

Protokoll ausserordentlichen Versammlung der Burgergemeinde Steg-Hohtenn vom 11. März 2024



Traktandenliste

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmzähler
3. Genehmigung Protokoll der ordentlichen Burgerversammlung vom 05.12.2023
4. Präsentation Kauf und Umnutzung der Halle Eyer Uli AG
5. Präsentation zur Umnutzung der Halle
6. Ausgaben- und Finanzierungsbeschluss CHF 2.6 Mio. für Kauf Halle Eyer Uli (CHF 2.2 Mio.) und Kosten Umnutzung (CHF 400'000.-)
7. Verschiedenes

1. Begrüssung:

Um 19.34 Uhr eröffnet Burgerverwalter Zengaffinen Damian die ausserordentliche Versammlung der Burgergemeinde Steg-Hohtenn. Er begrüsst die anwesenden Bürgerinnen und Bürger, Ehrenbürger Jules Abgottspon, die Hüter, sowie die aktiven und ehemaligen Mitglieder des Burgerrates und der Burgerkommission.

75 Bürgerinnen und Bürger nehmen an der Versammlung teil.

Für die heutige Versammlung haben sich entschuldigt: Oskam Eliane, Rahel Pirovino-Indermitte, Bregy Beat und Roth Bernhard.

Die Versammlung wird digital aufgenommen und die Aufnahme wird nach der Genehmigung an der nächsten Burgerversammlung gelöscht.

Der Burgerverwalter hält fest, dass die Versammlung fristgerecht und reglements konform einberufen wurde und somit auch beschlussfähig ist. Die Traktandenliste wurde jedem Bürger zugestellt sowie im Internet aufgeschaltet und öffentlich angeschlagen. Die Unterlagen wurden auf der Homepage der Gemeinde publiziert. Es wurden keine Änderungsanträge gestellt, so dass diese Traktandenliste als genehmigt betrachtet werden kann.

2. Wahl der Stimmzähler:

Als Stimmzähler werden Herr Ewald Forny und Bregy Roman vorgeschlagen und mit Applaus bestätigt.

3. Protokoll der letzten Burgerversammlung 2023

Der Burgerverwalter fragt die Anwesenden, ob das Protokoll der letzten Rechnungsversammlung vom 03. Dezember 2023 vorgelesen werden soll. Dies wird nicht gewünscht. Das Protokoll war auf der Homepage der Gemeinde aufgeschaltet. Es gibt auch keine Ergänzungen oder Anmerkungen zum Protokoll.

Das Protokoll wird mit Handerheben verdankt und genehmigt. Zengaffinen Damian dankt dem Protokollführer Bregy Bernhard für das Verfassen des Protokolls.

4. Präsentation Kauf und Umnutzung der Halle Eyer Uli AG

Der Burgerverwaltung schlägt vor, dass die Präsentation und Informationen zur Umnutzung an einem Stück abgehalten und zum Schluss die Fragerunde eröffnet wird.

Bereits am Verchundtag hat Damian Zengaffinen über eine allfällige Vermietung oder den Verkauf der Halle von den Gebrüder Eyer informiert. Da die Burgerschaft gemäss dem Baurechtsvertrag ein Vorkaufsrecht besitzt, kam der Gedanke auf, dass die Burgerschaft die Halle erwerben könnte.

Im Burgerrat wurde dies besprochen und den externen Experten Ricci Antonio von Ricci Architekten beauftragt eine Schätzung zu erstellen. Die Marktbewertung haben wir gegen Ende Dezember erhalten. Die Bewertung wurde aufgeteilt in einen Realwert und einen Ertragswert mit einem gerundeten Verkehrswert von CHF 2,4 Mio.

Das aktuelle Baurecht aus dem Jahr 1992 hat eine Laufzeit von 60 Jahren und würde somit noch bis ins Jahr 2052 dauern. Der jährliche Pachtzins beträgt CHF 6'872.-.

Der mögliche Kauf wurde auch der Burgerkommission an der Sitzung vom 06. Februar 2024 vorgestellt. Auch sie ist positiv eingestellt, sofern eine gute Miete eingenommen werden kann. Es braucht von der Gemeinde noch einige bauliche Anpassungen, die im Vorfeld einer Vermietung gemacht werden müssen.

5. Präsentation zur Umnutzung der Halle

Der Burgerverwalter übergibt das Wort an Burgerrat Bregy Bernhard.

Es sind mehrere Möglichkeiten für eine Umnutzung durchdacht worden.

Mit der Post wurden Gespräche geführt, die anfangs einen Bedarf von ca. 770m² angemeldet hat und somit einen grossen Teil der Halle gemietet hätte. Neben der Halle würden sie auch den Bürobereich und die Toiletten benötigen.

Damit könnten die restlichen 206m² nur als reines Lager vermietet werden.

Auf der Ostseite sind 525m² für den Werkhof vorgesehen. Der Werkhof ist auf verschiedene Bereiche im Dorf verteilt, was sicherlich nicht ideal ist und der Platz vom alten Feuerwehrlokal wird in absehbarer Zeit von der Schule gebraucht werden.

Bei drei Mietern muss der Strom, die Heizung und das Wasser entsprechend auf 3 Mieter verteilt werden. Das Kostendach für die Umbauten beläuft sich auf rund CHF 408'000.-

bei zwei Nutzern, d.h. wenn das Lager nicht eingeplant wird, steht eine Fläche von 976m² zur Verfügung. In diesem Fall reduzieren sich die Umbaukosten auf rund CHF 372'000.-

Mittlerweile hat die Post mitgeteilt, dass sie weniger als die ursprünglich besprochene Fläche benötigen.

Die technischen Räume umfassen rund 120m².

Burgerverwalter Damian Zengaffinen übernimmt das Wort und erklärt die Tabelle mit den möglichen Mieteinnahmen im Vergleich mit unterschiedlichen Quadratmeter Preisen. Die Preise im Oberwallis bewegen sich im Mittel um CHF 100.- pro Quadratmeter Miete pro Jahr.

Für die Gemeinde würden sich die jährlichen Mietkosten auf CHF 52'500.- belaufen. Bei der Burgergemeinde würde der jährliche Pachtzins (CHF 6'872.-) und die Vermietung vom alten Werkhof (CHF 9'600) entfallen.

Die Mehrkosten für die Gemeinde würden um CHF 31'480.- betragen, der grössere Platzbedarf ist aber mit der Aufstockung vom Werkhofpersonal gerechtfertigt.

Aufgrund dieser finanziellen Auswirkungen muss das Augenmerk auf die Suche nach einem Interessenten fallen, der die grosse Fläche langfristig mieten würde.

Fragerunde

Seiler Rene: Ist die Vorgehensweise so, dass Eyer Uli die Halle fremd verkaufen will? Dann kommt das Vorkaufsrecht der Burgergemeinde zum Zug. Die Burgerschaft kann immer im Vorkaufsrecht ja oder nein sagen.

Damian Zengaffinen: Die Gemeinde war in diesem Fall proaktiv und hat mit den Gebrüder Eyer das Gespräch gesucht. So kennen wir den Verkaufspreis und können darüber gemeinsam abstimmen. Wenn wir warten und Eyer Uli einen Käufer für CHF 2.5 Mio. findet, können wir nur entscheiden, ob wir das Vorkaufsrecht zu diesen Bedingungen annehmen oder ablehnen wollen.

Bregy Fritz: Wurde die Schätzung mit der Firma Eyer Uli gemeinsam besprochen?

Damian Zengaffinen: Wir haben eine Schätzung extern machen lassen, ohne die Firma Eyer Uli. Sie hatten bereits eine Schätzung in etwa gleicher Höhe, die Schätzung von CHF 2.4 Mio, die wir in Auftrag gegeben haben wurde mit ihnen besprochen und es wurde ein Kaufpreis von CHF 2.2 Mio. ausgehandelt.

Zengaffinen Robert: Wie sicher ist es, dass die Post das Gebäude mietet oder besteht die Gefahr, dass die Halle über längere Zeit leer steht?

Bernhard Bregy: Gemäss den neusten Entwicklungen können wir nicht allzu sehr auf die Post setzen. Sie wollen jetzt weniger Fläche und für die Burgergemeinde wären die Umnutzungs-Kosten wesentlich höher. Es sind aber auch Miet-Interessenten für die gesamte Halle vorhanden. Es ist aber sehr schwer zu verhandeln, solange wir nicht wissen, ob die Halle durch die Burgerschaft gekauft wird oder nicht.

Seiler René: Es ist eine teure Variante für den Werkhof. Wäre nicht eine andere Lösung bei der Drescherei möglich? Entweder durch Vergrössern, Abriss und Neubau auf der Parzelle der alten Drescherei, oder direkt einen Neubau auf bestehendem Burgerboden, wie z.B. beim Mitmänsch. Dies wären alles günstigere Varianten als die CHF 2.6 Mio.

Damian Zengaffinen: Ist es nicht sinnvoller etwas bestehendes umzunutzen, statt etwas Neues auf einer grünen Wiese zu bauen. Die Halle ist vom Dach über die Wände komplett isoliert und nicht zu vergleichen mit einer einfachen Lagerhalle.

Bernhard Bregy: Für den Neubau vom Werkhof in Raron hat die Gemeinde rund CHF 1,2 Mio. ausgegeben. Im Prinzip sind die Gedanken nicht falsch. Die Drescherei auszubauen passt allerdings nicht in den in Ausarbeitung befindlichen Quartierplan. Der Werkhof in diesem Quartier einzuplanen ist nicht sehr sinnvoll.

Philipp Schnyder: Gratulation für die Aufnahme des Projektes. Es müssen jedoch einige Angelegenheiten gut überlegt werden. Das Baurecht war für 60 Jahre und die Parzelle muss im Anschluss wieder in den Urzustand zurückgebaut werden. Falls die Parteien sich einig werden, kann das Baurecht auch verlängert werden. Im Protokoll der Burgerversammlung vom Dezember wurde das Vorkaufsrecht angesprochen. Dies ist jedoch auch ein wenig Lotterie, was den Preis betrifft. Die verkaufende Firma muss der Burgerschaft den Kaufpreis anzeigen und im Anschluss hat die Burgerschaft 3 Monate Zeit den Kauf zu gleichen Bedingungen abzuwickeln oder auf einen Kauf zu verzichten. Verbindliche Verträge sind im Moment noch nicht vorhanden. Die jetzige Situation muss gut überlegt werden und die Burgerschaft ist nicht im Zugzwang und es besteht auch später noch die Möglichkeit über das Vorkaufsrecht abzustimmen.

Damian Zengaffinen: Der Umbau wird vermutlich etwas kostengünstiger ausfallen, da die Kosten eher im oberen Bereich berechnet wurden. Es ist auch korrekt, dass das Vorkaufsrecht auch bestehen bleibt, auch wenn sich die Burgergemeinde heute gegen einen Kauf entscheidet.

Ewald Forny: Im Vertrag steht auch, dass die Halle nur als Schreinerei gebraucht werden kann. In der Schätzung von Ricci Architekten (mit kleinen Fehlern) geht er von Preisen zwischen CHF 60.- bis CHF 80.- pro Quadratmeter aus. Falls im besten Fall alles vermietet werden kann bringt die Halle für die Burgerschaft jährliche Einnahmen von CHF 132'000.- In der Schätzung wurden diese Einnahmen kapitalisiert und kommt so auf eine Schätzung von rund CHF 2 Mio. Die Burgerschaft ist heute hier, weil die Gemeinde den Werkhof zu verlegen will und es fehlen noch weitere Mieter, was zu einer grossen Unsicherheit führt. Die Versicherungsgesellschaft Allianz hat als Neuwert der Halle eine Versicherungssumme von CHF 2.66 Mio. eingetragen. Man könnte dementsprechend die Halle zu diesem Preis auch bauen. Die Burgerschaft soll nicht für die Gemeinde gewisse Risiken eingehen. Ebenso muss sich die Burgerschaft mit mehreren Mietern im gleichen Gebäude befassen.

Damian Zengaffinen: Es ist für die Gemeinde nicht ideal, wenn mehrere Mieter in der Halle sind. Das Ziel sollte sein, dass der Werkhof und ein Mieter die Halle belegen. Es besteht im Moment keine Dringlichkeit, dass der Werkhof verlegt werden muss, aber es muss eine bessere Lösung gefunden werden. Auch wenn die Gemeinde die Halle kaufen würde, ist das Risiko dasselbe wie beim Kauf durch die Burgerschaft.

Ewald Forny: Wenn die Gemeinde die Halle kaufen würde, wäre das Risiko das Gleiche, allerdings hat die Gemeinde mehr finanziellen Spielraum als die Burgerschaft. Für ihn stimmen der Kaufpreis wie auch die Mietpreise nicht. Es können im Moment noch keine Verträge oder Vorverträge präsentiert werden.

Seiler René: Es ist sicher einfacher die Halle als Ganzes zu vermieten und im Idealfall an eine Schreinerei. Für den Werkhof könnte eine Halle beim Festplatz gebaut werden.

Damian Zengaffinen: Der Festplatz wird zurzeit parallel auch als Parkplatz benutzt. Das gesamte Geschäft fällt und steht mit der Vermietung. Dies ist sich der Burgerrat auch voll bewusst.

Arnold Zengaffinen: Angenommen die Burgerschaft würde zustimmen, wie sähe die Finanzierung aus? Eigen- und Fremdkapital.

Damian Zengaffinen: von den CHF 2,6 Mio. würde rund CHF 1 Mio. bis CHF 1.25 Mio. Eigenkapital eingesetzt und der Rest fremdfinanziert.

Arnold Zengaffinen: Ist es möglich mit der Familie Eyer zu verhandeln, um mehr Zeit und Handlungsspielraum zu gewinnen, um bessere Abklärungen treffen zu können?

Damian Zengaffinen: man kann dies sicher diskutieren, aber ob es in 3 Monaten anders aussehen wird, ist genauso ungewiss. Es ist vielleicht möglich Absichtserklärungen zu unterschreiben, aber es ist auch fraglich, ob diese nach einem halben Jahr noch einzuhalten sind.

Bernhard Bregy: Zurück zur Frage von René. Es ist allenfalls eine Variante die Halle als Ganzes zu vermieten. Es ist unwahrscheinlich das die Halle an einen Schreinereibetrieb vermietet werden kann und demzufolge muss für einen anderen Betrieb in jedem Fall ein Gesuch für eine Umnutzung gestellt werden. Dafür müssen auch die aktuellen Normen über die Brandschutzvorschriften etc. umgesetzt werden.

Bregy Fritz: CHF 2,6 Mio ist ziemlich viel Geld. Das Risiko ist einfach zu gross. Es hat einige Hallen, die über Jahre leer geblieben sind. Wieso waren diese über Jahre leer?

Damian Zengaffinen: Es gab sicher Zeiten, wo die Lagerflächen weniger gesucht waren als heute. Warum diese leer standen, da sind auch wir überfragt. Man muss sich auch einmal entscheiden und mit den Gegebenheiten anpassen. Es stellt sie die Frage, ob die Burgerschaft oder die Gemeinde die Halle kaufen soll um diese anschliessend zu vermieten. Es war dem Rat wichtig, dass man die Thematik bereits anspricht und die Versammlung darüber abstimmen lässt. So lässt sich vermeiden, dass zu einem späteren Zeitpunkt dem Burgerrat vorgeworfen wird, man sei den Kauf nicht aktiv angegangen.

Rene Seiler: Kann nicht bereits jetzt mit allfälligen, potenziellen Mietern Vorverträge unterschrieben werden? Bei einem Mehrfamilienhaus beginnt der Bau auch erst, wenn einige Vorverträge unterschrieben sind.

Damian Zengaffinen: Es muss juristisch abgeklärt werden, ob so ein Vorvertrag überhaupt gemacht werden kann.

Philipp Schnyder: Es kann ein Vorvertrag gemacht werden und dieser hätte auch seine Gültigkeit, allerdings enthalten diese auch immer eine Schadenersatzklausel. Bei allfälliger Rückzug würde es dann ziemlich sicher zu einem Prozess kommen. Es herrscht noch keine grosse Begeisterung im Saal und es ist richtig, dass das Projekt angesprochen wurde. Die Burgerschaft hat 3 Monate Zeit das Vorkaufsrecht geltend zu machen. Frage an die Burgerräte da kein zeitlicher Druck herrscht, soll dies an einer anderen Versammlung abgestimmt werden, wenn das Vorkaufsrecht zur Geltung kommen soll? Er macht aber dafür keinen Antrag.

Damian Zengaffinen: Unter Verschiedenes wurde das Vorkaufsrecht anlässlich der letzten Versammlung am Verchundtag besprochen. Die Burger sollen jetzt schon darüber abstimmen können, bevor überhaupt ein Vorkaufsrechtsfall vorliegt.

Der Burgerrat hat sich entschieden die Abstimmung durchzuführen, denn auch wenn der Kauf an dieser Versammlung abgelehnt wird, bleibt das Vorkaufsrecht nichtsdestotrotz bestehen.

Bregy Fritz frag, ob man bei solch grossen Geschäften nicht schriftlich abstimmen könnte. Nach kurzer Diskussion wird der Antrag gestellt, schriftlich abzustimmen.

Es erfolgt eine schriftliche Abstimmung.

6. Ausgaben- und Finanzierungsbeschluss CHF 2.6 Mio. für Kauf Halle Eyer Uli (CHF 2.2 Mio.) und Kosten Umnutzung (CHF 400'000.-)

Die beiden Stimmzähler Ewald Forny und Brenner Roman ziehen sich mit Burgerrat Bernhard Bregy zurück und zählen, die abgegebenen Stimmen aus. Das unterschriebene Auszählprotokoll wird dem Burgerverwalter mit den Stimmzetteln übergeben.

Das Resultat wird vom Burgerverwalter verlesen.

Es sind 75 Stimmzettel eingegangen.

Anzahl Ja: 27

Anzahl Nein: 44

Anzahl Enthaltungen: 4

Das Traktandum Ausgaben- und Finanzierungsbeschluss CHF 2.6 Mio. für den Kauf und Umnutzung der Halle der Eyer Uli AG wurde mit 44 Stimmen abgelehnt.

7. Verschiedenes

Der Burgerverwalter fragt die Versammlung, ob noch Frage oder Bemerkungen offen sind.

Der Burgerverwalter dankt der gesamten Burgerschaft und schliesst die Versammlung um 20.49

Der Protokollführer

Diego Zenklusen

Burgerschreiber

