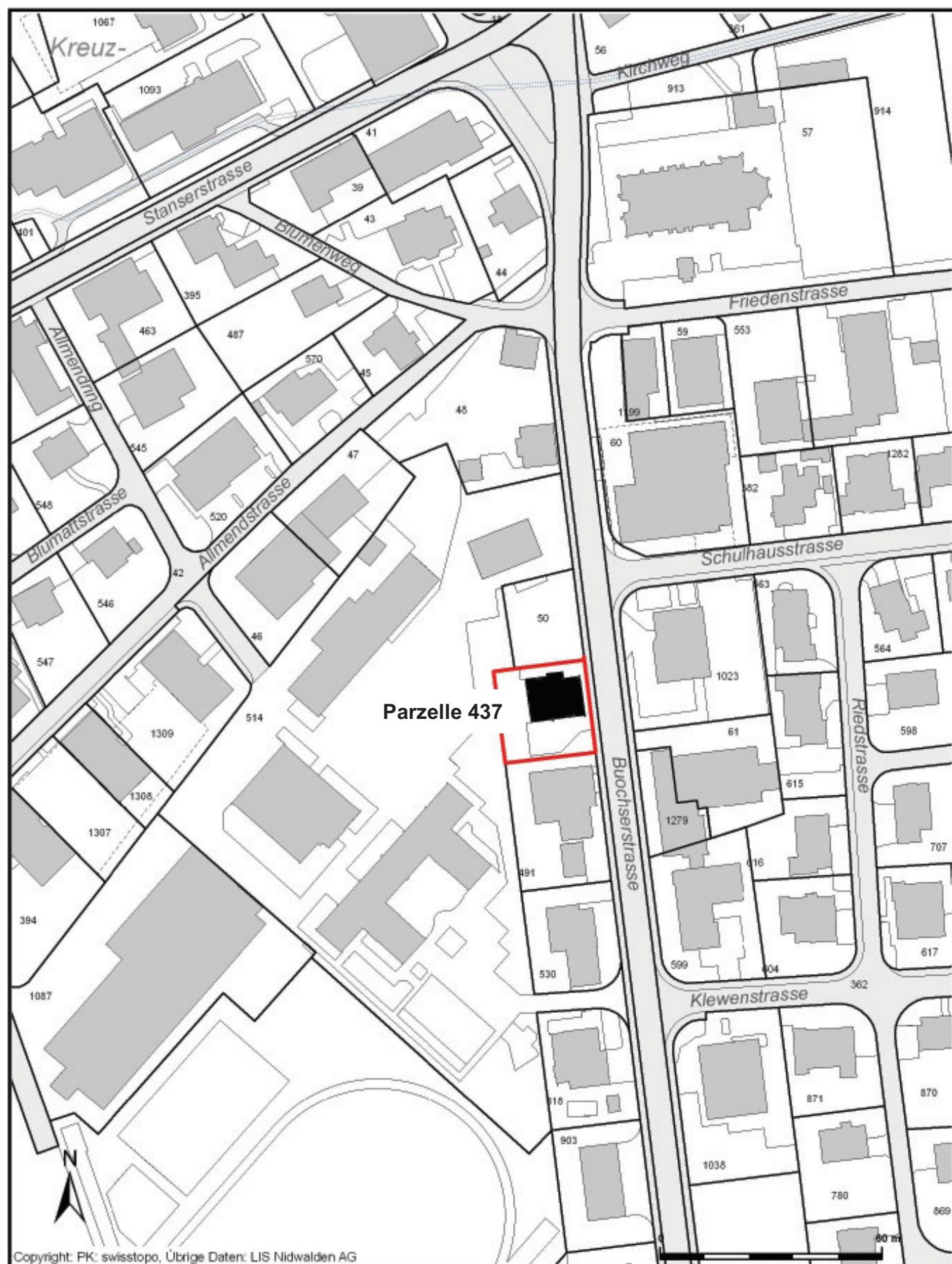




Einladung
zur ausserordentlichen
Gemeindeversammlung

Donnerstag,
27. Januar 2011, 20.00 Uhr
Gemeindesaal

Situation Schulareal (Parzellen 514 und 50) mit Parzelle 437



SCHULGEMEINDE ENNETBÜRGEN

Ausserordentliche Gemeindeversammlung

Donnerstag, 27. Januar 2011

20.00 Uhr im Gemeindesaal

GESCHÄFTSORDNUNG

- 1. Wahl der Stimmenzähler**
- 2. Liegenschaften; Genehmigung des Erwerbs der Parzelle Nr. 437, Buochserstrasse 12, Grundbuch Ennetbürgen, zum Betrag von CHF 830'000.–.**

Die detaillierten Unterlagen können auf der Gemeindeverwaltung während der Bürozeiten eingesehen werden.

Geschäft Nr. 2

Liegenschaften; Genehmigung des Erwerbs der Parzelle Nr. 437, Buochserstrasse 12, Grundbuch Ennetbürgen, zum Betrag von CHF 830'000.–.

Ausgangslage

Im Herbst 2010 hat der Schulrat erfahren, dass die Liegenschaft Parzelle 437 zum Kauf angeboten wird. Da diese Parzelle auf zwei Seiten an das Schulareal grenzt, hat der Schulrat mit der Besitzerin Marie Scheuber-Wyss Kontakt aufgenommen und sein Kaufinteresse angemeldet. Anschliessend hat der Schulrat eine Verkehrswertschätzung in Auftrag gegeben, um der Besitzerin ein Kaufangebot unterbreiten zu können. Das schlussendliche Kaufangebot liegt 10 % über der Verkehrswertschätzung, da der Marktwert beziehungsweise die verschiedenen Kaufangebote von Dritten die Schätzung erheblich übersteigen. Der Kaufpreis von CHF 830'000.– wird als fairer Preis eingeschätzt. Der Kaufvertrag ist am

16. Dezember 2010 unterzeichnet worden. Die Eigentumsübertragung erfolgt unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung der Schulgemeinde Ennetbürgen. Die Verkäuferin verlangt die definitive Zustimmung bis Ende Januar 2011.



Parzelle 437 (Auszug aus der Verkehrswertschätzung)

Landfläche gemäss Grundbuch	617 m ² : Gebäude 174 m ² , befestigt 202 m ² , humusiert 241 m ²
Güterschätzungswert 2004	CHF 510'000.–
Gebäudeversicherung NSV	CHF 735'000.–
Gebäude	Baujahr 1946 1'247 m ³ In der 4-geschossigen Wohnzone, heute stark unternutzt
Konstruktion	Erdgeschoss: Massivbauweise 1. OG – Dachgeschoss: Mischbauweise (Holz/Stein)
Raumprogramm und aktuelle Nutzung	Erdgeschoss: 2 Garagen, Technikräume, Hobbyraum, 2 Studioräume (Leerstand), 2 Abstellräume 1. OG: 4½-Zimmerwohnung (vermietet) 2. OG: 4½-Zimmerwohnung (Eigentümerin) Dachgeschoss: 2-Zimmerwohnung (Leerstand), Estrich
Mietwert ohne Nebenkosten	CHF 39'600.– (bei Vollvermietung)
Verkehrswert	CHF 752'000.–
Verkaufspreis	CHF 830'000.–

Begründung

- Der Kauf der Liegenschaft Parzelle 437 ist für die Schulanlage von strategischer Bedeutung. Der Hauptzugang zum Schulareal von der Buochserstrasse her konnte auf Grund der damaligen Besitzverhältnisse nur eng konzipiert werden. Mit dem Erwerb der Parzelle 437 könnte dies nun korrigiert werden, insbesondere bei einem zukünftigen Ersatzbau des Schulhauses 1 (Kindergarten). Aus dem gleichen Grund hat die Schulgemeinde 1983 bereits die anliegende Parzelle 50 erworben. Rückblickend war dies ein guter Entscheid.
- Zur Zeit bestehen für die Schule keine Bauabsichten und kein unmittelbarer Bedarf an Schulräumen. Das Gebäude auf der Parzelle 437 würde vorerst im heutigen Zustand belassen und vermietet. Allenfalls könnten einzelne Räume im Erdgeschoss von der Schule genutzt werden.
- Die Parzelle 437 ist durch starke Immissionen belastet (Schulbetrieb, Pausen, Kinderspielplatz, Parkplatz und Festareal für Anlässe). Gehört diese Liegenschaft der Öffentlichkeit, sind in Zukunft kaum Einschränkungen für diese Anlässe zu befürchten.
- Der Erwerb der Liegenschaft Buochserstrasse 12 ist ein Entscheid für die Zukunft. Die Liegenschaften Buochserstrasse 2 – 10 befinden sich heute alle in der öffentlichen Hand (Katholische Kirchgemeinde 2 – 6, Schule 8 + 10). Eine Erweiterung des öffentlichen Grundeigentums ergibt interessante Planungsperspektiven für unseren Dorfkern. Der Kauf ist im Interesse der ganzen Gemeinde. Eine spätere Bautätigkeit auf der Parzelle 437 muss in Zusammenarbeit mit den anderen Körperschaften erfolgen, damit für die dannzumaligen Bedürfnisse optimale Lösungen gefunden werden können.



Finanzierung

Die Liegenschaft Buochserstrasse 12 dient mittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung. Gemäss dem Gemeindefinanzhaushaltgesetz (GemFHG NG 171.2 Art. 4 Abs. 1) ist sie dem Finanzvermögen zuzuordnen.

Die erstmalige Bilanzierung erfolgt zu Anschaffungskosten, das heisst mit CHF 830'000.–. Das Finanzvermögen ist grundsätzlich nicht abzuschreiben. Der Wert der Liegenschaft ist alle fünf Jahre zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen (NG 171.2 Art. 54 und NG 171.21 § 5 Gemeindefinanzhaushaltverordnung vom 07.12.2010).

Die Liquiditätssituation der Schulgemeinde und der Politischen Gemeinde erlauben eine Finanzierung der Liegenschaft ohne die Aufnahme von zusätzlichen Drittdarlehen.

Der Kauf der Liegenschaft belastet die Erfolgsrechnung durch die Bindung von Kapital. Der durchschnittliche Darlehenszinssatz für die Schulgemeinde beträgt rund 2,5 %. Dies ergibt einen jährlichen Aufwand bei den Passivzinsen von CHF 20'750.–. Aufgrund der Verkehrswertschätzung rechnen wir mit jährlichen Mietzinseinnahmen ohne Nebenkosten von CHF 39'600.–. Die Differenz zwischen dem Mietertrag und den Zinskosten beträgt CHF 18'850.–. Dieser Betrag dient zur Deckung der Betriebs- und Unterhaltskosten. Da die jährlichen Erträge und die Aufwände etwa gleich gross sind, erwarten wir keine zusätzliche Belastung der Erfolgsrechnung.

Fazit

Der Kauf der Liegenschaft Buochserstrasse 12 ist als Investition für die Zukunft zu sehen, die unserer Gesamtgemeinde interessante Planungsperspektiven für die Schule und Dorfzone offen hält.

Antrag

Der Schulrat beantragt, die Liegenschaft Parzelle Nr. 437 an der Buochserstrasse 12, Grundbuch Ennetbürgen, zum Betrag von CHF 830'000.– zu erwerben.

Stellungnahme des Gemeindepräsidenten

Mit der „Vision 2000+“ erarbeitete der Gemeinderat Möglichkeiten für die Erweiterung und Ausgestaltung des öffentlichen Raumes im Dorfkern. Dabei zeigte sich, dass dem Bereich zwischen Dorfplatz und Schulareal die grösste Bedeutung zukommt, da der Boden mehrheitlich in öffentlicher Hand ist. Mit dem Kauf der Parzelle 437 hält sich die Gemeinde weitere Optionen für die Zukunft offen. Im Moment stehen bei den verschiedenen Körperschaften folgende Themen an: Einheitsgemeinde, Feuerwehrfusion mit Buochs, Altmaterialsammelstelle, Parkplatzsituation, Erweiterung Pfarrhelferhaus und Pfarreisekretariat. Die Behörden sind bestrebt, ihre Raumbedürfnisse zu koordinieren, um auf dem raren Boden die optimalsten Nutzungen für die Gesamtgemeinde zu erzielen.

Albert Blum, Gemeindepräsident

Stellungnahme der Finanzkommission

Die Finanzkommission hat den Antrag zum Erwerb der Parzelle 437, Buochserstrasse 12 geprüft. Hinsichtlich der zukünftigen Nutzung und der finanziellen Auswirkungen halten wir folgendes fest:

- Bei einer Nutzung als Wohnhaus, insbesondere mit der Absicht einer Vollvermietung, sind wesentliche Investitionen und Unterhaltskosten zu erwarten. Bei ansteigenden Zinskosten wird deshalb eine kostendeckende Vermietung schwierig.
- Der Kaufpreis bei einer Nutzung als Landfläche inkl. Abbruchkosten beträgt pro m² rund CHF 1'500.–. Dies liegt gemäss unserer Einschätzung derzeit über dem ortsüblichen Marktpreis, da die Grundstücklage und Grundstückgrösse nicht optimal sind.

Finanzielle Auswirkungen des vorliegenden Kaufantrages

Wir beurteilen die finanziellen Auswirkungen des Kaufantrages als vertretbar-kritisch.

Finanzkommission Ennetbürgen

Ueli Zimmermann, Präsident

Markus Häuptli, Peter von Flüe, Christa Rolli, Heinz Müller