

**Informationsveranstaltung vom 26.03.2024
zum Grundstückstauschgeschäft**

Herzlich Willkommen!

Gemeinderatsentscheid vom 19.12.2023

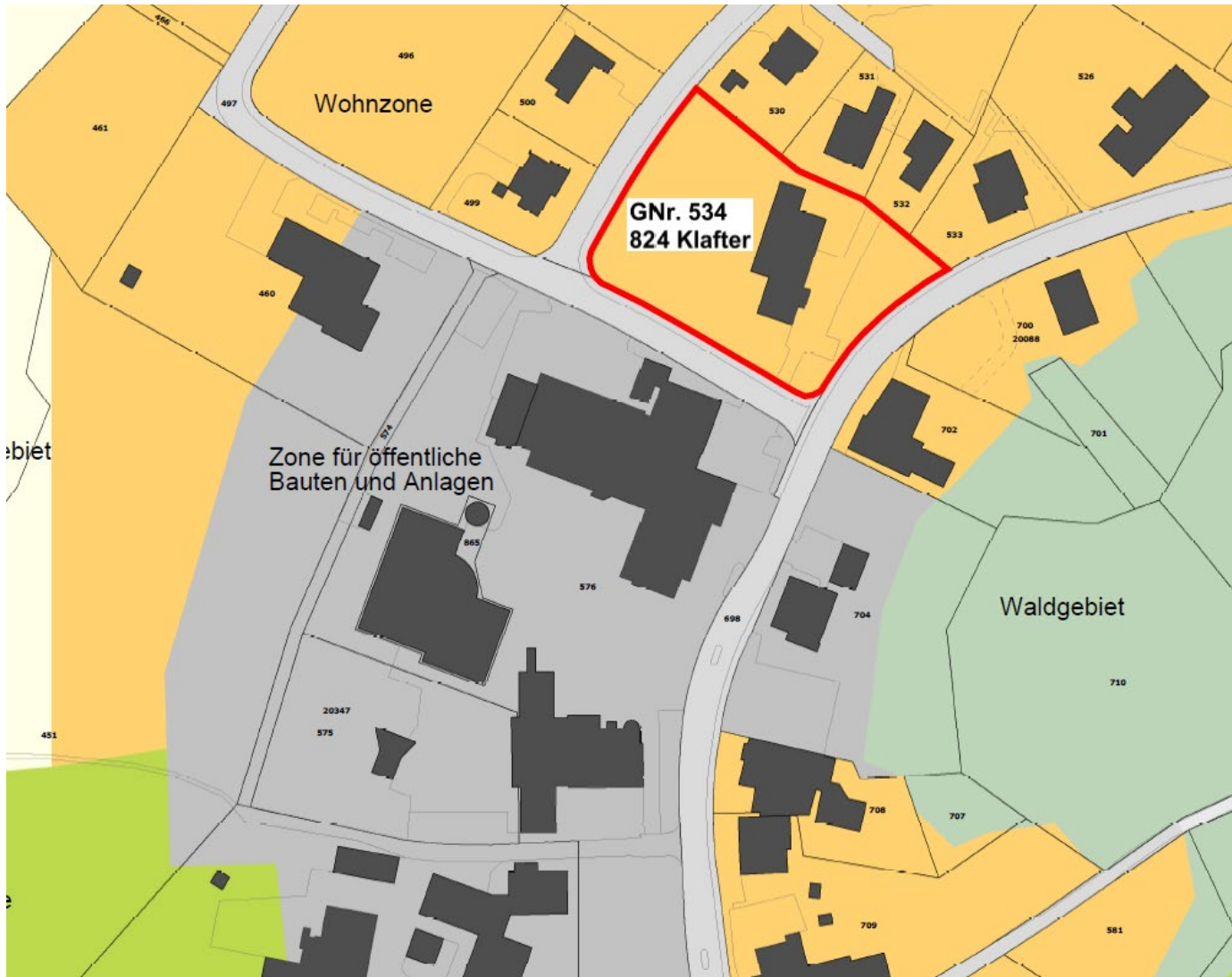
- Die Gemeinde übernimmt das Grundstück Nr. 534 (2'965 m²) mit Anlagen in ihr Eigentum.
- Die Gemeinde übergibt von den Grundstücken Nr. 582 und 583 3'006 m² in der Wohnzone an den Eigentümer vom Grundstück Nr. 534.
- Aufpreis Zahlung von CHF 2.7 Mio. an den Eigentümer vom Grundstück Nr. 534 mit einem entsprechenden Verpflichtungskredit.

Gemeinderatsentscheid vom 19.12.2023

- Gemeinde übernimmt Kosten für Mutation, Vertragserstellung und Handänderungsgebühren.
- Grundstücksgewinnsteuer wird vom Eigentümer vom Grundstück Nr. 534 getragen.
- Situationsplan vom 11.12.2023 mit der Neuaufteilung (Mutation) der Grundstücke Nr. 582 und 583, sowie der Erschliessung.

Die Genehmigung dieses Tauschgeschäfts mit Aufpreis Zahlung erfolgte einstimmig im Gemeinderat.

Situation Grundstück 534 im Zentrum



Situation Grundstücke 582/583 im Holzgatter



Referendum

- **Entscheid des Gemeinderates wurde vom 08. – 21. Januar 2024 zum Referendum ausgeschrieben.**
- **Innert offener Frist wurde gegen den Entscheid des Gemeinderates das Referendumsbegehren eingereicht**
- **Das Referendum ist mit genügend gültigen Stimmen zustande gekommen, weshalb eine Gemeindeabstimmung durchgeführt wird.**

Termin für die Gemeindeabstimmung über das Referendumsbegehren wurde auf den 28. April 2024 festgelegt.

Informationsveranstaltung Grundstücktausch

Agenda

- Begrüssung - D. Lampert
- Informationen zum Ablauf - P. Beck
- Argumente der Gemeinde - D. Lampert
- Argumente vom Referendumskomitee - W. Kieber
- Diskussionsrunde - moderiert durch P. Beck
- Fragerunde
- Apéro

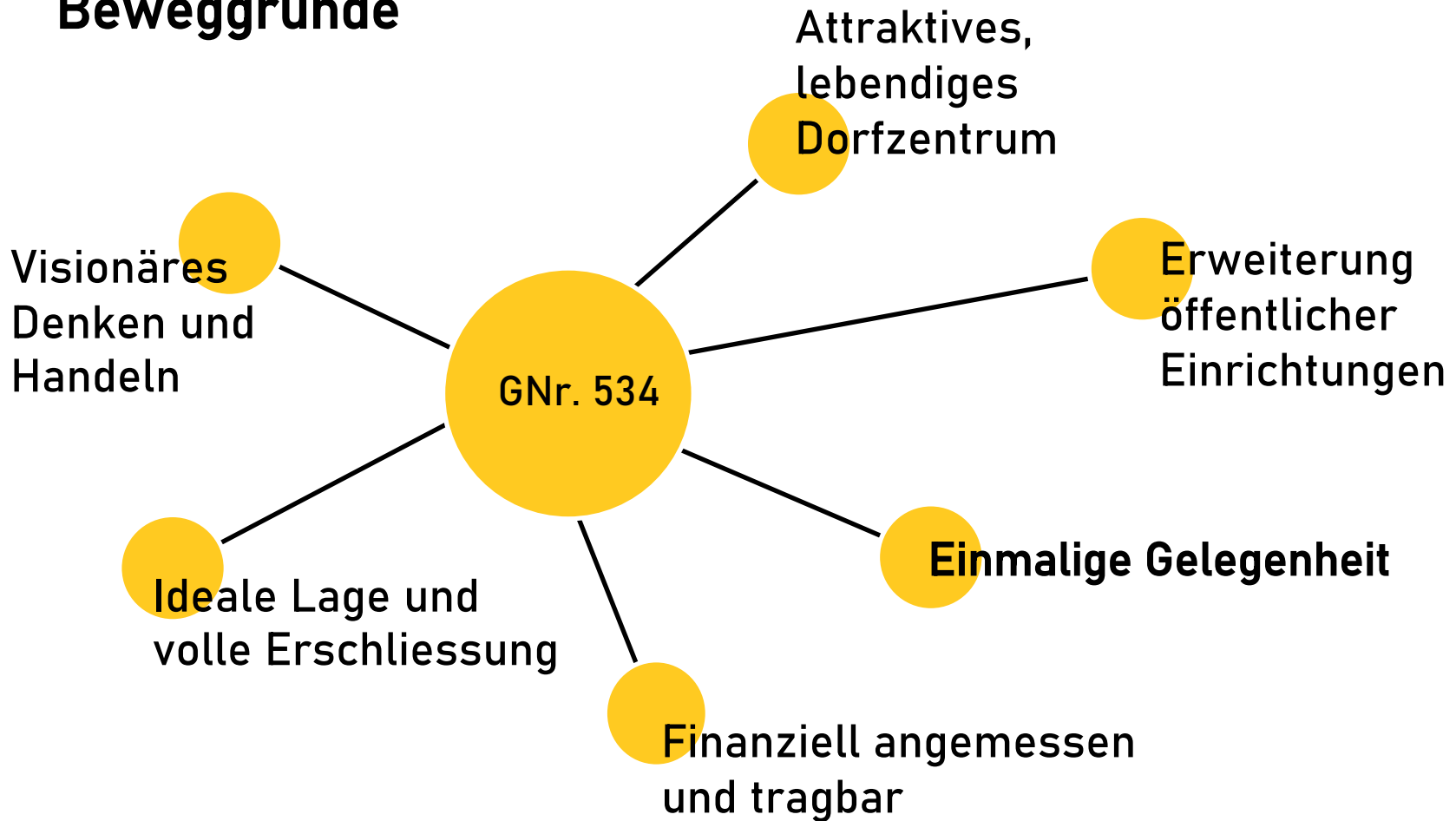
Informationsveranstaltung Grundstücktausch

Agenda

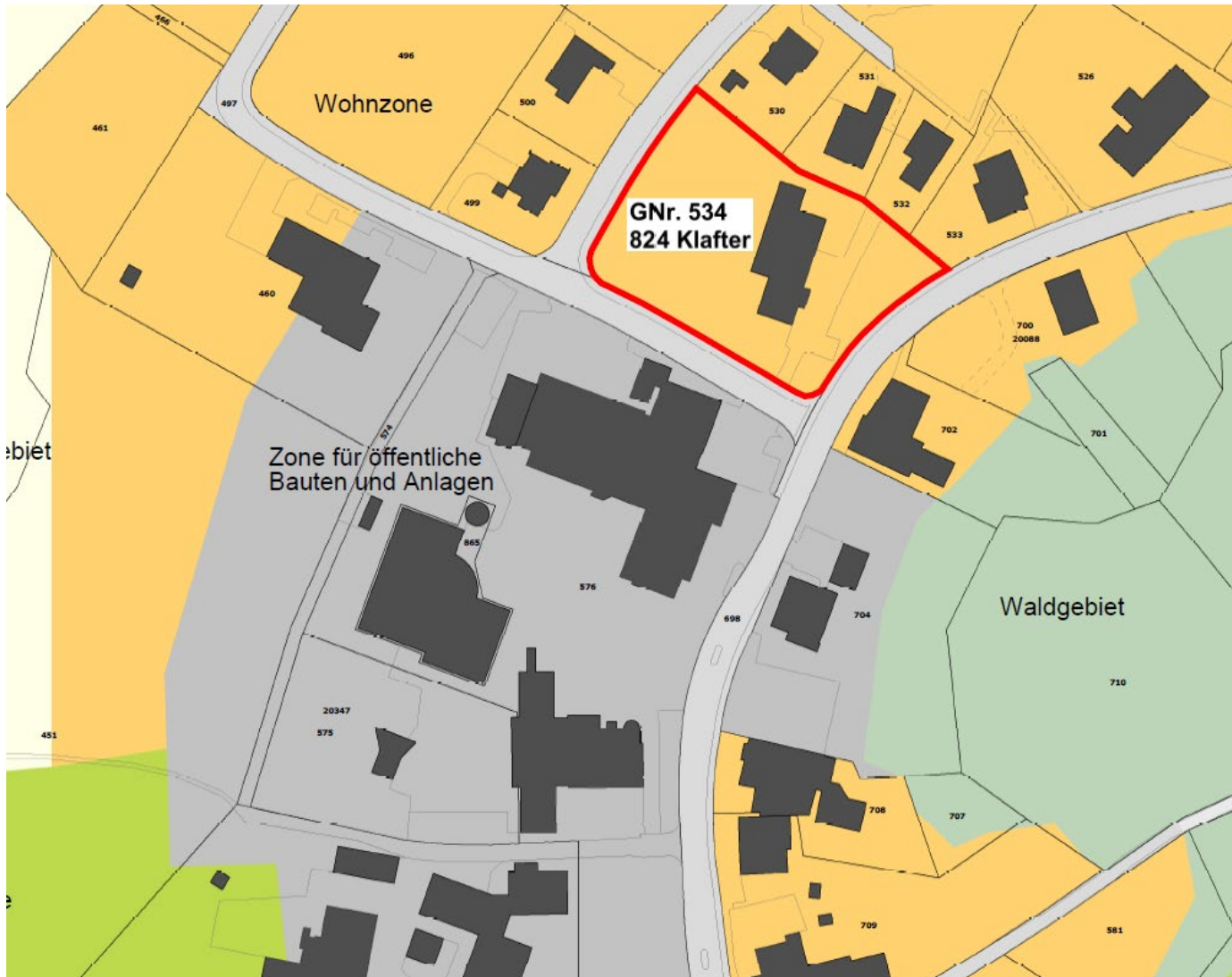
- Begrüssung - D. Lampert
- Informationen zum Ablauf – P. Beck
- **Argumente der Gemeinde - D. Lampert**
- Argumente vom Referendumskomitee - W. Kieber
- Diskussionsrunde - moderiert durch P. Beck
- Fragerunde
- Apéro

Gemeinderatsentscheid vom 19.12.2023

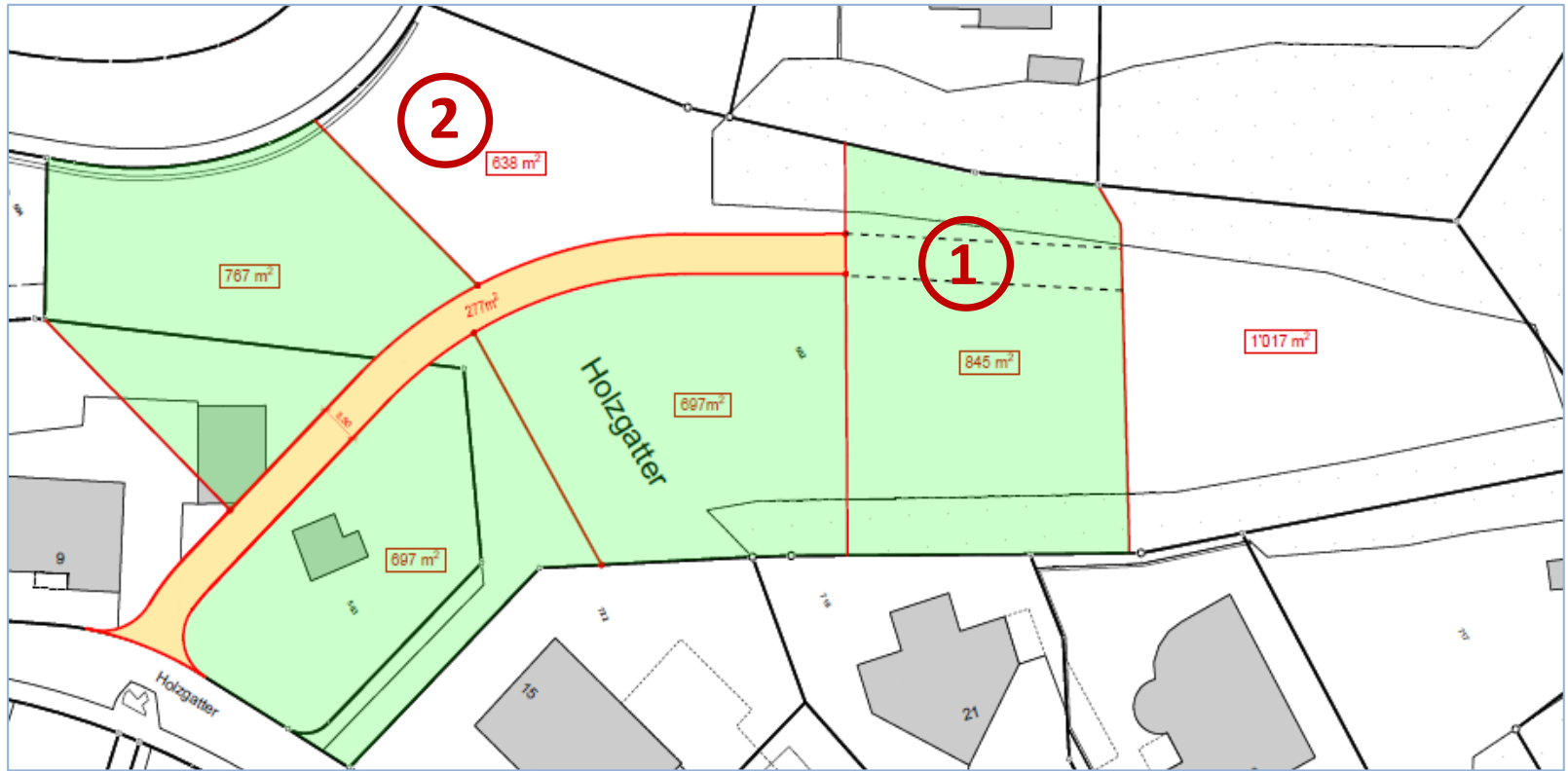
Beweggründe



Situation Grundstück 534 im Zentrum



Situation Grundstücke 582/583 im Holzgatter



- Zufahrt zur Restfläche von 1'017m²
→ landwirtschaftliches Fuss- und Fahrwegrecht (Nr. 1)
- Bebauung der Restfläche von 638 m² (Nr. 2) problemlos möglich

Grundstückschätzungen

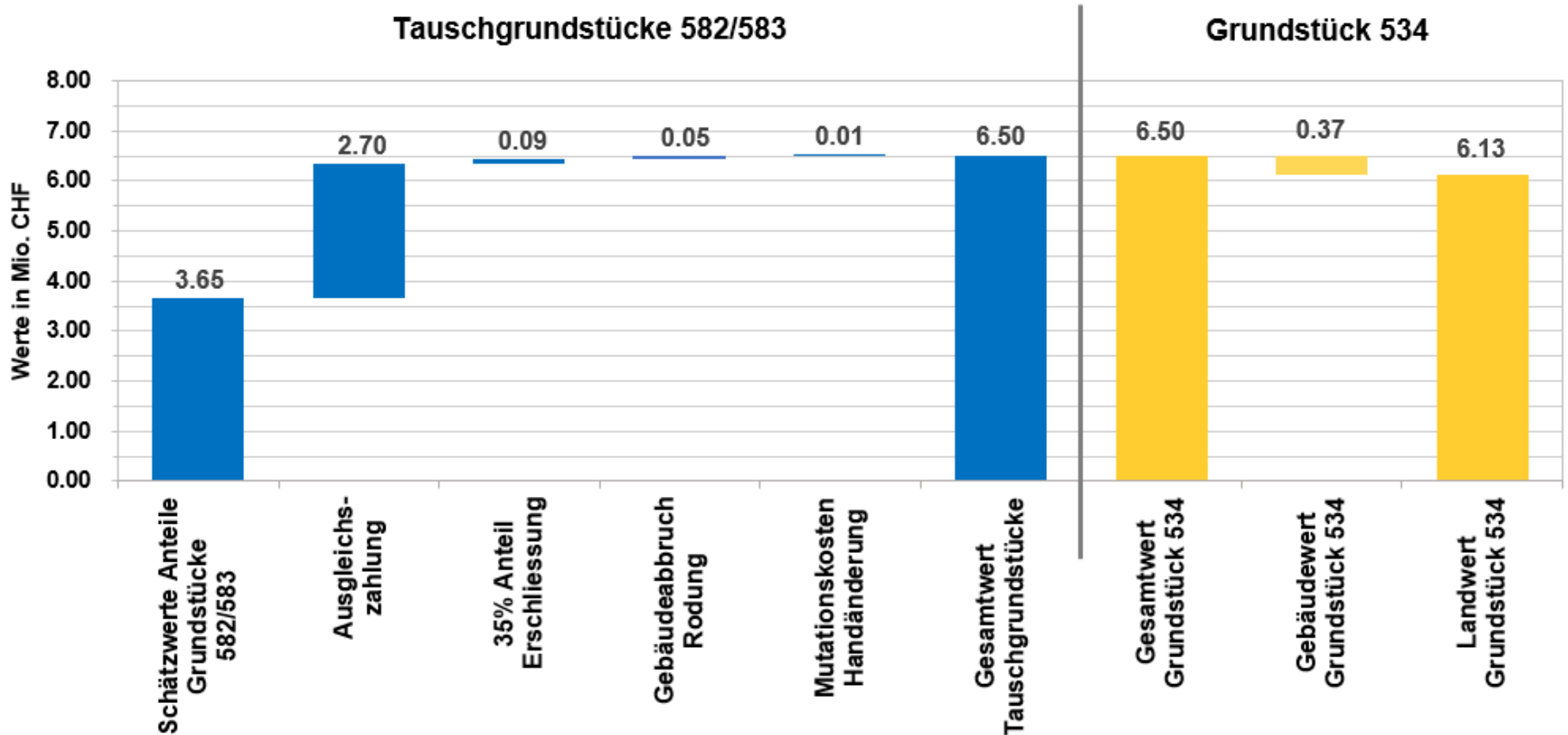
- Grundstücke
582/583 im
Holzgatter

	Wohnzone (AZ 0.55)			
	GNr. 582		GNr. 583	
	Fr./m ²	Fr./Klafter	Fr./m ²	Fr./Klafter
Amt. Schätzung	1'230	4'430	1'230	4'430
Private Schätzung	1'209	4'350	1'168	4'200
Mittelwert	1'220	4'390	1'199	4'315

- Grundstück 534
im Zentrum

	Wohnzone (AZ 0.55)		Kernzone (AZ 0.75)	
	GNr. 534		GNr. 534	
	Fr./m ²	Fr./Klafter	Fr./m ²	Fr./Klafter
Amt. Schätzung	1'201	4'320	1'625	5'850
Private Schätzung	1'223	4'400	1'724	6'200
Mittelwert	1'212	4'360	1'675	6'025

Kostenherleitung - Aktuelle Schätzpreise



Berechnung Preis Grundstück Nr. 534: CHF 6'131'271.- / 824 Kl. = **CHF 7'440.- / Klafter**

Mehrkosten gegenüber Schätzpreis von CHF 6'025.- = **CHF 1'415.- / Klafter, entspricht +23%**

Einflussfaktoren Grundstückspreis

Entscheidende Faktoren

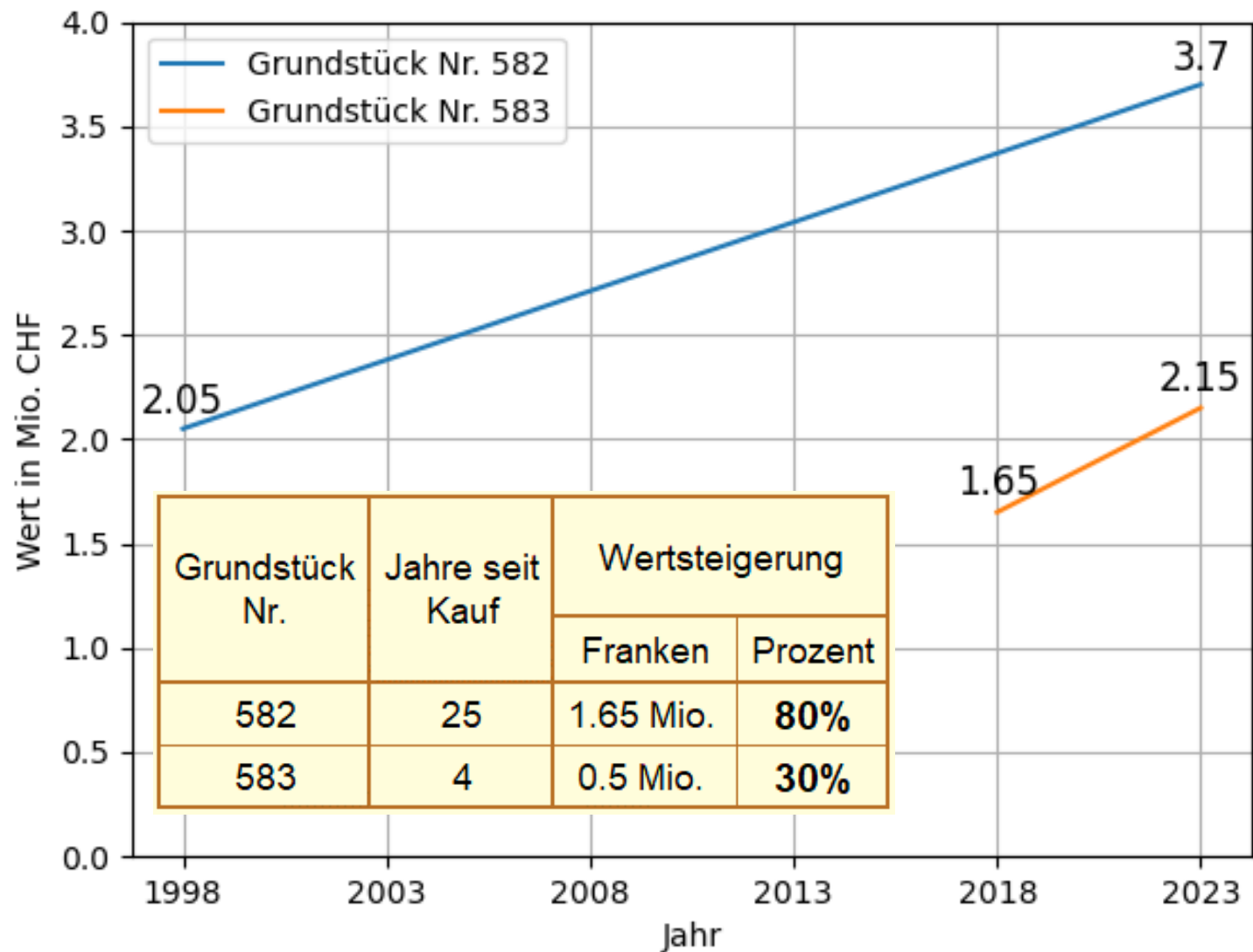
Grundstück Nr. 534

- Lage des Grundstücks
- Grösse des Grundstücks
- Form des Grundstücks
- Topographie des Grundstücks
- Keine Dienstbarkeiten
- Marktentwicklung



Quelle: Ratgeber Immobilien von Norman Hoop im Vaterland vom 22.03.2024

Wertsteigerung Grundstücke 582 und 583



Wertsteigerung in Bezug auf Grundstück 534

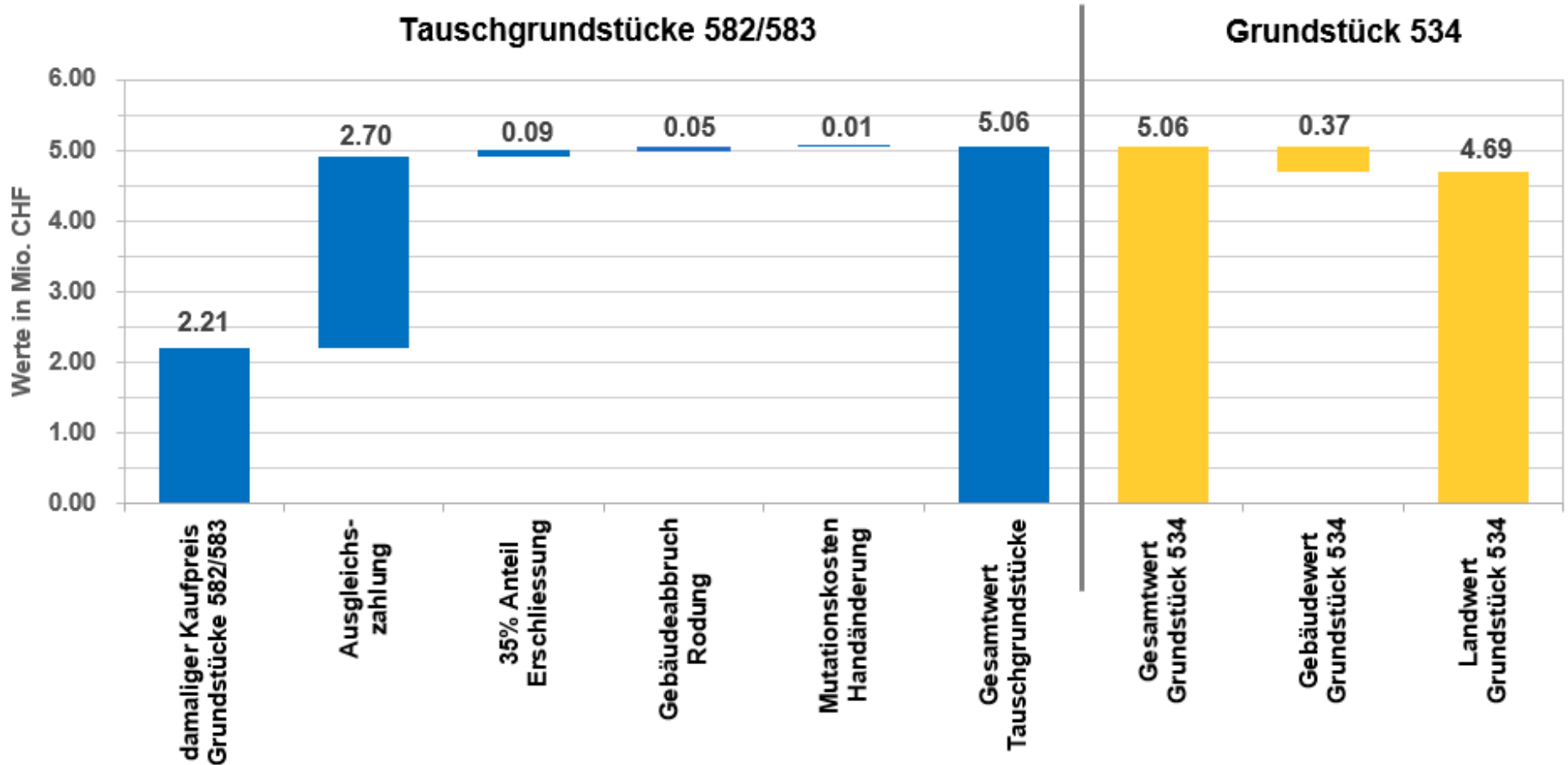
- Wertsteigerung Grundstücke 582/583

Grundstück Nr.	Jahre seit Kauf	Wertsteigerung total		Wertsteigerung pro Jahr
		CHF	%	%
582	25	+1.65 Mio.	+80%	+3.1%
583	4	+0.5 Mio.	+30%	+7.5%

- Wertsteigerung Grundstück 534 (Annahmen)

jährliche Wertsteigerung	Mittelwert Schätzpreis Kernzone	Kalkulierter Preis	Differenz	jährliche Wertsteigerung	Zeit bis zur Erreichung kalkulierter Preis
Variante 3.1%	6'025.-	7'440.-	1'415.-	CHF 186.-	8 Jahre
Variante 7.5%				CHF 451.-	3 - 4 Jahre

Kostenherleitung - Effektive Ausgaben Gemeinde



Berechnung Klafterpreis Grundstück Nr. 534: CHF 4'690'599.- / 824 Kl. = **CHF 5'692.- / Klafter**

Effektive finanzielle Aufwendungen Gemeinde

- Die effektiv bei der Gemeinde anfallenden Gestehungskosten für das Grundstückstauschgeschäft belaufen sich auf CHF 5.06 Mio.

Wie wird das begründet:

- Tauschgrundstücke Nr. 582/583 wurden seinerzeit zu anteilmässigen Kosten von CHF 2.21 Mio. erworben.
- Ohne Zutun der Gemeinde wurde ein Gewinn von CHF 1.44 Mio. erzielt.
- Dieser Gewinn von CHF 1.44 Mio. wird in eine für die Gemeinde strategisch wichtige Investition im Zentrum investiert.

Weitere finanzielle Aspekte

Grundstücksgewinnsteuer

- Provisorische Berechnung durch Steuerverwaltung
- Ergibt eine Grundstücksgewinnsteuer von knapp CHF 700'000.-
- Durch Verkäufer/Tauschgeber zu entrichten

Weitere finanzielle Aspekte

Mieteinnahmen Wohnhaus und Ökonomiegebäude GNr. 534

- Annahme CHF 1'500.-/Monat für Wohnhaus
- Annahme CHF 200.-/Monat für Ökonomiegebäude
- Zu erwartende Mieteinnahmen: in 10 Jahren CHF 200'000.-
in 15 Jahren CHF 300'000.-
in 20 Jahren CHF 400'000.-

Weitere finanzielle Aspekte

Finanzielle Situation der Gemeinde

- CHF 7.5 Mio. kurzfristige Geldanlagen
- Keine Liquiditätsengpässe
- Keinerlei finanzielle Nachteile für die Bevölkerung

Zukünftige Entwicklungen

Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Schellenberg

Jahr	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020	2023
Einwohner	444	513	577	812	975	1'013	1'109	1'158

- Verdoppelung der Einwohnerzahl seit 1980.
- Nahezu 20 Prozent Zuwachs seit 2000.
- Bevölkerungsentwicklung muss im Auge behalten werden.
- Beträchtliche Reserven in der Wohnzone können durch positive Impulse im Sinne von Realisierung von Grossprojekten zu einem rasanten Bevölkerungsanstieg führen.

Zentrumsentwicklung

Ein attraktives Dorfzentrum

- Durchmischung aller Lebensfunktionen
- Belebter Dorfplatz
- Naturnahe Freiräume
- Kein Weilerdenken
- Bereitstellen attraktiver Angebote
- Kurze Wege
- Menschen im Mittelpunkt
- Fördern des Miteinanders
- Freundliches und lebendiges Zentrum

Zukünftige Herausforderungen

Erweiterungen wichtiger öffentlicher Einrichtungen

- Attraktives Bildungssystem mit außerschulischen Betreuungsmöglichkeiten (z. B. Tagesstruktur, Kita, Mittagstisch)
- Gemeindeverwaltung
- Gesundheitseinrichtungen (z. B. Hilfestellungen, Spitexdienste)
- Unterirdische Parkierungsmöglichkeit

Zukünftige Herausforderungen

Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

- Altersgerechter Wohnraum
- Bezahlbarer Wohnraum für alle Generationen (Wohnbaugenossenschaft)

Bereitstellung von Gewerbeflächen

- Lokale Unternehmer ansiedeln um Zentrum zu beleben (z. B. Einzelhandelsgeschäfte, Restaurant/Café, Arztpraxis, Physiotherapie u. a.)

Zukünftige Herausforderungen

Einrichtungen für den sozialen und kulturellen Austausch

- Erweiterung Vereinsräumlichkeiten
- Entflechtung Sport und Kultur (Gemeindesaal für kulturelle Veranstaltungen, Sporthalle für Schule und Sportvereine)
- Kulturzentrum (z.B. für Kurse, Unterhaltungen, Konzerte)

*„ Die oberste Aufgabe des Staates ist die
Förderung der gesamten Volkswohlfahrt. “*

Artikel 14 der liechtensteinischen Verfassung von 1921

Effektive finanzielle Aufwendungen Gemeinde

- Für den Erwerb des Grundstücks Nr. 534 im Zentrum, ohne Grundstückstausch würden der Gemeinde CHF 6.5 Mio. an Kosten entstehen.