

PROTOKOLL

der ausserordentlichen Gemeindeversammlung von Dienstag, 7. Juli 2015 um 20.00 Uhr im Saal der Auberge communale in Courgevaux.

Anwesend: Es nehmen insgesamt 70 Stimmbürgerinnen und Stimmbürger an der Versammlung teil sowie 3 Personen ohne Stimmrecht: Herr Hervé Mory, Sekretär, nicht in der Gemeinde wohnhaft, Herr Toni Bruni vom Murtenbieter, sowie Frau Etelka Mueller von den Freiburger Nachrichten.

Vorsitz: Herr Eddy Werndli, Gemeindepräsident.

Protokoll: Hervé Mory, Sekretär.

Entschuldigt: Der Gemeindepräsident gibt die Namen der entschuldigten Personen nicht bekannt. Die Namen stehen aber im Protokoll. Entschuldigt: Barbara Meier.

Stimmenzähler: Es werden einstimmig ernannt: Sara Girardi und Roland Tinguely.

Der Gemeindepräsident **Eddy Werndli** heisst die Anwesenden im Namen des Gemeinderates herzlich willkommen.

Diese Gemeindeversammlung wurde durch Mitteilung im Amtsblatt des Kantons Freiburg Nr. 26 vom 26. Juni 2015, durch Publikation am öffentlichen Anschlagbrett und durch persönliche Einladung einberufen. Da gegen die Art der Einberufung keine Einwände gemacht werden, wird diese Versammlung als eröffnet erklärt.

Traktanden

1. Protokoll der ordentlichen Gemeindeversammlung vom 19. Mai 2015
2. Kauf des Groupe E Gebäudes, Hauptstrasse 52, Finanzierung, Genehmigung
3. Verschiedenes

1. Protokoll der ordentlichen Gemeindeversammlung vom 19. Mai 2015

Dieses Protokoll wurde auf der Internetseite publiziert und war ebenfalls auf dem Gemeindebüro erhältlich. Es wird deshalb nicht verlesen. Da keine Bemerkungen gemacht werden, wird abgestimmt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmige Annahme.

2. Kauf des Groupe E Gebäudes, Finanzierung, Genehmigung

Der Gemeindepräsident erklärt die neue Organisation von Groupe E, welche ihre Räumlichkeiten in Courgevaux verlassen hat. Das Gebäude, welches Groupe E gehört, wurde 1993 erbaut. Es befindet sich an der Hauptstrasse 52 auf Art. 2 des GB von Courgevaux.

Dieses Gebäude wurde der Gemeinde von der Groupe E angeboten. Der Gemeinderat muss in diesem Fall darauf eintreten und das Dossier prüfen.

Aufgrund der unternommenen Analyse hält es der Gemeinderat für angebracht, der Gemeindeversammlung diesen wichtigen Kauf zu unterbreiten. Dieses Gebäude, welches sich in der Dorfzone befindet, enthält 18 Parkplätze mit der Erweiterungsmöglichkeit von 10 zusätzlichen Parkplätzen. Der verhandelte Kaufpreis ist sehr korrekt. Das Gebäude allein ist von der kantonalen Gebäudeversicherung KGV auf mehr als CHF 3'000'000.00 veranlagt worden (Stand 2013). Der Gemeinderat hat sich mit einer Machbarkeitsstudie informiert und wurde beraten von:

- 2 Architekten
- Einem Treuhänder, der im Immobiliensektor spezialisiert ist
- Wir haben mit dem Amt für Gemeinden Kontakt aufgenommen
- Wir haben mit einem Bankinstitut Kontakt aufgenommen
- Wir haben die spezifischen Belange des Berufs mit einem Arzt besprochen
- Wir haben mit den Mitgliedern der Baukommission gesprochen
- Wir haben mit einer Delegation der Finanzkommission gesprochen
- Wir haben mit der Gemeinde Murten gesprochen

Sie alle finden, dass es sich um eine gute Gelegenheit handelt. Der ganze Gemeinderat ist von diesem Kauf überzeugt und schlägt der Versammlung vor, diesen Antrag zu unterstützen.

Der Gemeindepräsident übergibt das Wort an Alfred Rentsch für die weitere Präsentation.

Alfred Rentsch führt durch eine ausführliche PowerPoint-Präsentation. Zu Beginn weist er auf folgende Elemente hin: Trotz der schwierigen finanziellen Situation bleibt Courgevaux eine attraktive Gemeinde. Um attraktiv zu sein, darf eine Gemeinde nicht einfach abwarten und die Hände in den Schoss legen. Um Erfolg zu haben, muss sie das Geschehen ihres Dorfes aktiv gestalten. Er erwähnt die Realisierung der Infrastrukturen im Fin du Mossard, welche nach mehr als 30 Jahren Verhandlungen und Abklärungen, endlich realisiert wurden. Die Erschliessung dieses Gebietes ist ein wichtiger Schritt in der zukunftsorientierten Geschichte von Courgevaux. En Farandan ist ein weiteres Schlüsselgebiet, das im neuen Zonenplan als Bauland ausgeschieden wird. Vorgesehen ist der Verkauf der gemeindeeigenen Parzellen für gehobene Bauten. Dies könnte neue zahlungskräftige Steuerzahler interessieren und dadurch die Steuereinnahmen erhöhen. Das Projekt Chemin de l'Ancienne Poste 3 steht im Moment in Abklärung. Es ist eine Kindertagesstätte und geschützte Wohnungen vorgesehen.

Alfred Rentsch hebt auch die Wichtigkeit der sozialen Rolle hervor, welche eine Gemeinde spielen muss, indem sie den jungen und älteren Personen ein funktionierendes Dorfleben bietet. Wenn wir nur das Bestehende verwalten, ohne aktiv Änderungen vorzunehmen, ist Courgevaux auf dem besten Weg, sich zum Schlafdorf zu entwickeln. Der Gemeinderat will aber den Weg zu Bauruinen nicht begünstigen, indem wir nichts machen. Er erwähnt als Beispiel das Gebäude der Prestige AG, wo die Gemeinde machtlos ist. Der Gemeinderat hat von den Bürgerinnen und Bürgern und der Finanzkommission den klaren Auftrag erhalten, die Finanzen wieder auf eine positive Grundlage zu führen. Der Gemeinderat ist gewillt, aktiv an dieser Zielvorgabe zu arbeiten. Zwischen 2004 und 2010 wurde für mehr als CHF 2'300'000.00 Gemeindeland verkauft, aber nichts wurde reinvestiert. Mit der vorgeschlagenen Investition, die zukunftsbestimmend ist, erhalten wir die reelle Chance zusätzliche Einnahmen zu generieren, damit wir unsere Finanzen stabilisieren und den aktuellen Steuerfuss beibehalten können.

Aufgrund des Verkaufsangebots der Groupe E hat der Gemeinderat eine Idee entwickelt, aus welcher schlussendlich die Vision entstand, einen aktiven und zukunftssträchtigen Dorfkern zu gestalten.

Er präsentiert einen Plan der aktuellen Gemeindegebäude und der Dienstleistungen im Dorfzentrum.

Man muss auch an andere Alternativen als den Bau von Alters- und Pflegeheimen denken. Hilfreich und anziehend für ältere Menschen sind:

- Ein Quartierleben - ein Quartiertreffpunkt
- Beratungs- und Anlaufstellen
- Arzt- und Heilpraxen
- Ein Café
- Ein kleiner Park
- Der Kontakt auch zur jüngeren Generation
- Das Gefühl, noch gebraucht zu werden

Das Gebäude der Groupe E würde die Ansiedlung von Praxen für Ärzte, Zahnärzte, Physiotherapeuten usw. erlauben.

Alfred Rentsch präsentiert anhand von Fotos die technischen Daten des Gebäudes welche sich wie folgt zusammenfassen lassen:

- Grundstück von 2'271 m²
- Untergeschoss, Erdgeschoss und 2 Obergeschosse mit einem Gesamtvolumen von 3'788 m³
- Die Schätzung der Gebäudeversicherung von 2013 beträgt CHF 3'012'712.00
- 18 Parkplätze mit Erweiterungsmöglichkeit um 10 Plätze
- Vermietbare Nutzfläche für Büros von 865 m² und eine Attika-Wohnung von 139 m²
- Der geräumige Innenbereich umfasst einen Empfang, mehrere Büros, Archivlokale und eine Küche. In den 1. und 2. Stock führt ein geräumiger Lift.

Alfred Rentsch präsentiert den finanziellen Aspekt eines Kaufs gemäss den nachfolgenden Aufstellungen:

Vorteile beim Kauf der Liegenschaft

- + Einfluss auf die Steuereinnahmen
- + Renditeobjekt
- + Aktives Gestalten des Dorfkerns
- + Bilanzneutral
- + Weitsichtige Planung - auch bei einer Fusion

Mögliche Auswirkungen beim Nichtkauf

- Im schlechtesten Fall keine zusätzlichen Steuereinnahmen
- Risiko einer Bauruine
- Ansiedlung eines Gewerbes, das der Gemeinde nicht passt
- Die Gemeinde hat keinen Einfluss auf Käufer und Mieter

Provisorisch. Muss noch von der Gemeindeversammlung genehmigt werden.

Auswirkungen auf die Bilanz beim Kauf

Konto	Aktiven	Passiven
14. Sachgüter		
Kauf Liegenschaft	2'400'000.00	
22. Mittel-/langfristige Schulden		
Hypothekendarlehen		2'400'000.00

Auswirkungen auf den Finanzplan

Aufwand	2016	2017	2018	2019
Zinsaufwand Anleihe 1.5%	36'000.00	36'000.00	36'000.00	36'000.00
Amortisation 1%		24'000.00	24'000.00	24'000.00
Rückstellung Renovation / Unterhalt	25'000.00	25'000.00	25'000.00	25'000.00
Total Aufwand / Jahr	61'000.00	85'000.00	85'000.00	85'000.00

Auswirkungen auf den Finanzplan

Ertrag	2016	2017	2018	2019
Mietzinseinnahmen	124'750.00	129'250.00	130'750.00	130'750.00
Steuereinnahmen (Schätzung)	30'000.00	30'000.00	30'000.00	30'000.00
Total Ertrag / Jahr	154'750.00	159'750.00	160'750.00	160'750.00
Überschuss / Jahr	93'750.00	74'250.00	75'750.00	75'750.00

Rendite auf dem eingesetzten Kapital	3.90%	3.10%	3.16%	3.16%
--------------------------------------	-------	-------	-------	-------

Investitionsübersicht

Investition	2015
Kaufpreis Groupe E	2'200'000.00
Gesetzliche Abgaben	55'000.00
Umbauarbeiten	145'000.00
Total Investition	2'400'000.00

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung dem Kauf der Liegenschaft der Groupe E, Hauptstrasse 52, auf Artikel 2, zuzustimmen. Mit dieser Empfehlung schliesst Alfred Rentsch seine Präsentation.

Der Gemeindepräsident eröffnet die Diskussion.

Herr **Roland Bollin**, Präsident der Finanzkommission, gibt in dieser Funktion die Haltung der Finanzkommission bekannt, deren Entscheid einstimmig gefasst wurde. Die Finanzkommission gibt eine negative Stellungnahme zum geplanten Liegenschaftsverkauf ab und dies aus folgenden Gründen:

- Wir wollen uns nicht in einer Risikoposition wiederfinden, da für den Moment noch keine potentiellen Mieter vorhanden sind.
- Wir wollen nicht, dass sich unsere Gemeinde auf Immobiliengeschäfte spezialisiert
- Wir unterstützen es, dass dieses Gebäude (inkl. Parkplätze) an gute Steuerzahler verkauft wird.
- Wir stellen fest, dass dieses Gebäude sich nicht im Dorfzentrum befindet und unter einer Hochspannungsleitung liegt. Dies ist nicht für jedermann geeignet.
- Wir glauben, dass es andere, wesentlich wichtigere Projekte gibt, z.B. im Dorfzentrum.
- Angesichts der aktuellen finanziellen Lage erachten wir eine solche Investition nicht als sinnvoll.

Der Gemeindepräsident weist darauf hin, dass mehrere Instanzen dieses Projekt unterstützen und dass der Standort für die Ansiedelung von Arztpraxen ideal ist. Weiter erklärt er, dass es sich um eine Investition in ein Sachgut handelt und nicht um eine reine Verschuldung.

Herr **Hans Tschirren** fühlt sich wie in Griechenland. Obwohl die finanzielle Situation der Gemeinde schwierig ist, werden neue Investitionen geplant. Seit 2011 hat die Verschuldung stark zugenommen. 2012 mussten die Steuern erhöht werden, um die laufenden Kosten decken zu können. 2015 sind bereits für CHF 900'000.00 neue Investitionen vorgesehen. Es darf nicht vergessen werden, dass sich die Gemeinde

am neuen Feuerwehrzentrum beteiligen muss. Auf die Gemeinden kommen hier grosse finanzielle Belastungen zu. Für das Gebäude gegenüber dem Denner bestanden Ausbaupläne. Die Gemeinde hat kein Geld um sich an neuen Garderoben des Fussballclubs zu beteiligen aber für den Kauf einer Immobilie schon! Er bezweifelt dass sich im Gebäude Hauptstrasse 52 so ohne weiteres Arztpraxen ansiedeln lassen. Er verweist auf seinen Arzt welcher eine Gemeinschaftspraxis gründen wollte, jedoch niemanden gefunden hat. Für ihn bedeutet auch eine Hypothek Schulden. Man kauft nichts, was man nicht bezahlen kann. Herr Tschirren unterstützt die Haltung der Finanzkommission, welche eine negative Stellungnahme zum Kauf des Gebäudes der Groupe E abgegeben hat.

Herr Alfred Rentsch : In den letzten Jahren hat die Gemeinde viel investiert, dies jedoch in die Infrastrukturen der Gemeinde, damit diese attraktiver wird. An Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser helfen nicht, die Verluste zu decken. Eine öffentliche Institution hat Privilegien, die ein Privater nicht hat. Für die Realisierung von Investitionen kann sie Darlehen aufnehmen. Gerade die Investition in den Kauf des Gebäudes der Groupe E ermöglicht es der Gemeinde zusätzliche Steuereinnahmen zu generieren, welche später zum Abbau der Schulden beitragen können. Wenn sich eine Gemeinde in einer heiklen Lage befindet, können die Investitionen in Immobilien zu Mieteinnahmen und zusätzlichen Steuereinnahmen führen.

Frau **Rita Jufer** erwähnt die Liegenschaft Chemin de l'Ancienne Poste 3, in welcher geplant war, eine Krippe einzurichten. Sie war Vorstandsmitglied einer Institution für die Führung von Krippen und anderen Einrichtungen. Sie kennt die diesbezüglichen Vorschriften und Auflagen sowohl hinsichtlich der Lokalitäten als auch des Personals. Die Einrichtung einer Krippe wird hohe Kosten verursachen. Es darf nicht vergessen werden, dass Investitionen in der Höhe von mehreren hunderttausend Franken anfallen werden.

Der Gemeindepräsident gibt Einzelheiten zur Situation der Liegenschaft Ch. de l'Ancienne Poste 3 bekannt und zu den geplanten Projekten. Der Gemeinderat hat den Umbau der Liegenschaft in 2 bis 3 Zimmer-Wohnungen für betreute Alterswohnungen geprüft. Zwei Architekturbüros haben sich mit einer Machbarkeitsstudie befasst. Folgende Punkte können hervorgehoben werden:

- Ein Umbau hat sich als ein zu teures Unterfangen erweisen
- Es wäre zweckmässiger, ein neues Gebäude zu erstellen, das den Normen und unseren Bedürfnissen entspricht
- Was die Krippe anbetrifft, muss ein regionales Konzept erstellt werden entsprechend einer noch zu definierenden Planung.
- Es wurde uns angeraten, dieses Projekt im Stockwerkeigentum zu realisieren mit einer gemischten Lösung, die darin besteht, eine Verbindung zwischen Privatinvestoren und Gemeinde zu finden. Ein Teil der Lokalitäten könnte in privater Hand sein und ein Teil in der Hand der Gemeinde.
- Sobald die Gemeinde über alle Elemente verfügt, vor allem für die Einrichtung einer Krippe, können die notwendigen Schritte unternommen werden.
- Es wurde uns bereits angeraten, einen Architekturwettbewerb auszuschreiben. Zu diesem Zweck wird der Gemeinderat die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger um die Genehmigung eines Studienkredites für diesen Architekturwettbewerb anfragen.

Herr **Beat Weber** begrüsst die vom Gemeinderat geleistete Arbeit und gratuliert zu der ausgezeichneten Präsentation. Der Gemeinderat hat seinen Informationsauftrag erfüllt. Er ist jedoch der Meinung, dass man kein Geld ausgibt wenn man keines hat. Die Gemeinde hat hohe Schulden. Wenn dieser Umstand nicht wäre, würde er den Kauf unterstützen. Aber in der heutigen Situation kann er diesem Antrag für den Kauf des Gebäudes der Groupe E nicht zustimmen.

Herr **Hans Tschirren** erwähnt den Artikel 18 des Gesetzes über die Gemeinden und verlangt die geheime Abstimmung.

Der Gemeindepräsident gibt bekannt, dass ein Fünftel der Anwesenden, d.h. im vorliegenden Fall 14 Personen, dem Antrag zustimmen müssen, damit die Abstimmung geheim erfolgen kann.

- Abstimmung zum Antrag auf geheime Abstimmung:

Abstimmungsergebnis : 9 Personen stimmen dem Antrag auf geheime Abstimmung zu. Das Minimum von 14 Stimmen wird nicht erreicht. Die Abstimmung erfolgt somit durch Hand erheben.

Da niemand mehr das Wort verlangt, erfolgt die Abstimmung zum Kauf des Gebäudes der Groupe E.

Abstimmung : Kauf des Gebäudes der Groupe E

Abstimmungsergebnis : Mit 40 Ja-Stimmen (26 Nein-Stimmen), genehmigt die Gemeindeversammlung den Kauf des Gebäudes der Groupe E, Hauptstrasse 52, zum Gesamtpreis von CHF 2'400'000.00.

3. Verschiedenes

Die Versammlung erhält das Wort.

Herr **Alfred Jöhr** fragt, wenn das Trottoir vom Bauerhof Tschirren in Richtung Burgunderweg realisiert werde ?

Der Gemeindepräsident antwortet, dass das Projekt im Finanzplan aufgeführt ist.

Frau Fischer stellt sich vor: Sie ist erstmals an einer Gemeindeversammlung in Courgevaux anwesend und findet es interessant. Sie informiert die Anwesenden, dass sie demnächst in den Räumlichkeiten der ehemaligen Post einen Coiffeursalon eröffnen wird. Zur Eröffnung im September ist jedermann herzlich eingeladen.

Da sich niemand mehr zu Wort meldet, schliesst der Gemeindepräsident diese Versammlung um 21.05 Uhr und lädt die anwesenden Personen zu einem Umtrunk ein.

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Gemeindepräsident: Der Sekretär:

Eddy Werndli

Hervé Mory