

Absichtserklärung

(Projekt Pfarrmatte / Neubau des Schulhauses Escholzmatt)

zwischen

Gemeinderat Escholzmatt-Marbach, Hauptstrasse 95, Postfach 178, 6182 Escholzmatt,
handelnd durch Herrn Fritz Lötscher, Gemeindepräsident und Herrn Anton Kaufmann, Gemein-
schreiber,

(nachfolgend "Gemeinderat" genannt)

sowie

Kirchenrat der römisch-katholischen Kirchgemeinde Escholzmatt, Hauptstrasse 105, 6182 Eschol-
matt,
handelnd durch Herrn Harry Portmann, Kirchgemeindepräsident und Herr Willy Bucher, Aktuar,

(nachfolgend "Kirchenrat" genannt),

betreffend

**Bau und Erwerb des Pfarrsaales im Stockwerkeigentum auf den Grundstücken Nrn. 153 und 122 /
GB Escholzmatt bzw. auf einem von diesem abzuparzellierenden Grundstück.**

Die Parteien schliessend folgende Absichtserklärung:

I. Einleitende Feststellungen

1. Ausgangslage

1.1 *Neubau Schulhaus*

Die Einwohnergemeinde Escholzmatt-Marbach (nachfolgend: Gemeinde) ist daran, ein neues Schulhaus auf den Grundstücken Nrn. 153 und 122 / GB Escholzmatt zu planen und zu realisieren. Hierfür wurde ein Projektwettbewerb lanciert. Das heute bestehende Schulhaus mit dem Pfarrsaal auf der Pfarrmatte soll dafür abgebrochen werden. Die Projektierung und die Schritte für die Realisierung liegen unter der Führung der Gemeinde als Bauherrin, welche zudem die Planungskommission Schulbauten eingesetzt hat.

1.2 *Pfarrsaal*

In den derzeitigen Gebäulichkeiten des Schulhaus befindet sich der Pfarrsaal der römisch-katholischen Kirchgemeinde Escholzmatt (nachfolgend: Kirchgemeinde). Das Schulhaus und der darin enthaltene Pfarrsaal wurden in den Jahren 1938 bis 1940 erbaut. Das Pfarramt beteiligte sich damals an den Baukosten des Schulhauses bzw. für die Erstellung des Pfarrsaals mit einem Betrag von CHF 28'000.00. Die Benützung des Pfarrsaals wurde anfänglich nicht grundbuchlich geregelt. Erst am 14. März 1973 schlossen die Gemeinde und die Kirchgemeinde einen Dienstbarkeitsvertrag für die Begründung eines Einbaurechts für den Pfarrsaal und eines Benützungsrechts für Eingangshalle und WC-Anlagen.

1.3 *Aufhebung Vereinbarung vom 13. Dezember 1977*

Am 13. Dezember 1977 schlossen die Kirchgemeinde und die Gemeinde eine Vereinbarung betreffend Nutzung des bestehenden Pfarrsaales sowie des Mehrzweckraumes beim Schulhaus Wiggen. Bei letzterem wurde der Kirchgemeinde und der Pfarrei für ihre Organisationen und Vereinen das Recht eingeräumt, den Mehrzweckraum unentgeltlich zu nutzen. Im Rahmen der vorliegenden Lösung kommen die beiden Räte überein, die Vereinbarung vom 13. Dezember 1977 ersatzlos aufzuheben.

2. Absicht und Zweck

Die Parteien sind übereingekommen, anlässlich des Neubaus des Schulhauses auch einen neuen Pfarrsaal zu erstellen. Zwischen den beiden Räten besteht demnach die Absicht, auf dem Areal des neuen Schulhauses auch einen neuen Pfarrsaal für die Bedürfnisse der Kirchgemeinde und den interessierten Drittbenutzern zu realisieren und hierfür die notwendigen Verträge und Begründungen abzuschliessen, um namentlich auch die Eigentumsverhältnisse rechtsverbindlich zu klären. Die Realisierung des Pfarrsaales anlässlich des Neubaus des Schulhauses und die dafür notwendige Zusammenarbeit soll in der vorliegenden Vereinbarung im Sinne einer Absichtserklärung festgehalten werden. Dafür werden auch die Eckpunkte der vertraglichen Ausgestaltung und der Finanzierung in dieser Absichtserklärung festgehalten werden. **Demnach halten die beiden Räte fest, dass sie gewillt sind, den Pfarrsaal im Rahmen des Schulhausneubaus zu realisieren und hierfür gemeinsam eine Regelung hinsichtlich der Finanzierung (Baukosten, Miete, Darlehen etc.) zu treffen.**

3. Vorbehalt

Der Entscheid über die Realisierung des Neubauprojekts Schulhaus Pfarrmatte und des Pfarrsaales sowie deren Finanzierung obliegt den jeweiligen Gemeindeversammlungen bzw. allenfalls des Souveräns anlässlich einer Urnenabstimmung. Die Gemeindeversammlung der Gemeinde oder die Stimmbevölkerung an der Urne wird letztlich über den Neubau des Schulhauses und die entsprechenden Kredite beschliessen müssen. Demgegenüber wird die Kirchgemeindeversammlung der Kirchgemeinde über den Bau bzw. Kauf und die Finanzierung des neu zu erstellenden Pfarrsaals befinden müssen. Zudem wird die Zustimmung des Synodalrates der römisch-katholischen Landeskirche und des Bistums Basel vorbehalten. Die vorliegende Absichtserklärung besteht somit unter dem Vorbehalt der jeweiligen notwendigen Beschlüsse der beiden Versammlungen oder des Resultats einer Urnenabstimmung sowie der entsprechenden Zustimmungen der Kirchenorgane. Der Gemeinderat wie auch der Kirchenrat verpflichten sich jedoch, ihre Handlungen und politische Meinungsbildungen dahingehend auszurichten, dass der Pfarrsaal im Rahmen des Neubaus des Schulhauses gestützt auf die vorliegende Absichtserklärung realisiert werden kann. Die beiden Räte betonen ihren gemeinsamen Willen, in partnerschaftlicher Weise und in Rücksichtnahme der jeweiligen Interessen und finanziellen Möglichkeiten den Inhalt dieser Absichtserklärung zum Durchbruch zu verhelfen.

II. Absichtserklärung

1. Neubau Schulhaus

Der Gemeinderat beabsichtigt, das bestehende Schulhaus auf den Grundstücken Nrn. 153 und 122 / GB Escholzmatt abzubrechen und durch einen Neubau zu ersetzen. Im Neubau des Schulhauses bzw. allenfalls in einem Anbau soll ein neuer Pfarrsaal für die Kirchgemeinde als Ersatz des abzubrechenden Pfarrsaales realisiert werden. Die Projektierung und Realisierung des Neubaus obliegt der Einwohnergemeinde unter der Leitung des Gemeinderates und der dafür eingesetzten Planungskommission Schulbauten.

Der Gemeinderat gibt dem Kirchenrat die Möglichkeit, Einsitz in die zuständigen Bau- und Planungskommissionen zu nehmen und in anderer Form mitzuwirken, um insbesondere hinsichtlich des Neubaus des Pfarrsaales Mitbestimmungsmöglichkeiten wahrzunehmen.

2. Abparzellierung und Begründung von Stockwerkeigentum

Nach derzeitigem Planungstand soll das Neubauprojekt aufzeigen, dass die Erstellung des neuen Pfarrsaales in einen Baubereich gegen die Pfarrkirche situiert wird. Hierfür sehen die Parteien vor, dass eine Teilfläche der Grundstücke Nrn. 153 bzw. 122 / GB Escholzmatt abparzelliert wird und ein neues Grundstück geschaffen wird. Auf diesem neuen Grundstück kann ein Gebäudeteil des Neubaus des Schulhauses gebaut werden, in welchem sich auch der Pfarrsaal befindet. Die Parteien haben die Absicht, dass auf diesem neuen Grundstück Stockwerkeigentum nach Art. 712 a ff ZGB errichtet wird. Als Miteigentümer bzw. Stockwerkeigentümer treten die Gemeinde sowie die Kirchgemeinde auf. Die Stockwerkeinheit der Kirchgemeinde umfasst den neuen Pfarrsaal sowie allenfalls weitere Nebenräume. Die übrigen Räume des Gebäudes werden zu Stockwerkeigentum zu Gunsten der Gemeinde ausgestaltet. Die Parteien kommen daher überein, für dieses Gebäude oder diesen Gebäudeteil auf

dem neu zu bildenden Grundstück Stockwerkeigentum zu errichten und die entsprechenden Stockwerkeigentumsquoten gemessen an dem Gebäudevolumen und anderen sachbezogenen Parametern zwischen der Gemeinde und der Kirchgemeinde aufzuteilen. Die konkrete Ausgestaltung, die Fläche des Grundstücks und das Volumen des Teilgebäudes des Neubaus Schulhaus ist derzeit noch offen. Die Parteien beabsichtigen, in partnerschaftlicher Weise eine bedürfnis- und sachgerechte Lösung für die beiden Parteien als Stockwerkeigentümer zu suchen. Zudem kommen die Parteien überein, die allenfalls notwendigen Dienstbarkeiten für den Bau dieses Gebäudeteils zu begründen und im Grundbuch einzutragen.

3. Erwerb Stockwerkeigentum

Die Begründung von Stockwerkeigentum erfolgt voraussichtlich durch die Gemeinde als Eigentümerin des Grundstücks Nr. 153 / GB Escholzmatt und/oder durch die Kirchgemeinde als Eigentümerin des Grundstücks Nr. 122 / GB Escholzmatt bzw. des davon abzuparzellierenden, neuen Grundstücks. Die Kirchgemeinde erwirbt eine Stockwerkeinheit auf dem neu zu bildenden Grundstück, welches insbesondere den Pfarrsaal sowie allfällige Nebenräume umfasst. Der Erwerb der Stockwerkeigentumseinheit durch die Kirchgemeinde erfolgt entgeltlich und hierfür ist ein – so weit möglich – marktgerechter Preis anhand der Baukosten und des Volumens festzusetzen. Die Finanzierung durch die Kirchgemeinde erfolgt unter anderem durch Anrechnung des Zeitwerts des heutigen, abzubrechenden Pfarrsaales (mit Erhöhung zu einer Pauschale, um weitere damit zusammenhängende Faktoren abzugelten) durch die Gewährung eines Darlehens der Gemeinde an die Kirchgemeinde.

4. Anrechnung bestehende Dienstbarkeit als Gegenwert zum Landerwerb

Die Parteien beabsichtigen, den Wert der heute bestehenden, zu Gunsten der Kirchgemeinde errichteten Dienstbarkeit (Einbaurecht für Pfarrsaal) mit dem Anteil an Landerwerb der Kirchgemeinde für die Begründung des Stockwerkeigentums zu verrechnen. Mit anderen Worten wird der Flächenanteil am Grundstück Nr. 153 / GB Escholzmatt für die Stockwerkeigentumseinheit nicht am Kaufpreis, welcher die Kirchgemeinde zu entrichten hat, angerechnet. Dieser Kaufpreis der Stockwerkeigentumseinheit lehnt sich grundsätzlich nur an die Baukosten an. Demgegenüber schuldet die Gemeinde der Kirchgemeinde keine Entschädigung für die Löschung des heute im Grundbuch eingetragenen Einbaurechts für Pfarrsaal zu Lasten des Grundstücks Nr. 153 / GB Escholzmatt. Der Kirchenrat verpflichtet sich, die notwendigen Erklärungen für die Löschung des Einbaurechts im Grundbuch abzugeben.

5. Entgelt für baulichen Zeitwert des Pfarrsaales

Die Parteien haben davon Kenntnis, dass die Erimas Immobilien GmbH, mit Sitz in Sempach, durch ihren Bewertungsexperten Herr Thomas Müller eine Immobilienbewertung unter anderem des Pfarrsaales durchgeführt hat. Sein Bericht vom 26. Februar 2020 liegt den Parteien vor. Für den Pfarrsaal wurde ein Zeitwert von (gerundet) CHF 365'000.00 ermittelt. Der Zeitwert des heutigen Pfarrsaales soll als Leistung der Kirchgemeinde durch ihren Verzicht bzw. die Zustimmung zum Abbruch an den Kaufpreis der Stockwerkeigentumseinheit für den neuen Pfarrsaal angerechnet werden. Mit Blick auf weitere in diesem Zusammenhang entstehenden Einbussen bei der Kirchgemeinde wird dieses Entgelt zu Lasten der Gemeinde auf pauschal CHF 500'000.00 erhöht. Demnach wird vom Kaufpreis der Stockwerkeigentumseinheit das von der Gemeinde geschuldete Entgelt für den baulichen Zeitwert des Pfarrsaales bzw. für den Abbruch und den weiteren in diesem Zusammenhang stehenden Entschädigungen im Betrag von CHF 500'000.00 abgezogen bzw. mit dem Kaufpreis verrechnet.

6. Gewährung Darlehen durch die Gemeinde

Für einen weiteren Teil der Finanzierung der Stockwerkeigentumseinheit Pfarrsaal besteht die Absicht, dass die Gemeinde der Kirchgemeinde ein Darlehen gewährt. Dieses Darlehen soll durch einen jährlichen Durchschnittszins verzinst werden, welcher die Gemeinde durch die Aufnahme von Fremdkapital ihrerseits verzinst. Als Berechnungsbeispiel für die Höhe, die Amortisation und Verzinsung des Darlehens wird auf den Anhang 1 verwiesen.

7. Mietzinszahlung durch die Gemeinde bzw. der Kirchgemeinde

Wie bis anhin soll der neue Pfarrsaal im Eigentum der Kirchgemeinde auch durch die Gemeinde, die Schule und die Vereine der Gemeinde Escholzmatt-Marbach genutzt werden können. Für diese Benützung zahlt die Gemeinde der Kirchgemeinde einen jährlichen Mietzins. Die Kirchenvereine haben bei der Benützung ein Vorzugsrecht. Diese Handhabung ist allenfalls in einem separaten Benützungsreglement zu regeln. Die Einzelheiten des Mietverhältnisses zwischen der Kirchgemeinde und der Gemeinde werden im Anhang 2 sowie in einem speziellen Mietvertrag geregelt. Für die Nutzung des Mehrzweckraumes beim Schulhaus Wiggen durch die Kirchgemeinde bezahlt diese der Gemeinde ebenfalls einen jährlichen Mietzins. Es wird diesbezüglich ebenfalls auf Anhang 2 verwiesen.

8. Finanzierung der Stockwerkeigentumseinheit Pfarrsaal / Berechnungsbeispiel

Der Kaufpreis der Stockwerkeinheit des Pfarrsaales, welche die Kirchgemeinde erwirbt, wird grundsätzlich anhand der noch zu ermittelnden Baukosten und unter Berücksichtigung der Festsetzung der Stockwerkeigentumsquote ermittelt. Stand heute gehen die Parteien davon aus, dass der Kaufpreis rund CHF 1.7 Mio. betragen wird. Gestützt auf diese Kaufpreis-Schätzung haben die Parteien ein Finanzierungsmodell erarbeitet und die Art der Berechnungsweise einstweilen definiert. Die Berechnungsweise soll auf den definitiven Kaufpreis adaptiert werden. Es wird hierzu auf die Berechnungsweise im Anhang 1 verwiesen.

9. Verpflichtung zur Einräumung eines gegenseitigen Vorkaufsrechts

Die beiden Räte verpflichten sich, anlässlich der Begründung von Stockwerkeigentum, dem jeweiligen anderen Eigentümer ein Vorkaufsrecht an ihrer Stockwerkeigentumseinheit einzuräumen und im Grundbuch eintragen zu lassen.

10. Allgemeine Bestimmungen zur Absichtserklärung

10.1 Verbindlichkeit

Obwohl beide Parteien nach Treu und Glauben das Interesse haben, den Neubau des Pfarreisaales wie beschrieben umzusetzen, anerkennen sie, dass keine der Parteien aus der vorliegenden Absichtserklärung irgendwelche rechtlich durchsetzbare Rechte ableiten kann, um die Realisierung und den Erwerb des Pfarrsaals in Form von Stockwerkeigentum zu erwirken. Wie eingangs erwähnt sind namentlich die Beschlüsse der politischen Entscheidungsträger (Gemeindeversammlung oder Urnenabstimmung bzw. Kirchgemeindeversammlung) vorbehalten.

10.2 Informationsaustausch

Die Kirchgemeinde wird bei der Planung bzw. Realisierung des Gebäudeteils mit Pfarrsaal soweit miteinbezogen, wie es für sie als Grundeigentümerin der Stockwerkeigentumseinheit "Pfarrsaal" von Be-

deutung ist. Insbesondere erhält die Kirchgemeinde Einsicht in die Pläne und Unterlagen und hat Entscheidungsbefugnisse hinsichtlich des Roh- und Ausbaus des Pfarrsaals. Die Gemeinde ist verpflichtet, die Kirchgemeinde in diese notwendigen Schritte einzubeziehen und die erforderlichen Unterlagen und Informationen zu offenbaren.

10.3 Geheimhaltung

Die Parteien sind verpflichtet, bis zur Vorstellung und Beschlussfassung der Projekte in ihren jeweiligen Versammlungen die ausgetauschten Informationen – soweit möglich – als geheim zu behandeln und den Inhalt dieser Absichtserklärung weder gegenüber Dritten offen zu legen noch für eigene Interessen direkt oder indirekt zu nutzen.

Die Parteien sind überdies verpflichtet, den Kreis der im Rahmen der vorliegenden Absichtserklärung involvierten Personen auf ein Minimum zu beschränken. In einem ersten Schritt dürfen die vertraulichen Informationen nur den Organen, den Mitarbeitern und Beratern offen gelegt werden, wenn diese zwecks Verhandlungsführung und Beurteilung zur Realisierung kennen müssen.

III. Schlussbestimmungen

1. Beilagen

Folgende Beilagen bildet integrierender Bestandteil dieser Absichtserklärung:

- Anhang 1: Berechnungsweise Finanzierung Stockwerkeigentumseinheit Pfarrsaal
- Anhang 2: Miete

2. Ausfertigung

Diese Absichtserklärung wird vierfach ausgefertigt. Je zwei Exemplare erhalten der Gemeinderat und der Kirchenrat.

3. Inkrafttreten

Diese Absichtserklärung tritt mit Unterzeichnung in Kraft. Vertragsänderungen sind nur in schriftlicher Form gültig.

Escholzmatt, den 10.06.2020

Escholzmatt, den 26.8.2020


Gemeinde Escholzmatt-Marbach

Kirchenrat Escholzmatt



Herr Fritz Lötscher
Gemeindepräsident

Herr Harry Portmann
Kirchgemeindepräsident



Herr Anton Kaufmann
Gemeindeschreiber

Herr Willy Bucher
Aktuar

Anhang 1: Berechnungsweise Finanzierung Stockwerkeigentumseinheit Pfarrsaal

Einstweilen wird von Baukosten für die Stockwerkeigentumseinheit Pfarrsaal von rund CHF 1'700'000.00 ausgegangen. Anhand dieser Annahme ergibt sich folgende Finanzierung:

Baukosten	CHF 1'700'000.00
Entgelt Gemeinde	CHF 500'000.00
Gewährung Darlehen für 40 Jahre zum durchschnittlichen Zins des Fremdkapitals, welches die Gemeinde bei Dritten aufnimmt, abzuzahlen in 40 Raten jährlich zu gleichen Teilen	CHF 1'200'000.00

Die Höhe der effektiven Baukosten wird noch zu ermitteln sein. Fest vereinbart wird das Entgelt der Gemeinde an die Kirchgemeinde in der Höhe von CHF 500'000.00 (vgl. Ziff. 5 oben). Dieses bleibt unveränderlich. Noch zu bestimmen ist die hingegen die Höhe des von der Gemeinde an die Kirchgemeinde zu gewährenden Darlehens. Dieses erhöht oder vermindert sich im Vergleich zum obigen Berechnungsbeispiel anhand der effektiven Baukosten.

Das Darlehen ist in 40 gleichen, jährlichen Raten abzuzahlen. Der Zins wird jeweils auf den 30. Juni jedes Jahres festgelegt. Dieser ermittelt sich aus dem durchschnittlichen Fremdkapital der Gemeinde, welche diese bei Dritten im entsprechenden Jahr aufgenommen hat. Der durchschnittliche Zins und deren Berechnung werden von der Gemeinde auf den 30. Juni jedes Jahres der Kirchgemeinde eröffnet. Die Zinszahlung und die Amortisation werden jeweils auf den 31. Dezember zur Zahlung fällig.

Die Parteien kommen überein, dass die jährliche Abzahlung des Darlehens sich variabel gestaltet. Es soll jährlich ein Amortisationsbetrag von mindestens 2.5 % des gewährten Darlehens geleistet werden. Bei guter finanzieller Lage ist es der Kirchgemeinde jedoch auch gestattet, eine höhere Amortisationszahlung zu leisten.

Anhang 2: Miete

Die gegenseitige Benützung von Bauten und Anlagen durch die Gemeinde und die Kirchgemeinde wird mit folgenden jährlichen Mieten abgegolten:

Miete pro Jahr von Gemeinde an Kirchgemeinde für Pfarrsaal	CHF 24'000.00
Miete pro Jahr von der Kirchgemeinde an die Gemeinde für die WC-Anlagen Pfarrmatten	CHF 3'000.00
Miete pro Jahr von Kirchgemeinde an die Gemeinde für Mehrzwecksaal Wiggen	CHF 1'000.00

In den Anlagen der Einwohnergemeinde können Proben, Trainings, usw. von ortsansässigen Vereinen und Veranstaltungen mit einem sozialen Hintergrund unentgeltlich durchgeführt werden. Gewinnorientierte Veranstaltungen sind davon ausgenommen. Dies soll auch für die Nutzung des Pfarrsaales gelten. Hierfür bezahlt die Gemeinde der Kirchgemeinde eine jährliche Miete für den Pfarrsaal von CHF 24'000.00, damit die Vereine zu den gleichen Bedingungen unentgeltlich den Pfarrsaal nutzen können. Die Schulen der Gemeinde Escholzmatt-Marbach sowie andere Betriebe der Gemeinde können den Pfarrsaal in diesem Sinn ebenfalls unentgeltlich nutzen.

Die Kirchgemeinde bezahlt demgegenüber der Gemeinde eine jährliche Miete von CHF 1'000.00 für die Möglichkeit der Mitbenützung des Mehrzwecksaales im Schulhaus Wiggen unter den oben aufgeführten, gleichen Bedingungen.