzentscheidung getroffen werden. Entweder den jungen Bürgern die Möglichkeit zu bieten, ein Eigenheim in Fehren bauen zu können oder sich die Frage zu stellen, ob die Bürgergemeinde Geld verdienen möchte. Er findet, diese Diskussion muss nun geführt werden.

Für Ernst Christ ist auch nur dieser eine Fall, ein Fall zu viel. Für ihn geht es nicht um Geld verdienen, sondern um Landverschenkung. Dieses Vorgehen findet er gegenüber den Bürgern, welche die 10 Jahre in Fehren bleiben, ungerecht. Christian Lindenberger verweist darauf, dass diese Regelung geschaffen wurde, um den Bürgern den Vorteil zu bieten, das Land für einen tieferen Preis zu erwerben. Er findet, dass mit dem Vorschlag von Herrn Christ, die Bürger keinen Vorteil mehr haben.

Richard Lindenberger wünscht sich, dass auch seine Grosskinder irgendwann die Möglichkeit erhalten, in Fehren bauen zu können. Deshalb ist er dafür, dass dieser Punkt so bestehen bleibt, wie er in den aktuellen Bestimmungen festgelegt ist. Er befürchtet, dass wenn der Landpreis angehoben wird, die Jungen irgendwo ausserhalb des Dorfes bauen. Zudem gibt es nur noch wenige Bauplätze in Fehren.

Herr Christ bleibt bei seiner Aussage, dass das Problem so nicht gelöst werden kann. Es kann wieder passieren, dass eine Liegenschaft vor Ablauf von 10 Jahren verkauft wird und, dass dadurch der Verkäufer durch die in der Zwischenzeit gestiegenen Landpreise massiv profitiert, und die Bürgergemeinde trotzdem keine Nachzahlung erhält.

Christian Lindenberger präzisiert nochmals, dass das bisherige Vorkaufsrecht zum Gewinnanteilsrecht geändert wurde, weil dies eine Vorgabe der letzten Bürgergemeindeversammlung war. Es ist eine komplexe Angelegenheit, welche nicht abschliessend beurteilt werden kann. Der Bürgergemeinderat hat nach einer einfachen Variante gesucht. Er möchte wissen, ob es nur um den Preis geht, denn dann müsste man darüber diskutieren. Allerdings bezweifelt er, dass jemand den „richtigen“ Preis bestimmen kann.

Markus Hänggi fügt an, dass auch bei definierten Preisen (zwischen SFr. 300.00 und SFr. 350.00) eine Gefahr besteht. Wenn davon ausgegangen wird, dass die Preise im Immobilienmarkt steigen, wird das Risiko je nach dem trotzdem bewusst eingegangen. Für ihn stellt sich die Frage, wo dann der Vorteil für die jungen Bürger liegt? Für ihn gibt es so keinen Nutzen mehr und es wäre eine totale Kehrwende gegenüber der früheren Handhabung und das wegen nur noch fünf freien Bauplätzen. Er geht auch nicht davon aus, dass nächstens neues Bürgerland eingezont wird. Jedoch fügt er an, dass grundsätzlich vielleicht über den Basis Preis diskutiert werden kann, da der Preis aus dem Jahr 2006 stammt. Für Christian Lindenberger stellt sich die Frage, an was man sich orientieren soll. In Fehren gibt es ca. einen Landverkauf pro Jahr. Er macht klar, dass er sich nicht grundsätzlich gegen die Landpreis-Diskussion verschliesst, jedoch sind die Marktpreise, bei diesem kleinen Markt schwierig zu definieren.

Peter Merckx gibt Ernst Christ Recht, dass es mit dem Rückkaufsrecht schwierig gewesen sei. Deshalb findet er den neuen Vorschlag einen sehr guten Weg. Es ist für ihn klar, dass es immer eine Diskrepanz zwischen dem Landwert geben wird.

Herr Christ gibt nochmals zu Protokoll, dass wenn auf der neuen Basis weitergefahren wird, für die Bürgergemeinde Kosten entstehen. Er findet das Gewinnanteilsrecht eine Definitions-Sache. Deshalb würde er den Gewinn mit einem festen Betrag fixieren. Betreffend dem Rückkaufsrecht würde er die Schreibweise „zum ursprünglichen Kaufpreis“ bevorzugen. Er fragt welcher Verkaufspreis in vier Jahren gelte? Christian Lindenberger erwidert, dass dies die jetzt festgelegten SFr. 200.00 plus Perimeterkosten (total ca. SFr. 260.00) sind. Herr Christ möchte, dass das Wording zu „zum ursprünglichen Kaufpreis und einem definitiven Betrag“ abgeändert wird. Weiter ist er der Ansicht, dass kein Grundpfandrecht auf dem Land bestehen kann, wenn die Bürgergemeinde das Land verkauft. Christian Lindenberger informiert, dass bei einem allfälligen Land-Verkauf, welches bereits mit einem Kredit finanziert ist, ein Pfand besteht. Für Herr Christ geht es darum, das Land zurück zu kaufen. Und so wie im Vorschlag des Gemeinderates formuliert, nützt das Rückkaufsrecht nichts mehr. Christian Lindenberger kennt sich diesbezüglich zu wenig über die Möglichkeiten des Pfandrechts aus. Herr Christ findet die vorliegende, überarbeitete Variante ganz schlecht.

Frau Christ fügt an, dass an der letzten Bürgergemeindeversammlung auch Frau Marlies Ackermann den tiefen Landpreis in Frage gestellt hat. Frau Ackermann verneint jedoch diese Aussage und präzisiert, dass es ihr damals darum ging, dass, wenn der Bauplatz ausgesucht werden kann, der Preis dafür höher liegen darf.

Es liegen keine weiteren Wortbegehren vor

Nicole Ditzler fasst nochmals zusammen, dass der Bürgergemeinderat versucht hat die gewünschten Änderungen bei den Verkaufsbedingungen auf einen Nenner zu bringen. Über den Preis wurde nicht diskutiert.

Antrag Ernst Christ:

Ernst Christ beantragt, den Landpreis für die Bürgerlandparzellen jedes Jahr, jeweils an der Budgetbürgergemeindeversammlung im Dezember, für das kommende Jahr neu festzusetzen.

Antrag Markus Hänggi:

Markus Hänggi beantragt der Bürgergemeinde die Totalrevision der Verkaufsbedingungen des Bürgerlandes zurückzustellen und diese nochmals juristisch abzuklären, vor allem betreffend des Rückkaufsrechts. Er möchte auch klären lassen, ob der Prozentsatz der Rückerstattung pro rata temporis angepasst werden kann. Dies hätte zur Folge, je länger die Laufzeit, umso weniger müsste zurückbezahlt werden.

Christian Lindenberger erwidert zu diesem Antrag, dass der Verteilschlüssel schon angeschaut werden kann. Jedoch geht er von einer sehr komplizierten Diskussion aus, welche schlussendlich wohl wenig Ertrag bringen würde. Weiter führt er aus, dass der Bürgergemeinderat aus der diesjährigen Rechnungsversammlung den Auftrag erhalten hat, das Reglement zu überarbeiten. Diesem Auftrag wurde Folge geleistet und der Bürgergemeinderat hat das Gefühl, eine gute Lösung gefunden zu haben.

Antrag Nicole Ditzler:

Nicole Ditzler stellt den Antrag, die Bürgergemeinde soll die Totalrevision der Verkaufsbedingungen des Bürgerlands ablehnen. Gleichzeitig bittet sie Markus Hänggi und Ernst Christ ihre detaillierten, definitiven Anträge kurz zu formulieren. Anschliessend wird der Bürgergemeinderat die Verkaufsbedingungen nochmals überarbeiten. Sie betont, dass es jedoch dieses Jahr nicht mehr reichen wird.

Weitere Wortbegehren:

Philipp Hänggi fordert die Anwesenden auf, zu überlegen, was die Bürgergemeinde wirklich will. Für ihn ist das Ziel klar, die jungen Bürger im Dorf zu behalten.

Philipp Amstutz: Er erklärt, dass es bezüglich den Landpreisen Kantonsrichtlinien gibt. So könnten diese Richtlinien benutzt werden und davon ca. SFr. 20.00 – SFr. 30.00 als Bürgergeschenk weitergeben werden. Nicole Ditzler entgegnet, dass es rechtlich keinen Bürgernutzen geben darf.

Markus Hänggi zieht seinen Antrag zurück.

Christian Lindenberger informiert zusätzlich über die Erneuerung der Standort-Vergabe der Bauparzellen. Das neue Reglement sieht vor, dass die Bauparzellen nur der Reihenfolge nach vergeben werden.

Diese Erneuerung gibt zu keinen weiteren Diskussionen Anlass und es liegen keine weiteren Wortbegehren vor.

Abstimmungen Antrag Bürgergemeinderat:

Nicole Ditzler bringt die vorliegende Totalrevision der Verkaufsbedingungen zum Bürgerland, in der präsentierten Form, wie vorhin empfohlen, der Bürgergemeinde zur Abstimmung, mit dem Vorschlag diesen abzulehnen mit Rückweisung an den Bürgergemeinderat.

Der Antrag wird mit 8 Ja-Stimmen zu 2 Nein-Stimmen bei 4 Enthaltungen angenommen.

Da der Antrag, entgegen der Empfehlung von Nicole Ditzler ihn abzulehnen von der Bürgergemeindeversammlung angenommen wurde, meldet sich Christ Ernst zu Wort, dass über seine Anträge nicht abgestimmt wurde und die Abstimmung somit ungültig resp. korrekt zu Wiederholen sei.

**Antrag Christ Ernst:**

*Christ Ernst beantragt, die vom Bürgergemeinderat beantragte Totalrevision der Verkaufsbedingungen für Bürgerland wie folgt zu ändern:*

Punkt 5-Rückkaufsrecht:

*Erster Satz „Die Kaufspartei räumt der Bürgergemeinde ein Rückkaufsrecht zum heutigen Kaufpreis ein“. Das Wort „heutigen“ muss mit dem Wort „ursprünglichen“ (respektive besser effektiven Kaufpreis SFr. .... einsetzen) ersetzt werden.*

*Streichung des Satzes „Falls auf dem belasteten Grundstück vorhergehende Grundpfandrechte eingetragen sind, kann die neu begründete Vormerkung in einem Zwangsverwertungsverfahren untergehen (Art. 812 Abs. 2 und 3 ZGB).“ **Änderung in:** Das Grundstück wird pfandrechtsfrei verkauft. Die neu begründete Vormerkung (Rückkaufsrecht) geht einem nachträglichen Grundpfandrecht vor.*

Punkt 6-Gewinnanteilsrecht:

*wird komplett gestrichen*

Neuer Punkt-Landpreise:

*SFr. 320.00/m<sup>2</sup> für erschlossenes Bauland*

*SFr. 260.00/m<sup>2</sup> für unerschlossenes Bauland.*

*Der Antrag erhält 2 Stimmen.*

Christian Lindenberger weist darauf hin, dass der genaue Wortlaut im Moment nicht beschlossen werden kann, dieser muss zuerst juristisch geprüft werden.

**Antrag des Bürgergemeinderates:**

*Die Totalrevision der Verkaufsbedingungen für Bürgerland, gültig ab sofort, wird genehmigt.*

Der Antrag erhält 8 Stimmen.

**Schlussabstimmung:**

*Die Totalrevision der Verkaufsbedingungen für Bürgerland, gültig ab sofort, wird genehmigt.*

Der Antrag wird mit 7 Ja-Stimmen zu 4 Nein-Stimmen, bei 3 Enthaltungen angenommen.

Somit gilt der Antrag von der Bürgergemeindeversammlung als angenommen.

**5. Teilrevision Gemeindeordnung:**

**§§ 5 c), 18, 19, 22 Abs. 3, 25<sup>bis</sup>, 26 Abs. 2, 27 Abs. 2, 30 Titel + Abs. 1, 31, 33 a) + c), 37 Abs. 2**

Das Eintreten auf das Traktandum 5 „Teilrevision Gemeindeordnung“ wird einstimmig beschlossen.

**Ausgangslage:**

Die letzte Teilrevision der Gemeindeordnung fand im Jahr 2020 statt.

Die neue Teilrevision macht eine kantonale Bestimmung notwendig.

Gemäss der neuen kantonalen Submissionsverordnung müssen Gemeinden die Zuständigkeiten für Vergabeverfahren in einem rechtsetzenden Reglement regeln. Diese kantonale Vorgabe wird mit dem Einfügen von § 25<sup>bis</sup> in die Gemeindeordnung umgesetzt.

Diese vorgeschriebene Änderung wird zum Anlass genommen, in weiteren Paragraphen Anpassungen an die aktuellen Gegebenheiten und Gesetzgebungen vorzunehmen (Begrifflichkeiten, Präzisierungen, Vereinfachungen).

Weiter soll die Finanzkompetenz des Gemeindepräsidiums (oder dessen Stellvertretung) von SFr. 500.- auf SFr. 1'000.- erhöht werden. Über den Gebrauch der Finanzkompetenz ist wie bisher an der nächsten Sitzung des Gemeinderats Rechenschaft abzulegen. Die Erhöhung wird beantragt, damit wichtige/dringende Entscheidungen ohne Einberufen oder Abwarten der nächsten ordentlichen Bürgergemeinderatssitzung erfolgen können. Der Betrag ist im Vergleich mit anderen Gemeinden immer noch tief.

Der Bürgergemeinderat hat die Teilrevision der Gemeindeordnung an seiner Sitzung vom 16.11.2022 zu Handen der Bürgergemeindeversammlung verabschiedet. Nach der Genehmigung durch die Bürgergemeindeversammlung und des Volkswirtschaftsdepartements soll die teilrevidierte Gemeindeordnung per 1. Januar 2023 in Kraft treten.

Wortmeldungen:

Ernst Christ: Er möchte im § 25<sup>bis</sup> Vergabeverfahren für öffentliche Aufträge auf Abs. 5 d) verzichten.

Zudem ist er nicht einverstanden, dass die Versammlungsprotokolle nicht durch die Bürgergemeindeversammlung genehmigt werden. Das Versammlungsprotokoll wird durch den Bürgergemeinderat genehmigt und so hat der Bürger keine Möglichkeit einen Änderungsantrag zu stellen.

Nicole Ditzler erklärt ihm, dass dieser Wunsch in der nächsten Revision der Gemeindeordnung geprüft wird. Heute könne man jedoch nur über die teilrevidierten Paragraphen des Reglements abstimmen.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

*Abstimmung über den Antrag von Ernst Christ und den Antrag des Bürgergemeinderates.*

**Antrag Ernst Christ:**

*Ernst Christ stellt den Antrag, in § 25<sup>bis</sup> Vergabeverfahren für öffentliche Aufträge Absatz 5 d) zu streichen.*

*Der Antrag erhält 2 Stimmen.*

**Antrag des Bürgergemeinderates:**

*Die Teilrevision der §§ 5 c), 18, 19, 20, 22 Abs. 3, 25<sup>bis</sup>, 26 Abs. 2, 27 Abs. 2, 30 Titel + Abs. 1, 31, 33 a) + c), 37 Abs. 2 der Gemeindeordnung gültig ab 01.01.2023 wird genehmigt.*

*Der Antrag erhält 11 Stimmen*

**Schlussabstimmung:**

*Die Teilrevision der §§ 5 c), 18, 19, 20, 22 Abs. 3, 25<sup>bis</sup>, 26 Abs. 2, 27 Abs. 2, 30 Titel + Abs. 1, 31, 33 a) + c), 37 Abs. 2 der Gemeindeordnung gültig ab 01.01.2023 wird genehmigt.*

*Der Antrag wird mit 11 Ja-Stimmen zu 2 Nein-Stimmen, bei 1 Enthaltung angenommen.*

6. **Teilrevision Dienst- und Gehaltsordnung;  
§§ 5 Abs. 3 + 4, 44, 53 Abs. 1 c), 58 Abs. 4, 58<sup>bis</sup>, 68 Abs. 3, 69 Abs. 2, 72, 74 Abs. 2,  
Anhang I + III sowie Titel 3.2.5.4 und 3.2.10.5  
5.1.**

Das Eintreten auf das Traktandum 6 „Teilrevision Dienst- und Gehaltsordnung“ wird einstimmig beschlossen.

Ausgangslage:

Die aktuell gültige Dienst- und Gehaltsordnung stammt aus dem Jahr 2020. Für das Jahr 2023 ist eine Aktualisierung vorgesehen, da bei gewissen Artikeln die übergeordnete Gesetzgebung geändert hat. Dies betrifft den Vaterschaftsurlaub und den Urlaub für Kinderbetreuung für Mitarbeiter/innen.

Gleichzeitig werden einige kleinere Korrekturen (Wegfall von Stellen etc.) und Präzisierungen vorgenommen.

Der Bürgergemeinderat hat die Teilrevision der Dienst- und Gehaltsordnung an seiner Sitzung vom 16.11.2022 zu Handen der Bürgergemeindeversammlung verabschiedet. Nach der Genehmigung durch die Bürgergemeindeversammlung und des Volkswirtschaftsdepartements soll die teilrevidierte Dienst- und Gehaltsordnung per 1. Januar 2023 in Kraft treten.

Es liegen keine Wortbegehren vor.

**Antrag des Bürgergemeinderates:**

*Die Teilrevision der §§ 5 Abs. 3 + 4, 44, 53 Abs. 1 c), 58 Abs. 4, 58bis, 68 Abs. 3, 69 Abs. 2, 72, 74 Abs. 2, Anhang I + III sowie Titel 3.2.5.4 und 3.5.10.5 der Dienst- und Gehaltsordnung gültig ab 01.01.2023 wird genehmigt.*

*Der Antrag wird einstimmig angenommen.*

**7. Budget 2023**

Das Eintreten auf das Traktandum (Punkt 7.1. – 7.4.) wird gesamthaft beschlossen  
Die Schlussabstimmung wird über jedes einzelne Traktandum vorgenommen.  
*Das Eintreten auf Punkt 7.1. bis 7.4. wird einstimmig beschlossen.*

Das gesamte Budget 2023 wurde online auf [www.fehren.ch](http://www.fehren.ch) aufgeschaltet und lag während den offiziellen Schalterstunden auf der Gemeindeverwaltung Fehren zur Einsicht oder auf Voranmeldung zur Mitnahme auf.

Christine Karrer informiert, dass das Budget 2023 das Zweite Budget nach HRM2-Berechnung ist. Sie führt die Anwesenden durch die Erfolgsrechnung und das Budget 2023.

**7.1 Erfolgsrechnung**

**7.1.1. Neue Ausgabe – Genehmigung Budgetkredit**

Dienstleistungen Dritter – SFr. 5'000.00 externe Immobilienverwaltung.

Christine Karrer erläutert:

Die Verwaltung (Part der Vermietung) der beiden Bürgerhäuser soll an eine externe Immobilienverwaltung vergeben werden. Die Bürgerhäuserkommission hat dafür eine Kostenschätzung eingefordert, welche auf SFr. 5'000.- zu stehen kam. Wie erwähnt soll die Immobilienverwaltung für die Arbeiten rund um und mit den Mietern angestellt werden. Die baulichen Unterhaltsarbeiten verbleiben bei der Bürgergemeinde.

Insbesondere die Neuvermietungen benötigen einen hohen Zeitaufwand. Das erforderliche Fachwissen im Umgang mit den Mietern (Mietzinsreduktionen, Verträge, spez. Abmachungen + Anfragen) ist nicht zu unterschätzen.

Im Gegenzug zu diesen Mehrkosten, wird die interne Verrechnung der Verwaltungskosten an die SF Bürgerhäuser um SFr. 2'000.- (von SFr. 3'000.- auf SFr. 1'000.-) vermindert.

Die Bürgerhäuserkommission und der Gemeinderat empfehlen beide, die Angelegenheiten rund um die Vermietung der Wohnungen in den Bürgerhäusern extern zu geben.

Es liegen keine Wortbegehren vor.

### **Antrag des Bürgergemeinderates:**

*Der Budgetkredit in der Kompetenz der Bürgergemeinde-versammlung wird genehmigt: 9630.3439.50 – Dienstleistungen Dritter – SFr. 5'000.- - externe Immobilienverwaltung.*

*Der Antrag wird mit 12 JA-Stimmen bei 2 Enthaltungen angenommen.*

### **7.1.2. Erfolgsrechnung**

Die Versammlung wird von Christine Karrer durch die Erfolgsrechnung geführt:  
Das Budget 2023 der Erfolgsrechnung zeigt einen Aufwandüberschuss von SFr. 46'212.-.  
Die SF Bürgerhäuser schliesst mit einem prognostizierten Ertragsüberschuss von SFr. 45'845.- ab.

Einzelne Konten werden kurz erläutert.

#### Ortsbürgerverwaltung

*Honorare - SFr. 3'700.-*

Der Anteil der Bürgergemeinde von 10 % an den Kosten der im Budget der Einwohnergemeinde schon erläuterten geplanten Organisations- und Strukturanalyse.

*Interne Verrechnung Verwaltungskosten - SFr. 1'000.-*

Wie vorab schon erwähnt: gesunkener Anteil an Kosten z.L. der SF Bürgerhäuser, aber natürlich dafür auch z.G der Ortsbürgerverwaltung

*Interne Verrechnung Zinsen - SFr. 4'200.-*

Eigenkapital Bürgerhäuser wird z.G. Ortsbürgerverwaltung verzinst. Zinssatz im Jahr 2023: 0.25 % - im Jahr 2022: 1 %. Aus diesem Grund weniger Einnahmen.

#### Forstwirtschaft

*Unterhalt Strassen - SFr. 2'000.-*

Erhöhter Budgetbetrag für eventuell benötigte Sicherheitsholzerei

#### *Liegenschaften des Finanzvermögens, Bürgerhäuser*

*Baulicher Unterhalt - SFr. 15'200*

Geplant: Service Fenster, Rep Entwässerungsrinne + notwendige Massnahmen im Luftschutzkeller.

*Dienstleistungen Dritter - SFr. 5'900*

Wie schon mehrfach vorhin erläutert: SFr. 5'000.- Kosten für ext. Immobilienverwaltung.  
Die SFr. 900.- sind die Kosten für die Miete der Wärmezähler, sowie für die Erstellung der Heiz- + Nebenkostenabrechnungen.

*Honorar ext. Berater... - SFr. 7'000.-*

Die Bürgerhäuserkommission hat vor, sich im Jahr 2023 der Frage nach möglichen weiteren Investitionsmöglichkeiten verstärkt zu widmen. Zur Beurteilung der Machbarkeit neuer Projektideen, soll es ihnen möglich sein, evtl. einen Fachexperten in Form eines Architekten beizuziehen.

*Int. Verrechnung Verwaltungskosten - SFr. 1'000.-*

Das Gegenkonto der zuvor erläuterten weniger hohen Kosten für die internen Kosten der Immobilienverwaltung.

*Interne Verzinsung Eigenkapital - SFr. 4'200.-*

Ebenso wie vorhin erläutert: weniger hohe Kosten für die Verzinsung des Eigenkapitals.

*Allmend*

*Honorar ext. Berater - SFr. 2'000.-*

Es soll ein Konzept für den Unterhalt der Feldwege erstellt werden.

Es liegen keine Wortbegehren vor.

**Antrag des Bürgergemeinderates:**

*Das Budget 2023 der Erfolgsrechnung mit einem Aufwandüberschuss von SFr. 46'212.- wird genehmigt.*

*Der Antrag wird mit 14 JA-Stimmen angenommen.*

**7.2. Kenntnisnahme der Spezialfinanzierung**

Das Budget 2023 der Spezialfinanzierung „Liegenschaften des Finanzvermögens, Bürgerhäuser“ wird zur Kenntnis genommen.

*Die Spezialfinanzierung ist mit einem Ertragsüberschuss von SFr. 45'845.00 budgetiert.*

Der Ertragsüberschuss von SFr. 45'845.00 wird zur Kenntnis genommen. Die Zustimmung wurde bereits bei der Erfolgsrechnung unter Punkt 7.1 genehmigt.

**7.3. Festlegung Teuerungszulage für das Gemeindepersonal**

Die Dienst- und Gehaltsordnung schreibt vor, dass die Gemeindeversammlung die Teuerungszulagen für das haupt- und nebenamtliche Personal jährlich zusammen mit dem Budget beschliesst. Der Gemeinderat bzw. der Bürgergemeinderat hat bis anhin die Teuerungszulagen des Kantons übernommen. Für das Jahr 2023 beträgt die Teuerung für das Staatspersonal 1.5%. Der Bürgergemeinderat beantragt deshalb, die Teuerung auch für das Gemeindepersonal auf 1.5% festzusetzen.

**Antrag des Bürgergemeinderates:**

*Die Teuerungszulage ist für das haupt- und nebenamtliche Personal, analog dem Staatspersonal, für das Jahr 2023 auf 1.5 % festzulegen.*

*Der Antrag wird mit 14 JA-Stimmen angenommen.*

**7.4. Ermächtigung des Bürgergemeinderates zur Aufnahme von Fremdmitteln**

Sollten die Bürgergemeindefinanzen im Jahr 2023 durch Ausgaben des vorliegenden Budgets einmal in Bedrängnis geraten, soll es dem Bürgergemeinderat ermöglicht werden, die Liquidität durch Aufnahme von Fremdmitteln zu gewährleisten. Die aktuellen Zahlen in der Bilanz zeigen aber eine gute Liquidität. Wenn die laufenden Einnahmen wie gewohnt eingenommen werden, sollte eine Aufnahme von weiteren Fremdmitteln nicht nötig sein.

**Antrag des Bürgergemeinderates:**

*Der Bürgergemeinderat wird ermächtigt, allfällige Finanzierungsfehlbeträge gemäss vorliegendem Budget durch die Aufnahme von Fremdmitteln / Darlehen zu decken.*

*Der Antrag wird mit 14 JA-Stimmen angenommen.*

## 8. Kenntnisnahmen und Verschiedenes

- *Christian Vögtli – GB 476*

Nicole Ditzler informiert die Anwesenden darüber, dass Christian Vögtli auf den Kauf von GB 476 verzichtet hat.

- *Neujahrsapéro*

Nach einem zwei jährigen Corona bedingtem Unterbruch, findet am 08.01.2023 der Neujahrsapéro statt.

Da keine weiteren Wortbegehren vorliegen und gegen die Geschäftsführung oder gegen die Durchführung der Abstimmung keine Einwände erfolgen, schliesst die Bürgergemeindepräsidentin die Versammlung.

Sie verweist auf das Rechtsmittel, innert 10 Tagen schriftlich und begründet beim Regierungsrat Beschwerde einlegen zu können.

Für Christine Karrer war es die letzte Bürgergemeindeversammlung. Für ihre grossartige Arbeit und ihr enormes Engagement für die Gemeinde Fehren wurde ihr mit einem Präsent und einem grossen Applaus gedankt.

Christine Karrer seinerseits bedankt sich bei den Anwesenden für das Vertrauen und die guten Gespräche in ihrer vergangenen Zeit.

Die Bürgergemeindepräsidentin bedankt sich im Namen des Bürgergemeinderates bei den Anwesenden für ihr Kommen und wünscht allen frohe Festtage und eine gute Heimkehr.

Schluss der Versammlung: 23.10h

Die Bürgergemeindepräsidentin:



Nicole Ditzler

Verwaltungsangestellte:



Petra Loosli-Furrer

Fehren, 23.02.2023

Das Protokoll wurde an der Bürgergemeinderatssitzung Nr. B04/23 vom 17. Mai 2023 genehmigt.