

# Abstimmungsbroschüre

## Gemeindeabstimmung vom 28. April 2024

über das Referendumsbegehren

gegen den Beschluss des Gemeinderates vom 19.12.2023

- Genehmigung des Tauschgeschäfts
- Genehmigung der Aufpreiszahlung
- Genehmigung des Verpflichtungskredits

---

### ❖ Grundlagen zur Abstimmung

### ❖ Argumente der Gemeinde

### ❖ Argumente des Referendumskomitees



# Darum geht es

## ➤ Der Gemeinderatsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 19.12.2023 das Tauschgeschäft mit Aufpreiszahlung und einen Verpflichtungskredit von 2.7 Mio. Franken einstimmig genehmigt. Der Entscheid des Gemeinderates wurde vom 8.-21. Januar 2024 zum Referendum ausgeschrieben. Innert offener Frist wurde gegen den Entscheid des Gemeinderates das Referendum ergriffen. Das Referendum ist mit genügend gültigen Stimmen zustande gekommen, weshalb diese Gemeindeabstimmung durchgeführt wird.

## ➤ Das Geschäft

Das Grundstück 534 mit einer Fläche von 824 Klafter (2'965m<sup>2</sup>) soll gegen Teilflächen der Grundstücke 582 und 583 von 835 Klafter (3'006 m<sup>2</sup>) getauscht werden und der Gemeinderat hat einer Aufpreiszahlung von 2.7 Mio. Franken zugestimmt.

## ➤ Informationen

In dieser Broschüre finden Sie:

- Situationspläne
- Zahlen
- Grafiken
- Argumente der Gemeinde für das Geschäft
- Argumente des Referendumskomitees

Wir empfehlen Ihnen zur Meinungsbildung das Studium dieser Informationen und stehen bei Fragen gerne zur Verfügung.

## Gemeinde Schellenberg

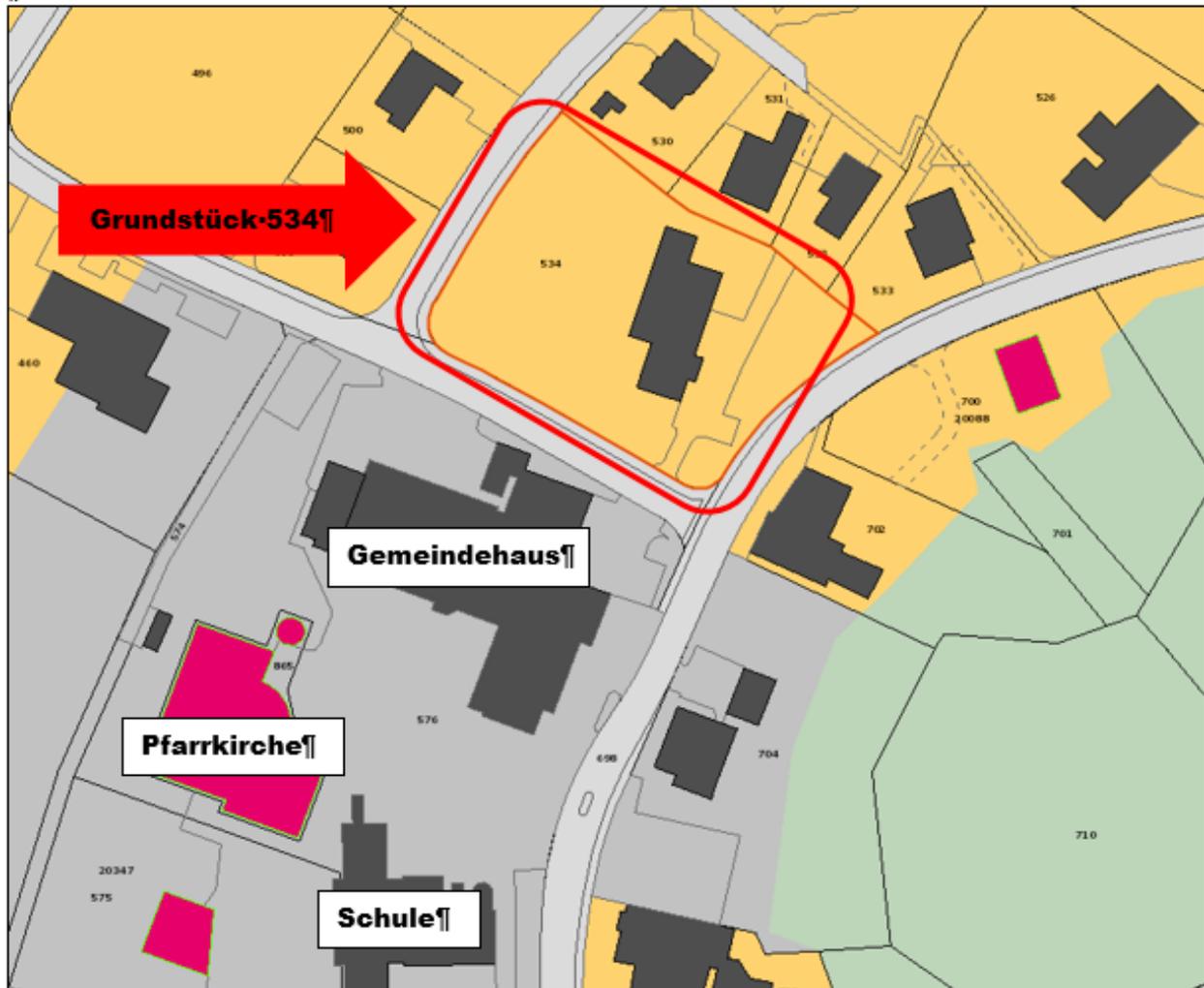


Dietmar Lampert, Vorsteher

# Situationsplan Zentrum

Das Grundstück Nr. 534 im Zentrum der Gemeinde

11



Plan nicht maßstabgetreu

Direkt neben dem Grundstück Nr. 534 liegen das Gemeindehaus, die Pfarrkirche und die Schule.

# Situationsplan Holzgatter

## Visualisierung der Tauschgrundstücke mit möglicher Erschliessung



Plan nicht massstabgetreu

- Die vier grün eingefärbten Teilflächen der Grundstücke 582 und 583 gehen an den Tauschgeber über.
- Die gelb markierte Fläche bleibt als Gemeindestrasse im Eigentum der Gemeinde.
- Die Zufahrt zur Restfläche von 1'017 m<sup>2</sup> (Nr. 1) wird mit einem landwirtschaftlichen Fuss- und Fahrwegrecht gesichert.
- Die Bebauung der Restfläche von 638 m<sup>2</sup> (Nr. 2) ist problemlos möglich.

# Zahlen

## ➤ **Finanzielle Situation der Gemeinde**

Die Gemeinde verfügt über kurzfristige Anlagen in Höhe von 7.5 Mio. Franken. Daraus kann die Aufpreiszahlung von 2.7 Mio. Franken finanziert werden. Durch die Aufpreiszahlung entsteht kein Liquiditätsengpass für die Gemeinde und es hat auch keinerlei finanzielle Nachteile für die Bevölkerung.

## ➤ **Das Angebot der Gemeinde**

In der Buchhaltung der Gemeinde werden die relevanten Grundstücksflächen im Holzgatter als Vermögen zum ursprünglichen Kaufpreis von 2.21 Mio. Franken geführt.

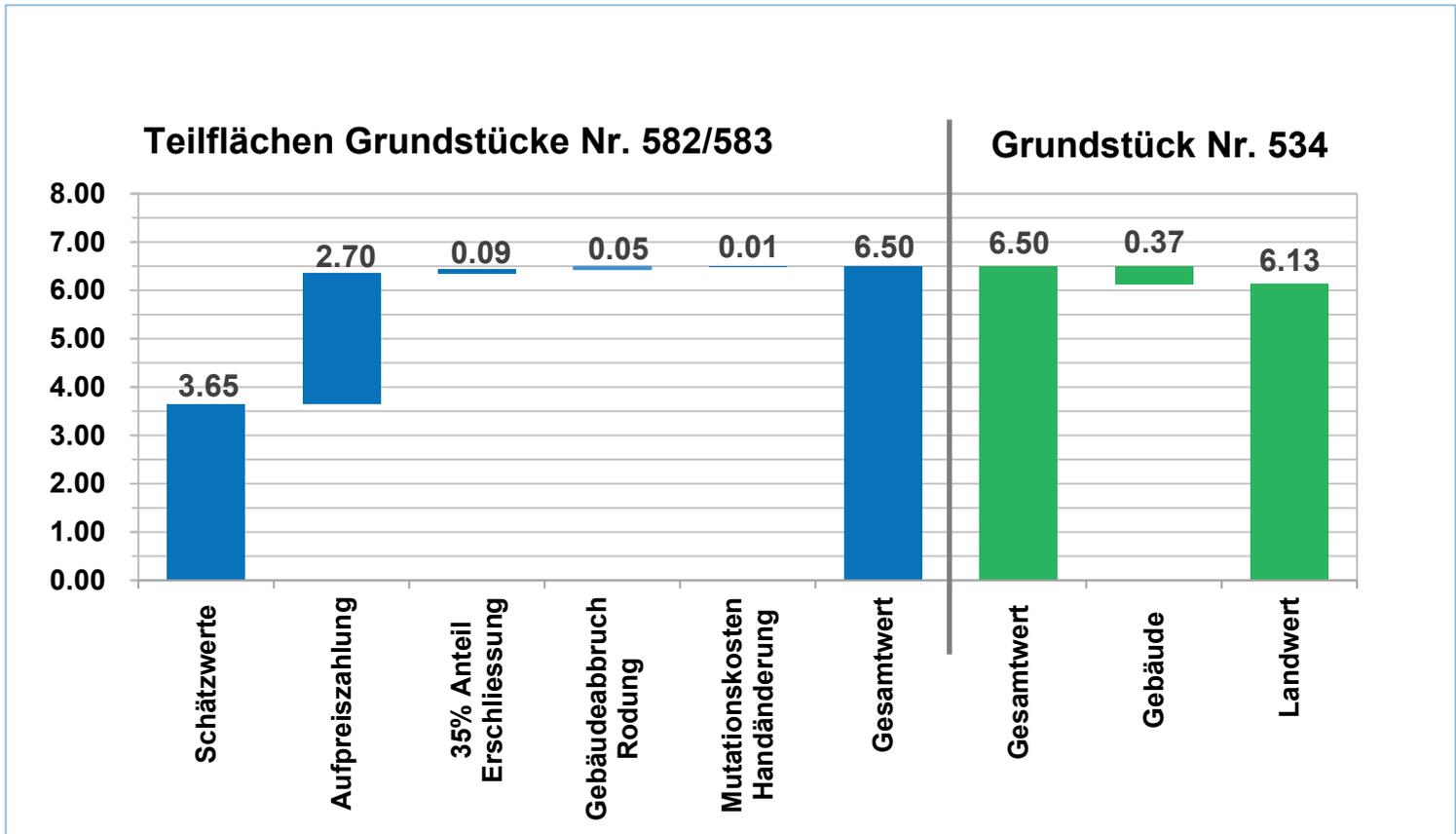
In das Tauschgeschäft kann die Gemeinde diese Grundstücke zum heutigen Schätzwert von 3.65 Mio. Franken einbringen. In diesem Schätzwert ist die seit dem Erwerb eingetretene Wertsteigerung vom 1.44 Mio. Franken enthalten. Dieser Gewinn soll nun für eine strategisch wichtige Investition im Zentrum der Gemeinde investiert werden.

Dazu kommen die Aufpreiszahlung von 2.7 Mio. Franken sowie weitere Kosten von rund 150'000 Franken was einen Gesamtwert von 6.50 Mio. Franken ergibt.

Wird der Wert des Gebäudes auf dem Grundstück Nr. 534 in Abzug gebracht, resultiert ein Landwert von 6.13 Mio. Franken für das Grundstück Nr. 534, so dass die Gemeinde das Grundstück Nr. 534 zu einem Klafterpreis von 7'440 Franken erwerben kann, was um 23 % höher liegt als der Schätzwert.

# Grafik

Die Kostenherleitung des Tauschgeschäfts mit Aufpreiszahlung basierend auf den **aktuellen Schätzwerten** (Zahlen in Mio. Franken)



## Preisberechnung Grundstück Nr. 534

Wert Grundstück

CHF 6'131'272 : 824 Klafter

CHF 7'440 / Klafter

Schätzpreis / Klafter

CHF 6'025 / Klafter

Mehrkosten gegenüber Schätzpreis

CHF 1'415 / Klafter

entspricht 23 % +

# Argumente der Gemeinde

## ➤ Zukunft für Jung und Alt

Mitte März hat sich eine Gruppe formiert, die sich für den Grundstückstausch mit Aufpreiszahlung ausspricht. Sie befürwortet den Entscheid des Gemeinderates. Einzelne sehen die Gemeinde gar in der Pflicht, dieses Grundstück für zukünftige Herausforderungen vorsorglich zu erwerben. Dieses Grundstück wird nicht heute oder morgen benötigt – aber die Gruppe vertritt die Ansicht, dass sich die Gemeinde auf zukünftige Herausforderungen einstellen muss. Im Zentrum der Gemeinde ein Grundstück in dieser Grösse zu besitzen bietet Möglichkeiten zur Weiterentwicklung für die Zukunft von Jung und Alt.

## ➤ Attraktives Dorfzentrum

Ein Ortszentrum benötigt eine Vielzahl von Einrichtungen und Dienstleistungen, um attraktiv für die Bevölkerung zu sein. Dazu gehören Geschäfte, Restaurants, Cafés, öffentliche Plätze, kulturelle Einrichtungen, öffentliche Verkehrsmittel und eine gute Infrastruktur. Ein attraktives Ortszentrum bietet eine angenehme Atmosphäre, vielfältige Freizeitmöglichkeiten, eine gute Erreichbarkeit und ein lebendiges soziales Leben, das die Menschen dazu einlädt, Zeit dort zu verbringen. Eine aktive und langfristig ausgerichtete Baulandpolitik kann durch den Erwerb von Grundstücken an geeigneter Lage die Zentrumsentwicklung der Gemeinde positiv beeinflussen.

## ➤ Entwicklung im Auge behalten

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Schellenberg verzeichnet einen positiven Trend, wobei sich die Einwohnerzahl seit dem Jahr 1980 verdoppelt hat. Auch in den letzten Jahren ist ein Wachstum zu verzeichnen. So stieg die Einwohnerzahl von 975 im Jahr 2000 um 19 % auf 1'158 im Jahr 2023. Trotz dieses Wachstums verfügen die bestehenden Wohngebiete noch über beträchtliche Reserven, die ein weiteres Bevölkerungswachstum in den kommenden Jahrzehnten ermöglichen. Allein die derzeit unbebauten Wohnzonen bieten genügend Raum für eine Verdoppelung der aktuellen Einwohnerzahl.

Wie die Entwicklung in anderen Gemeinden zeigt, kann durch die Realisierung einzelner Grossprojekte und die Schaffung neuer Wohnungen schnell ein positiver Impuls in Bezug auf das Bevölkerungswachstum entstehen. Demgegenüber stossen die öffentlichen Einrichtungen und Infrastrukturen wie Schule, Einrichtungen zur ausserschulischen Betreuung, Vereinsräume und Verwaltung bereits heute zunehmend an ihre Kapazitätsgrenzen.

## ➤ Über den Tellerrand schauen

Der Aussage, dass es der Gemeinde an nichts fehle und somit kein unmittelbarer Bedarf an zusätzlicher Fläche im Zentrum bestehe, kann entgegnet werden, dass dies einem sehr kurzfristigen Denken entspricht. Die Gemeinde muss nicht nur für heute und morgen denken sondern die langfristige, strategische Weiterentwicklung der Gemeinde im Auge behalten. **Das sind wir den nächsten Generationen schuldig.**

Sowohl Vereine als auch die Gemeindeschule haben im Rahmen des Projektes «Gemeindeentwicklung 2040» auf längere Sicht Platzbedarf angemeldet. Zudem ist die Entflechtung von Kultur und Sport in Bezug auf den Gemeindesaal ein angestrebtes Ziel der Gemeinde. Die Schaffung von Tagesstrukturen, bezahlbarem Wohnraum für alle Generationen u.v.a. mehr, sind Bedürfnisse, welche Fläche im Zentrum benötigen.

## ➤ Einmalige Chance

Langfristig gesehen ist diese Fläche für die Gemeinde sehr viel wertvoller als die Baugrundstücke im Holzgatter. Der Gemeinderat ist überzeugt:

**«Für die Gemeinde bietet der Erwerb dieses Grundstückes eine einmalige Chance, die nicht ungenutzt verstreichen sollte.»**

# Sagen Sie Ja für Ihre Zukunft in Schellenberg

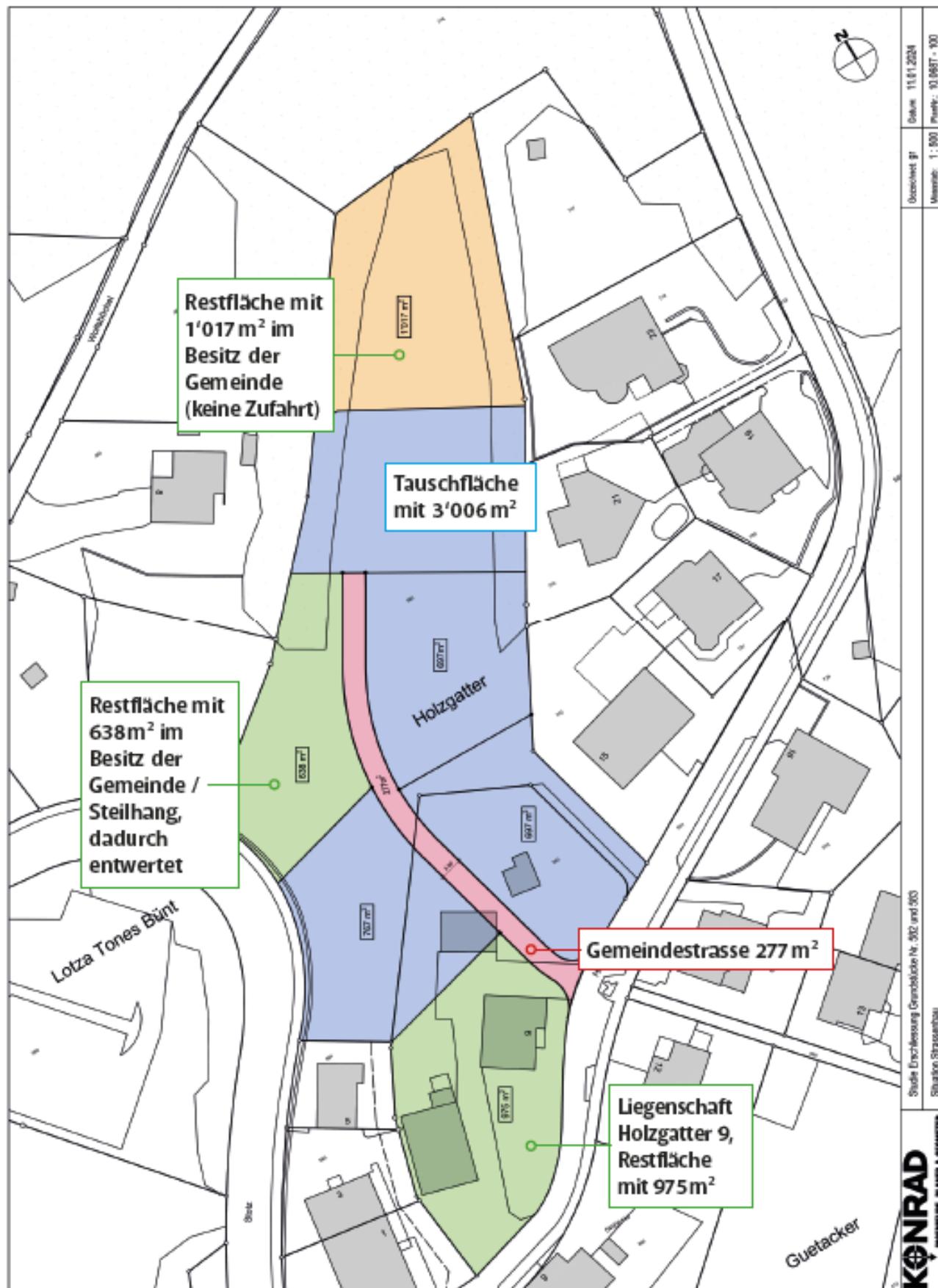
**Gemeinde Schellenberg**

Der Gemeinderat



# Argumente des Referendumskomitees

Das Tauschgeschäft – die Grundstücke Nr. 582 und Nr. 583



# Der Gemeinderatsbeschluss vom 19.12.2023

Mit Beschluss hat der Gemeinderat am 19.12.2023 dem Tauschangebot für den Erwerb des Grundstückes Nr. 534 mit einer Fläche von 2'965 m<sup>2</sup> und einem Verpflichtungskredit von CHF 2'700'000.- zugestimmt. Abgetauscht soll das Grundstück Nr. 534 gegen Teilflächen der Parzellen Nr. 582 und Nr. 583 im Gebiet Holzgatter. Weitere Bedingungen für den Tausch sind die **Übernahme sämtlicher Kosten** für die Ingenieur- und Planungskosten, die Gebühren für die Mutation des Tauschgebietes, die Erstellung einer Gemeindestrasse, sämtliche Kosten für die Werkleitungen, Kosten für Rodungen auf dem Grundstück Nr. 582, Abbruch eines Garagengebäudes und des Hühnerstalles auf dem Grundstück Nr. 583 – die Gesamtkosten für diese Zusatzbedingungen werden mit **CHF 300'000.-** kalkuliert. Zusammengefasst erhält der Tauschgeber für die Liegenschaft Nr. 534, vier mit einer Gemeindestrasse voll erschlossene, baureife Parzellen mit einer Gesamtfläche von 3'006m<sup>2</sup> im Gebiet Holzgatter, zusätzlich eine Aufpreiszahlung von **CHF 2'700'000.-**. Rechnet man den Schätzwert der Grundstücksflächen im Holzgatter inkl. der Fläche für die Erschliessungsstrasse dazu, umfasst das Tauschgeschäft ein Finanzvolumen von **CHF 7'073'216.-**.

Begründet wird die Aufzahlung u.a. damit, dass die Gemeinde **die Möglichkeit hätte**, dieses Grundstück in die öffentliche Zone zu überführen, um bei Bedarf eine grössere Überbauung zu realisieren. Grundstücke in der öffentlichen Zone können nur durch die Gemeinde bebaut werden.

## Der Preis ist zu hoch

Sowohl **raumplanerisch** als auch **wirtschaftlich** ist der Preis für dieses Tauschgeschäft nicht vertretbar und auch **politisch** unvernünftig. Die Grundstücke Nr. 582 und Nr. 583 im Holzgatter mit einer Gesamtfläche von 5'914m<sup>2</sup>, davon 4'896m<sup>2</sup> in der Wohnzone, werden durch **raumplanerische Fehlentwicklung** zerstückelt, so dass die noch im Gemeindebesitz verbleibenden Parzellen aufgrund ihrer Lage und der geometrischen Form aufwendiger bebaubar sind und einen massiven Wertverlust erleiden.

Normalerweise werden Kauf- oder Tauschabgeschäfte nach marktüblichen Grundstückspreisen abgewickelt. Bei diesem Tauschgeschäft wird die **marktübliche Vorgehensweise ausser Kraft** gesetzt. Der Schätzwert der Liegenschaft Nr. 534, **Berechnungsbasis öffentliche Zone**, zum Zeitpunkt der Schätzung noch in der Wohnzone, beträgt **CHF 6'025.-** pro Klafter. Wie aus der tabellarischen Aufstellung ersichtlich sind die Schätzungen aller Grundstücke mit **Berechnungsbasis Wohnzone** auf demselben Niveau.

# Grundstücksschätzungen

	Wohnzone						Kernzone	
	GNr. 582		GNr. 583		GNr. 534		GNr. 534	
	Fr./m2	Fr./Klafter	Fr./m2	Fr./Klafter	Fr./m2	Fr./Klafter	Fr./m2	Fr./Klafter
Amt. Schätzung	1'230	4'430	1'230	4'430	1'201	4'320	1'625	5'850
Private Schätzung	1'209	4'350	1'168	4'200	1'223	4'400	1'724	6'200
<b>Mittelwert</b>	<b>1'220</b>	<b>4'390</b>	<b>1'199</b>	<b>4'315</b>	<b>1'212</b>	<b>4'360</b>	<b>1'675</b>	<b>6'025</b>

Bauverwaltung/01.03.2024

Rechnet man die Werte der Grundstücke im Holzgatter, die Aufzahlung, Boden für Erschliessung und die Mehrfläche im Holzgatter zusammen, ergibt sich ein Klafterpreis von CHF 8'584.-, der völlig überzogen und unverantwortlich ist.

## Preis für Liegenschaft Nr. 534 mit einer Fläche von 824 Klafter, Berechnungsbasis Wohnzone / Kernzone

	CHF / Klafter	Schätzwert in Wohnzone	Schätzwert in Kernzone	Zuschlag in %
Mittelwert amtl. und privater Schätzungen	<b>4'360.-*</b>	3'592'640.-		
	6'025.-		4'964'600.-	38%
<b>Berechnungsmodell Referendumskomitee</b>	<b>8'584.-</b>		<b>7'073'216.-</b>	<b>96%</b>

\* Marktüblicher Schätzpreis für Grundstücke in Schellenberg

**Politisch** unvernünftig ist die Vorgehensweise des Gemeinderates, da sie dem Tauschgeber Zugeständnisse gemacht haben, welche weit über die bisherige Praxis bei Tausch- oder Kaufangeboten hinausgehen. Die Ungleichbehandlung gegenüber der bisherigen Praxis ist nicht korrekt und wird der Massstab für zukünftige Kauf- oder Tauschobjekte.

## Zukunft gestalten, nicht einfach geschehen lassen

Zukunft gestalten, in der Politik eine viel verwendete Aussage, mit welcher Visionen verbunden werden, und Projekte mit Zeithorizont 2040, neuerdings bis 2050, gestartet werden. **Die Weichen für all diese Projekte und Vorstellungen müssen jedoch heute gestellt** werden und genau das, hat der Gemeinderat mit seinem einstimmigen Beschluss vom 19.12.2023 nicht gemacht. Er hat einem Tauschgeschäft zugestimmt, bei welchem das Einzelinteresse des Tauschgebers vor das Gemeinwohl gestellt wurde.

Der Gemeinderat hat einer **raumplanerischen Fehlentwicklung** zugestimmt, und er hat bei der Preisgestaltung nicht die **Wirtschaftlichkeit berücksichtigt**, sondern einem **Liebhaberpreis** zugestimmt. **Er hat einfach alles mit sich geschehen lassen!** Die Gemeinde hat bei der Gestaltung / Planung der Parzellen im Bereich Holzgatter keinen Einfluss genommen und so der raumplanerischen Fehlentwicklung Vorschub geleistet. Die raumplanerischen Planungsgrundsätze für den **effizienten Einsatz** von Grundstücken wurden nicht beachtet.

**Zukunft gestalten** beinhaltet auch, dass die Bedürfnisse der Einwohnerinnen und Einwohner nach Grundstücksflächen in der Wohnzone berücksichtigt werden. Nur die Bedürfnisse von Jung und Alt abdecken, genügt nicht, sprich Bau einer neuen Schule oder Alterswohnungen. Es gibt da zwischen auch junge Familien, welche zukünftig darauf angewiesen ist, dass bei der Realisierung von einem Eigenheim im Baurecht, mitunter auch Grundstücke in die Wohnzone abgetauscht werden können. Dies umso mehr, denn aufgrund des **Staatsgerichtshofurteil vom 31. August 2020** ist eine zukünftige Einzonierung, selbst von kleinen Flächen, in den nächsten Jahrzehnten nicht möglich.

Auch in **wirtschaftlicher Hinsicht** ist dieses Tauschgeschäft unverantwortlich und setzt ein völlig falsches Zeichen für die Zukunft. Die marktüblichen Schätzungen für Grundstücke in Schellenberg, betrifft auch die im Tauschgeschäft involvierten Grundstücke, liegen zwischen CHF 3'500.- und CHF 4'500.-. Der Marktpreis für das Grundstück Nr. 534, **Berechnungsbasis Wohnzone**, wurde mit **CHF 4'360.-** geschätzt. Auch wenn das Grundstück Nr. 534 dannzumal in die öffentliche Zone überführt wird, ist der **Klafterpreis von CHF 8'584.-** nicht zu erklären.

**Zukunft gestalten** ist nur möglich, wenn auch die Bevölkerung mit einbezogen und **transparent informiert** wird. Es sollte eine Selbstverständlichkeit sein, dass der Gemeinderat bei einem Tauschgeschäft mit einem Finanzvolumen von über CHF 7'000'000 und Grundstücken mit einer Fläche von über 5'900m<sup>2</sup> eine ausreichende Begründung, Situationspläne und auch entsprechende und nachvollziehbare Zahlen veröffentlicht. All dies wurde im Gemeinderatsprotokoll vom 19.12.2023, veröffentlicht am 08.01.2024 vermisst.

**Zukunft gestalten** - mit einem **NEIN** bei der Gemeindeabstimmung am 28.04.2024 können die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger die raumplanerische, wirtschaftliche und politische Fehlentwicklung korrigieren und das Tauschgeschäft **nicht einfach geschehen lassen**.

Informationen auch unter: [www.schellenberg-referendum.li/](http://www.schellenberg-referendum.li/)