

<p style="text-align: center;"><b>PROTOKOLL</b>  <b>der ausserordentlichen Gemeindeversammlung</b>  <b>vom Montag, 29. August 2016 um 20.00 – 20.50 Uhr</b>  <b>im Saale des Hotel 'Sternen' Tentlingen</b></p>
---

<u>Vorsitz:</u>	Ammann Gerhard Liehti
<u>Anwesend:</u>	Stimmfähige: 133 Personen Als Gäste und in der vorgenannten Zahl nicht inbegriffen sind 4 Personen
<u>Entschuldigt:</u>	haben sich 2 Personen (Antje Burri-Escher, André Schorro)
<u>Protokoll:</u>	GS Marianne Jenny-Jungo
<u>Stimmenzähler:</u>	Bernard Aeby Thomas Philipona Roman Aeby
<u>Publikation:</u>	Amtsblatt Nr. 31 vom 5. August 2016 Mitteilungsblatt Nr. 3 / August 2016 Homepage Gemeinde Gemeindeanschlagkasten

<b>Traktanden</b>
-------------------

1. **Protokoll der Gemeindeversammlung vom 10. Juni 2016,**  
Genehmigung
2. **Kauf Sternen-Areal,** Genehmigung
3. **Verschiedenes**

Ammann Gerhard Liehti begrüsst mit einem herzlichen Willkommensgruss 133 Bürgerinnen und Bürger sowie 4 Gäste zu dieser ausserordentlichen Gemeindeversammlung. Einen besonderen Willkommensgruss richtet er an Dominik Gauch, Pfarreipräsident und ehemaliger Ammann sowie an Karin Aebischer, Berichterstatterin der Freiburger Nachrichten.

Er ist überwältigt angesichts des grossen Interesses an dieser Gemeindeversammlung, welches wohl am Haupttraktandum, dem Kauf des Sternen-Areals liegt.

**13      0.700      Gemeindeversammlung**  
**Traktanda 1: Protokoll der Gemeindeversammlung**  
**vom 10. Juni 2016; Beschlussfassung**

Das Protokoll, welches im Mitteilungsblatt 3/2016 abgedruckt war und auf der Homepage der Gemeinde eingesehen werden konnte, wird einstimmig genehmigt.

Ammann Gerhard Liehti beantwortet noch folgende offene Fragen aus der Gemeindeversammlung vom 22. April 2016:

Herr Robert Göx erwähnte damals, dass der Heckenweg seinem Namen bald nicht mehr gerecht werde. Der Gemeinderat hat daraufhin den Biologen Jaques Studer für eine Beurteilung beauftragt. Diese ergab, dass die Art und Weise wie ein Landwirt den vorderen Teil der Hecke gepflegt hat, nicht gesetzeswidrig sei. Die Pflege könnte zwar optimiert werden, erfüllt aber die minimalen gesetzlichen Standards. Die einzige gesetzeswidrige Situation, die festgestellt wurde, war ein Komposthaufen in der geschützten Hecke. Der GR wird den Eigentümer kontaktieren, um diesen zu entfernen.

Esther Nabholz hatte sich Sorgen um die Zukunft des Sternen-Areals und somit des Dorfkerns gemacht. Ihre visionäre Anfrage wird mit der heutigen Versammlung beantwortet.

Zur Anfrage von Michael Oberson betreffend Spielplatz weist der Ammann darauf hin, dass dieser an der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2016 traktandiert wird. Die Planungskommission wird vorgängig eine Umfrage bei der Wohnbevölkerung von Tentlingen zu den Wünschen dieser Begegnungszone durchführen. Er hofft auf möglichst zahlreiche Rückmeldungen hierzu.

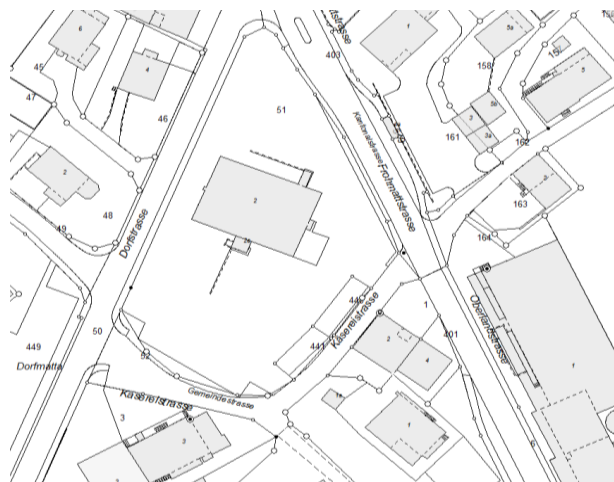
#### **14      0.700      Gemeindeversammlung Traktanda 2: Kauf Sternen-Areal**

Ammann Gerhard Liechti unterbreitet dieses Geschäft. Er betont, dass es sich hier um einen strategischen Kauf handelt und er froh ist, dass so viele Personen für dieses wegweisende Geschäft an die Gemeindeversammlung gekommen sind. Nur wenn dem Kauf heute zugestimmt wird, haben wir die Chance über die Zukunft des Dorfkerns mitzubestimmen, sagt der Ammann.

#### **Ausgangslage**

Das betroffene Grundstück (Art. 51) ist 3'961 m<sup>2</sup> gross und entspricht dem Platz um den Sternen herum aber ohne die Art. 440 + 441, welche Parkplätze sind, die zum Gebäude der ehemaligen Post gehören. Die Zufahrt zu diesen Parkplätzen kann ggfls. direkt von der Käsestrasse abgeändert werden. Mit dem Grundstück übernimmt die Gemeinde ebenfalls das Restaurant Sternen mit all seinen Räumen.

Der Gemeinderat hat am 17. Juni 2016 einen Kaufvertrag unterzeichnet, mit der aufschiebenden Bedingung, dass die Gemeindeversammlung diesem Rechtsgeschäft zustimmt.



### **Wie kam es zu diesem Kaufvertrag?**

Der Gemeinderat hat Ende Mai 2016 erfahren, dass das Grundstück in Kürze an einen Investor verkauft werden soll, welcher das Sternen-Areal mit Wohnblöcken überbauen möchte. Das Areal würde Platz für zirka 60 Wohnungen bieten. Da sich dieses Vorhaben nicht mit den Vorstellungen des Gemeinderates bezüglich der Entwicklung des Dorfkerns vereint, wurde das Gespräch mit dem Grundstückbesitzer, Herrn René Corpataux, gesucht (nicht zu verwechseln mit René Corpataux, Präsident der Finanzkommission von Tentlingen).

Nach diversen Verhandlungen konnte mit dem Besitzer vereinbart werden, dass die Gemeinde das Grundstück zu den gleichen Konditionen erwerben kann, sofern der Verkauf im selben zeitlichen Rahmen zustande kommt, wie mit dem anderen Interessenten.

### **Ein strategischer Kauf**

Ein attraktives Dorfzentrum ist den Bewohnern wichtig! Einen konkreten Plan gibt es momentan nicht. Mit einem Kauf geben wir uns die Chance, mitzubestimmen, was mit unserem Dorfkern geschehen soll. Der Gemeinderat plant, mit Hilfe der Ortskommissionen und Dorfbewohnern in den nächsten 5 Jahren ein Projekt für die Nutzung des Dorfzentrums auszuarbeiten. Nach einer Genehmigung dieses Projektes durch die Gemeindeversammlung würde im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung ein Investor für die Realisierung gesucht.

Das Sternenareal liegt an einer wichtigen Durchfahrtachse zwischen Freiburg und Plaffeien. Zu erwähnen ist, dass das Bauland immer knapper wird, deshalb ist aus heutiger Sicht damit zu rechnen, dass das Grundstück eher noch an Wert gewinnt. Momentan sind die Finanzierungsmöglichkeiten für grössere Projekte sehr günstig und das finanzielle Risiko für die Gemeinde in den nächsten Jahren eher gering. Das Grundstück liegt in der Kernzone und könnte bis zu 60% überbaut werden.

### **Zukunft des Restaurants**

Momentan hat Tentlingen das Glück, mit Trudi Lauper eine engagierte Wirtin als Gastgeberin im „Sternen“ zu haben. Der Gemeinderat möchte auf keinen Fall, dass bereits jetzt über die Zukunft des Restaurants und deren Wirtin spekuliert wird. Unabhängig vom Eigentümer der Liegenschaft ist damit zu rechnen, dass sich baulich etwas auf dem Sternenareal verändern könnte. Bei einem Kauf des Grundstücks durch die Gemeinde wird in Zukunft die Gemeindeversammlung entscheiden, ob und in welcher Form das Restaurant Sternen erhalten bleibt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind die laufenden Kosten durch die Pachteinnahmen gedeckt. Der Pachtvertrag bleibt bis zu einer Entscheidung über das langfristige Nutzungskonzept bestehen.

### **Gefahren und Risiken**

Der Kauf eines Grundstücks mit einem Gebäude aus den 70er Jahren birgt immer gewisse Gefahren und Risiken. Der Gemeinderat ist jedoch der Meinung, dass diese absolut vertretbar sind.

Aus folgenden Gründen kommt der Gemeinderat zu dieser Einschätzung:

1. Wir hatten einen Investor, der das Grundstück für 1,8 Mio kaufen wollte. Dieser versuchte sogar, dem Gemeinderat den Kauf auszureden.
2. Gemäss Schätzung von Othmar Schmutz beträgt der Realwert des Gebäudes 1,365 Mio, jener des Grundstücks 1,44 Mio. Den Verkehrswert der Gesamtliegenschaft legt er bei 1,9 Mio fest.
3. Der aktuelle Versicherungswert bei der Gebäudeversicherung beträgt, ohne Land 1,724 Mio.

4. Der Gemeinderat beabsichtigt in dieser Legislatur, die Parzelle gegenüber dem Behindertenheim zu verkaufen und somit einen Grossteil des Kredits wieder einzunehmen.
5. Mit der Einführung von HRM2 gibt es eine Neubewertung aller Grundstücke und Anlagen. Da Tentlingen die Anlagen im Finanzvermögen zu tief bewertet hat, kann eine Bewertungskorrektur beim Areal Sternen vorgenommen werden, was tiefere Abschreibungen zur Folge haben wird.
6. Das Gebäude ist in einem guten Zustand. Die Heizung ist neu. Sollte das Gebäude länger als 5 Jahre stehen bleiben, ist gemäss Schätzung von Othmar Schmutz mit Investitionen in Gebäude und Umgebung von ca. Fr. 300'000.- zu rechnen.
7. Asbest-Risiko: Gemäss eingeholter Expertise werden Mehrkosten von ca. Fr. 20'000.- für die Asbest-Sanierung bei einem Abbruch zu erwarten sein.

Das grösste finanzielle Risiko wird eine spätere Gemeindeversammlung sein. Je nach Projekt oder Wunsch könnte ein Buchverlust eintreten. Wenn die Gemeindeversammlung z.B. entscheiden würde das Gebäude abzureissen und einen Park zu gestalten ist die logische Folge ein solcher Buchverlust. Sollte die GV entscheiden, das Restaurant Sternen in der heutigen Form bestehen zu lassen, ist mit Folgekosten zu rechnen, da ein solches Restaurant keine Rendite-Perle ist. Es wäre jedoch zu verkraften, da der Wert des Grundstücks über die Jahre wohl an Wert dazugewinnen würde.

#### **Warum möchte der Gemeinderat, dass Tentlingen das Sternen Areal kauft?**

Die Gemeinde erhält eine einmalige Chance, die Entwicklung des Dorfzentrums in die eigenen Hände zu nehmen und somit den Dorfkern auch für die nächste Generation attraktiv zu gestalten. Dies alles zu einem angemessenen Preis mit überschaubarem Risiko.

Ammann Gerhard Liechi weist darauf hin, dass der Gemeinderat in dieser kurzen Zeit keine Pläne zur Zukunft des Sternen schmieden konnte, ist sich aber bewusst, dass es im Dorfzentrum auch in Zukunft einen Treffpunkt braucht.

#### **Finanzierung und Folgekosten**

Der Kaufpreis des Areals inkl. Gebäude beträgt CHF 1,8 Millionen. Die Finanzierung erfolgt durch eine Darlehensaufnahme in der Höhe von CHF 1'850'000 für die Dauer von 5 Jahren. In diesem Fall belaufen sich die Folgekosten auf CHF 25'900.00 (1% Amortisation und 0.4% Zins).

#### **Bericht der Finanzkommission**

Der Präsident der Finanzkommission, René Corpataux, kommentiert den Bericht der FIKO zum geplanten Kauf.

Die Finanzkommission hat sich an diversen Sitzungen, wovon 3 mit Vertretern des Gemeinderates, eingehend mit dem Projekt „Kauf Sternen-Areal“ auseinander gesetzt und dessen finanzielle Tragbarkeit geprüft.

Aufgrund der vom Gemeinderat vorgelegten Unterlagen, besonders der Angaben zur Verkehrswert-Schätzung, konnten wir die finanziellen Konsequenzen der künftigen Nutzungsalternativen prüfen und abschätzen. An dieser Stelle sei zu vermerken, dass die FIKO-Mitglieder aufgrund ihrer Berufe keine Liegenschaftsexperten sind, und man sich demzufolge für die Prüfung auf die vorliegenden Zahlen gestützt hat.

Berücksichtigt wurden der Grundstücks- und Gebäudewert, der zu erwartende notwendige Unterhaltsbedarf im Falle einer unveränderten

Weiternutzung im Betrag von ca. CHF 305'000.- sowie die Sanierungskosten für die Beseitigung von allfälligen Asbestlasten im Betrag von ca. CHF 50'000.-.

Die Finanzkommission erkennt die Notwendigkeit des strategischen Kaufs der Liegenschaft an. Angesichts der vorliegenden Zahlen und der derzeitigen Finanzlage der Gemeinde kommen wir zu folgendem Ergebnis: Unabhängig davon, ob das Sternenareal an einen Investor weiterverkauft wird oder ob es vorübergehend in seiner jetzigen Form weiter genutzt wird, erscheinen die finanziellen Risiken aus heutiger Sicht tragbar und überschaubar.

Wir empfehlen der Gemeindeversammlung dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

### **Antrag des Gemeinderates**

Im Namen des Gemeinderates von Tentlingen beantragt Ammann Gerhard Liechi der Gemeindeversammlung die Annahme dieses Kreditbegehrens mit seiner Finanzierung und Folgekosten.

### **Diskussion**

Jean-Claude Spicher möchte erfahren, ob auf dieser Liegenschaft noch Dienstbarkeiten bestehen? Ammann Gerhard Liechi antwortet, dass einzig ein Dienstbarkeitsvertrag mit der Groupe E (Betrieb und Unterhalt Transformerstation) und der Swisscom (Betrieb einer Verteilkabine) besteht.

Roland Böhlen möchte wissen, ob Auflagen seitens des Denkmalschutzes bestehen. Auch dies wurde gemäss Ammann Gerhard Liechi abgeklärt. Es bestehen keine Vorgaben. Einzig das Bild im Saal sollte vorgängig einem Abbruch des Gebäudes fotografiert werden, damit es wenigstens digital erhalten bleibt.

Da keine weiteren Wortmeldungen gewünscht und keine offenen Fragen mehr eingebracht werden, kann bereits zur Abstimmung geschritten werden.

### **Abstimmung**

JA	129 Stimmen
Nein	0 Stimmen
Enthaltungen	4 Stimmen

Ammann Gerhard Liechi dankt allen Anwesenden für das Vertrauen und die klare Zustimmung zu diesem Kauf.

## **15      0.700      Gemeindeversammlung Traktanda 3: Verschiedenes**

Ammann Gerhard Liechi weist auf die diversen Löcher in Strassen hin, welche sich zurzeit auf dem Gemeindegebiet befinden. Einerseits werden Glasfaserkabel eingelegt als Verbindung von der Gemeinde Pierrafortscha zur Gemeinde Giffers, welche als Pilotgemeinde mit Glasfaserkabel-Anschlüssen versorgt wird. Leider ist der Anschluss für die Gemeinde Tentlingen zurzeit nicht vorgesehen. Wie es aussieht, wird dies nicht in absehbarer Zukunft möglich sein. Andererseits haben die angekündigten Sanierungsarbeiten der Präderwanstrasse begonnen.

Andreas Aeby weist darauf hin, dass beim Landwirtschaftsbetrieb von Josef Vonlanthen, Aebnet, immer Wasser vom Vorplatz auf die Strasse läuft. Der Verantwortliche der Strassen, GR Marius Hasler nimmt dies zur Kenntnis.

Beat Stauffer möchte erfahren, wie es mit der Kiesgrube weiter geht? Ammann Gerhard Liehti weist darauf hin, dass der Gemeinderat im September einen Entscheid treffen wird und dieser der Firma Vigier AG mitgeteilt wird.

Christian Zosso wäre froh, wenn man mehr erfahren würde. Der Ammann betont nochmals, dass der GR im September hierüber entscheiden wird.

Trudi Lauper, Wirtin des Sternen zeigt sich überwältigt und erfreut ob dem eindeutigen Resultat der Abstimmung. Sie betont jedoch, dass es für sie selber wichtig sei, nicht erst in fünf Jahren zu erfahren wie es mit dem Restaurant weitergehe, denn dann sei sie 56 Jahre alt und möchte noch nicht „stempeln“ gehen. Der Ammann denkt, dass in absehbarer Zeit, d.h. in den nächsten 1 ½ - 2 Jahren andere Geschäfte Vorrang haben, der GR sich jedoch danach an das Projekt Sternen machen werde. Er dankt Trudi Lauper für ihre Gastfreundschaft, insbesondere heute an ihrem freien Tag.

Weiter dankt er allen GR-Mitgliedern sowie der Finanzkommission für ihren Einsatz im Projekt Sternen-Areal. Es war ein arbeitsintensives Projekt, welches zusätzliche Sitzungen, auch während der Sommerpause erforderte, um kurzfristig diese ausserordentliche Gemeindeversammlung einberufen zu können.

Als Schlussgedanken zur heutigen Gemeindeversammlung weist der Ammann darauf hin, dass grosse Aufmarsch von heute Abend zeigt, dass uns die Zukunft unseres Dorfes nicht egal ist. Der 1. Schritt ist nun getan, die Zukunft des Zentrums liegt nun in unseren Händen. Leider hat in den letzten Jahren das Gegeneinander im Dorf das Miteinander abgelöst. Neid, Missgunst und Egoismus haben zugenommen. Der Wille zur Solidarität und zur Mitarbeit im Dorfleben und in den Gemeindekommissionen hat stets abgenommen. Er appelliert an die Bewohner, sich darüber Gedanken zu machen, was sie der Dorfgemeinschaft noch Gutes tun können. Er wünscht sich dass der heutige Abend der Start dafür sei. Er zitiert ein hebräisches Sprichwort „Freundschaft zieht die Menschen zueinander, das Eigeninteresse trennt sie“.

Zum Abschluss lädt der Ammann alle Anwesenden zur traditionellen Suppe und einem Glas Wein/Wasser. Er wünscht allen noch eine schöne Spätsommerwoche und eine gute Heimkehr.

Die Schreiberin

Der Ammann

M. Jenny-Jungo

G. Liehti