

Veränderte Ausgangslage Projekt Inseli – Rahmenkredit, Kompetenzerteilung an den Gemeinderat zum Abschluss des Kaufvertrags sowie Auftrag zur Umsetzung des Projektes «Inseli» soweit möglich und Auftrag zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage zur Umsetzung des Gesamtprojekts Inseli

Ausgangslage

Mit dem Projekt «Inseli» beabsichtigt der Gemeinderat, die Landfläche des ehemaligen Stauwehrs (BKW-Areal) käuflich zu erwerben.



Das Areal soll für touristische Zwecke, namentlich als Camper-Stellplatz / Campingplatz genutzt werden. Die verkehrstechnisch gute Lage (1 km ab Autobahnanschluss), aber auch die geografische Lage zwischen den beiden Touristen-Städtchen Wiedlisbach und Wangen a/Aare direkt an der Aare bietet einen guten Standort für den Tages- aber auch Mehrtagestourismus. Die vorhandenen Gebäude sind heute teilweise vermietet und die Hallen können als Einstellplätze für Camper, Wohnwagen etc. genutzt werden.

Am 10.06.2024 hat die Gemeindeversammlung mit deutlicher Mehrheit beschlossen, das Projekt Inseli weiter zu verfolgen und einem Rahmenkredit über Fr. 800'000.00 zur Umsetzung des Projektes (Erwerb und Instand- und

Bereitstellung) zugestimmt. Weiter wurde der Gemeinderat ermächtigt, einen Kaufvertrag für die Parzellen Wangen Nr. 50 und Wiedlisbach Nr. 1041 oder Teilen davon abzuschliessen, unter Vorbehalt dass das Projekt im skizzierten Bereich planungsrechtlich umgesetzt werden kann. Ebenso wurde der Gemeinderat beauftragt, die planungsrechtlichen Grundlagen zügig und mit Nachdruck zu erarbeiten und bei den zuständigen Stellen zu erwirken.

Planungsstand

Die Erarbeitung der planungsrechtlichen Grundlagen wurde vorangetrieben und bei der Planungsregion Oberaargau eingegeben. Diese unterstützt das Projekt Inseli, bzw. die Schaffung von Camper-Stellplätzen auf dem Inseli. Die von der Planungsregion Oberaargau verabschiedeten Grundlagen für die Aufnahme in den Regionalen Richtplan liegen zur Zeit beim Kanton zur Genehmigung. Der Entscheid soll in nächster Zeit gefällt werden. Sollte die kantonale Stelle einen positiven Entscheid fällen, würde dies die Grundlage für die Anpassung der Uferschutzplanung bilden. Nach der Genehmigung der angepassten Uferschutzplanung könnte sodann das Baugesuch für die Realisierung des Camper-Stellplatzes erarbeitet und zur Genehmigung eingereicht werden. Der gesamte Prozess wird voraussichtlich aber noch Jahre dauern.

Geänderte Voraussetzungen

Zur Sicherung des Areals wurde geprüft, ob die Parzellen Wangen Nr. 50 und Wiedlisbach Nr. 1041, bereits vor der Anpassung der Uferschutzzone erworben werden können. Die Abklärungen haben ergeben, dass der Erwerb – mit Ausnahme einer kleineren reinen Landwirtschaftsfläche – möglich ist. Allerdings ist im aktuellen planungsrechtlichen Stand das Führen eines Camper-Stellplatzes nicht möglich. In Anbetracht der einerseits noch langen Dauer bis zum möglichen Betrieb des Camper-Stellplatzes und andererseits aufgrund der neuen Erkenntnisse betreffend Erwerb, soll zur Sicherung des Areals der Kaufvertrag zeitnah abgeschlossen und das Projekt in einer ersten Etappe ohne Camper-Stellplatz umgesetzt werden.



Wirtschaftlichkeit

Auch ohne den Betrieb des Camper-Stellplatzes kann das Areal wirtschaftlich geführt werden. So sind aktuell das Einfamilienhaus sowie das Wärterhaus und einige Plätze vermietet. Die Hallen und teilweise gedeckten Parkflächen können weiter genutzt werden und dienen als Einstellhallen für Camper, Wohnwagen etc. Die vorläufigen Investitionen für den Erwerb und die Anpassungen für die Vermietung der Hallen (insbesondere Zugangsregelung / Schliessplan) werden auf rund Fr. 660'000.00 geschätzt. Da es bis zur Vollvermietung der Einstellplätze eine gewisse Zeit braucht, wurde die Planrechnung über die ersten 6 Jahre gerechnet. Der **Durchschnittswert** zeigt nachstehende Zahlen:

	Ausgaben	Einnahmen
Finanzierungskosten (Zins)	13'200.00	
Unterhaltskosten (2 %)	13'200.00	
Allgemeine Kosten	20'000.00	
Ertrag Wohnen / Gewerbe (ganzjährig)		28'400.00
Ertrag Einstellplätze (ganzjährig)		29'100.00
Total	46'400.00	57'500.00
Prognostizierter Jahresgewinn	11'100.00	

Gestützt auf diese Grundlagen hat der Gemeinderat auf Antrag der Wirtschaftskommission beschlossen, den Kaufvertrag für die erwähnten Parzellen abzuschliessen, das Projekt in der Phase 1 umzusetzen und die Arbeiten zur Realisierung des Camper-Stellplatzes weiterhin mit Nachdruck voranzutreiben. Nach Abzug der vorerwähnten Investitionskosten verbleibt vom Rahmenkredit von Fr. 800'000.00 noch ein voraussichtlicher Restbetrag über Fr. 140'000.00. Dieser Restbetrag soll vorbehaltlich der planungsrechtlichen Grundlagen zu einem späteren Zeitpunkt zur Einrichtung der Camper-Stellplätze dienen.

Anpassung des Gemeindeversammlungsbeschlusses

Da der Gemeinderat beim Antrag an die Gemeindeversammlung vom Juni 2024 noch davon ausgegangen ist, dass die Parzellen (oder Teile davon) nur

mit der vorgängigen Anpassung der Uferschutzzone erworben werden können, wurde explizit die Schaffung der Camper-Stellplätze als Bedingung in den Antrag aufgenommen. Wie vorstehend erläutert, können nun die Parzellen Wangen Nr. 50 und der Grossteil der Parzelle Wiedlisbach Nr. 1041 durch die Gemeinde erworben werden. Damit der erste grosse Meilenstein, nämlich der Abschluss des Kaufvertrages, die Vermietung der bestehenden Liegenschaften und Räume, realisiert werden kann, muss der Gemeindeversammlungsbeschluss entsprechend angepasst werden. Sollte der Antrag angenommen werden, würde der Beschluss vom 10.06.2024 aufgehoben. Sollte der nachstehende Antrag abgelehnt werden, so würde der Beschluss vom 10.06.2024 weiter gelten und der Kaufvertrag könnte erst mit grosser zeitlicher Verzögerung abgeschlossen werden.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt

- a) es sei Kenntnis zu nehmen vom aktuellen Stand des Projekts «Inseli» und den geänderten Voraussetzungen
- b) der Gemeinderat sei zu beauftragen das Projekt «Inseli» ganz bzw. soweit möglich weiterzuverfolgen und umzusetzen
- c) zur Umsetzung des Projektes (Erwerb und Instand- und Bereitstellung) sei ein Rahmenkredit von Fr. 800'000.00 zu sprechen
- d) der Gemeinderat sei zu ermächtigen einen Kaufvertrag für die Parzelle Wangen Nr. 50 und die Parzelle Wiedlisbach Nr. 1041 oder Teilen davon abzuschliessen
- e) der Gemeinderat sei zu beauftragen die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zügig und mit Nachdruck zu erarbeiten und bei den zuständigen Stellen zu erwirken
- f) mit der Beschlussfassung des vorliegenden Antrages, sei der Gemeindeversammlungsbeschluss zum Projekt Inseli vom 10.06.2024 formell aufzuheben