

GEMEINDEVERSAMMLUNG VON SAANEN

Freitag, 13. September 2024, um 20.00 Uhr, Kirche Saanen

Vorsitz: Louis Lanz, Präsident der Gemeindeversammlung

Protokoll: Markus Iseli, stv. Verwaltungsdirektor

anwesende Stimmberechtigte: 327 bzw. rund 8,4 % (100% = 3875)

Der Vorsitzende der Gemeindeversammlung, Louis Lanz, begrüsst die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, die Gäste sowie Medienvertretenden und eröffnet die ausserordentliche Gemeindeversammlung.

Er teilt mit, dass der Gemeinderat das Traktandum 4 "**Saanen GBB 1619 (Parkplatz Talstation Rellerli): Kauf**" für vertiefere Abklärungen zurückgezogen hat.

Geschäfte

1. Neubauprojekt Le Rosey beim Bahnhof Gstaad

- a) *Genehmigung Überbauungsordnung Nr. 85, Le Rosey, Gstaad mit Zonenplanänderung und Änderung Überbauungsordnung kleine Umfahrung Gstaad (KLUMF)*
- b) *Genehmigung Landabtretung von 7'625m² an Le Rosey, Parzelle Nr. 3067 und 3329 (südöstlicher Teil ab Gschwendmatteweg) zum Kaufpreis von CHF 2'699'250.--*
- c) *Genehmigung Wirtschaftsförderbeitrag an Le Rosey, gemäss Kaufpreis der Landabtretung von CHF 2'699'250.--*

2. Grossanlässe der Einwohnergemeinde Saanen: Neuordnung Globalbudget der Jahre 2025-2028

Bewilligung Globalbudget von CHF 1'500'000.-- pro Jahr für die Jahre 2025-2028

3. Gstaad Saanenland Tourismus: Verlängerung bisherige Gemeindebeiträge um 1 Jahr

Bewilligung Gemeindebeitrag von CHF 1'250'000.-- für das Jahr 2025

4. Saanen GBB 1619 (Parkplatz Talstation Rellerli): Kauf = Zurückgezogen

~~Bewilligung Kredit von CHF 2,25 Mio. für den Kauf einer Teilfläche von Grundstück Saanen GBB 1619~~

5. Wohnhaus Rübeldorfstrasse 89 Saanen: Verpflichtungskredit

Genehmigung Bauprojekt und Erhöhung Verpflichtungskredit von CHF 107'000.-- um CHF 1'850'000.-- auf CHF 1'957'000.--

6. Wohnhaus Kastlanei (Gstaadstrasse 17, Saanen): Verpflichtungskredit

Genehmigung Bauprojekt und Erhöhung Verpflichtungskredit von CHF 68'000.-- um CHF 1'750'000.-- auf CHF 1'818'000.--

7. Verschiedenes

Die Erläuterungen zu den Traktanden erschienen im Anzeiger von Saanen vom 20. August 2024. Beschwerden gegen Versammlungsbeschlüsse sind innert 30 Tagen nach der Versammlung schriftlich und begründet beim Regierungsstatthalteramt Obersimmental-Saanen in

Saanen einzureichen (Art. 63ff. Verwaltungsrechtspflegegesetz VRPG). Die Verletzung von Zuständigkeits- und Verfahrensvorschriften ist sofort zu beanstanden (Artikel 49a Gemeindegesetz GG; Rügepflicht). Wer rechtzeitige Rügen pflichtwidrig unterlassen hat, kann gegen Wahlen und Beschlüsse nachträglich nicht mehr Beschwerde führen.

Auszug aus dem Abstimmungs- und Wahlreglement (AWR) der Einwohnergemeinde Saanen vom 13. September 2019. Artikel 70, Absatz 1:

„Die Stimmberechtigten können sich kurz und sachlich zum Geschäft äussern und Anträge stellen. Wer dazu technische Hilfsmittel einsetzen will, muss dies **bis spätestens am Vortag** der Verwaltungsdirektion melden und die entsprechenden Datenträger übermitteln.“

Wir laden alle stimmberechtigten Einwohnerinnen und Einwohner, welche das 18. Altersjahr vollendet haben und seit mindestens 3 Monaten in der Einwohnergemeinde Saanen angemeldet sind, herzlich zu dieser Versammlung ein.

Saanen, 13. August 2024

Gemeinderat von Saanen

Die im Amtlichen Anzeiger Saanen bzw. im Anzeiger von Saanen veröffentlichte Traktandenliste und die Erläuterungen sind Bestandteile des Protokolls. Dieses kann in der Verwaltungsdirektion jederzeit eingesehen werden.

VERHANDLUNGEN

1. Neubauprojekt Le Rosey beim Bahnhof Gstaad

- a. *Genehmigung Überbauungsordnung Nr. 85, Le Rosey, Gstaad mit Zonenplanänderung und Änderung Überbauungsordnung kleine Umfahrung Gstaad (KLUMF)*
- b. *Genehmigung Landabtretung von 7'625m² an Le Rosey, Parzelle Nr. 3067 und 3329 (südöstlicher Teil ab Gschwendmatteweg) zum Kaufpreis von CHF 2'699'250.--*
- c. *Genehmigung Wirtschaftsförderbeitrag an Le Rosey, gemäss Kaufpreis der Landabtretung von CHF 2'699'250.—*

Patricia Matti, Gemeinderätin Ressort Bauinspektorat und Raumplanung, erläutert das Geschäft.

a) Genehmigung Überbauungsordnung Nr. 85, Le Rosey, Gstaad mit Zonenplanänderung und Änderung Überbauungsordnung kleine Umfahrung Gstaad (KLUMF)

Angrenzend an das Bahnareal in Gstaad befindet sich in zentrumsnaher Lage ein weitgehend unbebautes Areal im Eigentum der Einwohnergemeinde Saanen. Das Le Rosey mit Hauptsitz in Rolle führt im Winter (Dezember bis März) in den Ortsteilen Gstaad und Schönried einen Institutsbetrieb. Die Gebäude am Standort "Riedhubel" in Gstaad sind jedoch überaltert und erlauben keinen zeitgemässen Schulbetrieb mehr. Zudem bieten die Unterkunftsmöglichkeiten nicht mehr genügend Platz für die stetig steigende Anzahl Schülerinnen. Das Institut will den Campus deshalb weiterentwickeln und seinen Gebäudebestand auf den Parzellen Nrn. 3067 und 3329 mit einer Überbauung erweitern.

Ziel der Bauherrschaft und der Planungsbehörde ist es, eine auf das Orts- und Landschaftsbild abgestimmte Überbauung zu realisieren, welche sowohl ein Leuchtturmprojekt für den modernen Schulunterricht als auch für die Ankunftssituation in Gstaad darstellt. Es soll Schul- und Kulturraum bereitgestellt werden, der dem internationalen aber gleichzeitig in Gstaad tief verwurzelten Le Rosey gerecht wird. Die Überbauung soll präsent, belebend und kommunikativ in Erscheinung treten, sich aber harmonisch in ihr Umfeld einordnen. Die Parzellen Nrn. 3067

und 3329 sind der Wohnzone W3b zugewiesen. Die Parzelle Nr. 6637 ist keiner Zone zugewiesen. Sie ist Teil des Bahnareals. Für die Realisierung des Projekts sind Änderungen der Nutzungsplanung notwendig:

- Zonenplanänderung
- Erlass der Überbauungsordnung Nr. 85 "Le Rosey, Gstaad"
- Änderung der Überbauungsordnung kleine Umfahrung Gstaad (KLUMF)

Die Änderungen der Nutzungsplanung wurden zur öffentlichen Mitwirkung, anschliessend zur kantonalen Vorprüfung eingegeben und öffentlich aufgelegt.

Für die im Richtprojekt vorgesehene Verlängerung der Bahnstufunterführung und den Ersatz des Unterhaltsgebäudes der MOB ist eine Anpassung der Bahnanlage erforderlich. Bauten und Anlagen im Bereich Eisenbahn brauchen eine Plangenehmigung des Bundesamtes für Verkehr (BAV). Die Anpassung der Bahnanlage wird in einem separaten Plangenehmigungsverfahren PGV bewilligt und ist nicht Bestandteil dieser Planung. Teile der Parzellen Nr. 3067 und 3329 und 5646 werden aufgrund der Überlagerung zweier ÜOs aus dem Wirkungsbereich der ÜO KLUMF entlassen.

Innerhalb der Einsprachefrist gingen eine Einsprache sowie zwei Rechtsverwahrungen ein. Die Einspracheverhandlung findet am Montag 26. August 2024 statt. An der Gemeindeversammlung wird über die Einsprache informiert.

b) Genehmigung Landabtretung von 7'625m² an Le Rosey, Parzelle Nr. 3067 und 3329 (südöstlicher Teil ab Gschwendmattweg) zum Kaufpreis von CHF 2'699'250.--

Der Gemeinderat beabsichtigt, dem Le Rosey die Parzelle Nr. 3067 und einen Teil der Parzelle Nr. 3329 zu verkaufen:

- Landabtretung 7'625m² an Le Rosey, Parzelle Nr. 3067 und 3329 (südöstlicher Teil ab Gschwendmattweg)
- Kaufrechtsvertrag Einwohnergemeinde Saanen und Stiftung Les Arts Gstaad vom 31. Oktober 2012
- Vertragsbestimmung für den Kaufvertrag:
Kaufpreis CHF 2'699'250.-- entspricht CHF 354.00 / m² (= Buchwert in Bilanz der Gemeinde Saanen)

c) Genehmigung Wirtschaftsförderbeitrag an Le Rosey, gemäss Kaufpreis der Landabtretung von CHF 2'699'250.--

Im Umfang der Buchwerte der Parzelle Nr. 3067 und des benötigten Teils der Parzelle Nr. 3329 soll ein Wirtschaftsförderbeitrag von CHF 2'699'250.-- gesprochen werden.

Dieses Geschäft benötigt keine liquiden Mittel der Gemeinde, da der Wirtschaftsförderbeitrag mit der Landabtretung verrechnet wird. Die Grundstücke sind im Finanzvermögen verbucht und wurden bisher nicht abgeschrieben. Durch den Verkauf an das Le Rosey wird das Finanzvermögen um den entsprechenden Buchwert reduziert. Der Wirtschaftsförderbeitrag an das Le Rosey ist gemäss HRM2-Vorschriften wie eine Investition in eine Schulanlage zu behandeln und folglich über 25 Jahre abzuschreiben. Dies verursacht jährliche Abschreibungen von CHF 107'970.--.

Die Finanzkommission hat die finanziellen Folgen dieses Wirtschaftsförderbeitrags geprüft und erachtet dieses Geschäft als finanziell tragbar.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung wie folgt:

- a) Genehmigung Überbauungsordnung Nr. 85, Le Rosey, Gstaad mit Zonenplanänderung und Änderung Überbauungsordnung kleine Umfahrung Gstaad (KLUMF)
- b) Genehmigung Landabtretung von 7'625m² an Le Rosey, Parzelle Nr. 3067 und 3329 (südöstlicher Teil ab Gschwendmatteweg) zum Kaufpreis von CHF 2'699'250.--
- c) Genehmigung Wirtschaftsförderbeitrag an Le Rosey, gemäss Kaufpreis der Landabtretung von CHF 2'699'250.—

Martin Hefti, SP Saanen, stellt folgenden Änderungsantrag:

- b) Genehmigung Landabtretung von 7'625m² an Le Rosey, Parzelle Nr. 3067 und 3329 (südöstlicher Teil ab Gschwendmatteweg) im langfristigen Baurecht, zu den gleichen Bedingungen wie einheimische Baurechtsnehmer auf den Gewerbe- und Wohnzonen der Gemeinde Saanen.
- c) Den Wirtschaftsförderbeitrag lehnt die SP Saanen ab.

Oskar Gabi stellt folgenden Zusatzantrag:

Falls dem SP-Antrag zugestimmt wird, soll dem Le Rosey anstelle des Wirtschaftsförderbeitrags der BR-Zins über die ersten 25 Jahre erlassen werden.

Nach ausführlicher Beratung insbesondere zu Landabtretung und Finanzbeitrag schliesst der Vorsitzende die Diskussion, erläutert das Abstimmungsverfahren und lässt abstimmen:

- Der Antrag a) wird mit 281 zu 37 Stimmen angenommen.
- Antrag b): der Änderungsantrag von Martin Hefti wird dem Antrag des Gemeinderates gegenüber gestellt. Es obsiegt der Antrag des Gemeinderates mit 171 zu 141 Stimmen. Dieser wird auch in der Schlussabstimmung mit 211 zu 105 Stimmen gutgeheissen.

Damit entfällt die Abstimmung über den Antrag von Oskar Gabi.

- Der Antrag c) wird mit 154 Ja- zu 164 Nein-Stimmen abgelehnt.

2. Grossanlässe der Einwohnergemeinde Saanen: Neuordnung Globalbudget der Jahre 2025-2028

Bewilligung Globalbudget von CHF 1'500'000.-- pro Jahr für die Jahre 2025-2028

Nathanael Perreten, Gemeinderat Ressort Finanzen, erläutert das Geschäft.

Anlässlich der Urnenabstimmung vom 27.09.2020 erfolgte die letztmalige Anpassung des Globalkredites "Grossanlässe" für die Jahre 2021-2024. Folglich ist dieses Globalbudget für die Nachfolgeperiode (Jahre 2025-2028) neu beschliessen zu lassen.

Die Bewertung der Grossanlässe erfolgte auch für die neue Periode anhand des für diesen Zweck zur Verfügung stehenden EPI-Tools (Event Performance Index), welches im Auftrag der Gemeinde Saanen durch die Uni Bern entwickelt wurde. Die Anlässe werden mit Hilfe dieses Tools in den Schlüsselkriterien Anlassgrösse, wirtschaftliche und touristische Bedeutung, Innovationskraft, Netzwerkeffekte, Partizipation und sozialer Austausch sowie relativer ökologischer Belastung miteinander vergleichbar gemacht. Die Angaben zur Bewertung der Anlässe wurden direkt bei den Veranstaltern erhoben. Das Bewertungstool erlaubt es der Einwohnergemeinde Saanen somit, die verschiedenartigen Anlässe einheitlich zu bewerten und die zur Verfügung stehenden Mittel entsprechend gleichberechtigt verteilen zu können.

In der Destination Gstaad wurden in den vergangenen Jahren die sechs nachfolgenden Grossanlässe über das Globalbudget mit Gemeindebeiträgen unterstützt:

- EFG Swiss Open Gstaad
- Hublot Polo Gold Cup Gstaad
- Gstaad Menuhin Festival & Academies
- Swatch Beach Pro Gstaad
- Sommets Musicaux de Gstaad
- Country Night Gstaad.

Der Gemeinderat schlägt vor, das Globalbudget unverändert bei CHF 1'500'000.-- zu belassen und den Kreis der als Grossanlässe anerkannten Veranstaltungen nicht zu verändern. Bisher war im jährlichen Globalbudgetbetrag auch eine Einlage von CHF 199'000.-- in die Spezialfinanzierung für die Ausrichtung von Sonderbeiträgen an diese Grossanlässe enthalten. Da der reglementarisch festgelegte Maximalbestand dieser Spezialfinanzierung mit CHF 1'000'000.-- heute bereits erreicht ist, soll diese jährliche Einlage auf CHF 50'000.-- reduziert werden, womit den Grossanlässen dadurch trotz gleichbleibender Gesamthöhe des Globalbudgets dennoch höhere direkte Beiträge ausgerichtet werden können.

Die Neubewertung der sechs Grossanlässe hat in Anwendung des Bewertungstools folgende Punktzahlen und Gemeindebeiträge ergeben:

Anlass	EPI-Wert	Beitrag neu	Beitrag bisher	Differenz
Gstaad Menuhin Festival & Academy	196.75	390'000.00	353'000.00	37'000.00
EFG Swiss Open Gstaad	140.75	280'000.00	278'000.00	2'000.00
Swatch Beach Pro Gstaad	135.50	270'000.00	211'000.00	59'000.00
Hublot Polo Gold Cup	88.00	180'000.00	143'000.00	37'000.00
Sommets Musicaux de Gstaad	83.00	170'000.00	166'000.00	4'000.00
Country Night Gstaad	77.75	160'000.00	150'000.00	10'000.00
Total	721.75	1'450'000.00	1'301'000.00	149'000.00
Einlage in SF für Sonderbeiträge		50'000.00	199'000.00	-149'000.00
		1'500'000.00	1'500'000.00	0.00

Die Beiträge an das Gstaad Menuhin Festival & Academies sowie an die Sommets Musicaux de Gstaad enthalten die gemäss dem kantonalen Kulturförderungsgesetz zu bezahlenden Beiträge als Standortgemeinde an diese Institutionen (Menuhin CHF 208'500.-- und Sommets Musicaux CHF 46'500.--). Darüber hinaus erhalten sowohl Gstaad Menuhin Festival & Academies sowie auch Sommets Musicaux de Gstaad weitere Beiträge aus der kantonalen Kulturförderung, welche durch den Kanton Bern selbst sowie die übrigen Regionsgemeinden finanziert werden.

Analog der letzten Jahre sollen die Gemeindebeiträge nur ausgerichtet werden, wenn der jeweilige Anlass auch tatsächlich durchgeführt wird.

Die Finanzkommission hat dieses Geschäft vorberaten und erachtet die gegenüber den Vorjahren unveränderte Höhe des Globalbudgets als finanziell tragbar.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Versammlung wie folgt:

Bewilligung des Globalbudgets "Grossanlässe" von jährlich CHF 1'500'000.-- für die Jahre 2025-2028 unter der Bedingung, dass die Gemeindebeiträge nur ausgerichtet werden dürfen, wenn der jeweilige Anlass auch tatsächlich stattfindet.

Ohne Wortmeldungen heisst die Gemeindeversammlung den Antrag mit 287 zu 19 Stimmen gut.

3. Gstaad Saanenland Tourismus: Verlängerung bisherige Gemeindebeiträge um 1 Jahr

Bewilligung Gemeindebeitrag von CHF 1'250'000.-- für das Jahr 2025

Nathanael Perreten, Gemeinderat Ressort Finanzen, erläutert das Geschäft.

Am 13.02.2022 bewilligten die Stimmberechtigten an der Urne einen für die Jahre 2022 - 2024 geltenden, jährlichen Beitrag von CHF 500'000.-- zu Gunsten von Gstaad Saanenland Tourismus (GST). Dieser Betrag ist zur Hälfte ohne Zweckbestimmung auszurichten, CHF 200'000.-- zur Mitfinanzierung des Digitalisierungsprojektes "Gstaad onLine" und CHF 50'000.-- wurden zur Mitfinanzierung der neuen Stelle "Sport- und Freizeitkoordinator/in" beschlossen.

An der gleichen Urnenabstimmung wurde der beantragte Beitrag von CHF 1'160'000.-- zu Gunsten von Gstaad Marketing GmbH für die Finanzierung der allgemeinen Marketingaktivitäten sowie für die geplante attraktive Kommunikationskampagne "Herbst" (Herbstpush) abgelehnt. Anschliessend an diesen Entscheid erfolgte die Auflösung der Gstaad Marketing GmbH und die Rückführung der Marketingaktivitäten unter die Obhut von GST.

An der Gemeindeversammlung vom 31.03.2023 haben die Stimmberechtigten einem Beitrag von CHF 750'000.-- an das Destinationsmarketing für die Jahre 2023 und 2024 zugestimmt. Somit erhält GST für die Jahre 2023 und 2024 insgesamt CHF 1'250'000.-- pro Jahr. An der Gemeindeversammlung vom 31.03.2023 wurde erwähnt, dass man zeitverzugslos eine umfassende Nachfolgelösung für die finanzielle Unterstützung von GST und Marketing ab dem Jahr 2025 erarbeiten wolle und sich die Stimmberechtigten zu gegebener Zeit dazu werden äussern können.

Gestützt auf diese Ausgangslage haben die Einwohnergemeinde Saanen und GST zusammen das Projekt für die Erarbeitung dieser Nachfolgelösung in Angriff genommen. Die Honorarkosten für die beigezogene spezialisierte Firma wurden dabei je zur Hälfte durch GST und die Gemeinde finanziert. Im Laufe des Prozesses wurde ersichtlich, dass die Erarbeitung einer nachhaltigen GST-Finanzierung mehr Zeit in Anspruch nimmt als ursprünglich geplant war und den Stimmberechtigten im Jahr 2024 daher (noch) kein entsprechender Antrag unterbreitet werden kann. Man hat sich daher darauf geeinigt, den Stimmberechtigten vorerst nur die einmalige Verlängerung des bisherigen Gemeindebeitrages von total CHF 1'250'000.-- zu den bisherigen Bedingungen für das Jahr 2025 zu beantragen.

Der Betrag von CHF 1'250'000.-- gilt wie bisher als Betriebsbeitrag und ist folglich als Aufwand der Erfolgsrechnung der Einwohnergemeinde Saanen zu verbuchen. Unter der Voraussetzung der Bewilligung dieses Geschäftes wird er ordentlich in das Budget 2025 aufgenommen werden.

Die Finanzkommission hat dieses Geschäft vorberaten und erachtet die gegenüber den Vorjahren unveränderte Beitragshöhe als finanziell tragbar.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Versammlung wie folgt:

Bewilligung der Verlängerung des Gemeindebeitrages von CHF 1'250'000.-- für das Jahr 2025 zu den gleichen, bis im Jahr 2024 gültigen Konditionen.

Diskussionslos stimmt die Gemeindeversammlung dem Antrag mit 255 zu 47 Stimmen zu.

4. Saanen GBB 1619 (Parkplatz Talstation Rellerli): Kauf (wurde zurückgezogen)

Bewilligung Kredit von CHF 2,25 Mio. für den Kauf einer Teilfläche von Grundstück Saanen GBB 1619

5. Wohnhaus Rübeldorfstrasse 89, Saanen: Verpflichtungskredit

Genehmigung Bauprojekt und Erhöhung Verpflichtungskredit von CHF 107'000.-- um CHF 1'850'000.-- auf CHF 1'957'000.--

Martin Hefti, Gemeinderat Ressort Liegenschaften, erläutert das Geschäft.

Das Wohnhaus Rübeldorfstrasse 89 weist einen grossen Sanierungsbedarf aus. Mit wenigen Ausnahmen haben sämtliche Bauteile ihre Lebensdauer längst überschritten. Sowohl die Gebäudehülle (Aussenwände, Fenster, Dach) wie auch der Innenausbau und die Haustechnik entsprechen demzufolge nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Liegenschaftskommission und der Gemeinderat haben sich darum dazu entschlossen, eine Gesamtsanierung anzustreben. Darum hat der Gemeinderat am 7. März 2023 einen Planungskredit von Fr. 107'000.00 genehmigt.

Das Gebäude ist im Inventar der kantonalen Denkmalpflege als "schützenswert" eingestuft. Das Vorhaben wurde in enger Zusammenarbeit mit dieser Behörde und dem Amt für Gemeinden und Raumordnung entwickelt. Dank diesem Vorgehen, liegen im Rahmen des noch laufenden Baubewilligungsverfahrens bereits heute befürwortende Amtsberichte vor.

Das nun vorliegende Bauprojekt sieht folgende **Massnahmen** vor:

- Abbruch Holzschopf und Annexbau
- teilweiser Ersatz der Bodenplatte und von tragenden Wänden
- teilweiser Ersatz der Aussenverkleidung
- Erneuerung der gesamten Gebäudedämmung
- Ersatz der gesamten Gebäudetechnik (Elektroanlagen, Heizung und sanitäre Einrichtungen)
- Sanierung der bestehenden zwei Wohnungen und Einbau einer zusätzlichen Wohneinheit
- Ersatz Dachschrägel durch Lukarne (Giebel) mit Satteldach
- Indach-Fotovoltaikanlage (ca. 75% der gesamten Dachfläche)
- Neubau eines freistehenden, zweiseitig offenen Autounterstands für zwei Personenwagen

Es wird mit folgenden **Kosten** (Genauigkeit von +/- 10%) gerechnet:

	<u>CHF</u>	<u>CHF</u>
Grundstück		3'000.00
Vorbereitungsarbeiten		86'500.00
Abbrüche und Demontagen	60'000.00	
Übriges	26'500.00	
Gebäude		1'730'500.00
Baugrube	20'000.00	
Rohbau I (Konstruktion)	436'000.00	
Rohbau II (Fenster, Dach, Aussenwände)	321'000.00	
Elektro	106'500.00	
Heizung	75'000.00	
Sanitäranlagen (inkl. Küchen)	177'500.00	
Ausbau 1 (Gipser, Schreiner)	145'500.00	
Ausbau 2 (Boden- und Wandbeläge)	200'500.00	
Honorare	248'500.00	
Umgebung		95'000.00
Baunebenkosten		42'000.00
Total inkl. 8.1% MWST		1'957'000.00

Finanzierung

Das Verhältnis der wertvermehrenden Massnahmen zu den werterhaltenden Massnahmen wird auf je 50% festgelegt. Dementsprechend wird der wertvermehrte Anteil (CHF 1'023'500.-- inkl. PV-Anlage) in der Bilanz aktiviert. Der werterhaltende Anteil (CHF 933'500.--) wird direkt zu 100 % abgeschrieben. Diese Abschreibung wiederum wird gemäss Reglement über die Spezialfinanzierung Werterhalt der Liegenschaften des Finanzvermögens direkt aus dieser Reserve "Walterhalt" entnommen und somit für die Erfolgsrechnung neutralisiert. Der Stand dieser Reserve beträgt per 31.12.2023 CHF 5'621'649.99.

Mietzinsen

Gemäss den mietrechtlichen Bestimmungen gelten Investitionen von "umfassenden Überholungen" in der Regel zu 50 bis 70% als wertvermehrte. Bei der Berechnung der Mietzinserhöhungen darf ein angemessener Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt nicht überschritten werden.

Es ergeben sich voraussichtlich folgende monatlichen Mietzinsen:

	Netto	NK	Brutto
Wohnung 1, 2½ Zimmer, ca. 36 m ²	860.00	150.00	1'010.00
Wohnung 2, 2½ Zimmer, ca. 44 m ²	860.00	150.00	1'010.00
Wohnung 3, 4½ Zimmer, ca. 132 m ²	1'720.00	300.00	2'020.00
2 PP Autounterstand	200.00	0.00	200.00
Total	3'640.00	600.00	4'240.00

Die Finanzkommission hat das Geschäft geprüft und erachtet es als finanziell tragbar.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung wie folgt:

Genehmigung des Bauprojekts für die Gesamtsanierung des Wohnhauses Rübeldorfstrasse 89, Saanen und Erhöhung des Verpflichtungskredits von CHF 107'000.-- um CHF 1'850'000.-- auf CHF 1'957'000.--

Das Wort wird nicht verlangt und die Stimmberechtigten stimmen dem Antrag mit 302 zu 10 Stimmen zu.

6. Wohnhaus "Kastlanei", Gstaadstrasse 17, Saanen: Verpflichtungskredit

Genehmigung Bauprojekt und Erhöhung Verpflichtungskredit von CHF 68'000.-- um CHF 1'750'000.-- auf CHF 1'818'000.--

Martin Hefti, Gemeinderat Ressort Liegenschaften, erläutert das Geschäft.

Das geschichtsträchtige Wohnhaus "Kastlanei" an der Gstaadstrasse 17 in Saanen weist einen grossen Sanierungsbedarf aus, weshalb sich die Liegenschaftskommission und der Gemeinderat dazu entschlossen haben, eine Gesamtsanierung anzustreben. Praktisch ausnahmslos alle Bauteile haben ihre Lebensdauer längst überschritten. Sowohl die Gebäudehülle (Aussenwände, Fenster, Dach) wie auch der Innenausbau und die Haustechnik entsprechen demzufolge nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Das Gebäude ist im Inventar der kantonalen Denkmalpflege als "schützenswert" eingestuft. Das Vorhaben wurde in enger Zusammenarbeit mit dieser Behörde und dem Amt für Gemeinden und Raumordnung entwickelt. Die Baubewilligung wurde am 1. Juli 2024 durch die zuständige Leitbehörde erteilt. Das nun vorliegende Bauprojekt, für welches der Gemeinderat in eigener Kompetenz am 8. Februar 2022 einen Planungskredit von CHF 68'000.00 genehmigt hat, sieht folgende **Massnahmen** vor:

- ersatzloser Abbruch untergeordnete Annexbauten an der Nordfassade

- teilweiser Ersatz der Bodenplatte und von tragenden Wänden
- teilweiser Ersatz der Aussenverkleidung
- Erneuerung der gesamten Gebäudedämmung
- Ersatz der gesamten Gebäudetechnik (Elektroanlagen, Heizung und sanitäre Einrichtungen)
- Sanierung der bestehenden zwei Wohnungen
- Indach-Fotovoltaikanlage (ca. 85% der gesamten Dachfläche)
- Neubau eines freistehenden, zweiseitig offenen Autounterstands für zwei Personenwagen

Es wird mit folgenden **Kosten** (Genauigkeit von +/- 10%) gerechnet:

	CHF	CHF
Grundstück		3'000.00
Vorbereitungsarbeiten		88'500.00
Abbrüche und Demontagen	65'000.00	
Übriges	23'500.00	
Gebäude		1'617'500.00
Baugrube	15'000.00	
Rohbau I (Konstruktion)	392'500.00	
Rohbau II (Fenster, Dach, Aussenwände)	386'500.00	
Elektro	87'000.00	
Heizung	54'000.00	
Sanitäranlagen (inkl. Küchen)	152'500.00	
Ausbau 1 (Gipser, Schreiner)	127'500.00	
Ausbau 2 (Boden- und Wandbeläge)	175'000.00	
Honorare	227'500.00	
Umgebung		70'000.00
Baunebenkosten		39'000.00
Total inkl. 8.1% MWST		1'818'000.00

Finanzierung

Das Verhältnis der wertvermehrenden Massnahmen zu den werterhaltenden Massnahmen wird auf je 50% festgelegt. Dementsprechend wird der wertvermehrte Anteil (CHF 982'000.00 inkl. PV-Anlage) in der Bilanz aktiviert. Der werterhaltende Anteil (CHF 836'000.00) wird direkt zu 100 % abgeschrieben. Diese Abschreibung wiederum wird gemäss Reglement über die Spezialfinanzierung Werterhalt der Liegenschaften des Finanzvermögens direkt aus dieser Reserve "Walterhalt" entnommen und somit für die Erfolgsrechnung neutralisiert. Der Stand dieser Reserve beträgt per 31.12.2023 CHF 5'621'649.99.

Mietzinsen

Gemäss den mietrechtlichen Bestimmungen gelten Investitionen von "umfassenden Überholungen" in der Regel zu 50 bis 70% als wertvermehrend. Bei der Berechnung der Mietzinserhöhungen darf ein angemessener Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt nicht überschritten werden.

Es ergeben sich voraussichtlich folgende monatlichen Mietzinsen:

	Netto	NK	Brutto
Wohnung 1 (OG), 4½ Zimmer, ca. 120m ²	1'780.00	250.00	2'030.00
Wohnung 2 (DG), 4½ Zimmer, ca. 100m ²	1'450.00	230.00	1'680.00
Lagerraum (externe Vermietung möglich)	150.00	0.00	150.00
2 PP Autounterstand	200.00	0.00	200.00
Total	3'580.00	480.00	4'060.00

Die Finanzkommission hat das Geschäft geprüft und erachtet es als finanziell tragbar.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung wie folgt:

Genehmigung des Bauprojekts für die Gesamtsanierung des Wohnhauses "Kastlanei", Gstaadstrasse 17, Saanen und Erhöhung des Verpflichtungskredits von CHF 68'000.-- um CHF 1'750'000.-- auf CHF 1'818'000.--.

Ohne Diskussion und mit 307 zu 10 Stimmen heisst die Gemeindeversammlung den Antrag gut.

7. Verschiedenes

Die Gemeindeversammlung kann Anträge, die einen nicht angekündigten Gegenstand betreffen und in ihre Kompetenz (Zuständigkeit der Gemeindeversammlung) fallen, beraten und erheblich oder unerheblich erklären. Erheblich erklärte Anträge sind vom Gemeinderat einer späteren Versammlung zum definitiven Entscheid vorzulegen (Art. 63 AWR).

Ein Antrag auf Erheblichkeitserklärung wird nicht gestellt.

Das verlesene Beschlussprotokoll wird mit 317 Ja- zu 1 Nein-Stimme genehmigt.

Der Versammlungsleiter dankt allen für die sachliche Debatte und das Demokratieverständnis und wünscht allen einen guten Herbst.

Schluss der Versammlung: 21.45 Uhr

GEMEINDEVERSAMMLUNG VON SAANEN

Der Präsident

Der Verwaltungsdirektor Stv.

Louis Lanz

Markus Iseli