

P R O T O K O L L

der Einwohnergemeindeversammlung vom Montag, 11. Juni 2012, 20.00 Uhr im Singsaal der Schulanlage Ersigen.

Vorsitz Jürg Käser, Gemeindepräsident

Protokoll Thomas Balsiger, Gemeindeschreiber

Die Versammlung wurde einberufen durch die Publikation im Anzeiger von Kirchberg und Umgebung Nr. 19 vom 10. Mai 2012 sowie in der Ersiger-Information vom Mai 2012.

Bekanntgemachte Traktandenliste**1. Finanzgeschäfte**

- a) Orientierung
- b) Bewilligung Nachkredit
- c) Genehmigung Gemeinderechnung 2011

2. Schule Ersigen

Bewilligung einer unbefristeten Klasse in der Primarstufe

3. Ortsplanung

Änderung der Überbauungsordnung „Chilchgass“ und damit verbundene Zonenplan- und Baureglementsänderung

4. Liegenschaften

Geltendmachung Kaufrecht und somit Kauf der Parzelle Nr. 316, Rainacherweg, Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN)

5. Verschiedenes**Aktenauflage**

Die Unterlagen zu den Traktanden lagen 30 Tage vor der Gemeindeversammlung bei der Gemeindeverwaltung Ersigen zur Einsichtnahme auf. Die öffentliche Auflage mit Einsprachemöglichkeiten zum Traktandum Nr. 3 „UeO Chilchgass“ hat in der Zeit vom 20. April 2012 - 21. Mai 2012 stattgefunden. Es wird auch auf die Botschaft in der "Ersiger-Information" verwiesen.

Protokolle

Gegen das Protokoll der Versammlung vom 05. Dezember 2011 sind während der Auflagefrist keine Einsprachen eingegangen. Es wurde durch den Gemeinderat genehmigt. Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 11. Juni 2012 wird vom 13. Juni 2012 bis 13. Juli 2012 bei der Gemeindeverwaltung Ersigen öffentlich aufliegen. Während der Auflagefrist kann gegen die Abfassung des Protokolls schriftlich beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden. Der Gemeinderat entscheidet über die Einsprachen und genehmigt das Protokoll (Art. 61 OgR).

Rechtsmittelbelehrung

Beschwerden wegen Missachtung der Verfahrensvorschriften sowie bei Reglementen auch gegen deren Inhalt, sind gemäss Art. 65 ff des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG) des Kantons Bern innert 30 Tagen, in Wahlsachen innert 10 Tagen, nach der Versammlung beim Regierungsstatthalteramt Emmental in Langnau, schriftlich einzureichen.

Stimmzähler

Als Stimmzähler werden vorgeschlagen und gewählt:

- Peter Gerber, 1969, Burgdorfstrasse 11, Ersigen
- Hannes Röthlisberger, 1983, Hintergasse 3, Ersigen

Stimmregister

Das auf die heutige Versammlung revidierte Stimmregister weist 1'246 Stimmberechtigte in Gemeindeangelegenheiten auf. Die Stimmzähler stellen zu Beginn der Versammlung insgesamt 107 Anwesende fest, davon sind 101 in Gemeindeangelegenheiten stimmberechtigt (8,10 %).

Gäste (ohne Stimmrecht)

- Hanspeter Aebi (Schulhauswart)
- Nicole Portmann (Finanzverwalterin)
- Annerös Schneider (Grundeigentümerin Chilchgass)
- Ulrich R. Will (Architekt Chilchgass)

Presse (ohne Stimmrecht)

- Stefan Herrmann, D'Region
- Hans Mathys, Langenthaler Tagblatt

Entschuldigungen

- Rosette Odermatt-Schütz, Gemeinderätin
- Martin Müller

Traktandenliste

Die Traktandenliste, wie sie im Anzeiger sowie in der Ersiger-Information vom Mai 2012 publiziert gewesen ist, wird genehmigt.

Verhandlungen

Traktandum 1

Finanzgeschäfte

- a) Orientierung
- b) Bewilligung Nachkredit
- c) Genehmigung Gemeinderechnung 2011

Referent: Gemeinderat Peter Schürch

a) Orientierungen

Die Jahresrechnung 2011 schliesst nach nicht budgetierten übrigen Abschreibungen von Fr. 120'000.00 mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 71'670.23 ab. Dieser wurde dem Eigenkapital gutgeschrieben, welches neu einen Bestand von Fr. 2'191'418.76 aufweist. Der Voranschlag sah einen Aufwandüberschuss von Fr. 57'170.00 vor. Die Besserstellung gegenüber dem Budget beträgt somit Fr. 128'840.23.

Das Ergebnis ist hauptsächlich auf folgende Punkte zurückzuführen:

- Mehreinnahmen bei den Steuern im Betrag von rund Fr. 200'000.00
- Geringerer Nettoaufwand im Bereich Allgemeine Verwaltung von Fr. 64'000.00
- Geringerer Nettoaufwand im Bereich Bildung von Fr. 36'000.00
- Nicht budgetierte Zahlung für Linde von Fr. 50'000.00
- Höherer Nettoaufwand im Bereich Gemeindestrassen von Fr. 82'000.00
- Nicht budgetierte zusätzliche übrige Abschreibungen von Fr. 120'000.00

Der Gemeinderat Ersigen hatte im Rahmen seiner Finanzplanungs- und Budgetarbeiten Nettoinvestitionen von Fr. 872'000.00 geplant. Effektiv wurden im Rechnungsjahr 2011 Investitionen von Fr. 581'058.75 getätigt. Sie liegen um Fr. 290'941.25 unter dem budgetierten Wert. Die Hauptgründe dafür sind:

- Die Kosten der Lobärgstrasse waren in allen drei Bereichen tiefer als erwartet.
- Konzept Verkehrsberuhigungsmassnahmen wurde nicht ausgeführt, respektive liegt noch in der Planungsphase.

Die Schulden blieben im Jahr 2011 unverändert auf Fr. 3'100'000.00.

Peter Schürch informiert zudem über die Durchschnittswerte beim Eigenkapital im gesamten Kanton Bern, Stand 2010. Ersigen befindet sich dabei mit einem Wert von über 8 Steuerzehnteln bei der grossen Mehrheit.

Die Detail-Übersichten mit Begründungen über die Laufende Rechnung 2011 sowie die Investitionsrechnung konnten der Ersiger-Information vom Mai 2012 entnommen werden.

b) Nachkredit

Die Gemeindeversammlung hat über einen Nachkredit von Fr. 120'000.00 für übrige Abschreibungen auf dem Verwaltungsvermögen zu befinden. Diese zusätzlichen Abschreibungen werden im Bereich Hochbauten getätigt.

Alle übrigen, neuen und gebundenen Nachkredite in der Gemeinderechnung 2011 sind in die Kompetenz des Gemeinderates gefallen. Sie wurden vom Gemeinderat an der Sitzung vom 2. April 2012 genehmigt.

c) Genehmigung Gemeinderechnung

Der Prüfungsbericht des Rechnungsprüfungsorgans, der GEBETEC GmbH, Burgdorf, in Sachen Jahresrechnung 2011 und über den Datenschutz liegt vor. Folgende Schlussbemerkungen sind dabei formuliert:

- Die Jahresrechnung stimmt mit der Buchhaltung überein.
- Die Buchhaltung wird ordnungsgemäss geführt.
- Bei der Darstellung der Vermögenslage und des Rechnungsergebnisses wurden die gesetzlichen Bewertungsgrundsätze eingehalten.
- Die Jahresrechnung 2011 wird den zuständigen Behörden zur Genehmigung empfohlen.

Bezüglich Datenschutzmassnahmen wird festgestellt, dass sowohl das Dateninventar, wie auch die gesetzlichen Grundlagen vorhanden sind.

Antrag des Gemeinderates

Der Einwohnergemeindeversammlung vom 11. Juni 2012 wird beantragt,

- a) einen Nachkredit von Fr. 120'000.00 für zusätzliche übrige Abschreibungen zu genehmigen;**
- b) die vorliegende Gemeinderechnung 2011 mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 71'670.23 zu genehmigen.**

Diskussion

Die Diskussion wird nicht benützt.

Abstimmung

Die beiden Anträge des Gemeinderates werden je mit 99 Ja zu 0 Nein, bei 2 Enthaltungen, **angenommen**.

Beschluss

- Der Nachkredit von Fr. 120'000.00 für übrige Abschreibungen sowie die vorliegende Rechnung 2011 mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 71'670.23 werden genehmigt. Der Ertragsüberschuss wird dem Eigenkapital gutgeschrieben.
-

Traktandum 2**Schule Ersigen**

Bewilligung einer unbefristeten Klasse in der Primarschule

Referent: Gemeinderat Uli Niederhauser

Grundlagen

Die Schulkommission hat am 01. Dezember 2008 dem Gemeinderat den Antrag gestellt, ab dem Schuljahr 2009/2010, befristet auf drei Jahre, also bis und mit dem Schuljahr 2011/2012, eine zusätzliche Klasse zu eröffnen. Begründet wurde dieser Antrag mit den starken Jahrgängen, was zur Folge haben wird, dass ab dem Schuljahr 2009/2010 bei zwei Klassen je 29 Schüler/innen vorhanden sein werden. Der Gemeinderat hat dieses Gesuch in zustimmendem Sinn an die Erziehungsdirektion des Kantons Bern weitergeleitet. Diese hat am 12. Februar 2009 der Eröffnung einer zusätzlichen Primarschulklasse, befristet für die Zeitspanne vom 01. August 2009 bis 31. Juli 2012, bewilligt. Der Gemeinderat Ersigen hat aufgrund der damaligen gesetzlichen Grundlagen und Berechnungen, die jährlich wiederkehrenden Kosten für diese zusätzliche Klasse rein für die Gemeinde Ersigen im Betrag von Fr. 11'000.00 genehmigt.

Anfangs 2012 wurde die Weiterführung dieser provisorisch bewilligten Klasse in der Schulkommission thematisiert. Die Auswertung der zu erwartenden SchülerInnenzahlen bis ins Schuljahr 2016/17 weist auf Primarstufe einen Klassendurchschnitt von gut 18 Schülern/innen auf. Nicht berücksichtigt in diesen Berechnungen wurden die Auswirkungen aus der regen Bautätigkeit in unserer Gemeinde, da man jeweils nicht abschätzen kann, wieviele schulpflichtigen Kinder in die entstehenden Wohneinheiten einziehen werden. Aufgrund dieser Fakten wurde der zuständigen kantonalen Stelle der Antrag auf die Weiterführung dieser Klasse gestellt. Die Erziehungsdirektion des Kantons Bern hat auf das Gesuch der Gemeindeorgane Ersigen für die definitive Einführung dieser Klasse mit Schreiben vom 23. Februar 2012 positiv geantwortet. Der Umwandlung der befristet bewilligten Klasse auf Primarstufe in eine definitive und unbefristete Klasse per 1. August 2012 wurde, vorbehaltlich der Bewilligung durch das zuständige Gemeindeorgan, zugestimmt.

Zuständigkeit Finanzielles

Im gültigen Organisationsreglement (OgR) der Einwohnergemeinde Ersigen ist nicht explizit erwähnt, dass die Gemeindeversammlung einer Klasseneröffnung zustimmen muss. Massgebend ist jedoch der finanzielle Aspekt der jährlich wiederkehrenden Kosten pro Klasse, welche rein die Gemeinde zu tragen hat. Im Artikel 6 OgR ist festgelegt, dass die Befugnis des Gemeinderats für wiederkehrende Ausgaben fünf Mal kleiner ist als für einmalige. Die einmalige Ausgabenbefugnis des Gemeinderats Ersigen beträgt Fr. 75'000.00. Somit kann er bis zu einem Betrag von Fr. 15'000.00 jährlich wiederkehrende Ausgaben bewilligen. Wie vorne erwähnt hat er die provisorisch bewilligte Klasse im Jahr 2009 in eigener Kompetenz bewilligen dürfen.

Nach Rücksprache mit der Erziehungsdirektion des Kantons Bern, betragen in unserem Fall, aufgrund den aktuellsten gesetzlichen Bestimmungen, die jährlich wieder-

kehrenden Kosten pro Primarklasse für die Gemeinde Ersigen rund Fr. 27'000.00. Dieser Betrag liegt somit in der Bewilligungskompetenz des Soveräns.

Antrag des Gemeinderates

Der Einwohnergemeindeversammlung vom 11. Juni 2012 wird beantragt, die jährlich wiederkehrenden Kosten von rund Fr. 27'000.00 für die zusätzliche Primarschulklasse zu bewilligen. Diese Klasse wird somit per 1. August 2012 definitiv eröffnet.

Diskussion

Die Diskussion wird nicht benützt.

Abstimmung

Der Antrag des Gemeinderates wird **einstimmig angenommen**.

Beschluss

- Die zusätzliche Primarschulklasse und die dazu notwendigen jährlich wiederkehrenden Kosten von rund Fr. 27'000.00 werden bewilligt. Die Klasse wird somit per 1. August 2012 definitiv eröffnet.

Traktandum 3

Ortsplanung

Änderung der Überbauungsordnung „Chilchgass“ und damit verbundene Zonenplan- und Baureglementsänderung

Referent: Gemeinderat Simon Werthmüller

Vorgeschichte Reithalle

Die Landbesitzerin im Gebiet „Chilchgass“, Familie Schneider, hat vor 20 Jahren den Bau einer Reithalle geplant. Das Land war zu diesem Zeitpunkt der Landwirtschaftszone zugewiesen. Familie Schneider erachtete die Pferdehaltung und -Ausbildung als Betriebszweig der Landwirtschaft und kämpfte für den Erhalt einer Baubewilligung für das Vorhaben. In diesem Baubewilligungsverfahren, welches sich über die Jahre 1991-1994 hingezogen hat, musste konstatiert werden, dass in der Landwirtschaftszone keine Baubewilligung für eine Reithalle möglich war. Die Gemeinde Ersigen hat danach Hand geboten, indem die Gemeindeversammlung am 12. Juni 1995 eine Umzonung der entsprechenden Fläche von der Landwirtschaftszone in eine Zone für Sport und Freizeitanlagen zugestimmt hat. Gegen diesen Beschluss hat eine Partei aus der Nachbarschaft Beschwerde geführt, welche von dieser bis vor Bundesgericht gezogen wurde. Das Bundesgericht hat am 10. Juni 1998 entschieden, dass an der fraglichen Stelle eine entsprechende Zone für eine Reithallennutzung möglich ist.

Daraufhin wurde ein Überbauungsverfahrensverfahren gestartet. Am 17. August 1999 hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern, nach dem Beschluss der Gemeindeversammlung Ersigen vom 07. Juni 1999, die Überbauungs-

ordnung (UeO) Chilchgass mit der Reithallennutzung genehmigt. In diesem Verfahren wurde auch gleichzeitig das Baubewilligungsverfahren für die Reithalle durchgeführt, so dass Ende September 1999 die rechtskräftige Baubewilligung für die Reithalle vorhanden gewesen ist.

Am 18. Juni 2001 hat die Bauherrschaft (Familie Schneider) ein Gesuch um Verlängerung der Baubewilligung gestellt, da die längerfristige Planung sowie die Nachfolgeregelung zu diesem Zeitpunkt noch nicht geklärt gewesen ist. Diesem Antrag wurde durch das zuständige Organ zugestimmt und die Baubewilligung entsprechend verlängert.

Am 30. Januar 2003 hat Familie Schneider ein Projektänderungsgesuch für den Einbau von 2 Wohnungen und 14 Pferdeboxen in der Reithalle gestellt. Diese Projektänderung wurde durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 17. März 2003 genehmigt. Im Jahr 2004 wurde eine auswärtige Drittperson aktiv und wollte von Familie Schneider das Grundstück erwerben. Sie hat im gleichen Jahr ein erneutes Projektänderungsgesuch für den Einbau von 6 Wohnungen in der Reithalle eingereicht. Dieses wurde nie rechtskräftig entschieden, da Familie Schneider mitgeteilt hat, dass sie die Reithalle aufgrund des Generationenwechsels definitiv nicht mehr erstellen will und für den Landbereich „Chilchgass“ eine andere Ausrichtung sucht.

Vorgeschichte Projekt „Alters- und behindertengerechtes Wohnen“

Am 2. Mai 2007 fand zwischen Familie Schneider, der Gemeinde Ersigen und dem Amt für Gemeinden und Raumordnung ein erstes Gespräch für die Realisierung von Alterswohnungen in der „Chilchgass“ statt. Die Grundeigentümerschaft legte dar, dass die Schaffung von Alterswohnungen von der demographischen Entwicklung aus betrachtet für die Zukunft unabdingbar ist. Verwiesen wurde auch auf unser regionales Altersleitbild, welches diesbezüglich folgenden Inhalt aufweist:

„Ältere Menschen möchten möglichst lange zu Hause leben. In ein Heim eintreten möchten sie erst, wenn sie in beträchtlichem Mass pflege- und betreuungsbedürftig sind. Um einen möglichst langen Verbleib in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen, ist eine altersgerechte Wohnung und Wohnumgebung sehr wichtig. Mit dem immer grösser werdenden Anteil älterer Menschen wächst auch das Interesse an baulichen Lösungen, die es dieser Bevölkerungsgruppe erlauben, möglichst lange selbständig wohnen zu können. Es werden deshalb vermehrt auf öffentliche oder private Initiative hin altersgerechte Wohnungen geschaffen.“

Die zuständigen Planungsorgane der Gemeinde Ersigen haben von Beginn weg signalisiert, dass sie mithelfen werden das Projekt auf der planerischen Ebene zu unterstützen, jedoch eine finanzielle Beteiligung von Seiten der Gemeinde abgelehnt wird. Bei der jetzigen Planungsvorlage handelt es sich somit um ein rein privates Projekt der Grundeigentümerschaft. Sämtliche Kosten und Risiken trägt sie.

So wurden ab dem Jahr 2008 in einem regen Austausch zwischen der Grundeigentümerschaft, den Gemeindeorganen sowie dem Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern verschiedene planerische Möglichkeiten und Varianten geprüft und diskutiert. Am 10. November 2010 hat eine öffentliche Orientierungsversammlung im Singsaal des Schulhauses Ersigen stattgefunden. Anschliessend haben die Unterlagen bis zum 24. November 2010 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt.

Vom Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern liegen schriftliche Vorprüfungsantworten vom 28. Februar 2011, 04. Oktober 2011 und abschliessend vom 05. März 2012 vor.

Inhalte Überbauungsvorschriften/Überbauungsplan

Da die aktuell gültigen Überbauungsvorschriften der „UeO Chilchgass“ von einem Reithallenbetrieb ausgehen, sind die Überbauungsvorschriften sowie der Überbauungsplan für das Projekt der alters- und behindertengerechten Wohnungen vollständig neu erstellt worden. Die Unterlagen haben in der Zeit vom 20. April 2012 - 21. Mai 2012 und seither im Rahmen der Gemeindeversammlungsakten öffentlich aufgelegt. Zudem sind die wichtigsten Punkte in der Ersiger-Information vom Mai 2012 abgedruckt worden. Es wird deshalb verzichtet, diese im Protokoll wiederzugeben.

Baureglements- und Zonenplanabänderung

Diesbezüglich wird vollständig auf die Ausführungen im vorderen Punkt verwiesen. Die Inhalte haben in der gleichen Zeitspanne öffentlich aufgelegt und wurden in der Ersiger-Information vom Mai 2012 publiziert.

Planungs- und Infrastrukturvertrag

Die Einwohnergemeindeversammlung Ersigen hat am 06. Juni 2005 das Reglement über die Abschöpfung der Planungsmehrwerte beschlossen. Dabei wurde die Rechtsgrundlage geschaffen, dass Mehrwerte, welche sich aus Ortsplanungsmassnahmen ergeben, abgeschöpft werden können. Die mit diesem Reglement geschaffene Spezialfinanzierung bezweckt die Bereitstellung von Mitteln zur Finanzierung von Aufgaben für öffentliche Zwecke.

Mit der Abänderung der Überbauungsordnung Chilchgass von der Reithallen- zur Alterswohnungsnutzung entsteht ein sogenannter Planungsmehrwert, indem der Landpreis einen erheblichen Mehrwert erfährt.

Der Gemeinderat hat deshalb mit der Grundeigentümerschaft einen Planungs- und Infrastrukturvertrag abgeschlossen. In diesem sind die Ausarbeitung und Finanzierung der Abänderung der Überbauungsordnung Chilchgass, die Projektierung, Erstellung und Finanzierung der öffentlichen und privaten Detailerschliessungsanlagen im Bereich der Chilchgass sowie der Infrastrukturbeitrag (Planungsmehrwert) geregelt worden. Sämtliche Planungs- und Detailerschliessungskosten trägt dabei die Grundeigentümerschaft. Die öffentlichen Detailerschliessungsanlagen (Hauptzufahrt mit Leitungen) gehen nach der Erstellung unentgeltlich zu Eigentum und Unterhalt an die Einwohnergemeinde Ersigen über. Der Infrastrukturbeitrag wurde wie in allen übrigen Fällen in unserer Gemeinde mit einem Satz von 25 % festgelegt. Der Gesamtbetrag wird rund Fr. 270'000.00 betragen. Fällig wird dieser bei Veräusserung der Parzelle Nr. 1089 oder bei der Einräumung eines Baurechts. Treffen diese Szenarien nicht ein, wird der Beitrag fällig, sobald eine Baubewilligung für das geplante Bauvorhaben von mindestens einer Wohneinheit erteilt worden ist.

Unabhängig von diesen Fälligkeitszeitpunkten wird ab dem 1. Januar 2014 jährlich 10 % des Infrastrukturbeitrages bis zur vollständigen Tilgung fällig.

Falls die Gemeindeversammlung die Abänderung der Überbauungsordnung Chilchgass ablehnt, fällt der Planungs- und Infrastrukturvertrag vollständig dahin.

Einsprache/weiteres Vorgehen

Wie bereits erwähnt, hat die öffentliche Auflage mit Einsprachemöglichkeiten in der Zeit vom 20. April 2012 bis 21. Mai 2012 stattgefunden. In dieser Zeitspanne ist eine Einsprache aus der Nachbarschaft eingegangen. Die Einsprache weist auf die Immissionen aus der Landwirtschaft hin. Anlässlich der durchgeführten Einigungsverhandlung vom 31. Mai 2012 wurde die Einsprache nicht zurückgezogen. Sie bleibt somit bestehen.

Im Falle einer Genehmigung der Abänderung der UeO Chilchgass durch den Souverän wird das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung im Rahmen des Genehmigungsentscheids über die Einsprache befinden. Der Einsprecher besitzt im Falle einer positiven Genehmigung durch das AGR das weitere Beschwerderecht. Die nächste höher Instanz ist im vorliegenden Fall die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern.

Nach der rechtskräftigen Genehmigung besteht die planerische Voraussetzung, dass auf dem fraglichen Gebiet das Baugesuch für die gesamte Alterswohnungsüberbauung oder die Baugesuche pro Baufeld sowie Erschliessungsanlagen eingereicht werden können. Dabei muss das ordentliche Baugesuchsverfahren durchgeführt werden. Im besten Fall ist somit ein Baubeginn frühestens auf Frühjahr 2013 möglich.

Antrag des Gemeinderates

Der Einwohnergemeindeversammlung vom 11. Juni 2012 wird beantragt, bezüglich der Abänderung der Überbauungsordnung „Chilchgass“ den Erläuterungsbericht, die Überbauungsvorschriften und den Überbauungsplan sowie die vorliegende Baureglements- und Zonenplanänderung zu genehmigen.

Diskussion

Ueli Liechti: Ich habe die Einsprache eingereicht. Mit der Ortsplanungsrevision 2005 wurde bestimmt, in welchem Bereich der Gemeinde Ersigen Landreserven für neue Bauzonen geöffnet werden und somit wo die Gemeinde wachsen soll. Dieser neue verbindliche Charakter lehnt sich an das Gemeindeleitbild an. Das Hauptschwergewicht des Wachstums ist dabei auf den östlichen Bereich der Dorfstrasse gelegt worden, währenddem westlich der Dorfstrasse die Landwirtschaft ihren Bereich zur Entwicklung erhalten hat. So wurde unter anderem bei mir eine Intensivlandwirtschaftszone (ILWZ) geschaffen. In dieser ILWZ können gemäss Artikel 16a, Absatz 3, eidgenössisches Raumplanungsgesetz, Bauten und Anlagen bewilligt werden, die über eine innere Aufstockung hinausgehen. Die ILWZ dient überwiegend oder ausschliesslich der bodenunabhängigen landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich der Tierhaltung und der pflanzenbaulichen Produktion. Ich habe grosse Bedenken, dass sich infolge der Tierhaltung auf unserem Betrieb die zukünftigen Bewohner/innen der Chilchgass durch die Landwirtschaft mit ihren Immissionen gestört fühlen werden. Die Distanz zu meinem bestehenden Betrieb beträgt 100 Meter. Meinem Betrieb könnten Auflagen auferlegt werden, welche sogar zur Schliessung führen könnten. In der Planung der Vorlage „Abänderung Überbauungsordnung Chilchgass“ wurde auf diese Aspekte leider nicht Rücksicht genommen. Die Gefahr besteht auch, dass später eine Erweiterung nachziehen wird. Ich bin nicht gegen Al-

terswohnungen, diese müssen aber am richtigen Ort zu stehen kommen. Deshalb empfehle ich die Ablehnung der Vorlage.

Simon Werthmüller: Die Ausführungen von Ueli Liechti bezüglich der Ortsplanungsrevision 2005 sind korrekt. Ich gebe jedoch zu bedenken, dass das Bedürfnis nach Alterswohnungen aufgrund der Alterung unserer Gesellschaft vorhanden ist. Die Gemeinde erhält bei der Chilchgass die Chance, dass ein Projekt, welches einem Bedürfnis unserer Gesellschaft entspricht, durch Dritte, ohne direkte finanzielle Beteiligung der Gemeinde, erstellt wird. Die Abänderung der UeO Chilchgass wurde mit dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung koordiniert.

Manfred Kunz: Ich bin Landwirt und Präsident der Burgergemeinde Ersigen. Die Voten von Ueli Liechti kann ich unterstützen. Die Burgergemeinde hat bekanntlich im gleichen Zeitpunkt wie die UeO Chilchgass die Überbauungsordnung Grabne öffentlich aufgelegt. In der Grabne wollen wir ebenfalls einen Teil Alterswohnungen anbieten. Somit können wir den Bedarf an Alterswohnungen in der Grabne auffangen.

Simon Werthmüller: Welche Auswirkungen das Projekt „Chilchgass“ auf unsere zukünftige Ortsplanung haben wird, wissen wir aktuell nicht. Konkrete Angaben dazu kann auch das AGR nicht machen, da die bundesrechtlichen Bestimmungen im Fluss sind. Es liegt nicht an uns zu beurteilen, ob die beiden Überbauungsordnungen „Grabne“ und „Chilchgass“ in Konkurrenz zueinander stehen.

Jürg Kaeser: In der Chilchgass sind kleinere Wohneinheiten mit Dienstleistungen vor Ort vorgesehen. Bei der Grabne wird das Wohnungsangebot durchmischt ausfallen.

Ueli Hänni: Ich unterstütze das Votum von Ueli Liechti. Wir sollten Landwirtschaftsland nicht hergeben. Die Immissionsfrage ist nicht zu unterschätzen.

Franz Fankhauser: Ich bin Geschäftsführer der Althaus AG und stehe somit der Landwirtschaft sehr nahe. Das vorliegende Projekt mit den alters- und behindertengerechten Wohnung finde ich sehr zeitgemäss. Bekanntlich soll man „Pflänzchen“ im Alter nicht versetzen, deshalb wäre es toll, wenn man seinen Lebensabend in Ersigen in altersgerechten Wohnungen verbringen darf. Ich hoffe somit, dass das Projekt realisiert wird, aber trotzdem eine gesunde Landwirtschaft in der Nachbarschaft existieren darf.

Abstimmung

Der Antrag des Gemeinderates wird mit 58 Ja zu 40 Nein, bei 3 Enthaltungen, **angenommen**.

Beschluss

- Die Abänderung der Überbauungsordnung „Chilchgass“, der Erläuterungsbericht, die Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan sowie die vorliegende Baureglements- und Zonenplanänderung werden genehmigt.
-

Traktandum 4**Liegenschaften**

Geltendmachung Kaufrecht und somit Kauf der Parzelle Nr. 316, Rainacherweg, Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN)

Referent: Gemeinderat Peter Schürch

Vorgeschichte

Im Dezember 2001 hat die Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 316, Frau Margret Heuberger, Ersigen, den Gemeindeorganen mitgeteilt, dass sie der Gemeinde Ersigen das fragliche Grundstück verkaufen möchte. Daraufhin wurde durch die Gemeinde eine Verkehrswertschätzung durch einen neutralen Schätzer in Auftrag gegeben, welcher den Landpreis mit Fr. 30.00/m² deklariert hat. Bereits zu diesem Zeitpunkt hat sich das Grundstück in der Zone für öffentliche Nutzung befunden.

Im Rahmen der Erarbeitung der aktuellen Ortsplanungsrevision, welche in den Jahren 2003-2005 stattgefunden hat, wurde die Angelegenheit eingehend beraten und diskutiert. Da man zu diesem Zeitpunkt keine konkreten Bebauungspläne zugunsten einer öffentlichen Nutzung des fraglichen Grundstücks präsent hatte, wurde zwischen Frau Heuberger und der Einwohnergemeinde Ersigen ein Kaufrechtsvertrag über acht Jahre abgeschlossen. Der Gemeinderat hat damals über eine erarbeitete Studie zur Erweiterung der Schulanlage und Sportnutzung diskutiert. Aufgrund der damaligen Fakten war die Erarbeitung eines Bauprojekts zu früh. Der Rat ist deshalb davon ausgegangen, dass man Ende 2012 bezüglich der Veränderungen im Schulbereich und der Gemeindeentwicklung aufgrund der Neueinzonungen über konkrete Ausbauprojekte im öffentlichen Bereich verfügen würde.

Kaufrechtsvertrag

Nachfolgend die massgebenden Bestimmungen aus dem Kaufrechtsvertrag vom 6. Februar 2006, welcher durch Notar Martin Krauchthaler, Ersigen, beurkundet und per 08. März 2006 im Grundbuch eingetragen worden ist:

„Frau Margret Heuberger-Röthlisberger räumt der Einwohnergemeinde an der Liegenschaft Nr. 316, Rainacherweg, enthaltend 82,40 Aren, Acker, Wiese, Weide, ein Kaufrecht ein. Das Kaufrecht beginnt mit dem Abschluss des Vertrags und dauert bis zum 1. Januar 2013. Das Kaufrecht ist unübertragbar und die Einräumung ist unentgeltlich.

Den Kaufpreis für den hievor beschriebenen Vertragsgegenstand haben die Parteien vereinbart und festgesetzt auf Fr. 30.00 pro m², ausmachend für 8240 m² Fr. 247'200.00. Die Käuferin übernimmt die allenfalls noch bestehenden Pachtverträge in Rechten und Pflichten.

Für den Fall, dass das Vertragsobjekt oder Teile davon wider aller Erwartungen zu einem späteren Zeitpunkt in eine Bauzone umgezont werden sollten, räumt sich die Landverkäuferin ein Gewinnanteilsrecht mit einer Dauer von maximal 25 Jahren ein. Diese Frist hat mit dem positiven Entscheid der Gemeindeversammlung zur Ortsplanung 2003-2005 am 6. Juni 2005 zu laufen begonnen. Dieses Gewinnanteilsrecht ist

vererb- und übertragbar. Für die dazumalige Bemessung des Gewinnanteils ist kein Besitzesdauerabzug zulässig.“

Kaufgründe

Zum jetzigen Zeitpunkt liegt nach wie vor kein Projekt für die Erweiterung der Schulanlage Ersigen, oder eine anderweitige Bebauung im Bereich der öffentlichen Nutzung auf dem Grundstück Nr. 316 vor.

Der Gemeinderat ist jedoch der Ansicht, dass die Gemeinde Ersigen die Chance unbedingt wahrnehmen muss, eine Parzelle neben einem bereits der Gemeinde gehörenden Grundstück zu erwerben. Diese Parzelle lässt ihr alle Optionen für die spätere Entwicklung offen.

Aktuell befindet sich das Grundstück in der Zone für öffentliche Nutzung, welche nur Bauten und Anlagen für die öffentliche Nutzung zulässt. Wie vorgängig erwähnt ist die Regelung definiert, falls bei einer späteren Ortsplanungsrevision die Idee entstehen sollte, das Grundstück in eine normale Bauzone zu überführen. Das Gewinnanteilsrecht von Seiten der Verkäuferschaft dauert bis zum 5. Juni 2030.

Finanzierung

Der Kaufpreis des Grundstücks Nr. 316 beträgt Fr. 247'200.00. Dazu kommen die Verschreibungs- und Grundbuchkosten, weshalb von einem Objektkreditbetrag von maximal Fr. 260'000.00 brutto ausgegangen wird. Dieser Betrag wird vollständig aus den Einnahmen der Infrastrukturbeiträge 2012 finanziert.

Einnahmen/Beiträge Dritter

Subventionen oder zusätzliche Beiträge durch Dritte werden keine fällig.

Antrag des Gemeinderates

Der Einwohnergemeindeversammlung vom 11. Juni 2012 wird beantragt, das Grundstück Nr. 316, Ersigen, im Halte von 82,4 Aren, per 1. Dezember 2012 käuflich zu erwerben und dazu einen Objektkredit von Fr. 260'000.00 zu bewilligen.

Diskussion

Annemarie Sahli: Ist bekannt, wie hoch das Gewinnanteilsrecht ausfallen wird, falls eine zukünftige Ortsplanungsrevision das Land in ein Wohnbaugebiet umzonen wird?

Peter Schürch: Diese Angelegenheit wurde im Kaufrechtsvertrag im Jahr 2005 nicht ausgehandelt.

Abstimmung

Der Antrag des Gemeinderates wird mit 96 Ja zu 1 Nein, bei 4 Enthaltungen, **angenommen**.

Beschluss

- Die Einwohnergemeinde Ersigen erwirbt per 1. Dezember 2012 das Grundstück Nr. 316, Ersigen, im Halte von 82,4. Der entsprechende Objektkredit von Fr. 260'000.00 wird bewilligt.
-

Traktandum 5**Verschiedenes**

Ueli Hänni: Ich habe zwei Anliegen. Auf der Rückseite der Veloständer beim Gemeindehaus existiert leider kein Licht. Weiter bitte ich die Gemeindeorgane zu überlegen, ob nicht an allen Bushaltestellen in Ersigen die Möglichkeit geboten werden soll, dass man im Trockenen auf den Bus warten kann.

Uli Niederhauser orientiert über folgende Punkte:

Durchlässiges Modell Sekundarstufe 1

- Projekt des Gemeindeverbandes Kirchberg (Revos 2012) mit dem Ziel «durchlässiges Schulmodell»
- 2 Arbeitsgruppen haben 2011 Vor- und Nachteile und mögliches Vorgehen erarbeitet
- Gemeinden Lyssach, Aefligen, Rütligen-Alchenflüh, Niederösch, Oberösch und Ersigen möchten Status Quo
- Kirchberg will dieses Modell unbedingt
- GR Ersigen ist mit der SK und der SL Ersigen der Meinung, dass in unserer Oberstufe mit der individuellen Förderung optimale Voraussetzungen geschaffen werden

Schulprojekt Zusammenarbeit ENO

- Arbeitsgruppe seit Oktober 2011
- Vorschlag: Sitzgemeindemodell
- Reglemente und Zusammenarbeitsverträge wurden erarbeitet
- Zur Zeit liegen Papiere den Gemeinderäten zur Vernehmlassung vor
- Anschliessend findet Informationsveranstaltung statt
- Beschlüsse der Gemeindeversammlungen Dez. 2012
- Einführung Schuljahr 2013_14 oder Kalenderjahr 2014

Weiter weist Uli Niederhauser auf den durch die Schulkommission Ersigen am 05. Mai 2012 durchgeführten Frühlingsputz und die allgemeine Problematik des „Littering“ hin. Zudem gibt er bekannt, dass die Schulkommission die Schulwegsicherung im Auge behalten wird, der Kindergarten-Spielplatz der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wurde und die Tagesschule ab Sommer 2012 mit einem erweiterten Angebot in Form eines zweiten Mittagstisches aufwarten wird.

Simon Werthmüller informiert über folgende Punkte:

- Sanierung/Fussweg „Hofacherweg“: Die Planungsarbeiten laufen. Es ist vorgesehen, voraussichtlich im Dezember 2012 den entsprechenden Kredit beim Soverän zu beantragen.
- Deckbelag Rainacherweg: Dieser wird wegen den Bautätigkeiten am Rainacher erst im Jahr 2013 eingebaut.
- Robidog: Die Robidogkästen sind keine Kehrichtkübel.
- Wald: Das gemäss übergeordnetem Recht existierende Fahrverbot im Wald ist zu respektieren.
- Abfall: Wie Uli Niederhauser bereits erwähnt hat, weise auch ich auf das „Litteringproblem“ hin.

Jürg Kaeser weist ebenfalls auf das „Litteringproblem“ hin und dass im Rudswil der kleine Spielplatz beim ehemaligen Hornusserhüttli saniert worden ist. Zudem dankt er den Anwesenden für die Teilnahme an der heutigen GV und gratuliert Thomas Balsiger zum 20-jährigen Jubiläum als Gemeindeschreiber. Die Gratulation wird von der Versammlung mit Applaus untermauert.

Edy Scheidegger übergibt im Anschluss an die Versammlung den obligaten Getränkegutschein an die Anwesenden. Heute trifft man sich im Café Fischer. Weiter weist er auf den Artikel in der Ersiger-Information vom Mai 2012 betreffend Parkierungen hin. Insbesondere aber auch den Artikel auf Seite 37 „Adventsfenster“. Es wäre toll, wenn man diesen Brauch wieder aufleben lassen könnte.

Aus der Versammlung werden keine Wortbegehren verlangt.

Der Vorsitzende schliesst die Versammlung um **21.20 Uhr**.

EINWOHNERGEMEINDE ERSIGEN

Jürg Käser
Präsident

Thomas Balsiger
Sekretär

Vom Gemeinderat genehmigt:

Thomas Balsiger
Gemeindeschreiber