

# Einladung

zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung

## Einwohnergemeindeversammlung

vom Freitag, 25. Oktober 2024, 20.00 Uhr,  
in der Sporthalle Breite, Eingang Ost



## Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Sie erhalten hiermit die Einladung zur ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung vom 25. Oktober 2024 mit dem Traktandum und der Erläuterung des Gemeinderates. Die Unterlagen können während 14 Tagen vor der Gemeindeversammlung bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Wir laden Sie herzlich ein, an der Gemeindeversammlung teilzunehmen. Fragen und Rückmeldungen nehmen der Gemeinderat oder die Gemeindeverwaltung gerne entgegen. Wir danken Ihnen im Voraus für eine faire Diskussion im Rahmen der demokratischen Spielregeln.

Gemeinderat Muhen

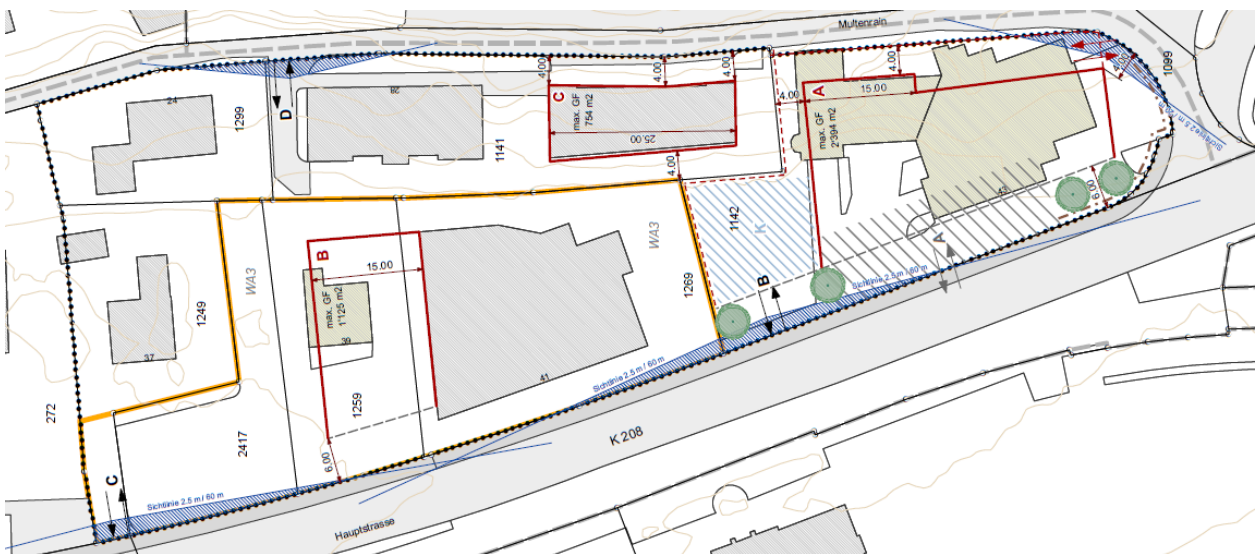
# 1

## Zustimmung zum Verpflichtungskredit über den Kauf der Liegenschaft Muhen Nr. 1142 («Waldeck», Hauptstrasse 43, Muhen)

### 1. Ausgangslage

In Muhen wurde die neue Nutzungsplanung am 7. Juni 2017 vom Regierungsrat genehmigt. Im Rahmen dieser Nutzungsplanung wurde erkannt, dass das Dorfzentrum gestärkt und damit bewusst gestaltet und koordiniert entwickelt werden muss. Aus diesem Grund wurde das Gebiet im Bereich der Bahnhofstasse Mittelmuhlen mit der Gestaltungsplanpflicht «Ortszentrum» belegt. Gestützt auf die Gestaltungsplanbestimmungen erliess der Gemeinderat am 12. November 2018 das behördenverbindliche «Entwicklungsleitbild Muhen Zentrum». Dieses verortet mit den drei Gebieten Mittelmuhlen-Gnossi, Waldeck und Tannacker (parallel laufende Gestaltungsplanung) die Lage der vorgesehenen Zentrumsentwicklung.

Die Liegenschaften «Waldeck» und «Garage Lüscher» bilden den Perimeter des Gestaltungsplans Waldeck, der als einen wesentlichen Teil des Dorfzentrums Muhen bezeichnet werden kann. Die zukünftige Gestaltung und Nutzung dieser Liegenschaften beeinflussen und prägen die Dorfgestaltung. Mit der Gestaltungsplanpflicht für die Liegenschaften «Waldeck» und «Garage Lüscher AG» besitzt der Gemeinderat gewisse Instrumente zur Mit- und Ausgestaltung des Perimeters.



Der ehemalige Gasthof Waldeck wurde im Jahr 2016 von der Firma Amazam AG, Baar, gekauft. Diese plant mittelfristig eine neue Überbauung auf dem Areal zu realisieren. Die Planung der neuen Überbauung ist jedoch aufgrund unterschiedlicher Interessen der Liegenschaftseigentümer «Waldeck» und «Garage Lüscher AG» betreffend die Gestaltungsplanung ins Stocken geraten. Die Liegenschaft «Waldeck» wird daher aktuell durch verschiedene Mieter als Wohn- und Gewerbefläche zwischengenutzt.

Der Gemeinderat hat im Jahr 2018 nach Bekanntgabe von Verkaufsabsichten des Eigentümers mit diesem Kontakt aufgenommen und der Gemeindeversammlung vom 23. November 2018 daraufhin einen Antrag zum Kauf der Liegenschaft «Waldeck» zum damaligen Preis von CHF 2'500'000.00 unterbreitet. In der Botschaft hielt der Gemeinderat insbesondere fest, dass die Gemeinde mit dem Kauf die Möglichkeit erhält, selbst zu bestimmen, wie sich diese zentrale Parzelle in Muhen entwickeln soll. Die Gemeindeversammlung hat den Kauf nach einer Diskussion mit mehreren Wortmeldungen und einem Gegenantrag mit 126 JA-Stimmen zu 213 NEIN-Stimmen abgelehnt.

Die FDP Muhen hat an der Einwohnergemeindeversammlung vom 7. Juni 2024 einen Überweisungsantrag zur Prüfung eines möglichen Kaufs der Liegenschaft «Waldeck» gestellt. Die Gemeindeversammlung stimmte dem Überweisungsantrag zu. Daraufhin wurden mit der Amazam AG, Baar, Verhandlungen aufgenommen und ein Kaufangebot für die Liegenschaft Waldeck ausgehandelt. Dieses Kaufangebot liegt nun zur Abstimmung der Gemeindeversammlung vor.

## **2. Aktuelle Nutzung**

Im oberen Geschoss befinden sich zwei 4.5-Zimmer Wohnungen und neun kleine Wohneinheiten (Studios). Die beiden 4.5-Zimmer Wohnungen sind aktuell vermietet. Die Studios werden teilweise meist nur für eine kurze Mietdauer bewohnt. Im Erdgeschoss und Aussenbereich wird die Liegenschaft aktuell vor allem durch die Craftbeer Bar Hoperia genutzt, die als beliebter Treffpunkt für die lokale Bevölkerung sowie als Kulturlokal dient.

Bei einer Übernahme der Liegenschaft durch die Einwohnergemeinde plant der Gemeinderat kurz- bis mittelfristig jeweils die notwendigsten Unterhaltsmassnahmen auszuführen, um die Liegenschaft in der aktuellen Ausgestaltung optimal zu nutzen.

Die bestehenden Nutzungen sollen dabei so weit wie möglich beibehalten werden. Aus Sicht des Gemeinderats ist der Gastronomiebereich weiterzuführen, da das Lokal nicht nur als Treffpunkt, sondern auch als wichtiger Bestandteil des lokalen Kulturlebens gilt. Auch die Wohneinheiten sollen weiterhin genutzt werden. Die Wohnungen und Studios im Obergeschoss könnten teilweise dazu genutzt werden, eher kostenintensive Mietwohnungen abzulösen und Asyl- sowie Schutzsuchende unterzubringen. Die übrigen Räume im Erdgeschoss sollen für öffentliche Zwecke zur Verfügung stehen. Derzeit besteht ein erhöhter Bedarf an Räumlichkeiten für das ausserschulische Angebot "Tagesstrukturen" sowie für öffentliche Beratungsangebote.

## **3. Zukünftige Nutzungsmöglichkeiten**

Gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan liegt das gesamte Gebiet des Gestaltungsplans Waldeck innerhalb der Wohn- und Arbeitszone WA3. Die Wohn- und Arbeitszone WA3 ist für Wohnen, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Restaurant, Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche und landwirtschaftliche Betriebe bestimmt (§ 10 BNO). Die Gestaltungsplanpflicht „Ortszentrum“ bezweckt die Aufwertung und Stärkung des Ortszentrums in seiner Bedeutung für die kommunale Versorgung und als Treffpunkt. Sie bezweckt eine Vielfalt an privaten und öffentlichen, insbesondere publikumsorientierten Nutzungen und Wohnungen.

Der Gemeinderat ist, wie bereits im Jahr 2018 der Ansicht, dass der Erwerb der Liegenschaft «Waldeck» durch die Einwohnergemeinde von grosser Bedeutung für die zukünftige Gestaltung und Entwicklung des Dorfzentrums ist. Der Kauf würde der Gemeinde nicht nur mehr Einfluss auf die Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raumes geben, sondern auch langfristig wichtige Entwicklungspotenziale sichern.

Insbesondere eröffnen sich Gestaltungsmöglichkeiten in den Bereichen altersgerechtes Wohnen, Kulturbetrieb, Gemeinschafts- und Begegnungsflächen sowie öffentlicher Parkraum. Zusätzlich könnte der erweiterte Raumbedarf für ausserschulische Angebote, öffentliche Beratungs- und Unterstützungsdienste sowie soziale und kulturelle Veranstaltungen besser gedeckt werden. Diese Massnahmen würden die Attraktivität des Dorfes stärken und die Lebensqualität der Bevölkerung nachhaltig fördern.

## **4. Finanzielle Auswirkungen**

Die Kosten für den Erwerb der Liegenschaft betragen CHF 2'800'000.00 zuzüglich Notariats- und Grundbuchkosten.

Aufgrund der gemischten Nutzung der Liegenschaft (öffentliche und private Nutzung) würde der Liegenschaftswert teilweise im Verwaltungsvermögen mit entsprechendem linearen Abschreibungsbedarf

sowie teilweise im Finanzvermögen verbucht. Der Anteil im Finanzvermögen wird periodisch auf dessen Werthaltigkeit überprüft und der bilanzierte Wert erfolgswirksam berichtigt, sofern sich eine dauerhafte Wertverminderung ergibt. Je nach Nutzung resp. Zuteilung des Liegenschaftswertes in das Finanz- bzw. Verwaltungsvermögen ist mit jährlichen Abschreibungen von CHF 20'000.00 bis CHF 80'000.00 sowie mit einer Wertkorrektur im Jahr 2026 von CHF 1'000'000.00 bis 1'300'000.00 zulasten der Erfolgsrechnung zu rechnen.

Zulasten der Erfolgsrechnung ist zudem mit folgenden Beträgen zu rechnen:

Position	Betrag in CHF
Zins für Fremdkapital pro Jahr (1.2 % der Kaufsumme)	33'600.00
Unterhalt und Reparaturen pro Jahr (1 % der Investitionssumme)	28'000.00
<b>Total laufende Kosten pro Jahr</b>	<b>61'600.00</b>

Zusätzlich zum Kaufpreis beantragt der Gemeinderat einen Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 100'000.00, um die dringendsten Sanierungsmassnahmen an der Liegenschaft zeitnah umsetzen zu können. Dieser Betrag soll sicherstellen, dass notwendige Unterhaltsarbeiten schnellstmöglich durchgeführt werden, damit die Liegenschaft in einem funktionalen und nutzbaren Zustand bleibt und für die geplanten Zwecke optimal zur Verfügung steht.

## 5. Rechtliches

Gemäss § 6 Gemeindeordnung Muhen sind Grundstückskäufe, die den Betrag von CHF 1'000'000.00 übersteigen, nur mit Zustimmung der Gemeindeversammlung zulässig. Mit einer allfälligen Zustimmung der Gemeindeversammlung zum Kauf der Liegenschaft soll der Gemeinderat ermächtigt werden, den Kaufvertrag auszuarbeiten und zu unterzeichnen sowie die notwendige Finanzierung des Kaufs auf dem Darlehensweg sicherzustellen.

## 6. Einschätzung Gemeinderat

Auf den ersten Blick erscheint die finanzielle Belastung für die Gemeinde hoch, zumal der Kaufpreis nun über dem Wert liegt, der seinerzeit von der Gemeindeversammlung abgelehnt wurde. Der Gemeinderat sieht den Kauf jedoch weiterhin als eine einmalige Chance, massgeblich Einfluss auf die Entwicklung des Dorfkerns zu nehmen und die zukünftige Gestaltung des Dorfkerns aktiv mitzubestimmen.

Aktuell sind die finanziellen Rahmenbedingungen günstig. Der Zinssatz für das zur Finanzierung benötigte Fremdkapital dürfte bis zum Abschluss des Kaufs auf einem sehr niedrigen Niveau bleiben. Zudem können die laufenden Kosten für den Unterhalt und die Verzinsung nach dem aktuellen Planungsstand vollständig durch die Mieteinnahmen gedeckt werden.

Bei einer gemischten Nutzung und der Zuordnung der Liegenschaft zum Finanzvermögen der Gemeinde sind die grössten finanziellen Belastungen nicht liquiditätswirksam, das heisst, sie führen nicht zu einem direkten Geldabfluss, sondern betreffen rein buchhalterische Wertkorrekturen. Würde das Gebäude stattdessen komplett dem Verwaltungsvermögen zugeordnet, so müsste die Kaufsumme vollständig, in jährlichen Tranchen abgeschrieben werden. Die Wertkorrektur im Finanzvermögen fällt zwar höher aus, stellt jedoch eine einmalige Anpassung dar.

## Antrag

1. Dem Verpflichtungskredit über den Kauf der Liegenschaft Muhen Nr. 1142 („Waldeck“, Hauptstr. 43) zum Kaufpreis von CHF 2'800'000.00 zuzüglich Notariats- und Grundbuchkosten sei zuzustimmen.
2. Zusammen mit dem Kauf der Liegenschaft «Waldeck» sei dem Verpflichtungskredit von CHF 100'000.00 zur Sanierung der Liegenschaft zuzustimmen.