



## **EINWOHNERGEMEINDE HILTERFINGEN**

**Einladung und Botschaft zur**

### **ORDENTLICHEN VERSAMMLUNG DER EINWOHNERGEMEINDE HILTERFINGEN**

**Mittwoch, 8. Juni 2022, 20.00 Uhr, in der Turnhalle Hünibach**

Traktanden

1. Wasserversorgung Region Thun AG (WARET). Übernahme der Primäranlagen der Wasserversorgung der Einwohnergemeinde Hilterfingen.
2. Liegenschaft Chartreusestrasse 11, Hünibach, Bühler-Areal. Verkauf des Wohn- und Gewerbegebäudes im Baurecht an die Stiftung Gartenbauschule Hünibach.
3. Gemeindeverband "Regionales Kompetenzzentrum Spiez" (RKZ). Genehmigung des durch den Gemeinderat 2021 beschlossenen Austritts per 31. Dezember 2023.
4. Datenschutzbericht 2021. Kenntnisnahme.
5. Orientierungen
6. Verschiedenes

**NAMENS DES GEMEINDERATES**

Der Präsident

Der Sekretär

Gerhard Beindorff

Jürg Arn



Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Die amtliche Einladung und Ausschreibung zur Gemeindeversammlung erfolgte zweimal im Anzeiger des Verwaltungskreises Thun sowie durch schriftliche Einladung an alle Haushaltungen. Mit der vorliegenden Botschaft möchte der Gemeinderat die Stimmberechtigten orientieren und die Versammlung vorbereiten.

**1. Wasserversorgung Region Thun AG (WARET).  
Übernahme der Primäranlagen der Wasserversorgung der Einwohnergemeinde  
Hilterfingen.**

Referent                    Franz Rüegg, Gemeinderat

**Ausgangslage**

Schon vor zwei Jahrzehnten haben sich die Verantwortlichen der öffentlichen Wasserversorgungen im Raum Thun zusammen mit Fachleuten und dem Kanton Gedanken gemacht, wie der Wasserbedarf an einem Spitzentag auch in Zukunft verlässlich gedeckt und wie für kommende Generationen die Versorgungssicherheit mit Trink- und Brauchwasser sichergestellt werden kann.

Da diese Zielsetzung für jede einzelne Wasserversorgung im Alleingang kaum erreichbar ist, haben sich die Wasserversorgungen von Thun (Energie Thun AG), Steffisburg (NetZulg AG), Heimberg sowie Hilterfingen und die Wasserversorgung Gemeindeverband Blattenheid (WGB) im Jahr 2008 zur Wasserversorgung Region Thun AG (WARET) zusammengeschlossen und gemeinsam in den Jahren 2012 bis 2014 im Gebiet Amerikaegge der Gemeinde Uetendorf die gleichnamige Grundwasserfassung mit Pumpwerk gebaut.

Seither decken die Partner der WARET AG ihren Spitzenbedarf mit Wasserbezügen aus der/dem Grundwasserfassung/-pumpwerk (GWPW) Amerikaegge ab. Die jährlichen Bezüge beliefen sich bisher auf rund 1 bis 1,5 Millionen m<sup>3</sup>. Zudem beziehen Thun, Steffisburg, Heimberg und Hilterfingen von der Wasserversorgung Blattenheid überschüssiges Quellwasser im Umfang von rund 0,5 bis 0,6 Millionen m<sup>3</sup> pro Jahr.

Die WARET AG betreibt aktuell jedoch kein zusammenhängendes Netz, sondern lediglich eine Seeleitung in Thun und eine Verbindungsleitung vom GWPW Amerikaegge zu den Einbinde-/Übergabestellen in Heimberg, Uetendorf, Lerchenfeld, Steffisburg und in Richtung Hilterfingen (Holzmätteli).

Um für die künftige Versorgungssicherheit und Spitzenabdeckung mit Trink- und Brauchwasser der fast 70'000 Einwohnerinnen und Einwohner besser vorbereitet zu sein, wird nun eine neue Aufgabenteilung zwischen den Wasserversorgungen und der WARET AG angestrebt: Sämtliche Anlagen zur Förderung, Speicherung, Aufbereitung und Abgabe an die Wasserversorgungen (Primäranlagen) werden der WARET AG übertragen. Die bisherigen Wasserversorgungen behalten ihre Aufgabe zur Verteilung und Verrechnung des Wassers an die Kundinnen und Kunden sowie für den Löschschutz.

Dieser Ausbauschritt der WARET AG hin zu einem Primärversorger ist somit nichts als eine logische Konsequenz der bisherigen Bemühungen zur gemeinsamen Bewältigung einer optimalen Wasserversorgung im Raum Thun. Diese Zielsetzung entspricht zudem auch der kantonalen Wasserstrategie.

## Von der WARET AG zum Primärversorger WARET AG

Mit der Integration der Primäranlagen wird die WARET AG zum Primärversorger. Sie beliefert die Partner mit Wasser, welches diese in ihren eigenen, bestehenden Verteilnetzen an die Verbraucher (Haushalte, Gewerbe/Industrie) abgeben und den Löschschutz mit einem Netz von Hydranten gewährleisten. Den Partnern der WARET AG verbleiben somit noch die Sekundäranlagen.

Der Primärversorger fördert sämtliches Wasser für die öffentliche Wasserversorgung (Quellen, Grundwasser), speichert dieses in Reservoirs, bereitet dieses falls nötig auf (Entkeimung) und transportiert es zu den Übergabestellen an die einzelnen Wasserversorgungen.

**Tabelle 1: Primäranlagen, welche die WARET AG von den Partnern übernimmt**

Versorger	Quellgebiete	Grundwasser-fassungen	Reservoirs	Primärleitungen	diverse Anlagen
<b>Energie Thun AG</b>	Schlatti Barmettlen (inkl. STPW) Schwendenegg Lütschental Winteregg I und II Hüniboden Kohleren (anteilig) Multeneegg	Lerchenfeld II	Lauenen (inkl. STPW) Gwatteg II Brändlisberg Melli Dreiligasse (inkl. STPW)	Leitungen (38.5 km)	
<b>NetZulg</b>	Bruchackerweid Buchen Fuss Gafner Huckhaus Hüttacker Riederwäldli Schlattboden	Burgergut	Galgenrain (inkl. STPW) Panorama Enzenried Stutz	Leitungen (25.8 km)	
<b>Heimberg</b>			Buchwald Sunneschyn (inkl. STPW)	Leitungen (5.6 km)	Betriebszentrale und Steuerkabel (7.2 km)
<b>Hilterfingen</b>	Kohleren (anteilig) Tannenbühl		Hünibach (inkl. STPW) Riedboden Tannenbühl Winterlücke (anteilig)	Leitungen (5.8 km)	Betriebszentrale und Funkanlage
<b>WG Blattenheid</b>				Leitung (185 m)	STPW Brenzikofen

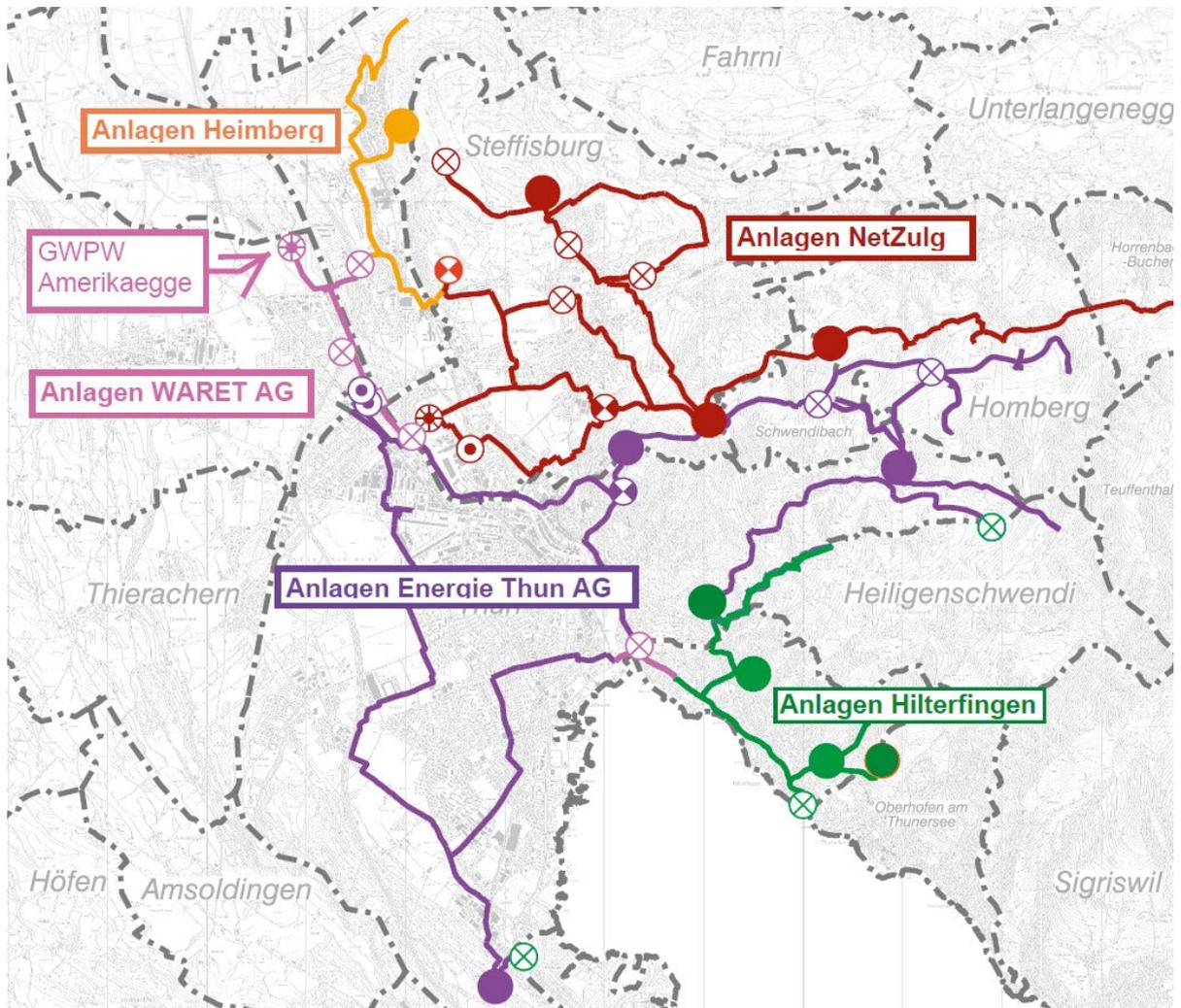
### Stufenpumpwerk (STPW)

Die WARET AG übernimmt somit von ihren Partnern zwei Grundwasserfassungen, 18 Quellenrechte, 15 Reservoirs (bzw. Anteile von solchen), diverse Pumpwerke und rund 76 km Leitungen, welche die oben erwähnten Anlagen (inkl. Übergabestellen) miteinander verbinden. Die Betriebszentralen und Steuerkabel der Energie Thun AG und der NetZulg AG werden nicht übernommen. Sie werden gegen eine Miete mitbenutzt, da über diese Anlagen weitere Werke wie Strom, Fernwärme, etc. gesteuert werden, die nichts mit der Wasserversorgung zu tun haben.

Für die Partnerwasserversorgungen ändert sich Folgendes: Jede Wasserversorgung hat das Recht und die Verpflichtung, sämtliches Trink- und Brauchwasser von der WARET AG zu beziehen und verteilt dieses wie bisher in den öffentlichen Versorgungsgebieten, verrechnet es an die Kundinnen und Kunden der Wasserversorgung und besorgt den Löschschutz.

Gemeinsam sind sie über die WARET AG Eigentümerinnen sämtlicher Primäranlagen und bestimmen somit zusammen über deren Betrieb, Unterhalt und Erneuerung.

### **Gesamtübersicht Versorgungsgebiet WARET AG**



### **Abgeltung der Primäranlagen**

Sämtliche Wasserversorgungsanlagen zur Förderung, Speicherung und Aufbereitung von Trink- und Brauchwasser der Partner sollen an die WARET AG übertragen werden. Auch jeweils eine Verbindung (Leitung) zwischen diesen Anlagen bzw. zur Übergabe des Wassers in die öffentlichen Versorgungsgebiete zählt dazu. Etliche dieser Anlagen sind alt, Angaben über die damaligen Baukosten sind unvollständig oder existieren gar nicht mehr. Deshalb wurden sämtliche Primäranlagen durch ein unabhängiges Ingenieurbüro nach einheitlichen Kriterien bewertet (Wiederbeschaffungswerte ermittelt) und anhand des Berner Baukostenindex auf das Baujahr zurückberechnet (synthetischer Anschaffungswert). Davon wurden die kalkulatorischen Abschreibungen in Abzug gebracht, so dass zum Zeitpunkt der Übergabe per 31.12.2022 ein Restwert, der synthetische Anschaffungsrestwert berechnet wurde. Dieser wird den Partnern beim Übergang der Primäranlagen durch die WARET AG vergütet. Die Abgeltung für sämtliche Anlagen beträgt knapp 50 Millionen Franken.

**Tabelle 2: Bewertung der Primäranlagen nach Partner**

alle Beträge in CHF

Aktionär	Wiederbeschaffungswerte (WBW)	synthetische Anschaffungswerte (SAW)	synthetische Anschaffungsrestwerte (SARW)	Entschädigung Quellenrechte	Abgeltung Primäranlagen
Energie Thun AG	62'154'000	39'599'000	26'283'000	794'000	27'077'000
NetZulg AG	35'418'000	22'282'000	14'484'600	544'000	15'028'600
WG Blattenheid	546'000	538'000	464'000	-	464'000
EG Heimberg	9'872'000	7'390'000	4'808'500	-	4'808'500
EG Hilterfingen	10'096'000	3'585'000	1'765'000	186'000	1'951'000
<b>Summe</b>	<b>118'086'000</b>	<b>73'394'000</b>	<b>47'805'100</b>	<b>1'524'000</b>	<b>49'329'100</b>

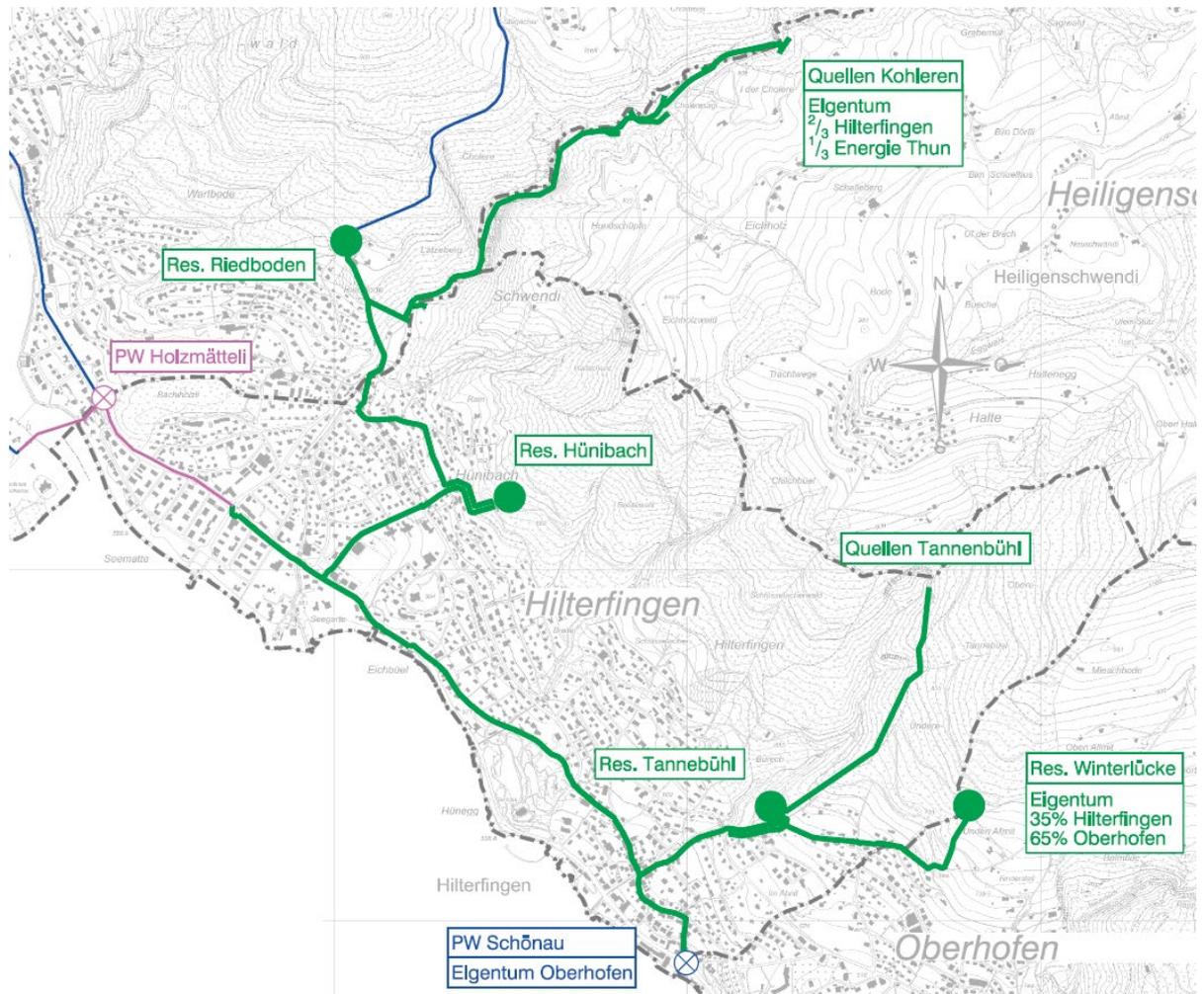
(Quelle: Schlussbericht TP Technik vom 05.01.2022)

Darin enthalten ist auch eine Entschädigung für die Quellenrechte von übertragenen Quellen in Höhe von Fr. 400.00 pro Minutenliter (nach Ansätzen des Schweiz. Bauernverbandes), bei einer mittleren Schüttung entsprechend total 1,5 Millionen Franken.

Mit dieser Abgeltung werden in der Finanzbuchhaltung der Partnerversorgungen die Buchwerte (gemäss Bilanz) der Primäranlagen getilgt. Sofern dann noch ein Überschuss besteht – was praktisch bei allen Partnern der Fall ist – bildet dieser einen Buchgewinn, der zweckgebunden für die Wasserversorgungen zu verwenden ist.

Einen Sonderfall nimmt die Wasserversorgung Gemeindeverband Blattenheid (WGB) ein. Diese ist selbst eine Primärversorgung mit 17 Gemeinden und seit der Gründung an der WARET AG beteiligt. Sie bezieht selbst bei Bedarf Wasser aus dem GWPW Amerikaege und gibt Überschusswasser aus ihren Quellgebieten an die WARET AG ab. Würde die WGB ihre Anlagen der WARET AG abtreten, müsste sie sich auflösen. Dies kommt aktuell nicht in Frage und deshalb bleibt die WGB Aktionärin der WARET AG. Sie überträgt der WARET AG das Stufenpumpwerk in Heimberg und ein kurzes Leitungstück. Auf der Grundlage eines Wasserlieferungsvertrages mit der WARET AG bezieht sie auch weiterhin Wasser von der WARET AG und beliefert diese mit Überschusswasser aus ihren Quellgebieten.

## Übersicht abzugebende Primäranlagen Gemeinde Hilterfingen

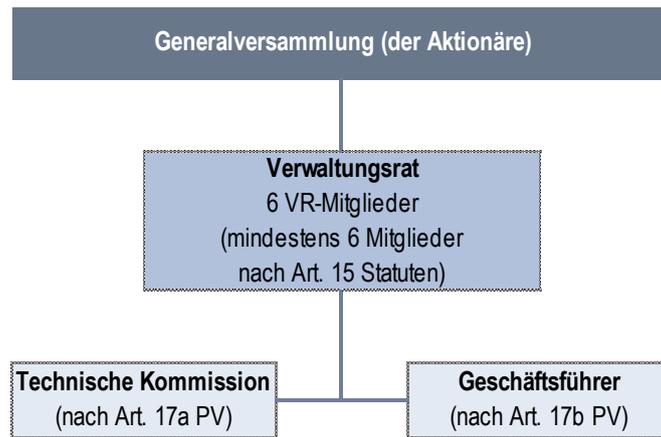


(grün markiert: Anlagen Hilterfingen, welche in Primärsystem WARET AG integriert werden)

### Organisation der erweiterten WARET AG

An der Organisation der WARET AG ändert sich nach Übernahme der Primäranlagen nicht viel. Oberstes Organ ist und bleibt die Generalversammlung, in welcher das Stimmrecht nach dem Anteil an den Aktien ausgeübt wird. Einschränkend wurde festgelegt, dass bei einfachen Beschlüssen neben der Mehrheit der vertretenen Aktionäre mindestens drei Aktionäre oder zwei Aktionäre, die zusammen mindestens zwei Drittel der vertretenen Aktiennennwerte auf sich vereinigen einem Geschäft zustimmen müssen, damit dieser Beschluss zustande kommt (Art. 11 der überarbeiteten Statuten).

**Abbildung 1: Organigramm der WARET AG**



PV: Partnerschaftsvertrag

(Quelle: Schlussbericht TP Organisation vom 28.01.2022)

Der Verwaltungsrat setzt sich heute aus je einem Mitglied pro Aktionär und einem unabhängigen Präsidenten zusammen (6 Mitglieder) und dies soll auch so bleiben. Neu wird in Art. 15 der überarbeiteten Statuten die Mitgliederzahl des VR mit „mindestens 6“ umschrieben, damit bei neuen Aktionären der erforderliche Spielraum zu einer Aufstockung besteht. Die Amtsdauer von sämtlichen VR-Mitgliedern wird einheitlich auf 15 Jahre festgelegt, die bisherige Altersbeschränkung wird aufgehoben.

Für die operativen Geschäfte ist weiterhin der Geschäftsführer zuständig, dem eine technische Kommission zur Seite steht, in welcher sämtliche Aktionäre mit dem technischen Leiter (Brunnenmeister) vertreten sind (Art. 17a und 17b des Partnerschaftsvertrages).

Mit dem Anstieg des Anlagevermögens der WARET AG von aktuell rund 10 Millionen Franken auf gegen 60 Millionen Franken soll auch das Aktienkapital von derzeit 3 Millionen Franken auf 15 Millionen Franken aufgestockt werden.

**Tabelle 3: Erhöhung/Verteilung des Aktienkapitals der WARET AG**

alle Beträge in CHF

Aktionär	Aktienkapital per 31.12. 2021		Aktienkapital ab 01.01.2023	
	absolut	in %	absolut	in %
Energie Thun AG	1'050'000	35.0%	7'050'000	47.0%
NetZulg AG	1'050'000	35.0%	5'250'000	35.0%
WG Blattenheid	450'000	15.0%	600'000	4.0%
EG Heimberg	300'000	10.0%	1'050'000	7.0%
EG Hilterfingen	150'000	5.0%	600'000	4.0%
eigene Aktien	-	0.0%	450'000	3.0%
<b>Summe</b>	<b>3'000'000</b>	<b>100.0%</b>	<b>15'000'000</b>	<b>100.0%</b>

(Quelle: Schlussbericht TP Organisation vom 28.01.2022)

Die Verteilung orientiert sich einerseits an der Höhe der eingebrachten Anlagewerte (Primäranlagen). Andererseits hat der VR der WARET AG festgelegt, dass kein Aktionär in der Generalversammlung die absolute Mehrheit von 50 % erreichen soll. Einen Aktienanteil von Fr. 450'000.00 oder 3 % des gesamten Aktienkapitals reserviert die

Gesellschaft für einen möglichen Beitritt von weiteren Aktionären (z. Bsp. Gemeinde Oberhofen).

Die WARET AG wird auch nach der Übernahme der Primäranlagen über kein eigenes Personal verfügen, sondern den Betrieb und den Unterhalt dieser Anlagen mit dem bestehenden Personal der Aktionäre gewährleisten, welches dafür durch die WARET AG entschädigt wird. Damit sind die Kosten günstig und die Erfahrungen des bestehenden Personals bleiben erhalten.

Die Geschäftsstelle, welche seit der Gründung bis Ende 2020 durch die NetZulug AG im Mandat geführt wurde, wird seit Anfang 2021 durch die Energie Thun AG betrieben, was so im Partnerschaftsvertrag (Art. 17b) festgehalten ist.

## Kosten und Finanzierung

Zur Beurteilung der Kostenentwicklung hat ein externes Büro eine Planerfolgsrechnung ausgearbeitet. Die nach Abzug von allfälligen Erlösen aus Wasserverkäufen an Dritte etc. verbleibenden Nettokosten werden auf alle Partner (Aktionäre) nach einheitlichen Grundsätzen aufgeteilt. Dies erfolgt nach einem mit der bisherigen Praxis der Kostenaufteilung vergleichbaren Modell: Es werden die fixen Kosten, welche etwa 80 % des Nettoumsatzes ausmachen, der Spitzenwasserverbrauch und die variablen Kosten – entsprechend etwa 20 % des Nettoumsatzes – nach dem Jahreswasserverbrauch berücksichtigt.

Da die bestehenden Primäranlagen für die Wasserversorgung der knapp 70'000 Einwohnerinnen und Einwohner ohne grosse Ergänzungen und Erweiterungen ausreichen, wurden jährliche Investitionsausgaben von ca. 1,6 Millionen Franken – hauptsächlich für Erneuerungen – zugrunde gelegt.

Soweit möglich, wurden die ermittelten Jahreskosten mit den bisherigen Kosten der Partner und mit anderen Primärversorgungen plausibilisiert.

Die Kosten für die (einmalige) Abgeltung der Primäranlagen werden wie folgt finanziert: 30 Millionen Franken werden bei einer Bank beschafft, 11,5 Millionen Franken stammen aus der geplanten Erhöhung des Aktienkapitals und ebenso viel aus Darlehen, welche bei den Aktionären beschafft und langfristig amortisiert (zurückbezahlt) werden.

**Tabelle 4: Mittelflüsse der Partner**

*alle Beträge in CHF*

Aktionäre	Anteil Aktienkapital aktuell	Anteil Aktienkapital neu	Kapitalerhöhung	Aktionärsdarlehen	Abgeltung Primäranlagen	Mittelzu- / abfluss Partner
	(1)	(2)	(3) = (2) - (1)	(4)	(5)	(6) = (5) - (3+4)
Energie Thun AG	1'050'000	7'050'000	6'000'000	6'000'000	27'077'000	15'077'000
NetZulug AG	1'050'000	5'250'000	4'200'000	4'200'000	15'028'600	6'628'600
WG Blattenheid	450'000	600'000	150'000	150'000	464'000	164'000
EG Heimberg	300'000	1'050'000	750'000	750'000	4'808'500	3'308'500
EG Hilterfingen	150'000	600'000	450'000	450'000	1'951'000	1'051'000
WARET AG		450'000	450'000	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>3'000'000</b>	<b>15'000'000</b>	<b>12'000'000</b>	<b>11'550'000</b>	<b>49'329'100</b>	<b>26'229'100</b>

(1) - (4) Quelle: Schlussbericht Teilprojekt Organisation vom 28.01.2022 und eigene Berechnungen

(5) gem. Schlussbericht TP Technik vom 05.01.2022

Wie aus Tabelle 4 zu entnehmen ist, profitiert jeder Aktionär per Saldo von einem Mittelzufluss für seine Wasserrechnung.

Finanzpläne für die Wasserversorgungen der Partner haben zudem anhand von einer Variante „Status quo“ und einer Variante „Integration der Primäranlagen“ aufgezeigt, dass unter den getroffenen Annahmen keine Wasserversorgung die Gebührentarife erhöhen muss, sondern diese im Gegenteil möglicherweise senken kann, vor allem ab dem Zeitpunkt, wo der mutmassliche Buchgewinn aufgelöst werden kann.

## **Fazit**

### *Versorgungssicherheit von Trink- und Brauchwasser erhöhen bei unveränderten Kosten*

Mit dem Bau der Grundwasserfassung mit dem Pumpwerk „Amerikaegge“ hat die WARET AG einen wichtigen Schritt in Richtung Versorgungssicherheit gemacht. Um diese begonnene Entwicklung fortzusetzen und weiter zu optimieren, macht der Zusammenschluss der primären Wasserversorgungsanlagen in der WARET AG Sinn. Die Anlagen können gemeinsam eingesetzt und genutzt werden. Auch können sie aufgrund einer gemeinsamen Planung saniert und erneuert werden. Zudem können Vertragswerke über mehrere Gemeinden zur Wasserlieferung und der Sicherung von Durchleitungsrechten (sog. Kaskadenverträge) vermieden werden, indem alle Partner ihr Trink- und Brauchwasser beim Primärversorger beziehen.

### *Synergien von Wasserversorgungsanlagen nutzen*

Schaut jede Wasserversorgung nur für sich und muss aus Gründen der Versorgungssicherheit deshalb sämtliche ihrer Anlagen unterhalten und erneuern, entstehen höhere Kosten als bei einem Primärversorger. Dieser legt den Fokus auf das Gesamtsystem und kann die Anlagen nach wirtschaftlichen Aspekten längerfristig optimieren. Für das Gesamtsystem nicht (mehr) zwingend erforderliche Anlagen müssen nicht erneuert werden.

Weiter geht es um den Schutz und die Bewirtschaftung von fast 20 Quellgebieten und 3 Grundwasserfassungen mit den zugehörigen Grundwasserschutzzonen, was in Zukunft weiter noch an Bedeutung zunehmen wird (umfassenderer Schutz der Ressource Wasser, Überwachung von Pestizidrückständen, etc.). Wenn eine Organisation statt drei oder vier solcher Organisationen für diese Aufgaben zuständig ist, dann ist das zweckmässiger und wird den hohen professionellen Anforderungen einer Wasserversorgung auch in Zukunft gerecht.

Diese erwarteten Synergien zu quantifizieren ist spekulativ. Sie setzt eine sorgfältige und langfristige generelle Wasserversorgungsplanung voraus, welche der neuen WARET AG vorbehalten bleibt.

### *Handlungsspielräume der Wasserversorgungen werden beibehalten*

Mit der Ausgliederung der Primäranlagen wird den heutigen Wasserversorgungen nichts weggenommen. Sie betreiben und unterhalten diese künftig unter dem Dach der WARET AG gemeinsam und bestimmen zusammen, ob, wann und welche Anlage wie zu erneuern ist. Der Verwaltungsrat der WARET AG beschliesst die erforderlichen Kredite und die Finanzierung der Investitionen (Sanierungen und Erweiterungen) der Primäranlagen.

Jede Wasserversorgung erschliesst wie bisher die öffentlichen Versorgungsgebiete (das Siedlungsgebiet), liefert Trink- und Brauchwasser an Haushalte, Gewerbe und Industrie, betreibt die Löschwasserhydranten und verrechnet das bezogene Wasser an die Kundinnen und Kunden. Die Wasserversorgungen legen alle diese Aufgaben wie bisher in ihren eigenen Reglementen fest und beschliessen die Gebührentarife.

Was bei den einzelnen Wasserversorgungen entfällt, sind einzig die Kreditbeschlüsse zur Erneuerung und der Erweiterung von Primäranlagen. Diese werden künftig in der WARET AG gemeinsam gefällt.

### *Bescheidene Personal- und Verwaltungskosten*

Die WARET AG wird auch weiterhin kein eigenes Personal anstellen, sondern kauft die benötigten Ressourcen bei den Partnern ein. Indem die bisherigen Fachleute (Brunnenmeister, etc.) die Anlagen überwachen und unterhalten, bleiben die Erfahrungen erhalten. Für die Verwaltung (inkl. Entschädigung der Organe) verwendet die WARET AG weniger als 3 % des jährlichen Umsatzes, was vergleichsweise gering ist.

### *Primärversorger sind bewährte „Grossisten“*

Im Bereich der Wasserversorgungen existiert diese Form der Arbeitsteilung zwischen Primärversorgern (Grossisten) und Sekundärversorgern (Detailisten) seit Jahrzehnten mit Erfolg, insbesondere auch im Kanton Bern. Bekannt sind mehrere Primärversorger, welche auch durch die zuständige Fachstelle des Kantons, das Amt für Wasser und Abfall (AWA), gefördert werden. Es handelt sich somit bei der Integration der Primäranlagen in die WARET AG nicht um ein Experiment, sondern um eine bewährte Praxis.

### **Beurteilung aus der Sicht des Gemeinderates Hilterfingen**

Die Gemeinde Hilterfingen ist mit dem Ressortvorsteher Tiefbau im Verwaltungsrat der WARET AG vertreten und konnte sich aktiv in den Prozess um die Integration der Wasserversorgungsprimäranlagen in die WARET AG einbringen. Im selben Umfang wird sich die Gemeinde auch in Zukunft zu den Geschäften der WARET AG äussern und bei den massgebenden Beschlüssen zum Wohle ihrer Wasserbezüger mitentscheiden. Die Trennung zwischen Primärversorger (Wassergewinnung/regionale Verteilung) und Sekundärversorger (örtliche Belieferung der Verbraucher) ist ein entscheidender Schritt zur langfristigen Sicherstellung der regionalen Wasserversorgung.

Die in Hilterfingen anstehenden (übergeordneten) Vorhaben, wie die Ausscheidung der Schutzzonen für die Quelfassungen, Unterhalt, Betrieb und Erneuerung der (in die Jahre gekommenen) Reservoirs und Sonderbauwerke, werden fortan durch die WARET AG übernommen. Die Gemeinde wird damit entlastet und kann sich mit voller Kraft auf das Wasserverteilnetz und die Anliegen der Wasserbezügerinnen und Wasserbezüger konzentrieren. Für diese bleiben die Bauverwaltung und der Brunnenmeister nach wie vor ihre Auskunftstellen für sämtliche Anliegen zur Wasserversorgung. Andererseits profitiert die Gemeinde von der partnerschaftlichen Zusammenarbeit innerhalb der WARET AG, welche eine übersichtliche Struktur aufweist und Absprachen aufgrund der kurzen Wege schnell und zielstrebig erfolgen können.

Die Übertragung der Primäranlagen an die WARET AG hat keine Auswirkungen auf den Wassertarif der Gemeinde Hilterfingen. Gebührenerhöhungen oder -senkungen liegen in der Kompetenz des Gemeinderates. Es sind aufgrund der Finanzbestände bei den entsprechenden Spezialfinanzierungen bis auf Weiteres keine Änderungen der Gebühren geplant.

### **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, der Übertragung der Primäranlagen der Wasserversorgung Hilterfingen an die Wasserversorgung Region Thun AG (WARET) sowie den dafür notwendigen Urkunden (Statuten, Partnerschaftsvertrag) zuzustimmen.

## **2. Liegenschaft Chartreusestrasse 11, Hünibach, Bühler-Areal. Verkauf des Wohn- und Gewerbegebäudes im Baurecht an die Stiftung Gartenbauschule Hünibach.**

Referent

Gerhard Beindorff, Gemeindepräsident

### **Ausgangslage**

Die Liegenschaft Chartreusestrasse 11 war einst Teil des Bächiguts, welches 1459 in einer Schenkung von Anna von Fleschen an das Kartäuserkloster Thorberg übergang. Im Laufe der umfangreichen Geschichte gab es viele Besitzerwechsel. Den Namen Chartreuse erhielt das Areal im Jahr 1806 vom damaligen Käufer, Schultheiss Niklaus Friedrich von Mülinen, in Anlehnung an den früheren Klosterbesitz „Das Bächli mit der Kartause“, zu Französisch „La Chartreuse“.

Das geschichtsträchtige und denkmalgeschützte Gebäudeensemble besteht heute aus zwei Teilen. 1943 erwarb die Gartenbauschule Hünibach den seit ihrer Gründung im Jahr 1934 gepachteten südlichen Teil des Areals mit dem Hauptgebäude, Chartreusestrasse 7 (Grundstück Nr. 575). Den nördlichen Teil des Areals, Grundstück Nr. 576, konnte die Einwohnergemeinde Hilterfingen im Jahr 1976 vom Baumeister Arnold Bühler erwerben. Zum nördlichen Teil gehört weiter das Grundstück Nr. 828, welches ebenfalls im Eigentum der Gemeinde steht. Die Gemeinde nutzte die Anlage für lange Zeit als Gemeindewerkhof, bis dieser 2015 in den Neubau bei der Staatsstrasse 96 umgesiedelt werden konnte. Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 25. April 2022 die Parzelle Nr. 828 vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen überführt.

Das Bühlerhaus mitsamt den Nebenanlagen wird derzeit vielseitig genutzt. Aktuell bestehen Mietverträge mit drei Gewerbebetrieben, der Rebbaugenossenschaft Hilterfingen und der Gartenbauschule Hünibach. Letztgenannte nutzt seit Jahrzehnten diverse Räumlichkeiten und Aussenflächen als Wohnraum für Lernende im Internat und als Lager und Verkaufsfläche. Der ehemalige Werkhof der Gemeinde im Erdgeschoss mit Büros, Arbeitsräumen, Materiallager, Einstellhalle und einem Umkleideraum wird von der Abteilung Garten- und Landschaftsbau der Gartenbauschule bewirtschaftet. Als Übergangslösung hat die Gemeinde weiter eine Kindergartenklasse im Gebäude untergebracht.

Seit 2004 besitzt die Gartenbauschule zudem ein Baurecht auf dem Gemeindegrundstück Nr. 576, auf dem sie das Verkaufsgewächshaus erstellen konnte (abparzelliert als Grundstück Nr. 1658). Das Baurecht endet im Jahr 2034.

### **Ausbaupläne der Gartenbauschule**

Da das gelbe Hauptgebäude der Gartenbauschule mit den vorhandenen Raumkapazitäten (Schulräume, Büros, Küche und Mensa) seit Jahren an seine Grenzen stösst und eine Erweiterung der denkmalgeschützten Räumlichkeiten nicht möglich ist, möchte der Stiftungsrat der Gartenbauschule das Bühlerhaus samt Umschwung im Baurecht erwerben, um langfristig den Schulbetrieb in Hünibach aufrecht erhalten zu können. Im Einverständnis des Gemeinderates hat die Gartenbauschule bereits im Jahr 2018 eine Planungsstudie über das Bühlerareal erarbeiten lassen.

Damit das Projekt und deren Planung weiter vorangetrieben werden kann, ist eine Klärung der Eigentums- und Baurechtsverhältnisse erforderlich. Die Gartenbauschule verfügt über die notwendigen Finanzen, um ihre Pläne auf dem Bühlerhaus-Areal zu verwirklichen.

### **Strategie Gemeinderat**

Die Gemeinden unterscheiden bei ihren Liegenschaften zwischen Anlagen des Verwaltungsvermögens und Anlagen des Finanzvermögens. Zu den Anlagen des Verwaltungsvermögens zählen beispielsweise Schulhäuser oder die Gemeindeverwaltung.

Diese Anlagen sind für die Erfüllung der Gemeindeaufgaben unmittelbar notwendig und können nicht ohne weiteres veräussert werden. Demgegenüber dienen die Anlagen des Finanzvermögens andern Zwecken und können jederzeit ohne Einschränkung der öffentlichen Aufgaben verkauft werden. Die Liegenschaft Chartreustrasse 11 zählt zu den Anlagen des Finanzvermögens. Ein Verkauf zum Gebäudewert ist daher möglich.

Das denkmalgeschützte Bühlerhaus weist einen beachtlichen Sanierungsbedarf auf. Innerhalb der Gemeinde Hilterfingen stehen für die nächsten Jahre sehr grosse finanzielle Investitionen im Bereich der Liegenschaften bevor. Darunter fallen unter anderem die Innensanierung der Schulhäuser Eichbühl und Dorf sowie das Neubau-Projekt bei der Schulanlage Friedbühl. Im Rahmen einer Gesamtstrategie hat der Gemeinderat den Handlungsbedarf und die Massnahmen für die kommenden Jahre über die Gemeindeliegenschaften festgelegt. Die Strategie für die Bühler-Liegenschaft sieht einen Verkauf mit Begründung eines Baurechts vor. Damit soll sichergestellt werden, dass das Gebäude in nützlicher Frist umfassend saniert wird.

Die Grundstücke Nr. 575 (Eigentum Gartenbauschule), 576 und 828 (jeweils Eigentum der Gemeinde) bilden zusammen eine Zone mit Planungspflicht ("ZPP3, Bächigut"). Neubauten haben sich in Bezug auf ihr Volumen und ihre Gestaltung den bestehenden schützenswerten Bauten unterzuordnen.

Eine Überbauung innerhalb einer ZPP erfordert grundsätzlich den Erlass einer Überbauungsordnung. Dabei dürfte eine losgelöste Überbauung der beiden Gemeindegrundstücke unter all den Einschränkungen - insbesondere mit dem bereits bestehenden Baurecht für das Verkaufsgewächshaus - kaum von Interesse sein für aussenstehende Investoren.

Eine direkte Abgabe des Areals im Baurecht an die Gartenbauschule Hünibach ist somit die logische Folge der bisherigen Zusammenarbeit und macht daher Sinn. Die direkte Vergabe soll jedoch an Rahmenbedingungen geknüpft werden.

***Rahmenbedingungen für den Baurechts- und Kaufvertrag:***

1. Der Baurechtszins für die Bodengrundstücke Nrn. 576 und 828 wird aufgrund zweier Verkehrswertschätzungen ausgehandelt.
2. Die Gartenbauschule erwirbt die bestehenden Gebäude auf den Parzellen Nrn. 576 und 828 zum Restwert. Grundlage der Preisverhandlungen bilden die zwei externen Verkehrswertschätzungen.
3. Das Baurecht wird auf eine Dauer von 50 Jahren festgelegt, mit Option auf einmalige Verlängerung um weitere 20 Jahre.
4. Nach Ablauf des Baurechtsvertrags bezahlt die Grundeigentümerin den Baurechtsnehmern eine Heimfallentschädigung im Umfang von 100 % des Gebäude-Restwerts, gemäss vorgängig zu bestimmendem Verkehrswert.
5. Die bestehende Nutzung der Keller-Räumlichkeiten durch die Rebbaugenossenschaft bleibt erhalten und wird vertraglich entsprechend festgeschrieben.
6. Die Gartenbauschule übernimmt die übrigen bisherigen Mietverträge. Allfällige Kündigungen richten sich nach den vorliegenden Vertragsbedingungen.
7. Die Baurechtsnehmerin ist zur Sanierung des bestehenden Gebäudes Chartreustrasse 11 (ehemaliges Bauernhaus / schützenswertes K-Objekt) verpflichtet. Das Gebäude weist aktuell grossen Sanierungsbedarf auf und ist im kantonalen Bauinventar als "schützenswert" enthalten.
8. Eine Überbauung des Areals hat im Rahmen der geltenden "ZPP3 Bächigut" zu erfolgen und erfordert grundsätzlich eine Überbauungsordnung.

## **Antrag**

Die Gemeindeversammlung bevollmächtigt den Gemeinderat, einen Vertrag betreffend der Erweiterung / Neubegründung des bestehenden Baurechts BR 1658 auf die gesamte Fläche der Grundstücke Nrn. 576 und 828, mit Verkauf der Wohn- und Gewerbegebäude Chartreusestrasse Nr. 11 und 11b an die Stiftung Gartenbauschule Hünibach, auszuhandeln und verurkunden zu lassen.

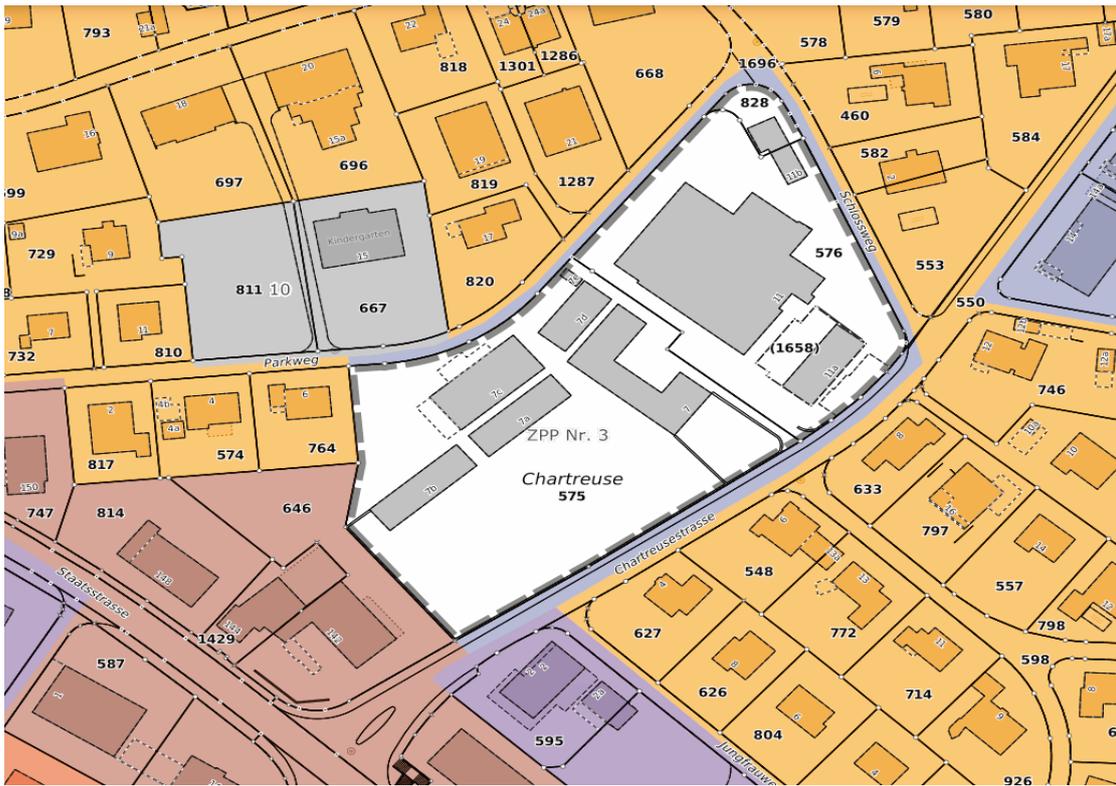
### **Stellungnahme der Stiftung Gartenbauschule Hünibach**

*Seit ihrer Gründung 1934 hat sich die Gartenbauschule Hünibach (GSH) als einziges Bildungs- und Kompetenzzentrum für biodynamischen Gartenbau in der Schweiz etabliert. In der Lehrwerkstatt werden 54 Ausbildungsplätze für künftige Gärtner\*innen EFZ und EBA angeboten – auch für Jugendliche mit erschwerten Einstiegsbedingungen. Zudem bietet die GSH die Weiterbildung zur Fachperson Biogarten für Profis und erfahrene Hobbygärtner\*innen an.*

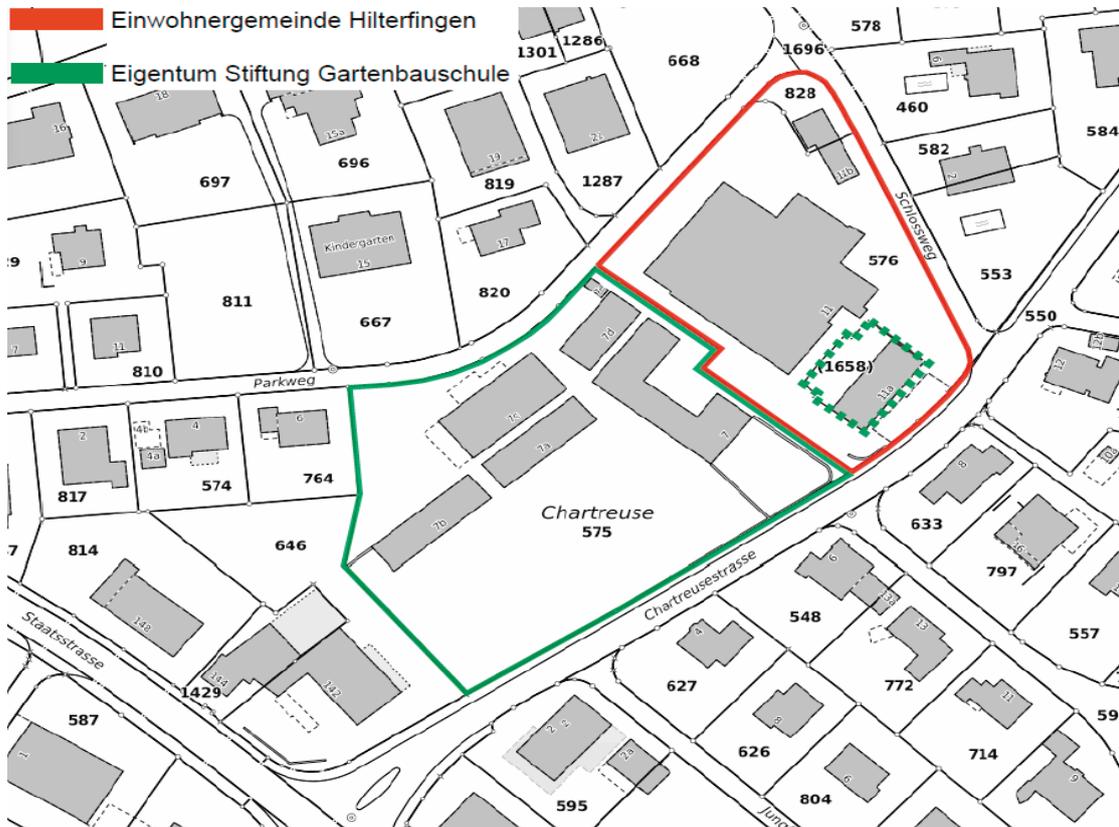
*Für die Sicherung und den Ausbau des Bildungsangebotes und damit für das langfristige Bestehen der Bio-Schule ist das Bühlerhaus von zentraler Bedeutung. Die Übernahme des Bühlerhauses mit dessen Umgebung im Baurecht gibt der Gartenbauschule Hünibach den notwendigen Handlungsraum zur Weiterentwicklung des Bildungsangebots am Standort in Hünibach. Die Gartenbauschule Hünibach wurde in der Vergangenheit wiederholt durch die Gemeinde und die Bevölkerung unterstützt und hofft auch weiterhin auf deren Unterstützung, damit sie das denkmalgeschützte Gebäudeensemble, zu dem das Haupthaus der GSH und das Bühlerhaus zählen, übernehmen, sanieren und zukünftig als wertvollen Bestandteil der Schule nutzen kann.*

*Die GSH verpflichtet sich, dass der Weinkeller der Rebbaugenossenschaft Hilterfingen im Bühlerhaus erhalten bleibt. Mit den weiteren heutigen Mietern des Bühlerhauses wird die GSH die weitere Nutzung besprechen.*

Ausschnitt Zonenplan mit ZPP Nr. 3 "Bächigut"



Auszug Grundbuchplan (Quelle RegioGis), Eigentumsverhältnisse





### **3. Gemeindeverband "Regionales Kompetenzzentrum Spiez" (RKZ). Genehmigung des durch den Gemeinderat 2021 beschlossenen Austritts per 31. Dezember 2023.**

Referent

Martin Christen, Gemeinderat

Per 1. Januar 2013 hat sich die damalige Zivilschutzorganisation Hilterfingen/Oberhofen mit den Gemeinden Sigriswil und Heiligenschwendi der Zivilschutzorganisation Thun (ZSO Thun plus) angeschlossen. Die Zivilschützerinnen und Zivilschützer der Region müssen jeweils entsprechend ausgebildet werden. Hierzu werden die auszubildenden zivilschutzpflichtigen Personen im Gemeindeverband Regionales Kompetenzzentrum Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe in Spiez (RKZ Spiez) ausgebildet.

Der Zivilschutz hat sich in den letzten Jahren stark verändert. Die Bestände und damit die Anzahl der auszubildenden zivilschutzpflichtigen Personen sind zurückgegangen. Die ZSO Thun plus bezog im Jahr 2012 noch über 600 Ausbildungstage im RKZ Spiez. Im Jahr 2019 waren es noch etwas mehr als 200 Tage. Diese Entwicklung zeigt sich auch in den Jahresrechnungen 2011 bis 2019 ausgewiesenen Ausbildungstagen. In der gleichen Zeitspanne sind die Gesamtausgaben des Zentrums von Fr. 0,93 Mio. auf Fr. 1,17 Mio. angestiegen, obwohl die Teilnehmertage zwischen 2012 und 2019 um mehr als einen Drittel sanken.

Die Ausgabenüberschüsse, welche über den Verteilschlüssel Einwohnerzahl an den Verbands- und Vertragsgemeinden verrechnet werden, sind in den Jahren 2011 bis 2016 von Fr. 480'000.00 auf Fr. 580'000.00 angestiegen. Ab dem Jahr 2017 konnten die Ausgabenüberschüsse wieder leicht auf Fr. 420'000.00 pro Jahr gesenkt werden. Gemäss Budget sollen die Gemeindebeiträge jedoch wieder mehr als Fr. 500'000.00 ausmachen.

Die Entwicklung der letzten Jahre hat einen negativen Einfluss auf die effektiven Ausbildungskosten. Die kumulierten Ausbildungskosten (Ausbildungsbeitrag pro Ausbildungstag von Fr. 110.00 und Anteil Ausgabenüberschuss) sind auf Fr. 600.00 pro Ausbildungstag angestiegen.

Diese Kosten sind nach der Ansicht der Stadt Thun im Vergleich mit marktüblichen Kosten von Fr. 250.00 pro Ausbildungstag zu hoch. In Art. 3 Abs. 2 des gültigen Organisationsreglements des Gemeindeverbandes RKZ Spiez ist festgehalten, dass der Verband verpflichtet ist, das RKZ nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu führen. Der Gemeinderat der Stadt Thun ist der Ansicht, dass diese Reglementsvorschrift schon länger nicht mehr erfüllt wird. Rascher Handlungsbedarf ist angezeigt.

Der Gemeinderat Thun forderte den Vorstand des RKZ Spiez auf darzulegen, welche Strategien und Massnahmen in Erwägung gezogen werden, um die Wirtschaftlichkeit für alle Verbands- und Vertragsgemeinden wiederherzustellen. Die Massnahmen seien in einem nachvollziehbaren Zeitplan darzulegen.

Die Stadt Thun hat informiert, dass der Vorstand des RKZ Spiez aktiv war und sich mit der unbefriedigenden Ausgangslage auseinandergesetzt hat und dass die Zeichen erkannt und der Wille vorhanden ist, die Rahmenbedingungen zu prüfen und wo erforderlich anzupassen. Diese Entwicklung und die damit verbundenen Zeichen des RKZ Spiez konnten durchaus als positiv gewertet werden. Die Behörden der Gemeinden Hilterfingen, Thun, Oberhofen und Heiligenschwendi sind jedoch zum Schluss gekommen, dass zwar die Problemfelder erkannt wurden und nach Lösungen gesucht wird, jedoch die Erfolgchancen für das heutige Konstrukt mit 63 Verbandsgemeinden als gering bis nicht vorhanden beurteilt werden.



## 5. Orientierungen

Über hängige Geschäfte des Gemeinderates wird mündlich informiert.

Die Akten liegen 30 Tage vor der Versammlung in der Gemeindeverwaltung Hilterfingen während den Bürozeiten zur Einsichtnahme öffentlich auf.

Zu dieser Versammlung sind alle Gemeindestimmberechtigten ab 18 Jahren, die seit mindestens drei Monaten Wohnsitz in der Gemeinde haben und angemeldet sind, freundlich eingeladen.

### NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident

Der Sekretär



Gerhard Beindorff

Jürg Arn

Die Botschaft zur ordentlichen Gemeindeversammlung vom 8. Juni 2022 wurde klimaneutral hergestellt. Die Kompensation des CO<sub>2</sub>-Ausstosses wird in „Regionale Projekte, Landesweit, Schweiz“ investiert.

Hilterfingen ist eine „urwaldfreundliche“ Gemeinde. Die vorliegende Botschaft wurde deshalb auf weiss halbmatt gestrichenes, FSC-Zertifiziertes Papier, 90 gm<sup>2</sup>, gedruckt!

