

Publikation

für die Urnenabstimmung der Gemeinde Rehetobel

Sonntag, 29. November 2015

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeinderat hat auf Sonntag, 29. November 2015, eine Urnenabstimmung angeordnet betreffend:

- ① **Voranschlag und Steuerfuss 2016**
- ② **Abgabe des ehemaligen Gemeindealtersheim "Haus ob dem Holz; inkl. Remise" im Baurecht**

Unterlagen und Informationen

Gerne senden wir Ihnen weitere Unterlagen zu Voranschlag 2016 und Finanzplanung in Papierform per Post. Falls Sie dies wünschen, melden Sie sich bitte bei uns (Tel. 071 878 70 20 / gemeinde@rehetobel.ar.ch).

Exemplare in Papierform liegen auch im Eingangsbereich der Gemeindeverwaltung zum kostenlosen Bezug auf.

Diese Unterlagen können ebenfalls via Internet www.rehetobel.ch → Politik → Abstimmungen & Wahlen → "Abstimmung vom 29.11.2015" eingesehen und heruntergeladen werden.

Die Informationsveranstaltung

zu den Abstimmungsvorlagen findet am **Dienstag, 10. November 2015**, um 19.30 Uhr, im kleinen Saal des Gemeindezentrums Rehetobel statt.

Die Urne ist im Gemeindehaus aufgestellt am

Sonntag, 29. November 2015: 09.30 - 11.00 Uhr

Vorzeitige Stimmabgabe bei der Gemeindekanzlei, Büro 4

Mittwoch, 25. November 2015 bis Samstag, 28. November 2015:
10.30 - 11.30 Uhr

Stimmberechtigung

Die Stimmberechtigung beginnt mit dem zurückgelegten 18. Altersjahr. Im Übrigen wird auf Art. 50 und Art. 105 der Kantonsverfassung sowie auf Art. 4 und Art. 5 des kant. Gesetzes über die politischen Rechte verwiesen.

Weitere Erläuterungen zur Stimmabgabe sind auf dem beiliegenden Stimmausweis aufgeführt.

① Voranschlag und Steuerfuss 2016

Abstimmungsbotschaft..... 4 – 5

Voranschlag 2016 Erfolgsrechnung / Artengliederung 6 – 9

Gestufter Erfolgsausweis 10

Voranschlag 2016 Investitionsrechnung / Funktionale Gliederung 11 – 13

Anhang 14

- Gesamtübersicht 15
- Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission 16
- Voranschlag 2016 Erfolgsrechnung / Erläuterungen zur Artengliederung 17 – 19
- Voranschlag 2016 Erfolgsrechnung / Funktionale Gliederung 20 – 25
- Voranschlag 2016 Investitionsrechnung / Erläuterung zur Funktionalen Gliederung 26
- Finanzplanung 2017 – 2021 27 – 29
- Erläuterungen zur Finanzplanung 2017 – 2021 30 – 31
- Investitionspläne Hoch-/Tiefbauten, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung 32 – 34
- Finanzkompetenzen 2015 35

② Abgabe des ehemaligen Gemeindealtersheim "Haus ob dem Holz; inkl. Remise" im Baurecht

Abstimmungsbotschaft..... 36 – 40

Stellungnahme „sportsclinic“ 41 – 44

Baurechtsvertrag..... 45 – 57

Anhänge zum Baurechtsvertrag – Pläne 58 - 61

***N.B. Dieses Heft kann kostenlos bei der Gemeindekanzlei Rehetobel bezogen werden.
Das Stimmmaterial wird Ihnen mit persönlich adressierter Post zugestellt.***

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Namens des Gemeinderates unterbreiten wir Ihnen die folgende Abstimmungsfrage zum Entscheid:

Stimmen Sie dem Voranschlag 2016 mit einem Steuerfuss von 4,3 Einheiten zu?**Allgemeine Erläuterungen zum Voranschlag 2016**

Der **Voranschlag 2016** umfasst die Erfolgsrechnung und die Investitionsrechnung für die "allgemeinen Gemeindehaushalt" und auch für die Spezialfinanzierungen der Bereiche Feuerwehr, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung sowie Abfallwirtschaft.

In der **Erfolgsrechnung 2016** wird ein Ertragsüberschuss von 246'365 Franken budgetiert. Bitte beachten Sie die nachfolgenden Tabellen. Die Spezialfinanzierungen weisen zudem einen Aufwandüberschuss von 116'700 Franken aus.

In der **Investitionsrechnung 2016** sind Netto-Investitionen von 491'800 Franken vorgesehen. Gemäss Finanzhaushaltsgesetz und HRM2 sind seit 2014 "werterhaltende Ausgaben", egal wie viel es kostet, direkt der Erfolgsrechnung und nicht mehr wie in früheren Jahren der Investitionsrechnung zu belasten. Die Unterscheidung zwischen Investition und Aufwand ist zwar komplex, lässt sich aber kurz zusammengefasst wie folgt erklären (*Quelle: HRM2+nFHG-Kurs Nr. 03, 01.05.2013, Departement Finanzen AR*):

→ wertvermehrende Investition / aktivierbar = Investitionsrechnung

- zusätzlicher wirtschaftlicher Nutzen
- objektive Wertverbesserung
- Nutzung gesteigert
- Aktivierungsgrenze "grösser als 50'000 Franken" (vgl. GR-Beschluss 19.06.2012)

→ werterhaltender Aufwand / Erfolgsrechnung

- Instandhaltungs- und Instandstellungskosten
- Behebung kleiner Mängel
- funktioneller, betrieblicher oder periodischer Unterhalt
- Wartungsarbeiten

Die **Nettoverschuldung** lag per 31.12.2014 bei 8,3 Mio. Franken (per 31.12.2013 = 10,3 Mio.). Wie aus den Gemeindenkennzahlen 2014*) ersichtlich ist, bedeutet dies die höchste Nettoverschuldung pro Einwohner (4'789 Franken) im Kanton Appenzell Ausserrhoden. Gegenüber 2014 konnte der Wert um 609 Franken pro Einwohner/in reduziert werden, trotzdem ist er noch 1'410 Franken über dem Wert der zweitplatzierten Gemeinde Trogen.

*) Quelle: "Kennzahlen der Gemeindefinanzen 2014", erstellt durch die BDO AG, Gemeindeberatung, St. Gallen, in Zusammenarbeit mit dem Finanzamt des Kantons Appenzell Ausserrhoden; sind publiziert auf <http://www.ar.ch/departemente/departement-finanzen/finanzausgleich/kennzahlen-der-gemeindefinanzen/>

Erläuterungen zu den gesetzlichen Neuerungen

Seit dem 1. Januar 2014 ist das neue Finanzhaushaltsgesetz in Kraft. Voranschlag und Rechnung unserer Gemeinde haben seither zahlreiche Änderungen gegenüber dem bisher Gewohnten erfahren. Die allgemeinen Erläuterungen sind deshalb auch dieses Jahr etwas ausführlicher, um Ihnen die notwendigen Informationen zum besseren Verständnis dieser Vorlage zu vermitteln.

Veränderungen durch das neue Finanzhaushaltsgesetz werden Ihnen Voranschlag und Rechnung jetzt primär in der **Artengliederung** zum Entscheid vorgelegt. Diejenigen, die sich stärker in die Zahlen vertiefen möchten, finden im Anhang zu Voranschlag und Rechnung die Darstellung in funktionaler Gliederung mit einem grösseren Detaillierungsgrad.

Die angepasste Regelung für die **Abschreibung** von Verwaltungsvermögen, wonach neu erstellte Anlagen (Gebäude, Strassen, Infrastrukturen etc.) **nach der Lebensdauer** abgeschrieben werden müssen, verhindert die übermässige Belastung der heutigen Bevölkerung im Vergleich zu künftigen Generationen oder im umgekehrten Fall das Aufschieben notwendiger Investitionen zu Lasten der nachfolgenden Generationen. Dies führt zu einer Entlastung der Erfolgsrechnung infolge tieferer Abschreibungen und gleichzeitig zu einer zusätzlichen Belastung durch Unterhalts- und Werterhaltungsmassnahmen, die bisher der Investitionsrechnung belastet wurden.

Die Rechnungslegung soll ein Bild des Finanzhaushalts vermitteln, das der tatsächlichen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entspricht. Zentral dabei ist die **zweistufige Erfolgsrechnung**. Auf der ersten, operativen Stufe wird ein betriebswirtschaftlich „richtiges“ Ergebnis ausgewiesen. In der zweiten Stufe werden diejenigen Posten erfasst, welche nicht mit der eigentlichen Geschäftstätigkeit zusammenhängen. Hierzu gehören insbesondere die Veränderungen der Reserven, ausserordentliche Einflüsse und politisch motivierte Entscheide. Erträge werden auf der ersten Stufe ausgewiesen und können nicht mehr über ausserordentliche Abschreibungen oder Reservebildungen verdeckt werden. Solche ausserordentlichen Massnahmen werden erst auf der zweiten Stufe berücksichtigt. Finanzpolitisch motivierte Entscheide werden so offengelegt. Die Bildung stiller Reserven durch überhöhte Abschreibungen ist nicht mehr möglich. Die finanzielle Situation des Gemeinwesens wird so transparenter dargestellt.

Gemeindeverwaltung Rehetobel

Erfolgsrechnung nach 2. Lesung GR

Artengliederung	Voranschlag 2016		Voranschlag 2015		Rechnung 2014	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3 Aufwand	8'776'453.00		8'393'853.00		8'075'141.09	
30 Personalaufwand	2'633'800.00		2'534'650.00		2'620'771.55	
300 Behörden, Kommissionen	165'100.00		143'000.00		189'886.90	
301 Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	1'062'800.00		1'059'200.00		1'070'254.35	
302 Löhne der Lehrkräfte	1'010'000.00		960'000.00		972'915.25	
303 Temporäre Arbeitskräfte	25'200.00		25'200.00		19'844.00	
305 Arbeitgeberbeiträge	349'300.00		328'650.00		343'202.55	
306 Arbeitgeberleistungen			2'000.00		13'548.55	
309 Übriger Personalaufwand	21'400.00		16'600.00		11'119.95	
31 Sach- und Übriger Betriebsaufwand	1'640'018.00		1'609'888.00		1'378'032.20	
310 Material- und Warenaufwand	152'100.00		151'200.00		145'877.06	
311 Nicht aktivierbare Anlagen	48'000.00		34'900.00		31'187.97	
312 Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	166'700.00		192'800.00		157'324.20	
313 Dienstleistungen und Honorare	424'588.00		432'618.00		416'399.08	
314 Baulicher Unterhalt	606'800.00		624'800.00		396'776.81	
315 Unterhalt Mobilien und immaterielle Anlagen	93'390.00		83'090.00		65'088.92	
316 Mieten, Leasing, Pachten, Benützungsgebühren	61'100.00		50'300.00		70'869.15	
317 Spesenentschädigungen	34'040.00		33'780.00		32'003.83	
318 Wertberichtigungen auf Forderungen	50'000.00				59'294.03	
319 Verschiedener Betriebsaufwand	3'300.00		6'400.00		3'211.15	
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	312'400.00		306'700.00		330'395.95	
330 Sachanlagen VV	312'400.00		306'700.00		330'395.95	

Gemeindeverwaltung Rehetobel
Erfolgsrechnung
 nach 2. Lesung GR

Artengliederung	Voranschlag 2016		Voranschlag 2015		Rechnung 2014	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
34 Finanzaufwand	129'000.00		137'500.00		149'238.54	
340 Zinsaufwand	121'000.00		131'000.00		123'281.80	
343 Liegenschaftenaufwand Finanzvermögen	8'000.00		6'500.00		25'956.74	
36 Transferaufwand	3'918'735.00		3'672'715.00		3'446'836.15	
361 Entschädigungen an Gemeinwesen	1'610'650.00		1'550'050.00		1'509'804.05	
363 Beiträge an Gemeinwesen und Dritte	2'170'985.00		1'995'665.00		1'804'769.28	
366 Abschreibungen Investitionsbeiträge	137'100.00		127'000.00		132'262.82	
39 Interne Verrechnungen	142'500.00		132'400.00		149'866.70	
391 Dienstleistungen	51'000.00		49'000.00		58'818.45	
393 Betriebs- und Verwaltungskosten	38'000.00		31'200.00		35'015.95	
394 kalk. Zinsen und Finanzaufwand	43'500.00		42'200.00		46'356.15	
399 Übrige interne Verrechnungen	10'000.00		10'000.00		9'676.15	
4 Ertrag		8'795'518.00		8'503'178.00		9'385'774.47
40 Fiskalertrag		5'928'000.00		5'641'000.00		6'054'932.42
400 Direkte Steuern Natürliche Personen		5'215'000.00		5'000'000.00		5'311'151.32
401 Direkte Steuern Juristische Personen		193'000.00		121'000.00		186'857.90
402 Übrige Direkte Steuern		510'000.00		510'000.00		547'247.05
403 Besitz- und Aufwandsteuern		10'000.00		10'000.00		9'676.15
42 Entgelte		1'421'696.30		1'420'448.34		1'503'022.72
420 Ersatzabgaben		125'000.00		125'000.00		124'703.40
421 Gebühren für Amtshandlungen		210'596.30		209'248.34		210'456.39
424 Benützungsgebühren und Dienstleistungen		571'300.00		572'100.00		678'661.78

Gemeindeverwaltung Rehetal

Erfolgsrechnung
nach 2. Lesung GR

Artengliederung	Voranschlag 2016		Voranschlag 2015		Rechnung 2014	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
425 Erlös aus Verkäufen		466'900.00		466'200.00		462'390.49
426 Rückerstattungen		47'900.00		47'900.00		24'093.66
429 Übrige Entgelte						2717.00
44 Finanzertrag		186'640.00		180'680.00		217'506.38
440 Zinsertrag		3'300.00		4'500.00		12'240.50
441 Realisierte Gewinne FV						307.70
443 Liegenschaftenertrag FV		75'000.00		70'440.00		81'403.00
446 Finanzertrag von öffentlichen Unternehmungen		12'100.00		12'000.00		12'006.43
447 Liegenschaftenertrag VV		96'240.00		93'940.00		111'548.75
46 Transferertrag		1'116'681.70		1'128'449.66		1'441'696.25
461 Entschädigungen von Gemeinwesen		231'591.70		212'789.66		218'296.20
462 Finanz- und Lastenausgleich		120'000.00		170'000.00		161'600.00
463 Beiträge von Gemeinwesen und Dritten		763'490.00		744'160.00		1'060'437.40
469 Verschiedener Transferertrag		1'600.00		1'500.00		1'362.65
48 Ausserordentlicher Ertrag						18'750.00
489 Entnahmen aus dem Eigenkapital						18'750.00
49 Interne Verrechnungen		142'500.00		132'400.00		149'866.70
491 Dienstleistungen		89'000.00		80'200.00		93'834.40
494 Kalk. Zinsen und Finanzaufwand		43'500.00		42'200.00		46'356.15
499 Übrige interne Verrechnungen		10'000.00		10'000.00		9'676.15
9 Abschlusskonten		227'300.00		122'550.00		-1'310'633.38
90 Abschluss Erfolgsrechnung		227'300.00		122'550.00		-1'310'633.38

Artengliederung	Voranschlag 2016		Voranschlag 2015		Rechnung 2014	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
Gesamtergebnis	8'776'453.00	9'022'818.00	8'393'853.00	8'625'728.00	8'075'141.09	8'075'141.09
	246'365.00		231'875.00			
	9'022'818.00	9'022'818.00	8'625'728.00	8'625'728.00	8'075'141.09	8'075'141.09

Gestuftes Erfolgsausweis		Voranschlag 2016		Voranschlag 2015		Rechnung 2014	
		Betrag		Betrag		Betrag	
		8'504'953.00	8'123'953.00	8'123'953.00	7'776'035.85		
30	Betrieblicher Aufwand	2'633'800.00	2'534'650.00	2'534'650.00	2'620'771.55		
31	Personalaufwand	1'640'018.00	1'609'888.00	1'609'888.00	1'378'032.20		
33	Sach- und übriger Aufwand	312'400.00	306'700.00	306'700.00	330'395.95		
35	Abschreibungen						
36	Einlagen						
37	Transferaufwand	3918'735.00	3672'715.00	3672'715.00	3446'836.15		
	Durchlaufende Beiträge						
	Betrieblicher Ertrag	8'466'378.00	8'189'898.00	8'189'898.00	8'999'651.39		
40	Fiskalertrag	5928'000.00	5'641'000.00	5'641'000.00	6'054'932.42		
41	Regalien und KozeSSIONen						
42	Ertgelte	1'421'696.30	1'420'448.34	1'420'448.34	1'503'022.72		
43	Verschiedene Erträge						
45	Entnahmen Fonds						
46	Transferertrag	1'116'681.70	1'128'449.66	1'128'449.66	1'441'696.25		
47	Durchlaufende Beiträge						
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-38'575.00	65'945.00	65'945.00	1'223'615.54		
34	Finanzaufwand	129'000.00	129'000.00	129'000.00	149'238.54		
44	Finanzertrag	186'640.00	180'880.00	180'880.00	217'506.38		
	Ergebnis aus Finanzierung	57'640.00	43'380.00	43'380.00	68'267.84		
	Operatives Ergebnis	19'065.00	109'325.00	109'325.00	1'291'883.38		
38	Ausserordentlicher Aufwand						
48	Ausserordentlicher Ertrag						18'750.00
49	Auflösung zusätzliche Abschreibungen						
90	Spezialfinanzierungen und Fonds	227'300.00	122'550.00	122'550.00	-1'381'260.14		
	Ausserordentliches Ergebnis	227'300.00	122'550.00	122'550.00	-1'191'510.14		
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	246'365.00	231'875.00	231'875.00	1'172'373.24		

Gemeindeverwaltung Rehetobel

Investitionsrechnung mit Details
nach 2. Lesung GR

Funktionale Gliederung	Voranschlag 2016		Voranschlag 2015		Rechnung 2014	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
0 ALLGEMEINE VERWALTUNG	130'000.00					
02 Allgemeine Dienste	130'000.00					
029 Übrige Verwaltungseigenschaften	130'000.00					
0291 Gemeindezentrum	130'000.00					
5040.00 Hochbauten	130'000.00					
INV00001 Gemeindezentrum Dachsanierung / PV-Anlage	130'000.00					
3 KULTUR, SPORT UND FREIZEIT, KIRCHE	12'100.00		12'100.00		12'006.43	
34 Sport und Freizeit	12'100.00		12'100.00		12'006.43	
341 Sport	12'100.00		12'100.00		12'006.43	
3410 Sport	12'100.00		12'100.00		12'006.43	
5090.00 Übrige Sachanlagen	12'100.00		12'100.00		12'006.43	
INV00068 Schwimmbad-/Sportplatzsanierung Verzinsung	12'100.00		12'100.00		12'006.43	
6 VERKEHR	134'700.00		44'700.00		232'845.75	5'918.50
61 Strassenverkehr	90'000.00				181'722.75	5'918.50
613 Kantonsstrassen	90'000.00					
6130 Kantonsstrassen	90'000.00					
5010.00 Strassen / Verkehrswege	90'000.00					
INV00056 Kantonsstrasse 3. Etappe Alte Landstrasse - Kalen	90'000.00					
615 Gemeindestrassen					181'722.75	5'918.50

Gemeindeverwaltung Rehetal

Investitionsrechnung mit Details
nach 2. Lesung GR

Funktionale Gliederung	Voranschlag 2016		Voranschlag 2015		Rechnung 2014	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
6150	Gemeindestrassen					
5010.00	Strassen / Verkehrswege					
INV00010					181'722.75	5'918.50
	Holderenstrasse				181'722.75	
INV00018	Nasenstrasse Sanierung Ost und West Teil				16'718.40	
INV00052	Oberstrasse Sanierung 2013				161'334.35	
					3'670.00	
6360.00	Kostenanteile Flurgenosenschaften					
INV00052	Oberstrasse Sanierung 2013					5'918.50
						5'918.50
62	Öffentlicher Verkehr					
		44'700.00	44'700.00		51'123.00	
622	Regionalverkehr					
		44'700.00	44'700.00		51'123.00	
6220	Regionalverkehr					
		44'700.00	44'700.00		51'123.00	
5610.00	Kantone und Konkordate					
INV00055	Durchmesserlinie DML				51'123.00	
		44'700.00	44'700.00		51'123.00	
7	UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG					
		215'000.00	150'000.00		104'187.41	41'233.30
71	Wasserversorgung					
		65'000.00			8'047.69	41'233.30
710	Wasserversorgung					
		65'000.00			8'047.69	41'233.30
7101	Wasserversorgung Gemeinde					
		65'000.00			8'047.69	41'233.30
5030.00	Übriger Tiefbau					
INV00037	GWP 2.32 Michlenberg - Druckbrecher Zeig					
INV00040	GWP 62 Nasen 2. Teil bis Druckbrecher (205 m)					
INV00057	GWP 2.32.1 Sägholzstrasse 64 bis Michlenberg					
INV00060	GWP 76 Sanierungen der Quellfassungen					
		5'000.00			8'047.69	
		50'000.00				

Gemeindeverwaltung Rehetobel

Investitionsrechnung mit Details

nach 2. Lesung GR

Funktionale Gliederung	Voranschlag 2016		Voranschlag 2015		Rechnung 2014	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
6130.00 Tiefbau						41'233.30
INV00040 GWP 62 Nasen 2. Teil bis Druckbrecher (205 m)						15'638.85
INV00065 GWP 65 Bergstrasse Bauland Erschliess. QP Berg II						25'594.45
72 Abwasserbeseitigung	150'000.00		150'000.00		27'139.72	
720 Abwasserbeseitigung	150'000.00		150'000.00		27'139.72	
7201 Abwasserbeseitigung Gemeinde	150'000.00		150'000.00		27'139.72	
5030.00 Übriger Tiefbau	150'000.00		150'000.00		27'139.72	
INV00032 GEP 65.2 Ableitung ARA zur AVA Um- und Anschlussbauten	150'000.00		150'000.00			
INV00049 GEP 62 Bachoffenlegung Seitengewässer Holdernbach (Haueten)					27'139.72	
INV00051 GEP 68 Meteorwasserleitung Lobenschwendli			150'000.00			
74 Verbauungen					69'000.00	
741 Gewässerverbauungen					69'000.00	
7410 Gewässerverbauungen					69'000.00	
5020.00 Wasserbau					69'000.00	
INV00049 GEP 62 Bachoffenlegung Seitengewässer Holdernbach (Haueten)					69'000.00	
Nettoinvestition	491'800.00	491'800.00	206'800.00	206'800.00	349'039.59	47'151.80
	491'800.00	491'800.00	206'800.00	206'800.00	349'039.59	301'887.79
						349'039.59

Anhang

- Gesamtübersicht	15
- Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission	16
- Voranschlag 2016 Erfolgsrechnung / Erläuterungen zur Artengliederung	17 - 19
- Voranschlag 2016 Erfolgsrechnung / Funktionale Gliederung	20 -25
- Voranschlag 2016 Investitionsrechnung / Erläuterung zur Funktionalen Gliederung	26
- Finanzplanung 2017 – 2021	27 - 29
- Erläuterungen zur Finanzplanung 2017 – 2021	30 - 31
- Investitionspläne Hoch-/Tiefbauten, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung	32 - 34
- Finanzkompetenzen 2015	35

	Voranschlag 2016		Voranschlag 2015		Rechnung 2014	
	Betrag		Betrag		Betrag	
Gesamtübersicht						
<u>Erfolgsrechnung</u>						
Betrieblicher Aufwand	8'504'953.00		8'123'953.00		7'776'035.85	
Betrieblicher Ertrag	8'466'378.00		8'189'898.00		8'999'651.39	
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-38'575.00		65'945.00		1'223'615.54	
Ergebnis aus Finanzierung	57'640.00		43'380.00		68'267.84	
Operatives Ergebnis	19'065.00		109'325.00		1'291'883.38	
Ausserordentliches Ergebnis Spezialfinanzierungen und Fonds	227'300.00		122'550.00		18'750.00	
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	246'365.00		231'875.00		1'172'373.24	
<u>Investitionsrechnung</u>						
Investitionsausgaben	-491'800.00		-206'800.00		-396'191.39	
Investitionseinnahmen					396'191.39	
Nettoinvestitionen	-491'800.00		-206'800.00			

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

In Ihrem Auftrag haben wir den Voranschlag für das Jahr 2016 gemäss Art. 39 der Gemeindeordnung geprüft. In unserer Empfehlung lehnen wir uns an die vom Volk genehmigte untenstehende Urnenabstimmung an.

An der Urnenabstimmung vom 24. November 2013 hat das Volk der Steuererhöhung um 0.2 Einheiten auf 4.3 Einheiten zur ausschliesslichen Schuldenreduktion zugestimmt. Der Gemeinderat hat in diesem Zusammenhang das untenstehende finanzpolitische Ziel definiert:

- Verschuldungsreduktion auf Fr. 4'000.- pro Einwohner in den kommenden 10 – 20 Jahren

Das Volk hat damit den Wunsch geäussert die Schulden langfristig abzubauen.

Seit dem Jahr 2014 hat Rehetobel das harmonisierte Rechnungslegungsmodell HRM2 eingeführt. HRM2 überzeugt in zweierlei Hinsicht:

- Die Stetigkeit der Rechnungslegung wurde erhöht. Durch die Definition von Anlagenkategorien mit fix definierten Nutzungsdauern wird ein willkürliches Abschreiben der Anlagen verhindert.
- Die zweistufige Erfolgsrechnung wurde als neues Führungsinstrument eingeführt. Besonders interessant ist dabei das Operative Ergebnis, welches aufzeigt, ob aus der operativen Tätigkeit ausreichend Liquidität generiert wird, um Schulden abzubauen.

Für einen langfristigen Schuldenabbau sind somit **zwingend positive "Operative Ergebnisse"** in jedem Voranschlag nötig. Die Investitionstätigkeit wird langfristig durch die Abschreibungen neutralisiert.

Die **zweistufige Erfolgsrechnung** des Voranschlags des Jahres 2016 weist folgende Ertragsüberschüsse aus:

Operatives Ergebnis	19'065.-
Ausserordentliches Ergebnis	227'300.- (Fondsauflösungen, Spezialfinanzierungen)
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	246'365.-

Nach unserer Beurteilung wurden der Ertrag und der Aufwand vorsichtig veranschlagt. Das Operative Ergebnis des Voranschlags 2016 ist tief aber positiv.

Der Investitionsplan des Jahres 2016 liegt bei Fr. 714'700.-. Die Abschreibungen des Verwaltungsvermögens und der Investitionsbeiträge des Jahres 2016 belaufen sich auf Fr. 449'500.-. Der Voranschlag 2016 geht somit davon aus, dass ein Schuldenaufbau von ca. Fr. 246'000.- (Fr. 19'065.- ./ Fr. 714'700.- + Fr. 449'500.-) ohne Berücksichtigung des Ausserordentlichen Ergebnisses eintrifft.

Die Geschäftsprüfungskommission unterstützt den Antrag des Gemeinderats, da der Voranschlag ein **positives Operatives Ergebnis** ausweist, welches langfristig für den Schuldenabbau verwendet werden kann.

In Übereinstimmung mit dem Gemeinderat empfehlen wir Ihnen, dem Voranschlag für das Jahr 2016 bei einem gleichbleibenden Steuerfuss von 4,3 Einheiten zuzustimmen.

Rehetobel, 5. Oktober 2015

Die Geschäftsprüfungskommission

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung / Artengliederung

30 / Personalaufwand

Aufgrund der höheren Schüler-Zahlen im Kindergarten, sind zusätzliche Lehrkräfte für den Unterricht der Kindergarten-Klasse notwendig.

Im Bereich Abwasserbeseitigung wurde der Personalaufwand analog zum Vorjahr budgetiert, da zum heutigen Zeitpunkt noch nicht absehbar ist, welche Übergangsarbeiten im Zusammenhang mit dem Anschluss an den Abwasserverband Altenrhein anfallen bzw. wann und in welchem Umfang sich der Personalaufwand nach dem AVA-Anschluss schon im Jahr 2016 reduzieren wird.

31 / Sach- und Übriger Betriebsaufwand

Die Kosten für Sach- und Übriger Betriebsaufwand bewegen sich im gleichen Rahmen wie im Vorjahr.

33 / Abschreibungen Verwaltungsvermögen

Gemäss Art. 36 des Finanzhaushaltsgesetzes werden Positionen des Verwaltungsvermögens, die durch Nutzung einem Wertverzehr unterliegen, linear nach ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Der Gemeinderat hat die entsprechenden Abschreibungssätze festgelegt:

Gebäude/Hochbauten	50 Jahre	2%
Tiefbauten (Strassen, Brücken, Abwasserkanäle, Wasserleitungen)	50 Jahre	2%
Mobilien, Maschinen, Fahrzeuge	10 Jahre	10%
Wasser-/Abwasseranlagen (techn. Anlagen, z.B. Pumpen etc.)	15 Jahre	6,5%
Abfallanlagen	40 Jahre	2,5%
Immaterielle Anlagen	5 Jahre	20%
Informatik Hardware	3 Jahre	33,3%
Informatik Software	5 Jahre	20%

Die jährliche Belastung durch die Abschreibungen des Verwaltungsvermögens beläuft sich somit auf rund Fr. 310'000.

34 / Finanzaufwand

Aufgrund des weiterhin tiefen Zinsniveaus konnten auch im Jahr 2015 fällig gewordene Kredite wiederum zu sehr günstigen Konditionen abgeschlossen werden. Zudem werden die Kredite vermehrt kurzfristig abgeschlossen, damit eine flexiblere Rückzahlung möglich ist. So kann das Fremdkapital sukzessive reduziert werden. Der "Liegenschaftenaufwand Finanzvermögen" betrifft die Liegenschaften alte Kanzlei, altes Feuerwehr-Depot und Landwirtschaftsbetrieb.

36 / Transferaufwand

Im Transferaufwand sind u.a. sämtliche Unterstützungsbeiträge der Sozialhilfe enthalten. Ebenfalls in dieser Position enthalten sind die Kostenbeiträge an Ergänzungsleistungen zur AHV/IV sowie an die Pflegefinanzierung. Hier kann im Jahr 2016 mit einem Minderaufwand gegenüber dem Vorjahr gerechnet werden. Weitere Kostenbeiträge (v.a. an den Kanton) sind im Transferaufwand zu verbuchen, so z.B. die Beiträge an die Postautodienste in der Höhe von Fr. 202'500. Die höchsten Aufwandpositionen, welche im Totalbetrag von Fr. 3'918'735 enthalten sind, setzen sich wie folgt zusammen:

		Jahr 2016	Jahr 2015
1500	Feuerwehr		
3632.00	Gemeindebeitrag FW-Zweckverband Wald-Rehetobel	Fr. 144'800	Fr. 126'500
2130	Oberstufe		
3612.00	Schulgelder an auswärtige Sekundarschulen	Fr. 1'240'250	Fr. 1'205'700
2140	Musikschulen		
3632.00	Gemeindebeitrag an Musikschule Vorderland	Fr. 111'000	Fr. 111'000

		Jahr 2016	Jahr 2015
2200	Sonderschulen		
3611.00	Gemeindebeitrag an Sonderschulen	Fr. 153'000	Fr. 164'000
4125	Pflegefinanzierung		
3637.01	Aufenthalt in der Gemeinde	Fr. 190'000	Fr. 260'000
3637.02	Aufenthalt in anderer Gemeinde des Kantons	Fr. 110'000	Fr. 60'000
5220	Ergänzungsleistungen IV		
3631.00	Gemeindebeitrag an Ergänzungsleistungen IV	Fr. 146'700	Fr. 136'600
5320	Ergänzungsleistungen AHV		
3631.00	Gemeindeanteil an Ergänzungsleistungen AHV	Fr. 171'900	Fr. 160'700
5720	Wirtschaftliche Sozialhilfe		
3637.00	Unterstützungen an Einwohner/innen	Fr. 190'000	Fr. 188'500
5790	Übrige Fürsorge		
3632.00	Kostenanteil Soziale Dienste Vorderland AR	Fr. 195'100	Fr. 197'700
6220	Regionalverkehr		
3634.00	Beitrag an Postautodienste	Fr. 202'500	Fr. 184'300

39 / Interne Verrechnungen

Die für das Jahr 2016 budgetierten internen Verrechnungen betreffen mehrheitlich die als Spezialfinanzierung geführten Bereiche (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Abfallwirtschaft).

40 / Fiskalertrag

Bei einem gleichbleibenden Steuerfuss von 4,3 Einheiten wird für 2016 ein Mehrertrag von netto Fr. 200'000 gegenüber 2015 budgetiert. Gemeinde und Kanton wenden folgende Berechnungsmethode für den Voranschlag 2016 an: Prognose 2015 plus 1,5% Zuwachs. Aufgrund des momentanen Veranlagungs- und Fakturierungsstandes wird prognostiziert, dass der Steuerertrag im Jahr 2015 rund Fr. 120'000 über dem Voranschlag sein wird. Die *übrigen direkten Steuern* (Grundstückgewinnsteuern, Handänderungssteuern, Erbschafts- und Schenkungssteuern) sind kaum budgetierbar, da diese Einnahmen von nicht beeinflussbaren Faktoren abhängig sind. Deshalb wurden hier die Vorjahreswerte unverändert übernommen.

42 / Entgelte

Die Entgelte bewegen sich im Rahmen des Vorjahres. Darin enthalten sind die Anschlussgebühren in den Bereichen Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (im Konto *Benützungsgebühren und Dienstleistungen*). Bei den *Ersatzabgaben* handelt es sich um die Feuerwehersatzabgaben, welche gegenüber dem Vorjahr keine Änderungen erfahren.

44 / Finanzertrag

Im "Liegenschaftenertrag Finanzvermögen" ist im Jahr 2016 noch kein Baurechtszins für die Liegenschaft „Ob dem Holz“ (ehem. Gemeindealtersheim) enthalten. Ferner sind darin die Mietzinseinnahmen der alten Kanzlei, des alten Feuerwehr-Depots sowie des Landwirtschaftsbetriebes enthalten. Alle übrigen Mietzinserträge und Einnahmen werden im "Liegenschaftenertrag Verwaltungsvermögen" verbucht.

46 / Transferertrag

Gemäss Budgetempfehlung des Kantons kann im Jahr 2016 mit einem *Finanzausgleich* von Fr. 120'000 gerechnet werden. Damit fällt der Finanzausgleich voraussichtlich um Fr. 50'000 tiefer aus als im Vorjahr. Im Bereich der *Beiträge von Gemeinwesen und Dritten* macht der Grossteil der Erträge die Schülerbeiträge an die Betriebskosten aus. Im Transferertrag von total Fr. 1'116'681.70 sind unter anderem folgende grössere Entschädigungen und Beiträge von Kanton, Gemeinden, Gemeindezweckverbänden und Dritten (Institutionen, Vereine, Private) enthalten:

		Jahr 2016	Jahr 2015
2120	Primarstufe		
4631.00	Kantonsbeitrag Betriebskosten	Fr. 205'160	Fr. 221'900
2130	Oberstufe		
4631.00	Kantonsbeitrag Betriebskosten	Fr. 133'800	Fr. 143'960
5730	Asylwesen		
4611.00	Kantonsbeitrag an Betreuungskosten	Fr. 113'000	Fr. 108'000
6150	Gemeindestrassen		
4631.00	Anteil Strassenverkehrssteuern	Fr. 196'000	Fr. 189'600
9300	Finanz- und Lastenausgleich		
4621.00	Finanzausgleich	Fr. 120'000	Fr. 170'000

49 / Interne Verrechnungen

Die für das Jahr 2016 budgetierten internen Verrechnungen betreffen mehrheitlich die als Spezialfinanzierung geführten Bereiche (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Abfallwirtschaft).

9 / Abschluss / Bilanzübernahme (inkl. Fonds und Spezialfinanzierungen)

Durch die Einführung von HRM2 und die damit verbundenen buchhalterischen Vorgaben werden in diesem Bereich die Ausgleichsbuchungen der Spezialfinanzierungen sowie die Buchungen aus Fondsentnahmen zusammengefasst. Der Nettobetrag von Fr. 227'300 ergibt sich aus der Differenz zwischen Fondsentnahmen (Fr. -110'600), Entnahmen (Fr. -192'700) und Einlagen (Fr. +76'000) in Spezialfinanzierungen. Im Voranschlag 2016 sind Fondsentnahmen von total Fr. 110'600 vorgesehen, nämlich

Fr.	-3'600	aus dem Schulfonds für Gemeindebeitrag an Spielgruppe Rägeboge
Fr.	-18'600	aus der Vogtkasse-Reserve für Alimentenbevorschussungen
Fr.	-36'000	aus dem Hilfsfonds für arbeitsmarktliche Massnahmen im Sozialbereich
Fr.	-19'000	aus dem Armenfonds für Sozialhilfeleistungen (Defizitanteil ZUG)
Fr.	-6'000	aus dem Feuerweiher- und Hydrantenfonds für Unterhalt der Hydranten.
Fr.	-18'500	aus dem Fonds für ungepflegte Gräber und Dauerbepflanzungen
Fr.	-8'900	aus dem Legat „Schenkung von Robert Krüsi“
Fr.	-110'600	Total Fondsentnahmen

Die Entnahmen und Einlagen in Spezialfinanzierungen setzen sich wie folgt zusammen:

Fr.	-20'600	Entnahme aus SF Feuerwehr
Fr.	76'000	Einlage in SF Wasserversorgung
Fr.	-168'100	Entnahme aus SF Abwasserbeseitigung
Fr.	-4'000	Entnahme aus SF Abfallwirtschaft
Fr.	-116'700	Total

Gemeindeverwaltung Rehetal

Erfolgsrechnung
nach 2. Lesung GR

Funktionale Gliederung	Voranschlag 2016		Voranschlag 2015		Rechnung 2014	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0 ALLGEMEINE VERWALTUNG	1'134'000.00	281'000.00	1'140'600.00	277'640.00	1'160'824.95	323'485.79
01 Legislative und Exekutive	173'700.00		167'800.00		214'926.90	32'164.60
011 Legislative	34'100.00		31'200.00		36'263.05	
012 Exekutive	139'600.00		136'600.00		178'663.85	32'164.60
02 Allgemeine Dienste	960'300.00	281'000.00	972'800.00	277'640.00	945'898.05	291'321.19
022 Übrige allgemeine Dienste	601'500.00	155'100.00	574'100.00	150'700.00	620'073.11	159'925.48
029 Übrige Verwaltungsliegenschaften	358'800.00	125'900.00	398'700.00	126'940.00	325'824.94	131'395.71
1 ÖFFENTLICHE ORDNUNG UND SICHERHEIT, VERTEIDIGUNG	387'338.00	337'938.00	363'838.00	317'738.00	318'752.55	282'079.00
14 Allgemeines Rechtswesen	212'838.00	191'338.00	204'338.00	189'438.00	192'230.85	181'837.00
140 Allgemeines Rechtswesen	212'838.00	191'338.00	204'338.00	189'438.00	192'230.85	181'837.00
15 Feuerwehr	146'600.00	146'600.00	128'300.00	128'300.00	100'242.00	100'242.00
150 Feuerwehr	146'600.00	146'600.00	128'300.00	128'300.00	100'242.00	100'242.00
16 Verteidigung	27'900.00		31'200.00		26'279.70	
162 Zivile Verteidigung	27'900.00		31'200.00		26'279.70	
2 BILDUNG	3'346'640.00	460'930.00	3'224'960.00	453'460.00	3'184'316.16	560'136.80
21 Obligatorische Schule	3'193'640.00	460'930.00	3'060'960.00	453'460.00	3'082'216.16	560'136.80
211 Eingangsstufe	304'740.00	76'630.00	193'560.00	63'700.00	184'193.05	63'957.40
212 Primarstufe	1'008'900.00	212'660.00	1'036'050.00	221'900.00	1'078'325.20	261'126.80
213 Oberstufe	1'297'550.00	133'800.00	1'269'900.00	143'960.00	1'253'079.65	167'273.20

Gemeindeverwaltung Rehetal

Erfolgsrechnung
nach 2. Lesung GR

Funktionale Gliederung	Voranschlag 2016		Voranschlag 2015		Rechnung 2014	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
214 Musikschulen	111'000.00		111'000.00		101'107.50	
217 Schulliegenschaften	280'700.00	4'240.00	269'800.00	1'600.00	277'011.26	22'037.40
218 Tagesbetreuung	33'650.00	13'000.00	38'050.00	12'000.00	36'448.30	36'448.30
219 Übrige obligatorische Schule	157'100.00	20'600.00	142'600.00	10'300.00	152'051.20	9'293.70
22 Sonderschulen	153'000.00		164'000.00		102'000.00	
220 Sonderschulen	153'000.00		164'000.00		102'000.00	
29 Übriges Bildungswesen					100.00	
299 Übrige Bildung					100.00	
3 KULTUR, SPORT UND FREIZEIT, KIRCHE	223'190.00	7'500.00	218'390.00	8'100.00	214'225.07	7'392.90
31 Kulturerbe	150.00		150.00		-6'257.00	
312 Denkmalpflege und Heimatschutz	150.00		150.00		-6'257.00	
32 Übrige Kultur	18'040.00		20'540.00		16'819.80	
321 Bibliotheken	4'500.00		4'500.00		4'500.00	
322 Konzert und Theater	3'800.00		6'300.00		6'300.00	
329 Übrige Kultur	9'740.00		9'740.00		6'019.80	
33 Medien	33'000.00	7'500.00	35'700.00	8'100.00	36'499.45	7'392.90
332 Massenmedien	33'000.00	7'500.00	35'700.00	8'100.00	36'499.45	7'392.90
34 Sport und Freizeit	172'000.00		162'000.00		167'162.82	
341 Sport	172'000.00		162'000.00		167'162.82	
4 GESUNDHEIT	367'600.00	650.00	370'000.00		261'421.79	651.00

Funktionale Gliederung		Voranschlag 2016		Voranschlag 2015		Rechnung 2014	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
41	Spitäler, Kranken- und Pflegeheime	300'000.00		320'000.00		217'923.95	
412	Alters-, Kranken- und Pflegeheime	300'000.00		320'000.00		217'923.95	
42	Ambulante Krankenpflege	63'000.00		45'400.00		39'357.70	
421	Ambulante Krankenpflege	63'000.00		45'400.00		39'357.70	
43	Gesundheitsprävention	4'600.00	650.00	4'600.00		4'140.14	651.00
432	Übrige Krankheitsbekämpfung					300.00	
433	Schulgesundheitsdienst	4'400.00	650.00	4'400.00		3'640.14	651.00
434	Lebensmittelkontrolle	200.00		200.00		200.00	
5	SOZIALE SICHERHEIT	1'096'610.00	302'200.00	1'040'090.00	356'400.00	1'106'328.40	482'227.05
52	Invaldität	148'050.00		137'950.00		133'508.00	
522	Ergänzungsleistungen IV	146'700.00		136'600.00		132'193.00	
523	Invalidenheime	1'350.00		1'350.00		1'315.00	
53	Alter und Hinterlassene	174'600.00		162'400.00		155'062.00	
531	Alters- und Hinterlassenenversicherung AHV	1'000.00				756.00	
532	Ergänzungsleistungen AHV	171'900.00		160'700.00		152'576.00	
535	Leistungen an Alter	1'700.00		1'700.00		1'730.00	
54	Familie und Jugend	47'850.00	22'200.00	83'450.00	58'400.00	65'925.75	43'901.45
543	Alimentenbevorschussung und -inkasso	18'600.00	18'600.00	54'800.00	54'800.00	40'301.45	40'301.45
544	Jugendschutz	15'000.00		13'600.00		11'548.80	
545	Leistungen an Familien	14'250.00	3'600.00	15'050.00	3'600.00	14'075.50	3'600.00
57	Sozialhilfe und Asylwesen	726'110.00	280'000.00	656'290.00	298'000.00	751'832.65	438'325.60

Gemeindeverwaltung Rehetobel

Erfolgsrechnung
nach 2. Lesung GR

Funktionale Gliederung	Voranschlag 2016		Voranschlag 2015		Rechnung 2014	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
572	346'000.00	155'000.00	303'700.00	184'200.00	390'261.30	319'886.50
573	180'000.00	125'000.00	152'200.00	113'800.00	186'934.15	118'439.10
579	200'110.00		200'390.00		174'637.20	
6	785'600.00	319'600.00	776'000.00	302'400.00	621'367.19	352'259.40
61	556'400.00	292'900.00	565'700.00	276'400.00	433'814.59	326'356.80
613	17'100.00		29'500.00		19'300.00	
615	529'600.00	271'400.00	521'800.00	254'900.00	413'026.74	319'558.80
618	9'700.00	21'500.00	14'400.00	21'500.00	1'487.85	6'798.00
62	229'200.00	26'700.00	210'300.00	26'000.00	187'552.60	25'902.60
622	202'500.00		184'300.00		161'650.00	
629	26'700.00	26'700.00	26'000.00	26'000.00	25'902.60	25'902.60
7	1'188'600.00	1'115'000.00	1'032'850.00	957'950.00	901'233.81	823'887.49
71	405'000.00	405'000.00	405'550.00	405'550.00	321'330.22	321'330.22
710	405'000.00	405'000.00	405'550.00	405'550.00	321'330.22	321'330.22
72	628'700.00	628'700.00	501'450.00	501'450.00	456'752.60	456'752.60
720	628'700.00	628'700.00	501'450.00	501'450.00	456'752.60	456'752.60
73	42'100.00	42'100.00	43'750.00	43'750.00	36'307.82	36'307.82
730	42'100.00	42'100.00	43'750.00	43'750.00	36'307.82	36'307.82
74	4'400.00				13'070.60	
741	4'400.00				13'070.60	

Gemeindeverwaltung Rehethobel

Erfolgsrechnung
nach 2. Lesung GR

Funktionale Gliederung		Voranschlag 2016		Voranschlag 2015		Rechnung 2014	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
76	Bekämpfung von Umweltverschmutzung	10'000.00		10'000.00		47'565.82	3'193.30
769	Übrige Bekämpfung von Umweltverschmutzung	10'000.00		10'000.00		47'565.82	3'193.30
77	Übriger Umweltschutz	82'400.00	39'200.00	36'100.00	2'200.00	47'565.82	3'193.30
771	Friedhof und Bestattung	82'400.00	39'200.00	36'100.00	2'200.00	47'565.82	3'193.30
79	Raumordnung	16'000.00		36'000.00	5'000.00	26'206.75	6'303.55
790	Raumordnung	16'000.00		36'000.00	5'000.00	26'206.75	6'303.55
8	VOLKSWIRTSCHAFT	58'425.00	15'800.00	58'725.00	10'100.00	61'441.60	12'712.20
81	Landwirtschaft	11'100.00		20'000.00		11'500.80	
811	Verwaltung, Vollzug und Kontrolle	500.00		500.00		860.00	
813	Produktionsverbesserung Vieh	10'600.00		19'500.00		10'640.80	
82	Forstwirtschaft	19'725.00	6'000.00	20'025.00	9'200.00	31'194.70	11'897.20
820	Forstwirtschaft	19'725.00	6'000.00	20'025.00	9'200.00	31'194.70	11'897.20
84	Tourismus	5'100.00		5'100.00		5'100.00	
840	Tourismus	5'100.00		5'100.00		5'100.00	
85	Industrie, Gewerbe, Handel	21'550.00	9'800.00	12'650.00	900.00	12'681.10	815.00
850	Industrie, Gewerbe, Handel	21'550.00	9'800.00	12'650.00	900.00	12'681.10	815.00
87	Brennstoffe und Energie	950.00		950.00		965.00	
873	Nichtelektrische Energie	950.00		950.00		965.00	
9	FINANZEN UND STEUERN	188'450.00	6'182'200.00	168'400.00	5'941'940.00	245'229.57	5'230'309.46

Funktionale Gliederung	Voranschlag 2016		Voranschlag 2015		Rechnung 2014	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
91 Steuern	63'500.00	5'928'000.00	10'000.00	5'641'000.00	72'571.18	6'054'932.42
910 Steuern	63'500.00	5'928'000.00	10'000.00	5'641'000.00	72'571.18	6'054'932.42
93 Finanz- und Lastenausgleich		120'000.00		170'000.00		161'600.00
930 Finanz- und Lastenausgleich		120'000.00		170'000.00		161'600.00
96 Vermögens- und Schuldenverwaltung	124'950.00	132'600.00	158'400.00	130'940.00	172'658.39	167'400.28
961 Zinsen	97'300.00	57'600.00	126'000.00	58'700.00	122'769.75	69'241.68
963 Liegenschaften des Finanzvermögens	27'650.00	75'000.00	32'400.00	72'240.00	49'888.64	98'158.60
97 Rückverteilungen		1'600.00				
971 Rückverteilungen aus CO2-Abgabe		1'600.00				
99 Abschluss						-1'153'623.24
990 Aufwertungsreserven						18'750.00
999 Abschluss						-1'172'373.24
Gesamtergebnis	8'776'453.00	9'022'818.00	8'393'853.00	8'625'728.00	8'075'141.09	8'075'141.09
	246'365.00		231'875.00			
	9'022'818.00	9'022'818.00	8'625'728.00	8'625'728.00	8'075'141.09	8'075'141.09

Erläuterungen zur Investitionsrechnung / Funktionale Gliederung

Allgemeines

Gemäss Art. 29 Abs. 1 des neuen Finanzhaushaltsgesetzes umfasst die Investitionsrechnung die Investitionsausgaben für Verwaltungsvermögen mit mehrjähriger Nutzungsdauer und stellt diese den Investitionseinnahmen gegenüber.

Im Voranschlag der Investitionsrechnung sind sämtliche voraussehbaren Investitionsausgaben und Investitionseinnahmen aufgeführt. Die einzelnen Vorhaben sind von den zuständigen Organen anhand separater Kreditanträge zu bewilligen. Mit der Genehmigung des Voranschlags Investitionsrechnung wird noch kein Geld freigegeben.

Es wird eine Anlagenbuchhaltung geführt. In dieser wird jedes einzelne Projekt mit den Angaben über den Vermögenswert, die Nutzungsdauer und die Abschreibungsquote erfasst. Die Daten dieser Anlagenbuchhaltung fliessen dann in die Investitionsrechnung ein.

0291 / Gemeindezentrum

Die Flachdächer des Gemeindezentrums sind bereits nach 25 Jahren undicht und müssen deshalb dringend totalsaniert werden. Gegenwärtig wird geprüft, ob flach geneigte Dächer die bisherigen Flachdächer über dem grossen Saal und der Bühne ersetzen könnten. Optional wird zudem geprüft, ob die neue Dachkonstruktion auch mit Photovoltaik-Modulen bestückt werden könnten und sich dafür ein Investor finden lässt.

6130 / Kantonsstrassen

Gemäss Strassenbauprogramm des Kantons ist die Sanierung des Teilstücks Alte Landstrasse – Kaien im Jahr 2016 vorgesehen.

6150 / Gemeindestrassen

Die Sanierung der Kirchstrasse sind im Jahr 2016 entsprechende Projektierungskosten vorgesehen.

6220 / Regionalverkehr

Gemäss Mitteilung des Kantons ist für das Jahr 2016 mit Kosten an die Durchmesserlinie (DML) in der Höhe von Fr. 44'700 zu rechnen.

7101 / Wasserversorgung

Für die Ausführung der geplanten Arbeiten in den GWP-Massnahmen 2.32 (Michlenberg – Druckbrecher Zelig) und 2.32.1 (Sägholzstrasse 64 bis Michlenberg) fallen entsprechende Vorprojekt-Kosten an.

7201 / Abwasserbeseitigung

Im Zusammenhang mit dem Anschluss an den Abwasserverband Altenrhein sind diverse Anschluss- und Umbauten vorzunehmen, die zulasten der Einwohnergemeinde Rehetobel gehen.

Artengliederung	Rechnung	Voranschlag 2016	Finanzplan 2017	Finanzplan 2018	Finanzplan 2019	Finanzplan 2020	Finanzplan 2021
3	Aufwand	8 776 453,00	8 832 625,00	8 600 025,00	8 525 525,00	8 614 625,00	8 735 925,00
30	Personalaufwand	2 633 800,00	2 669 000,00	2 574 600,00	2 600 600,00	2 717 000,00	2 738 800,00
300	Behörden, Kommissionen	165 100,00	165 100,00	165 100,00	165 100,00	165 100,00	165 100,00
301	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	1 062 800,00	1 062 800,00	1 062 800,00	1 062 800,00	1 062 800,00	1 062 800,00
302	Löhne der Lehrkräfte	1 010 000,00	1 045 200,00	950 800,00	976 800,00	1 093 200,00	1 115 000,00
303	Temporäre Arbeitskräfte	25 200,00	25 200,00	25 200,00	25 200,00	25 200,00	25 200,00
305	Arbeitgeberbeiträge	349 300,00	349 300,00	349 300,00	349 300,00	349 300,00	349 300,00
309	Übriger Personalaufwand	21 400,00	21 400,00	21 400,00	21 400,00	21 400,00	21 400,00
31	Sach- und Übriger Betriebsaufwand	1 640 018,00	1 611 000,00	1 621 500,00	1 636 400,00	1 651 300,00	1 666 200,00
310	Material- und Warenaufwand	152 100,00	152 800,00	153 800,00	155 600,00	157 400,00	159 200,00
311	Nicht aktivierbare Anlagen	48 000,00	48 100,00	48 400,00	48 700,00	49 000,00	49 300,00
312	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV	166 700,00	167 800,00	169 100,00	170 900,00	172 700,00	174 500,00
313	Dienstleistungen und Honorare	424 588,00	426 200,00	428 600,00	432 400,00	436 200,00	440 000,00
314	Baulicher Unterhalt	606 800,00	573 500,00	577 900,00	583 600,00	589 300,00	595 000,00
315	Unterhalt Mobilien und immaterielle Anlagen	93 390,00	93 800,00	94 400,00	95 300,00	96 200,00	97 100,00
316	Mieten, Leasing, Pachten, Benützungsgeldern	61 100,00	61 100,00	61 100,00	61 100,00	61 100,00	61 100,00
317	Spesenentschädigungen	34 040,00	34 100,00	34 200,00	34 300,00	34 400,00	34 500,00
318	Wertberichtigungen auf Forderungen	50 000,00	50 300,00	50 700,00	51 200,00	51 700,00	52 200,00
319	Verschiedener Betriebsaufwand	3 300,00	3 300,00	3 300,00	3 300,00	3 300,00	3 300,00
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	312 400,00	311 400,00	315 700,00	319 400,00	331 700,00	352 700,00
330	Sachanlagen VV	312 400,00	311 400,00	315 700,00	319 400,00	331 700,00	352 700,00
34	Finanzaufwand	129 000,00	129 200,00	129 500,00	130 000,00	130 500,00	131 000,00
340	Zinsaufwand	121 000,00	121 200,00	121 400,00	121 800,00	122 200,00	122 600,00
343	Liegenschaftenaufwand Finanzvermögen	8 000,00	8 000,00	8 100,00	8 200,00	8 300,00	8 400,00
36	Transfertaufwand	3 918 735,00	3 969 525,00	3 816 225,00	3 696 625,00	3 641 625,00	3 704 725,00
361	Entschädigungen an Gemeinwesen	1 610 650,00	1 665 700,00	1 517 000,00	1 383 100,00	1 327 800,00	1 367 400,00
363	Beiträge an Gemeinwesen und Dritte	2 170 985,00	2 166 725,00	2 162 125,00	2 176 425,00	2 176 725,00	2 180 225,00
366	Abschreibungen Investitionsbeiträge	137 100,00	137 100,00	137 100,00	137 100,00	137 100,00	137 100,00
39	Interne Verrechnungen	142 500,00					

Entwicklung bei gleichbleibenden 4,3 Einheiten

Artengliederung	Rechnung	Voranschlag 2016	Finanzplan 2017	Finanzplan 2018	Finanzplan 2019	Finanzplan 2020	Finanzplan 2021
391	Dienstleistungen	51'000.00	51'000.00	51'000.00	51'000.00	51'000.00	51'000.00
393	Betriebs- und Verwaltungskosten	38'000.00	38'000.00	38'000.00	38'000.00	38'000.00	38'000.00
394	kalk. Zinsen und Finanzaufwand	43'500.00	43'500.00	43'500.00	43'500.00	43'500.00	43'500.00
399	Übrige interne Verrechnungen	10'000.00	10'000.00	10'000.00	10'000.00	10'000.00	10'000.00
4	Ertrag	-8'795'518.00	-8'953'700.00	-9'058'900.00	-9'225'700.00	-9'248'700.00	-9'254'200.00
40	Fiskaliertrag	-5'928'000.00	-6'005'800.00	-6'128'700.00	-6'278'600.00	-6'284'800.00	-6'291'000.00
400	Direkte Steuern Natürliche Personen	-5'215'000.00	-5'292'800.00	-5'415'700.00	-5'565'600.00	-5'571'800.00	-5'578'000.00
401	Direkte Steuern Juristische Personen	-193'000.00	-193'000.00	-193'000.00	-193'000.00	-193'000.00	-193'000.00
402	Übrige Direkte Steuern	-510'000.00	-510'000.00	-510'000.00	-510'000.00	-510'000.00	-510'000.00
403	Besitz- und Aufwandsteuern	-10'000.00	-10'000.00	-10'000.00	-10'000.00	-10'000.00	-10'000.00
42	Entgelte	-1'421'686.30	-1'405'600.00	-1'408'800.00	-1'412'900.00	-1'417'000.00	-1'421'100.00
420	Ersatzabgaben	-1'25'000.00	-1'25'000.00	-1'25'000.00	-1'25'000.00	-1'25'000.00	-1'25'000.00
421	Gebühren für Amtshandlungen	-210'586.30	-211'900.00	-213'500.00	-215'600.00	-217'700.00	-219'800.00
424	Benützungsgebühren und Dienstleistungen	-571'300.00	-572'300.00	-573'700.00	-575'500.00	-577'300.00	-579'100.00
425	Erlös aus Verkäufen	-466'900.00	-466'900.00	-466'900.00	-466'900.00	-466'900.00	-466'900.00
426	Rückerstattungen	-47'900.00	-29'500.00	-29'700.00	-29'900.00	-30'100.00	-30'300.00
44	Finanzertrag	-186'640.00	-287'900.00	-288'300.00	-288'900.00	-289'500.00	-290'100.00
440	Zinsertrag	-3'300.00	-4'300.00	-4'300.00	-4'300.00	-4'300.00	-4'300.00
443	Liegenschaftenertrag FV	-75'000.00	-175'000.00	-175'000.00	-175'000.00	-175'000.00	-175'000.00
446	Finanzertrag von öffentlichen Unternehmungen	-12'100.00	-12'100.00	-12'100.00	-12'100.00	-12'100.00	-12'100.00
447	Liegenschaftenertrag VV	-96'240.00	-96'500.00	-96'900.00	-97'500.00	-98'100.00	-98'700.00
46	Transferertrag	-1'116'681.70	-1'111'900.00	-1'090'600.00	-1'102'800.00	-1'114'900.00	-1'109'500.00
461	Entschädigungen von Gemeinwesen	-231'591.70	-250'800.00	-232'000.00	-232'200.00	-232'400.00	-232'600.00
462	Finanz- und Lastenausgleich	-1'20'000.00	-1'20'000.00	-1'20'000.00	-1'20'000.00	-1'20'000.00	-1'20'000.00
463	Beiträge von Gemeinwesen und Dritten	-768'490.00	-739'500.00	-737'000.00	-749'000.00	-760'900.00	-755'300.00
469	Verschiedener Transferertrag	-1'600.00	-1'600.00	-1'600.00	-1'600.00	-1'600.00	-1'600.00
49	Interne Verrechnungen	-142'500.00	-142'500.00	-142'500.00	-142'500.00	-142'500.00	-142'500.00
491	Dienstleistungen	-89'000.00	-89'000.00	-89'000.00	-89'000.00	-89'000.00	-89'000.00
494	Kalk. Zinsen und Finanzaufwand	-43'500.00	-43'500.00	-43'500.00	-43'500.00	-43'500.00	-43'500.00
499	Übrige interne Verrechnungen	-10'000.00	-10'000.00	-10'000.00	-10'000.00	-10'000.00	-10'000.00

Entwicklung bei gleichbleibenden 4;3 Einheiten

Artengliederung	Rechnung	Voranschlag 2016	Finanzplan 2017	Finanzplan 2018	Finanzplan 2019	Finanzplan 2020	Finanzplan 2021
9	Abschlusskonten	-227'300.00	-126'100.00	-137'200.00	-148'900.00	-160'100.00	-172'900.00
90	Abschluss Erfolgsrechnung	-227'300.00	-126'100.00	-137'200.00	-148'900.00	-160'100.00	-172'900.00
	Gesamtergebnis	-246'365.00	-247'175.00	-596'075.00	-849'075.00	-794'175.00	-691'175.00

Erläuterungen zur Finanzplanung 2017 bis 2021

Allgemeines

Die rechtliche Grundlage für den Aufgaben- und Finanzplan bildet Art. 10 des Finanzhaushaltsgesetzes:

¹Regierungsrat und Gemeinderat erstellen jährlich einen Aufgaben- und Finanzplan, der die mittelfristige Entwicklung von Leistungen und Finanzen aufzeigt. Die Tätigkeit des Gemeinwesens wird zu diesem Zweck in Hauptaufgaben und diese in Aufgabenbereiche gegliedert.

²Der Aufgaben- und Finanzplan enthält namentlich:

- a) die finanz- und wirtschaftspolitisch relevanten Eckdaten;
- b) eine Übersicht über die Entwicklung der Hauptaufgaben und über die strategischen Ziele und die Entwicklung der Leistungen in den einzelnen Aufgabenbereichen;
- c) eine Übersicht über die geplanten Investitionen;
- d) die Planrechnungen und den Plangeldfluss;
- e) den geschätzten Finanzierungsbedarf und die Finanzierungsmöglichkeiten;
- f) die finanzpolitischen Zielgrössen und die Entwicklung der Finanzkennzahlen.

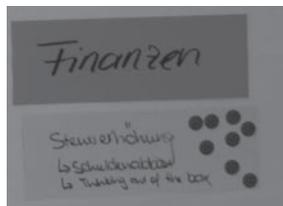
³Der Aufgaben- und Finanzplan wird dem Parlament und der Öffentlichkeit **zur Kenntnis** gebracht.

Gemäss Art. 48 FHG ist der Aufgaben- und Finanzplan bei den Gemeinden spätestens auf das Jahr 2019 einzuführen. Bis zu dessen Einführung ist ein Finanzplan nach altem Recht zu erstellen. Angesichts des Systemwechsels (neuer Kontenplan, neues EDV-Buchhaltungsprogramm, neue finanzhaushaltsrechtliche Normierungen wie Abschreibungssätze, Bewertungen usw.) ist der Finanzplan nach altem System und altem Recht jedoch nicht mehr tauglich.

Im Anhang ist deshalb die sich gegenwärtig im Aufbau befindende neue Aufgaben- und Finanzplanung der Gemeinde aufgeführt. Sie ist auf der **Basis von 4,3 Einheiten aufgebaut und zeigt folgende Entwicklung der Finanzkennzahlen der Gemeinde**

- dass die **Nettoverschuldung** (sofern der Steuerfuss bei 4,3 Einheiten bleibt) in den kommenden fünf Jahren von **rund 8,3 Mio. auf rund 8,1 Mio. Franken sinken wird.**
- dass die **Nettoverschuldung pro Einwohner/in** (sofern der Steuerfuss bei 4,3 Einheiten bleibt) in den kommenden fünf Jahren von **rund 4'800 auf rund 4'600 Franken zurückgehen wird.**
- dass der **Nettoverschuldungsquotient** (Verschuldung im Verhältnis zu den erwarteten Fiskaleinnahmen) sich in den kommenden 5 Jahren bei einem Steuerfuss von 4,3 Einheiten **von 137% auf rund 130%** reduziert.

N.B. Anlässlich des Workshops „Dorf-Café“ vom 5. September 2015 befürworteten acht Rehetobler/innen spontan eine weitere Steuererhöhung zwecks Schuldenabbau. Gegenwärtig werden bereits 0,2 Einheiten „zuviel“ erhoben. Bei der Erhöhung des Steuerfusses ab 2016 um weitere 0,2 Einheiten würde sich die Verschuldung in den nächsten 5 Jahren um zusätzlich 1,2 Mio. auf 6,9 Mio. reduzieren. Die Nettoverschuldung pro Einwohner/in wäre sodann bei 4 Mio. und der Nettoverschuldungsquotient würde sich auf 106% reduzieren. Mit einem Gemeindesteuerfuss von 4,5 Einheiten wäre Rehetobel zusammen mit Waldstatt an zweitletzter Stelle im Kanton. Der Gemeinderat lehnt eine weitere Steuerfuss-Erhöhung ab. Bitte beachten Sie die finanzpolitischen Zielgrössen auf der Folie.



In Art. 2 Abs. 3 FHG ist eine Schuldenbegrenzung vorgesehen. Sie verhindert eine Neuverschuldung bereits hoch verschuldeter Haushalte. **Als hoch verschuldet gemäss diesem Absatz gilt ein Haushalt, dessen Nettoverschuldungsquotient mehr als 200% beträgt.** Diese Kennzahl zeigt an, welcher Anteil der jährlichen Fiskalerträge nötig wäre, um die gesamte Nettoschuld zu begleichen. Steigt sie über 200%, soll eine weitere Zunahme des Fremdkapitals aufgrund der Investitionstätigkeit begrenzt werden. Das Finanzhaushaltsgesetz legt für hoch verschuldete Haushalte deshalb fest, dass nur noch so viel investiert werden darf, wie auch selbst finanziert werden kann. Der Selbstfinanzierungsgrad zeigt an, welchen Teil ihrer Nettoinvestitionen eine öffentliche Körperschaft aus eigenen Mitteln finanzieren kann. Er soll folglich mindestens 100% betragen.

Der Gemeinderat kam zur Überzeugung, dass die langfristigen Ziele nicht jedes Jahr verändert werden sollten. Ein einziger (sehr guter oder sehr schlechter) Jahresabschluss soll die Zielsetzung nicht schon entsprechend beeinflussen. Es soll ein längerer Betrachtungszeitraum angewendet werden. So ist beispielsweise auch der durchschnittliche Selbstfinanzierungsgrad weiterhin über den Zeitraum der Jahre 2014 - 2018 zu beobachten. Nur so lässt sich vergleichen, ob sich dieser Wert in die richtige Richtung bewegt. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 17. September 2015 folgende finanzpolitische Zielgrössen verabschiedet:

1. **Steuerfuss 2016: Total 4,3 Einheiten** (wie Vorjahr)
2. **Ertragsüberschuss mindestens Fr. 240'000** (= 0,2 Steuereinheiten)
3. **Nettoverschuldung in 9 – 19 Jahren auf Fr. 4'000 pro Einwohner/in reduzieren**
4. **Selbstfinanzierungsgrad: "Durchschnitt der Jahre 2014 - 2018" muss grösser als 100% sein**
5. **Zinsbelastungsanteil darf 2% nicht übersteigen** (Ergebnis 2014: 1,2%)

Die Zielerreichung lässt sich folgendermassen kommentieren:

- zu 1. Als Steuerfuss wird in den Finanzplan-Jahren 2017 - 2021 durchwegs mit 4,3 Einheiten kalkuliert. Die Zielvorgabe ist somit eingehalten.
- zu 2. Im Durchschnitt zeigen die Finanzplan-Jahre 2017 - 2021 einen Wert von rund 635'000 Franken.
- zu 3. Die Nettoverschuldung wurde bereits per 31. Dezember 2014 auf 4'789.40 Franken pro Einwohner/in reduziert. Das Ziel "4'000 Franken pro Einwohner/in" scheint in den nächsten Jahren also durchaus als erreichbar.
- zu 4. In den kommenden Jahren werden die Kantonsstrassen-Projekte (inkl. neue Brücke bei "Zweibrücken") Gemeindeanteile von 1,8 - 2 Mio. Franken auslösen. Dies wird den Selbstfinanzierungsgrad zunehmend belasten. Im Betrachtungszeitraum 2014 - 2018 wird der Selbstfinanzierungsgrad durchschnittlich 146% betragen.
- zu 5. Der Zinsbelastungsanteil lag laut Berechnung der BDO AG im 2014 bei 1,2%. Die Fremdkapitalaufnahmen der Gemeinde erfolgen mehrheitlich langfristig.

Gegenwärtige Laufzeiten sind 1 Mio. bis 2016 bei 0,93% / 3 Mio. bis 2017 bei durchschnittlich 0,87% / 2 Mio. bis 2018 bei durchschnittlich 1,05% / 1 Mio. bis 2019 bei 0,91% / 1 Mio. bis 2020 bei 1,52% / 1 Mio. bis 2021 bei 0,49%

Angesichts des langfristigen und zu günstigen Konditionen abgeschlossenen Fremdkapitals kann davon ausgegangen werden, dass der Grenzwert von 2% Zinsbelastungsanteil auch in den kommenden Jahren eingehalten wird.

Investitionsplan	2016	2017	2018	2019	2020	2021	später*
Hochbau	130.0	225.0	0.0	0.0	0.0	0.0	50.0
Gemeindezentrum	130.0						
Dachsanierung und Phtovoltaik-Anlage							
Turnhalle		225.0					
Dachsanierung (inkl. Isolation etc.)							
Schützenhaus							50.0
Kugelfang sanieren							
Tiefbau	0.0	0.0	190.0	90.0	220.0	655.0	1'683.0
Strassen							
101.1.40							
Bergstrasse: Stützmauer (16 t)						85.0	
101.1.40						130.0	
Bergstrasse: Sanierung (Lindenbüel bis Haus 47)							
101.1.30 - 60							140.0
Bergstrasse: Deckbelag auf ganze Länge							235.0
103.0.10			10.0				
Kirchstrasse							
104.0.30 + 40					220.0	440.0	
Holderenstrasse							
105.0.20 + 30							190.0
Sägholzstrasse: Sanierung bei Kreuzwegkurve			90.0	90.0			
105.0.60			90.0	90.0			
Sägholzstrasse 64 bis Michlenberg							
106.0.10			90.0				
Gartenstrasse							
110.0.40 - 60							202.0
Alte Landstrasse							136.0
112.0.10 + 20							175.0
Lobenschwendstrasse							50.0
112.0.30							50.0
Lobenschwendstrasse							55.0
114.0.10							170.0
Klingenbuech							280.0
115.0.20							
Robach							
116.0.10							
Nord							
120.0.20 + 50							
Bürgerheimstrasse sanieren							
300.0.10							
Oberstrasse Ausbau Einlenker Heidenerstrasse							
Investitionsbeiträge, Verschiedenes	134.7	364.6	308.4	495.0	500.0	230.0	0.0
2. Etappe: Zittäfel - Alte Landstrasse (220 + 400 m')				200.0	200.0		
3. Etappe: Alte Landstrasse - Kaien. (500 m')	90.0	90.0					
Kantonsstrassen		230.0	230.0	230.0	230.0	230.0	
Wäldlerstrasse			65.0	65.0	70.0		
neue Brücke bei Zweibrücken							
öffentl. Verkehr	44.7	44.6	13.4				
Durchmesserlinie DML							
Total Hoch-/Tiefbauten, Verschiedenes	264.7	589.6	498.4	585.0	720.0	885.0	1'733.0

*Die Abgrenzung zwischen wertvermehrenden und werterhaltenden Investitionen wurde noch nicht vorgenommen

GEP-Massnahmen

nach 2. Lesung GR

	Massnahme	2016	2017	2018	2019	2020	2021	später*
1.2	Neubau SW-Leitung Alte Landstrasse, 1. Teil, KS 2164 bis KS 2106							130.0
1.3	Neubau SW-Leitung Alte Landstrasse, 2. Teil, KS 2106 bis KS 2088							300.0
2.35	Holderenstrasse (Kirchstrasse - Holderen)					130.0		
2.33	Kirchstrasse							50.0
4	Neubau RW-Leitung Alte Landstrasse / Hofmüli							20.0
5	Umnutzung MW-Leitung als Meteor-Leitung KS 5326 bis KS 5316							70.0
	Umnutzung MW-Leitung als RW-Leitung KS 5316 bis KS 5300							40.0
7.1.A	Ersatz RW-Leitung KS 5312 - KS 5306							50.0
	Sägholzstrasse im Bereich Kreuzwegkurve							
9	Aufhebung Regenüberlauf Blatten							
10	Aufhebung Regenüberlauf Optiprint							
12	Neubau Schmutzwasserleitung Holderen - Wisli							90.0
13	Neubau Meteorwasserleitung Holderen Wisli							110.0
18	Aufhebung Regenüberlauf Sämmlerweg Nr. 1036							
19	Ausbau Trennsystem im System C (St. Gallerstrasse / Haueten / Berg)							200.0
20	Aufhebung Regenüberlauf MZG							
21	Trennsystem einführen im System D (Berg / Sonnenberg / Sonder)		70.0					
22	Aufhebung Regenüberlauf Sämmlerweg Nr. 1222							
25	Kalibervergrösserung Meteorkanal KS 5024 – KS 5020 (Buechschwendli)			15.0				
26	Kalibervergrösserung Meteorkanal KS 5015 – KS 5006 (Obere Buechschwendli / Buechschwendlstrasse)		150.0	120.0				
27	Verlängerung Meteorabwasserleitung bis Buechschwendl bach			30.0				
32	Erhöhung Leistungsfähigkeit eingedolte Abschnitte im Holderenbach							30.0
49	Kanalsanierungen / -anpassungen Heidenstrasse (bis Kälen)			60.0				
65.2	Ableitung ARA zur AVA Um- und Anschlussbauten	150.0						
TOTAL GEP-Massnahmen		150.0	220.0	225.0	0.0	130.0	0.0	1'110.0

*Die Abgrenzung zwischen wertvermehrenden und werterhaltenden Investitionen wurde noch nicht vorgenommen

GWP-Massnahmen

nach 2. Lesung GR

	Massnahme	2016	2017	2018	2019	2020	2021	später*
2.012	Reservoir Ob dem Holz - KiGa							170.0
2.02	Hüseren ab Hydrant 90 - Bergstrasse							45.0
2.32	Michlenberg - Druckbrecher Zelig	10.0	140.0	25.0				
2.32.1	Sägholzstrasse 64 bis Michlenberg	5.0		75.0	75.0			
2.33	Kirchstrasse							60.0
2.35	Holderenstrasse (St. Gallerstrasse - Holderen)					250.0		
2.37	Holderen - Optiprint							210.0
2.43	St. Gallerstrasse (Haus Nr. 15 - Sonnenbergstrasse)							0.0
2.44	St. Gallerstrasse (Sonnenbergstrasse - Haus Nr. 23)							0.0
2.55	Abzweigung Klingebuch - PW Nord							95.0
63	Musterplatz - Abzweiger Klingebuech							125.0
66	Ersatz der Leitung in Alter Landstrasse				225.0			
72	Sägholzstrasse Kreuzwegkurve	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0		25.0
76	Sanierungen der Quellfassungen	65.0	190.0	150.0	350.0	300.0	0.0	100.0
	TOTAL GWP-Massnahmen							950.0

*Die Abgrenzung zwischen wertvermehrenden und werterhaltenden Investitionen wurde noch nicht vorgenommen

FINANZKOMPETENZEN 2015

(gemäss Art. 41 ff. Gemeindeordnung)

Massgebende Steuereinheit (Steuereingang 2014 umgerechnet auf 1 Einheit):				SFr. 1'235'074
Gegenstand etc.	<u>Art. 44</u> Gemeinderat	<u>Art. 43</u> Voranschlag	<u>Art. 42</u> Fakultatives Referendum	<u>Art. 41</u> Obligatorisches Referendum
Neue, einmalige Ausgaben für den gleichen Gegenstand	bis 10 % = SFr. 123'507	-	10 % - 50 % = SFr. 617'537	über 50 % = SFr. 617'537
An- und Verkauf von Grundstücken zum Preise von	bis 20 % = SFr. 247'015	-	20 % - 100 % = SFr. 1'235'074	über 100 % = 1'235'074
Neue, jährlich wiederkehrende Ausgaben für den gleichen Gegenstand	bis 1 % = SFr. 12'351	-	1 % - 5 % = SFr. 61'754	über 5 % = SFr. 61'754
Neue Ausgaben im Voranschlag für den gleichen Gegenstand	-	bis 25 % = SFr. 308'769	-	-

Abgabe des ehemaligen Gemeindealtersheim "Haus ob dem Holz; inkl. Remise" im Baurecht

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeinderat unterbreitet folgende Frage zum definitiven Entscheid:

Stimmen Sie dem "sportsclinic"-Baurechtsvertrag (s. Anhang, Seiten 45 bis 58) "Therapie- und Regenerationszentrum" zu?

Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen der Vorlage zuzustimmen.

Was bedeutet das Baurecht "sportsclinic"?

Das Baurecht beinhaltet das Recht, die Gebäude "ehemaliges Gemeindealtersheim" und "Remise" auf einer Grundstücksfläche von ca. 2'000 m² Boden (siehe nachfolgenden Situationsplan) abzurechnen, beizubehalten, zu erneuern sowie ober- und unterirdische Bauten mit dazugehörigen Anlagen zu erstellen. Gebäudeabbrüche dürfen erst vollzogen werden, wenn die Ausführung und Finanzierung bewilligter Neu- bzw. Ersatzbauten gesichert ist.



Die Bauten haben gemäss vorliegendem Vertrag folgender Zweckerfüllung zu dienen:

"Therapie- und Regenerationszentrum"

Dieser Zweck darf in folgenden Hauptpunkten

- **Therapie- und Regenerationszentrum**
- **maximal 40 Patientenzimmer** (als Einzel- oder Doppelzimmer)
- **Einzel- und Gruppentherapieäumlichkeiten** (inkl. Therapiebad)
- **Restaurant, Therapiewege, Spielplatz und Lesesaal (während den ordentlichen Öffnungszeiten mit Zutrittsmöglichkeit der Rechthöbler Einwohnerschaft)**

ohne vorherige schriftliche Einwilligung der Baurechtsbelasteten (= der Gemeinde) nicht geändert werden.

Während der vereinbarten Dauer verzichtet die Baurechtsbelastete auf eine eigene Nutzung des Bodens; sie bleibt aber (anders als bei einem Verkauf) Eigentümerin des Bodens.

Die AF Immo AG (=Baurechtsberechtigten für das Projekt „sportsclinic“) bezahlt für die Nutzung des Bodens einen jährlichen Baurechtszins von CHF 100'000, welcher periodisch an die Teuerung angepasst wird.

Die Bewirtschaftung der Liegenschaft ist ausschliesslich Sache der Baurechtsberechtigten. Das Baurecht ist übertragbar und vererbbar. Am Ende der festgelegten Laufzeit fällt das Gebäude ins Eigentum der Gemeinde als Grundeigentümerin (Heimfall) zurück. Dafür hat die Grundeigentümerin der Baurechtsberechtigten eine Entschädigung zu zahlen. Dieser Wert ist im Baurechtsvertrag bereits vereinbart. Er beträgt maximal CHF 500'000, angepasst an die Teuerung zum Zeitpunkt des Heimfalls.

Verletzt die Baurechtsberechtigte ihre vertraglichen Pflichten, kann die Grundeigentümerin vor Vertragsabschluss eine Rücknahme verlangen. In diesem so genannten ausserordentlichen vorzeitigen Heimfall wird ebenfalls eine Entschädigung fällig, welche dem Zeitwert der Baurechtsbauten entspricht und im Streitfall vom Richter festzulegen wäre. Die Gemeinde kann nicht gegen ihren Willen zur vorzeitigen Rücknahme verpflichtet werden.

Das Baurecht wird vorerst für 50 Jahre vereinbart und kann unter Einhaltung bereits definierter Bedingungen zweimal um je 25 Jahre verlängert werden.

Die Vereinbarung umfasst auch noch Vereinbarungen zum Vorkaufsrecht und zur Akzeptanz des angrenzenden Landwirtschaftsbetriebes, mit den damit verbundenen Geruchs- und Lärmemissionen. Auch die landwirtschaftliche Remisen-Nutzung ist geregelt, ebenso wie eine allfällige Kostenbeteiligung der Baurechtsberechtigten bei künftigen Strassenbauten, welche durch das "sportsclinic"-Projekt erforderlich würden.

Bitte beachten Sie den Vertrag im Anhang. Insbesondere in Ziffer 18 des Vertrages sind die Gültigkeitsvoraussetzungen der Baurechts-Vereinbarung bis hin zum Grundbucheintrag geregelt.

9038 Rehetobel AR, 20. Oktober 2015

Freundliche Grüsse

NAMENS DES GEMEINDERATES

Ueli Graf,
Gemeindepräsident

Kevin Friedauer,
Gemeindeschreiber

Ausgangslage

Im März 2014 beschloss der Gemeinderat Rehetobel den Betrieb Altersheim „Ob dem Holz“ per Ende Juni 2014 zu schliessen. In den darauf folgenden Monaten nahm der Gemeinderat verschiedene Abklärungen vor. So wurden Vorabklärungen mit dem kantonalen Planungsamt bezüglich allfälliger Umnutzung bis hin zur Frage, ob gar ein Abbruch und ein Ersatzbau für dieses rund 160-jährige Gebäude möglich wäre. Dabei wurden die Lage (oberhalb des Dorfes) und die Zonierung (Landwirtschaftszone) und verschiedene Gebäudebesonderheiten (Nutzung, Baukubus, Raumhöhen usw.) beachtet. Der Gemeinderat sieht künftig keine Nutzung durch die Gemeinde selber. Eine künftige Nutzung des Objektes durch die Gemeinde müsste auf einer klaren Rechtsgrundlage basieren, also der Erfüllung eines gesetzlichen Auftrages dienen. Nachdem mit diesem Gebäude kein gesetzlicher Auftrag mehr erfüllt werden muss und in absehbarer Zeit auch kein solcher erkennbar war, entschloss sich der Gemeinderat für einen Verkauf oder eine Abgabe der Liegenschaft Ob dem Holz (nur Haus und Remise, aber ohne den Landwirtschaftsteil) im Baurecht .

Zu diesem Zweck wurde eine öffentliche Verkaufs-Ausschreibung im Zeitraum November 2014 bis 10. Januar 2015 durchgeführt. Bei der Ausschreibung wurden allfällige Interessenten aufgefordert, das Kauf- oder Übernahmeangebot mit einen entsprechenden künftigen Nutzungskonzept einzureichen. Mehrere Interessenten haben sich daraufhin gemeldet. Der Gemeinderat hat sämtliche Angebote studiert und eine Vorselektion vorgenommen und mit drei Interessentengruppen vertiefte Gespräche geführt. Um die Bevölkerung in den Prozess einzubinden, beschloss der Gemeinderat am 14. Juni 2015 eine Konsultativabstimmung mit vorgängiger Informationsveranstaltung durchzuführen. Die Interessenten wurden beauftragt, eine planungsrechtliche Stellungnahme beim Planungsamt Appenzell Ausser Rhoden einzuholen und sich für eine Teilnahme am Konsultativabstimmungsverfahren und dem dazugehörenden Öffentlichkeitsprozess auszusprechen. Ein Interessent zog sein Angebot nach diversen Abklärungen zurück, weshalb das Konsultativabstimmungsverfahren noch mit den zwei verbleibenden Interessenten durchgeführt wurde.

Resultate Konsultativabstimmung vom 14. Juni 2015:

Abstimmungsfrage zu Verkauf oder Abgabe im Baurecht:

Verkauf: 173 Stimmen

Baurecht 537 Stimmen

Abstimmungsfrage zu den beiden Projekten:

«neustart ob dem holz»: 260 Stimmen

«sportsclinic»: 453 Stimmen

Um ein noch genaueres Stimmungsbild aus der Bevölkerung zu bekommen, wurde zusätzlich zur Konsultativabstimmung beschlossen, dass vom 1. Juni bis 31. Juli 2015 in schriftlicher Form zu Händen des Gemeinderates persönliche Meinungen zu den einzelnen Projekten sowie zum Thema Verkauf oder Baurecht eingereicht werden konnten. Zwei Einzelpersonen und die Lesegesellschaft Dorf haben davon Gebrauch gemacht. Die Eingaben und die dazugehörige Antwort des Gemeinderates wurden im Gmäändsblatt vom September 2015 publiziert.

Das Vorgehen nach der Konsultativabstimmung hat der Gemeinderat bereits im dazugehörigen Abstimmungsedikt skizziert. Der Gemeinderat hat sich damals zum Ziel gesetzt, am 29. November 2015 eine definitive Urnenabstimmung durchführen zu können. Dafür muss mindestens ein vom Gemeinderat als akzeptabel taxierter Vertrag vorliegen und unterzeichnet sein. Der Gemeinderat strebte jedoch grundsätzlich die Verhandlung und Unterzeichnung mit beiden Interessenten an.

Nach der Konsultativabstimmung führte das "Büro des Gemeinderates" intensive Vertragsverhandlungen mit den Vertretern der zwei verbliebenen Interessenten. Aufgrund des klaren Votums der Stimmbürgerschaft für eine Abgabe im Baurecht hat der Gemeinderat mit beiden Interessentengruppen nur noch über eine Abgabe im Baurecht, nicht mehr jedoch über einen Verkauf verhandelt.

Die Baurechtsverträge wurden in mehreren Verhandlungsrunden entwickelt. Dies mit dem Ziel, am 29. November 2015 den Stimmbürger/innen möglichst vergleichbare Verträge zum Entscheid vorlegen zu können. Im Zuge dieser Verhandlungen musste auch der zweite Interessent (Projekt "neustart") einen verbindlichen Baurechtszins-Betrag nennen: Er beträgt CHF 8'712 pro Jahr. Der Baurechtszins für das Projekt "sportsclinic" war bereits seit längerem bekannt und liegt nach wie vor bei CHF 100'000 pro Jahr samt regelmässiger Indexanpassung.

Der Gemeinderat nahm am 17. September 2015 vom aktuellen Verhandlungsstand Kenntnis und befasste sich mit weiteren Vertragsbestimmungen, wie:

- Baurechtsfläche und Nutzungskonzept
- Übertragbarkeit-Mitbestimmungsrecht der Gemeinde
- Baurechtszins-Depot und pfandrechtliche Sicherstellung des Baurechtszins
- Baurechts-Dauer und Verlängerungsbedingungen
- Heimfallsregelungen und Vorkaufsrechte
- Akzeptanz der angrenzenden Landwirtschaft inkl. Gewährleistung der landwirtschaftlichen Remisen-Mitbenützung oder Bereitschaft dafür Realersatz anzubieten
- Kostenbeteiligung an Grundbuchgebühren und Handänderungssteuern sowie an mögliche Verbesserungen der Zufahrtsstrasse

Wie bereits in den Erläuterungen zur Konsultativabstimmung mitgeteilt, hat sich der Gemeinderat vorbehalten, nicht akzeptable Angebote abzulehnen und somit der Stimmbürgerschaft nicht vorzulegen.

In seiner Gesamtbeurteilung kam der Gemeinderat am 17. September 2015 zum Entschluss, dass der Vertrag und somit das Angebot "neustart" nicht akzeptabel ist und demzufolge abzulehnen sei. Im Vordergrund stand dabei die Überzeugung des Gemeinderates, dass für eine Liegenschaft mit über 20 Zimmern, an dieser Top-Lage, der Baurechtszins von Fr. 8712.- und damit von rund Fr. 700.- pro Monat viel zu tief wäre. Daneben haben sich aber auch das Konzept und die Trägerschaft im Laufe der Verhandlungen verändert. So hätte ein Vertrag nicht mit der Gruppe "Neustart" in Rehetobel sondern mit einer Mehrgenerationen-Genossenschaft in St. Gallen geschlossen werden müssen. Das Nutzungskonzept war weniger klar skizziert, desgleichen die Mitbestimmungsmöglichkeiten der Gemeinde.

Das Angebot und die weiteren Vertragsbedingungen „sportsclinic“ wurden vom Gemeinderat hingegen angenommen. Das Projekt und das Nutzungskonzept entsprechen immer noch jenen Grundsätzen, die bereits Gegenstand der Konsultativabstimmung am 14. Juni 2015 waren.

Somit wird der Stimmbürgerschaft am 29. November nur noch der Baurechtsvertrag mit der AF Immo AG vorgelegt, die für das Projekt „sportsclinic“ zeichnet. Der Baurechtsvertrag wurde von beiden Parteien auf dem Grundbuchamt unterzeichnet und ist auf den Seiten 45 bis 57 Bestandteil dieser Abstimmungspublikation. Bis der Vertrag letztlich ausgeübt werden könnte, ist nebst der Zustimmung durch die Stimmbürgerschaft am 29. November auch noch Zustimmung der kantonalen Bodenrechtskommission nötig.

Die Projektvorstellung der Vertreter des Projekts „sportsclinic“ ist ab Seite 41 publiziert. Ebenfalls von Interesse dürften die finanziellen Auswirkungen des Baurechtsvertrages sein. Diese wurden in der Finanzplanung (Seite 27) bereits berücksichtigt. Der Finanzplanung kann entnommen werden, dass dank der jährlichen Baurechtszinseinnahmen die Verschuldung ab 2017 um jährlich CHF 100'000 entlastet wird. Die Ansiedlung der „sportsclinic“ schafft Arbeitsplätze und Wertschöpfung in unserer Gemeinde sowie in der Region.

Wie geht es weiter?

Die Gültigkeit dieses Baurechtsvertrags steht unter den folgenden aufschiebenden Bedingungen:

- a) Genehmigung durch den Gemeinderat Rehetobel und in der Folge auch durch die Stimmbürgerschaft der Einwohnergemeinde Rehetobel (Urnenabstimmung vom 29. November 2015).
- b) Vorliegen einer rechtskräftigen Bewilligung nach Art. 60 BGG (Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht).
- c) Vorliegen der Messurkunde des Geometerbüros GEOINFO Herisau AR

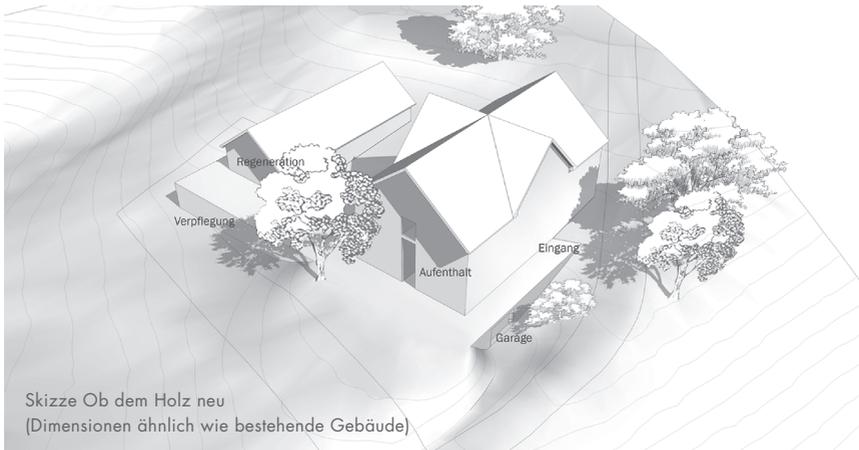
Die Baurechtsberechtigte wird ermächtigt, nach Eintritt der vorstehenden Bedingungen den vorliegenden Baurechtsvertrag zur Eintragung im Grundbuch anzumelden. Erfolgt die Anmeldung nicht spätestens bis am 31. Dezember 2017, fällt dieser Baurechtsvertrag dahin.

Für den Fall, dass der Baurechtsvertrag dahinfällt, treffen die Parteien die folgenden Vereinbarungen:

- a) Liegt im Zeitpunkt des Dahinfallens eine rechtskräftige Baubewilligung für die Überbauung der baurechtsbelasteten Fläche nach Massgabe dieses Baurechtsvertrags vor und stehen auch keine zivilrechtlichen Hindernisse (insbesondere privatrechtliche Baueinsprachen) einer Überbauung entgegen, verfällt die geleistete Anzahlung (vgl. Ziffer 6a) von CHF 20'000 (zwanzigtausend Schweizer Franken) zugunsten der Baurechtsbelastete und sämtliche Grundbuchgebühren im Zusammenhang mit diesem Baurechtsvertrag gehen zu Lasten der Baurechtsberechtigten.
- b) Liegt im Zeitpunkt des Dahinfallens noch keine rechtskräftige Baubewilligung für die Überbauung der baurechtsbelasteten Fläche nach Massgabe dieses Baurechtsvertrags vor oder stehen zivilrechtliche Hindernisse (insbesondere privatrechtliche Baueinsprachen) einer Überbauung entgegen, ist die geleistete Anzahlung (vgl. Ziffer 6a) von CHF 20'000 (zwanzigtausend Schweizer Franken) der Baurechtsberechtigten zurückzuerstatten und sämtliche Grundbuchgebühren im Zusammenhang mit diesem Baurechtsvertrag gehen zu Lasten der Baurechtsbelastete.

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, den Baurechtsvertrag zu genehmigen, indem Sie der Abstimmungsvorlage zustimmen.

WAS SEIT DER ABSTIMMUNG VOM 14. JUNI GESCHEHEN IST



Die Sportsmedicine Excellence Gruppe (Rehetobel) bedankt sich bei den Stimmberechtigten für die deutliche Zustimmung zu ihrem Projektkonzept „sportsclinic“ in der Konsultativabstimmung vom 14. Juni 2015. Auf dieser Basis konnten wir die Planung des Therapie- und Regenerationszentrums in den letzten Monaten weiter vorantreiben. Dies geschah in enger Abstimmung mit der Gemeinde Rehetobel und mit dem Pächter des dazugehörigen Hofes. In den folgenden Abschnitten werden die Eckpunkte des Baurechtsvertrags aus Sicht der Sportsmedicine Excellence Gruppe (SME) vorgestellt. Wir sind überzeugt, dass dieser Vertrag für beide Vertragspartner eine faire Lösung darstellt.

Es ist uns bewusst, dass es Ende November nicht nur um einen Vertrag geht, sondern damit verbunden auch um die Zukunft der Parzelle „Ob dem Holz“ und um die Einbindung der geplanten „Sportsclinic Switzerland“ in das Dorf Rehetobel. Wir stellen deshalb weiter unten nochmals die Eckpunkte des Projekts und seine Vorteile für die Gemeinde dar.

SPORTSCLINIC SWITZERLAND – SICH RASCH ERHOLEN IN SCHÖNER UMGEBUNG

Die Sportsclinic Switzerland in Rehetobel ist ein Therapie- und Regenerationszentrum für Patientinnen und Patienten, die sich von Unfällen oder Krankheiten des Bewegungsapparats erholen. Das Zentrum wird über maximal 40 Zimmer mit ca. 50 Betten verfügen und steht allen Versicherten offen (allgemein, halbprivat, privat).

Im Bereich des Bewegungsapparats werden künftig immer mehr Operationen ambulant vorgenommen. Danach werden sich die Patientinnen und Patienten in der Sportsclinic in einer angenehmen und heilsamen Umgebung erholen. Das Regenerationszentrum unterstützt diesen Prozess mit einem professionellen Angebot an medizinischer Betreuung und Gastfreundlichkeit.

Die Sportsclinic Switzerland wird eng mit dem Spitalverbund Appenzell Ausserrhoden und weiteren Gesundheitsdienstleistern zusammenarbeiten.

Sie entsteht in einem Neubau aus Holz, der sich vom Volumen her am früheren Altersheim orientieren muss. Der Architekt Matteo Thun ist bekannt für eine zurückhaltende Einbettung von Gebäuden in die Landschaft. Die Parkierung soll unterirdisch erfolgen. Das Projekt wird in enger Zusammenarbeit mit dem kantonalen Planungsamt entwickelt.



Andreas Bänziger



Florian Kamelger



ECKPUNKTE DES BAURECHTSVERTRAGS

Der Baurechtsvertrag hält insbesondere die folgenden für die Einwohnerinnen und Einwohner von Rehetobel wichtigen Punkte fest:

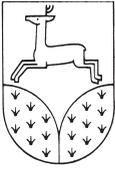
- Die Gemeinde Rehetobel schliesst den Baurechtsvertrag mit der AF Immo AG mit Sitz in Rehetobel ab. Die AF Immo AG ist eine Schwestergesellschaft von SME und gehört ebenfalls den beiden in Rehetobel lebenden Andreas Baenziger und Florian Kamelger.
- Das Baurecht gilt für 50 Jahre. Die Verlängerungsmöglichkeiten in zwei Schritten um je 25 Jahre sind klar definiert.
- Der Nutzungszweck von „Ob dem Holz“ ist klar festgehalten: Die SME darf in der Liegenschaft ein Behandlungsangebot bei Unfällen/Erkrankungen des Bewegungsapparats realisieren. Die Patienten sollen sich dort nach ambulanten Operationen in einem Therapie- und Regenerationszentrum rasch erholen. Das Zentrum soll maximal 40 Zimmer umfassen.
- Der Nutzungszweck des Baurechtsvertrags darf ohne Einwilligung der Gemeinde Rehetobel nicht geändert werden.
- Die Einbindung in das Dorfleben ist wichtig. SME richtet deshalb in der Liegenschaft „Ob dem Holz“ ein Restaurant und einen Lesesaal ein. In der Umgebung entstehen ein Spielplatz und Therapiewege mit Aussicht. Alle diese Einrichtungen sind auch öffentlich und der Bevölkerung der Gemeinde Rehetobel zugänglich.
- Der Baurechtszins beläuft sich auf CHF 100'000 pro Jahr und wird periodisch an die Teuerung angepasst.
- Mit dem Gültigkeitsdatum des Baurechtsvertrags gibt die Baurechtsberechtigte der Gemeinde Rehetobel ein Darlehen über CHF 700'000. Diese Summe gilt als Vorauszahlung für den Baurechtszins während der ersten sieben Jahre Laufzeit. Die Gemeinde kann darüber sofort frei verfügen.
- Wenn Verkehrs- und Fussgängerwege zur Liegenschaft „Ob dem Holz“ ausgebaut werden müssen, ist die Baurechtsberechtigte verpflichtet einen finanziellen Beitrag zu leisten. Dies gilt sowohl für Ausweichstellen und Verbesserungen für Fussgänger entlang der Bürgerheimstrasse als auch für den Einlenker in die Kantonsstrasse.



SPORTSCLINIC SWITZERLAND – DIE VORTEILE FÜR DAS DORF

Die Realisierung auf „Ob dem Holz“ bringt für die Gemeinde Rehetobel und ihre Bevölkerung verschiedene Vorteile mit sich:

- Schaffung von 40 bis 50 Arbeitsplätzen für die Bevölkerung der Gemeinde und der Region
- Öffentlich zugängliches Restaurant/Café mit Spielplatz
- Mehr Einkommensmöglichkeiten für den benachbarten Landwirt und das lokale Gewerbe
- Höhere Steuereinnahmen für die Gemeinde – durch zusätzliche Unternehmenssteuern und die Steuererträge von zuziehenden Mitarbeitern
- Dank fairer Baurechtslösung konstanter Zinsertrag für die Gemeinde
- Langfristige Sicherheit durch bekannten, lokal ansässigen Projektträger
- Zurückhaltende und angepasste Architektur mit ähnlichen Dimensionen wie die bestehenden Gebäude
- Positive Ausstrahlung für die Gemeinde durch landesweit einmaliges Konzept
- Einbezug des Pächters des Gutshofs



GEMEINDE REHETOBEL Beleg Nr. _____

Eingang _____

Öffentliche Urkunde über die Errichtung eines selbständigen und dauernden Baurechtes

(Personaldienstbarkeit)

zulasten Grundstück Nr. 274, Bürgerheimstrasse 9 + Bürgerheimstrasse 11,
Rehetobel

zugunsten AF Immo AG, mit Sitz in Rehetobel AR,
Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-362.841.530

Die Eigentümerin des **Grundstückes Nr. 274**, Ob dem Holz, Grundbuch Rehetobel, derzeit

Einwohnergemeinde Rehetobel, St. Gallerstrasse 9, 9038 Rehetobel, vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch Ueli Graf, Gemeindepräsident, und Kevin Friedauer, Gemeindegemeinschreiber

in diesem Vertrag Baurechtsbelastete genannt

räumt der

AF Immo AG, mit Sitz in Rehetobel AR, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-362.841.530, Bergstrasse 68, 9038 Rehetobel, vertreten durch Dr. Florian Stefan Kamelger, geb. 24.05.1976, italienischer Staatsangehöriger, Sonnenbergstrasse 42, 9038 Rehetobel, VR-Präsident mit Einzelunterschrift und Dr. Andreas Bänziger, geb. 08.03.1962, von Heiden AR, Sonnenbergstrasse 42, 9038 Rehetobel, VR-Mitglied mit Einzelunterschrift

in diesem Vertrag Baurechtsberechtigte genannt

das folgende selbständige und dauernde **Baurecht für 50 Jahre** im Sinne von Art. 675 und 779 ff ZGB und den nachstehenden Bestimmungen ein:

1. Beschreibung des baurechtsbelasteten Grundstückes

Grundbuch Rehetobel, Gemeinde Rehetobel

Liegenschaft Nr. 274

Plan Nr. 23, Plan Nr. 5, Ob dem Holz

Gesamtfläche: 151'145 m²

Stadel Nr. 507

Reservoir Nr. 779

Betriebsgebäude Nr. 940

Reservoir Nr. 778

Remise mit Anbau Nr. 508, Bürgerheimstrasse 11

Bürgerheim Nr. 506, Bürgerheimstrasse 9

Jauchegrube, Mistlege

Strasse, Weg, übrige befestigte Flächen, Wiese, Weide, Gartenanlage, fliessendes Gewässer, geschlossener Wald, übrige bestockte Flächen

Mutationsnr. 1825, 10.07.2014 Beleg 145

Erwerbstitel

Eingemeindung, 21.05.1979 Beleg 96

Anmerkungen

Trigonometrisches Signal Nr. 1075635

17.05.1915 Beleg 10/274, ID 286

Öffentliches Fusswegrecht

21.08.1933 Beleg 3/274, ID 144

Öffentliches Fusswegrecht

05.09.1933 Beleg 1/234, ID 287

Öffentliches Fusswegrecht

06.09.1933 Beleg 6/234, ID 288

Öffentliches Fusswegrecht

09.09.1933 Beleg 9/235, ID 226

Öffentliches Fahrwegrecht

04.02.1963 Beleg 16, ID 284

Beitragsleistung für Jauchegrube/Rückzahlungspflicht

01.02.1990 Beleg 7, ID 289

Erweiterung zonenwidrig genutzte Fläche um 15 m²

08.11.2007 Beleg 237, ID 4153

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Last: Durchleitungsrecht zugunsten Einwohnergemeinde Rehetobel

01.10.1902 Beleg 1/650, ID 19021001

Last: Durchleitungsrecht zugunsten Grundstück Nr. 172

07.07.1933 Beleg 3/172, ID 19330707.02

Last: Quellenrecht zugunsten Grundstück Nr. 172
07.07.1933 Beleg 3/172, ID 19330707.03

Recht/Last: Quellenrecht zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 237
11.07.1933 Beleg 3/237, ID 19330711.01

Recht/Last: Durchleitungsrecht zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 237
11.07.1933 Beleg 3/237, ID 19330711.02

Recht: Brunnenmitbenützungsrecht zulasten Grundstück Nr. 1215
05.09.1933 Beleg 3/232, ID 19330905.02

Recht: Viehtränkerecht zulasten Grundstück Nr. 1215
05.09.1933 Beleg 3/232, ID 19330905.03

Last: Quellenrecht zugunsten Grundstück Nr. 1164
11.09.1933 Beleg 5/274, ID 19330911.05

Recht: Brunnenmitbenützungsrecht zulasten Grundstück Nr. 1164
11.09.1933 Beleg 5/274, ID 19330911.06

Recht: Hagpflicht zulasten Grundstück Nr. 642, 1038
11.09.1933 Beleg 3/276, ID 19330911.07

Last: Weg- und Düngerfahrrecht zugunsten Grundstück Nr. 278
11.10.1933 Beleg 1/278, ID 19331011

Last: Abwasserableitungsrecht zugunsten Grundstück Nr. 275, 276, 277
05.08.1949 Beleg 14/274, ID 19490805

Recht: Viehtriebrecht beschränktes zulasten Grundstück Nr. 765
13.07.1951 Beleg 19/234, ID 19510713

Recht: Brunnenmitbenützungsrecht, Viehtränkerecht zulasten Grundstück Nr. 765
13.07.1951 Beleg 19/234, ID 19510713.01

Recht: Wasseranschlussrecht zulasten Grundstück Nr. 765
13.07.1951 Beleg 19/234, ID 19510713.03

Recht: Fahrrecht zulasten Grundstück Nr. 765
13.07.1951 Beleg 19/234, ID 19510713.04

Last: Grenzhag zugunsten Grundstück Nr. 765
13.07.1951 Beleg 19/234, ID 19510713.05

Recht: Quellenrecht zulasten Grundstück Nr. 1164
16.01.1975 Beleg 12, ID 19750116

Recht: Pflanzbeschränkung zulasten Grundstück Nr. 276
08.10.1993 Beleg 210, ID 19931008

Last: Quellenrecht zugunsten Grundstück Nr. 250, 1133
10.11.2008 Beleg 247, ID 20081110

Grundpfandrechte

Keine

2. Inhalt und Zweck bzw. Nutzung

Die Baurechtsberechtigte hat das Recht, im Rahmen gesetzlicher Bestimmungen sowie allfälliger Baubewilligungen auf dem baurechtsbelasteten Grundstück die bestehenden Gebäude "Bürgerheim, Assekuranz Nr. 506" und "Remise mit Anbau, Assekuranz Nr. 508" abzubauen, beizubehalten, zu erneuern sowie ober- und unterirdische Bauten mit dazugehörigen Anlagen zu erstellen. Die Baurechtsbauten und –anlagen, sowie der nicht überbaute Boden der Baurechtsfläche sind durch die Baurechtsberechtigte auf eigene Kosten während der ganzen Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten.

Der jeweils nicht überbaute Teil des Grundstückes darf von der Baurechtsberechtigten im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen nach ihrem Belieben genutzt werden.

Zudem ist die Baurechtsberechtigte verpflichtet, genehmigte Bau- oder Umbauprojekte beförderlich seit der Bau- und Betriebsbewilligungserteilung zu beginnen und ohne wesentliche Unterbrüche zu Ende zu führen. Gebäudeabbrüche dürfen erst vollzogen werden, wenn die Ausführung und Finanzierung bewilligter Neu- bzw. Ersatzbauten gesichert ist. Die Baurechtsbelastete ist berechtigt zu kontrollieren, ob die Baurechtsberechtigte diese Verpflichtungen einhält.

Die Bauten haben folgender Zweckerfüllung zu dienen: "Therapie- und Regenerationszentrum"

Dieser Zweck darf in folgenden Hauptpunkten

- ➔ Therapie- und Regenerationszentrum
- ➔ maximal 40 Patientenzimmer (als Einzel- oder Doppelzimmer)
- ➔ Einzel- und Gruppentherapieäumlichkeiten (inkl. Therapiebad)
- ➔ Restaurant, Therapiewege, Spielplatz und Lesesaal (während den ordentlichen Öffnungszeiten mit Zutrittsmöglichkeit der Rechtobler Einwohnerschaft)

ohne vorherige schriftliche Einwilligung der Baurechtsbelasteten nicht geändert werden.

Vor der Errichtung neuer Bauten sind die Pläne der Baurechtsbelasteten zur Genehmigung vorzulegen. Die Genehmigung ist stets vor Einreichung des Baugesuches einzuholen. Dies gilt auch für alle späteren Änderungen an den Bauten und Anlagen (einschliesslich Zweckänderungen im Sinne von Veränderungen der Nutzungsart, selbst wenn sich diese lediglich auf das Innere der Baute oder Anlage beziehen). Die Baurechtsbelastete kann die Genehmigung jedoch nur aus triftigen Gründen verweigern; namentlich wenn die Änderung eine erhebliche Mehrbelastung (z.B. Mehrverkehr, Lärmimmissionen, ideelle Immissionen) für die Baurechtsbelastete oder die Anwohner zur Folge hätte. Mit der Genehmigung kann auch eine Anpassung des Baurechtszinses verbunden sein. Im Falle einer Verweigerung der Zustimmung durch die Baurechtsbelastete oder im Falle einer Uneinigkeit über die damit einhergehende Erhöhung des Baurechtszinses kann das Schiedsgericht angerufen werden (vgl. Art. 12).

3. Umfang

Der Umfang und die Begrenzung der mit dem Baurecht belasteten Fläche des Grundstückes Nr. 274 im Ausmass von 2'036 m² sind aus der Mutation Nr. 1866 des Geometerbüros GEOINFO AG, in Herisau, vom 20.10.2015 ersichtlich. Die Mutationsurkunde samt Situationsplan bildet Bestandteil dieses Baurechtsvertrages und wird von den Parteien ausdrücklich anerkannt und unterzeichnet.

Aufnahme des Baurechtes als Grundstück Nr. D1276

Die Baurechtsberechtigte verlangt im Sinne von Art. 779 Abs. 3 ZGB die Verselbständigung und Aufnahme des Baurechtes als Grundstück im Grundbuch Rehetobel unter der Nr. D1276.

In diesem Recht inbegriffen ist das Fuss- und Fahrwegrecht ab der öffentlichen Gemeindestrasse "Bürgerheimstrasse" auf der südlichen und südöstlichen Seite. Die Lage des Fuss- und Fahrweges ist im beilegenden Situationsplan blau (siehe Anhang 1) eingezeichnet. Allfällige Erneuerungs- und Unterhaltskosten auf der belasteten Fläche (ca. 1,5 m breiter Streifen bis zum Strassenrand) gehen zu Lasten der Baurechtsberechtigten.

Diese Dienstbarkeit ist im Grundbuch der Gemeinde Rehetobel wie folgt einzutragen:

auf Nr. 274

Last: Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Baurechtsgrundstück Nr. D1276

Baurechtsgrundstück Nr. Nr. D1276

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Grundstück Nr. 274

Die Baurechtsbelastete und die Baurechtsberechtigte schliessen bei Kenntnis des Bauprojektes einen separaten Dienstbarkeitsvertrag ab, welcher gleichentags mit der Eintragung des Baurechtsvertrages im Grundbuch zulasten des Grundstückes Nr. 274 und zugunsten des Baurechtsgrundstückes Nr. D1276 einzutragen ist.

4. **Dauer**

Das Baurecht wird auf die Dauer von 50 Jahren ab Datum des Grundbucheintrages eingeräumt. Die Baurechtsbelastete räumt der Baurechtsberechtigten das Recht ein, das Baurecht zweimal um je 25 Jahre zu verlängern, unter der Bedingung, dass der Verkehrswert der Bauten und Aussenanlagen auf der Baurechtsfläche gemäss amtlicher Steuerschätzung im Zeitpunkt der Ausübung der Verlängerungsoption den gemäss dem Zürcher Index der Wohnbaukosten angepassten Grenzwert von CHF 12'000'000.-- (eins zwei null null null null null null 00/100) nicht unterschreitet. Als Ausgangswert gilt der Index-Stand von April 2015 = 101,0 Punkte (Basis April 2010 = 100 Punkte).

Die Verlängerungsoption muss spätestens ein Jahr vor Ablauf der 50-jährigen Baurechtsdauer oder der ersten 25-jährigen Verlängerungsoption mit eingeschriebenem Brief an das Grundbuchamt mit Kopie an die Baurechtsbelastete ausgeübt werden (massgeblich für die Fristwahrung ist der Zugang beim Grundbuchamt). Der Ausübungserklärung ist eine amtliche Steuerschätzung der Bauten und Aussenanlagen auf der Baurechtsfläche, welche im Zeitpunkt der Ausübung der Verlängerungsoption maximal ein Jahr alt sein darf, beizulegen.

Diese Vereinbarung ist gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB im Grundbuch der Gemeinde Rehetobel wie folgt vorzumerken:

auf Nr. 274 und auf dem Baurechtsgrundstück Nr. D1276

Vereinbarung Verlängerungsoption zu Dienstbarkeit Baurecht Nr. D1276

5. **Übertragbarkeit**

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich. Es dürfen aber keine Unterbaurechte zu Lasten dieses Baurechtes begründet werden. Die Übertragung des Baurechtes bedarf der Genehmigung der Baurechtsbelasteten, welche aber nur bei mangelnder Kreditwürdigkeit des Erwerbers oder aus anderen wichtigen Gründen verweigert werden darf, insbesondere wenn der Erwerber nicht alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernehmen kann oder will. Bei einer Verweigerung der Genehmigung kann die Baurechtsberechtigte das Schiedsgericht anrufen (vgl. Ziffer 12).

Keiner Genehmigung der Baurechtsbelasteten unterliegt der Erwerb des Baurechtes bei Erbgang, Erbteilung und Zwangsvollstreckung.

Diese Vereinbarung ist gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB im Grundbuch der Gemeinde Rehetobel wie folgt vorzumerken:

auf Nr. 274 und auf dem Baurechtsgrundstück Nr. D1276

Vereinbarung Übertragungsbeschränkung zu Dienstbarkeit Baurecht Nr. D1276

Die Vermietung ist zulässig und bedarf nur der Zustimmung der Baurechtsbelasteten, wenn das Mietverhältnis über die Baurechtsdauer hinaus vereinbart wird oder falls ausserordentliche Kündigungsmodalitäten vereinbart werden.

6. Übergang und Entschädigung der bestehenden Bauten und Anlagen

Gleichzeitig mit der Begründung des Baurechtes erwirbt die Baurechtsberechtigte die auf der baurechtsbelasteten Fläche befindlichen Gebäude "Bürgerheim, Assekuranz Nr. 506" und "Remise mit Anbau, Assekuranz Nr. 508".

Der Baurechtsberechtigte leistet folgende Depotzahlungen:

- CHF 20'000.-- (Franken zwei null null null null 00/100) als sofortige Zahlung unmittelbar bei Vertragsunterzeichnung (entweder Barzahlung oder mittels unwiderruflichem Zahlungsverprechen einer Schweizer Gross- oder Kantonalbank)
- CHF 680'000.-- (Franken sechs acht null null null null 00/100) werden per Datum des vollzogenen Grundbucheintrages dieses Baurechtsvertrages zur sofortigen Zahlung fällig. Dies ist vor Vertragsunterzeichnung durch ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Gross- oder Kantonalbank nachzuweisen.

Diese Zahlungen im Gesamtbetrag von CHF 700'000.-- (Franken sieben null null null null 00/100) gelten als Vorauszahlung bzw. als Depotleistung der ersten sieben fällig werdenden jährlichen Baurechtszinsen 2017 bis 2023 (vgl. Ziffer 7). Diese Depotleistungen werden von der Baurechtsbelasteten mit 1% p.a. verzinst; berechnet auf den Saldo per 30. Juni des jeweiligen Jahres und gleichentags fällig.

7. Baurechtszins

Die Baurechtsberechtigte hat der Baurechtsbelasteten ab vollzogenem Grundbucheintrag während der ganzen Dauer des Baurechtes einen Baurechtszins von jährlich CHF 100'000.-- (Franken eins null null null null null 00/100) zu bezahlen; erstmals ab 01.01.2017. Für die die ersten 7 Jahre wird der fällig werdende Baurechtszins mittels vorerwählter Depotleistung (vgl. Ziffer 6) halbjährlich per 1.1. und 1.7. vorschüssig verrechnet. Ab Beginn des 8. Baurechtsjahres ist der Baurechtszins in halbjährlichen Raten per 1.1. und 1.7. vorschüssig zu bezahlen. Für verspätete Zahlungen ist ein Verzugszins von 5 % zu entrichten.

Anpassung des Baurechtszinses

Ab dem 20. Jahr seit der Eintragung des Baurechtes im Grundbuch und danach alle 10 Jahre wird der Baurechtszins entsprechend dem Zürcher Index der Wohnbaukosten angepasst und neu festgesetzt. Als Ausgangswert gilt der Index-Stand von April 2015 = 101,0 Punkte "Basis April 2010 = 100". Für die Anpassung gilt der Indexstand vom April des jeweiligen Jahres, in welchem eine Anpassung erfolgen kann.

Eine Reduktion des Baurechtszinses aufgrund eines sinkenden Index-Wertes ist jedoch nur möglich, wenn der vorerwähnte Zürcher Index der Wohnbaukostenindex um mindestens 5 Prozentpunkte, beispielsweise gegenwärtig unter 96,0 Punkte, fallen würde.

Diese Vereinbarung ist gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB im Grundbuch der Gemeinde Rehetobel wie folgt vorzumerken:

auf Nr. 274 und auf dem Baurechtsgrundstück Nr. D1276

Vereinbarung Baurechtszins zu Dienstbarkeit Baurecht Nr. D1276

Sicherung des Baurechtszinses

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses errichtet die Baurechtsberechtigte gestützt auf Art. 779i und 779k ZGB hiermit

zugunsten des baurechtsbelasteten Grundstückes Nr. 274 und

zulasten des baurechtsberechtigten Grundstückes Nr. D1276

ein gesetzliches Pfandrecht im Betrag von CHF 300'000.--

(Franken drei null null null null null 00/100)

8. Ordentlicher Heimfall

Sofern das Baurecht gemäss Art. 779i Abs. 2 ZGB nicht verlängert wird, fallen die bestehenden Bauten und Anlagen mit Ablauf der Vertragsdauer der Baurechtsbelasteten heim und werden Bestandteil des Grundstückes. (Art. 779c ZGB)

Die in Ziffer 4 vorstehend vereinbarten Verlängerungsoptionen werden hiermit ausdrücklich bestätigt und bleiben somit bei Erfüllung der genannten Kriterien vorbehalten.

Festsetzung der Heimfallentschädigung

Für die übernommenen Gebäude und Anlagen bezahlt die Baurechtsbelastete der Baurechtsberechtigten eine Entschädigung in der Höhe des Verkehrswertes gemäss amtlicher Steuerschätzung im Zeitpunkt des Heimfalles, maximal aber Fr. 500'000.-- (Franken fünf null null null null null 00/100).

Bei dieser Schätzung nicht eingerechnet werden betriebsspezifische Klinik- und/oder Therapieraumsonderausstattungen. Diese Sonderausstattungen dürfen vor dem Heimfall aus- bzw. zurückgebaut werden, soweit die Gebäudestatik dies zulässt. Diese vorerwähnte Obergrenze der Heimfallentschädigungssumme von CHF 500'000.-- (Franken fünf null null null null null 00/100) unterliegt der Indexierung nach "Zürcher Index der Wohnbaukosten" und wird auf den Zeitpunkt des Heimfalles angepasst. Als Ausgangswert gilt der Index-Stand von April 2015 = 101,0 Punkte "Basis April 2010 = 100".

Sofern der Verkehrswert gemäss amtlicher Steuerschätzung unter CHF 500'000.-- (Franken fünf null null null null null 00/100) liegt und die Parteien sich nicht auf die somit reduzierte Höhe der Heimfalls-Entschädigung einigen können, setzt das Schiedsgericht (vgl. Ziffer 11) die Heimfalls-entschädigung fest.

Diese Vereinbarung ist gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB im Grundbuch der Gemeinde Rehetobel wie folgt vorzumerken:

auf Nr. 274 und auf dem Baurechtsgrundstück Nr. D1276

Vereinbarung betr. Heimfallentschädigung

9. Vorzeitiger Heimfall

Der vorzeitige Heimfall richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 779f und 779g ZGB. Die Festsetzung der Höhe der Entschädigung hinsichtlich des vorzeitigen Heimfalls der Baurechtsbauten ist einer vorgängigen Parteiabrede entzogen. Sie kann erst nach Feststehen der Pflichtverletzung von den Parteien oder im Streitfall vom Richter vorgenommen werden.

10. Vorkaufsrechte

- a) Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB besteht sowohl für den jeweiligen baurechtsbelasteten Grundeigentümer am Baurecht, als auch für den jeweiligen Baurechtsberechtigten am belasteten Grundstück ein gesetzliches Vorkaufsrecht, soweit dieses durch die Ausübung des Baurechtes in Anspruch genommen wird (vgl. Mutationsurkunde).

Die Frist für die Ausübung dieses Vorkaufsrechtes beträgt drei Monate. Sofern zu diesem Zeitpunkt das baurechtsbelastete Grundstück noch im Eigentum der Einwohnergemeinde Rehetobel steht, hat der Gemeinderat innert dieser 3-Monats-Frist zu entscheiden, ob er das Vorkaufsrecht ausüben will. Falls dieser Gemeinderats-Beschluss dannzumal referendumpflichtig oder dafür zwingend eine Urnenabstimmung durchzuführen wäre, verlängert sich diese Frist um weitere 3 Monate, damit die Urnenabstimmung ordnungsgemäss durchgeführt werden kann.

Dieses gesetzliche Vorkaufsrecht ist gemäss Art. 681b Abs. 1 ZGB im Grundbuch wie folgt vorzumerken:

auf Nr. 274 und auf dem Baurechtsgrundstück Nr. D1276
Abänderung gesetzliches Vorkaufsrecht zu Dienstbarkeit Baurecht

- b) Wird das Grundstück Nr. 274 ganz oder teilweise weder an den Pächter noch an andere gesetzlich Vorkaufsberechtigte verkauft, steht der AF Immo AG, mit Sitz in Rehetobel, daran ein vertragliches Vorkaufsrecht im Sinne von Art. 216a ff. OR zu, zu den Konditionen wie diese mit dem Dritten vereinbart sind. Einem Verkauf gleichgestellt ist jedes andere Rechtsgeschäft, welches wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt (Vorkaufsfall). Von diesem Vorkaufsrecht ausdrücklich ausgenommen sind Teilflächen im Bereich von 10 m gemessen ab der Grundstücksgrenze, welche der Arrondierung von Nachbargrundstücken dienen, die Hofraumflächen (gelb), der Umschwung des Reservoir Ob dem Holz (grün) sowie die Verkehrs- und Fusswegflächen (farblos). Die Fläche, welche mit dem Vorkaufsrecht belastet ist, ist im Situationsplan rot (siehe Anhang 2) eingezeichnet.

Dieses Recht wird auf 25 Jahre ab Vertragsabschluss vereinbart und ist auf diese Dauer im Grundbuch vorzumerken. Die Baurechtsbelastete und die Baurechtsberechtigte verhandeln spätestens ein Jahr vor Ablauf der 25-jährigen Vorkaufsrechtsfrist über eine neuerliche Vereinbarung dieses Vorkaufsrechtes.

Es ist vererblich und übertragbar.

Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) bleiben bei der Ausübung vorbehalten.

Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) bleiben bei der Ausübung vorbehalten.

Die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechtes beträgt drei Monate ab dem Zeitpunkt, in dem die Berechtigte Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Vertrags erhalten hat.

Dieses Recht ist gegenüber dem Eigentümer mit eingeschriebenem Brief geltend zu machen. Dem Grundbuchamt soll eine Kopie der Ausübungserklärung zugestellt werden.

Dieses vertragliche Vorkaufsrecht ist gemäss Art. 216a OR im Grundbuch wie folgt vorzumerken:

auf Nr. 274

Übertragbares Vorkaufsrecht, Frist(maximal 25 Jahre möglich; vgl. Art. 216a OR)....., an Teilfläche zugunsten AF Immo AG, mit Sitz in Rehetobel AR

11. Weitere Bestimmungen

- a) Die Baurechtsberechtigte kennt das Baurechtsgrundstück und übernimmt das Baurechtsgrundstück im heutigen Zustand. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192 bis 196 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.
Jegliche Sachgewährleistung der Baurechtsbelasteten wird im gesetzlich zulässigen Rahmen wegbedungen. Dies beinhaltet insbesondere den Ausschluss der Haftung für die Beschaffenheit des Bodens (inkl. Abfallbelastungen), den Bauzustand der Gebäude sowie die Überbaubarkeit nach dem öffentlichen Recht oder des privaten Nachbarrechts.
Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden; insbesondere darüber, dass diese Vereinbarungen ungültig sind, wenn die Baurechtsbelasteten der Baurechtsberechtigten die Gewährsmängel absichtlich bzw. arglistig oder grobfahrlässig verschwiegen hat (Art. 199 und 100 Abs. 1 OR). Den Parteien ist die Bedeutung dieser Bestimmungen bekannt.
- b) Alle übrigen, heutigen und künftig neu im Zusammenhang mit der Ausübung des Baurechtes einem Liegenschafteneigentümer anfallenden öffentlich- und privatrechtlichen Verpflichtungen (inkl. Anschlussgebühren jeglicher Art) gehen zulasten der Baurechtsberechtigten. Die bisher erworbenen und bestehenden Anschlussrechte (Wasser, Abwasser, Gas) gehen mit den Baurechtsgebäuden auf die Baurechtsberechtigte über.
- c) Die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren für die Begründung und Eintragung dieses Baurechtsvertrages, die Gebühren für die Vormerkungen der Vereinbarungen gemäss diesem Vertrag, für die Eintragung der Dienstbarkeit, für die Aufnahme des Baurechtes als Grundstück im Grundbuch sowie die Handänderungssteuer und die Geometerkosten im Zusammenhang mit diesem Baurecht sind zur Hälfte von der Baurechtsbelasteten und zur Hälfte von der Baurechtsberechtigten zu tragen. Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass sie solidarisch haften und ein gesetzliches Pfandrecht zugunsten der Gemeinde besteht.
- d) Die Baurechtsberechtigte haftet für alle Schäden, für welche die Baurechtsbelastete einzustehen hat. Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, sich gegen diese Risiken angemessen zu versichern. Sollte die Baurechtsbelastete für Schäden, die durch den Bestand oder die Benützung der Gebäude entstehen, in Anspruch genommen werden, so hat ihr die Baurechtsberechtigte dafür vollen Ersatz zu leisten.

e) Regelung bezüglich allfälliger Erschliessungskostenanteile

1. Einlenker Oberstrasse in Kantonsstrasse: Die Baurechtsbelastete leistet einen Kostenanteil von 50 % der ausgewiesenen Baukosten (inkl. MwSt); maximal Fr. 125'000.-- (Franken eins zwei fünf null null null 00/100), sofern als Folge der eingangs erwähnten Gebäudenutzung (Stichwort: Mehrverkehr) der Einlenker in die Kantonsstrasse ausgebaut werden muss bzw. im Baubewilligungsverfahren verfügt wird. Die ordnungsgemässe Bauausführung (bis und mit Bauabnahme) obliegt sodann in der Verantwortung der Baurechtsberechtigten.

Gleiches gilt, falls der Einlenker ausbau erst aufgrund einer späteren Nutzungsintensivierung zu erfolgen hätte. Seitens der Baurechtsbelasteten kann dazu ein Planungsossier aus dem Jahre 2000 des Ingenieurbüro Wälli AG zur Verfügung gestellt werden.

Der spätere Unterhalt des Einlenkers ist dann Sache der Baurechtsbelasteten.

2. Desgleichen hat die Baurechtsberechtigte "Ausweichstellen" und "Fusswegverbesserungen" entlang der Bürgerheimstrasse auf dem Teilstück ab dem Abzweiger Bürgerheimstrasse / Oberstrasse bis zum Baurechtsgrundstück zu erstellen und erhält von der Baurechtsbelasteten ebenfalls Kostenanteile von 50 % der ausgewiesenen Baukosten (inkl. MwSt).

Der spätere Unterhalt dieser Ausweichstellen und Fusswegeverbesserungen ist dann Sache der Baurechtsbelasteten.

- f) Die Baurechtsberechtigte hat Kenntnis von der Existenz des angrenzenden Landwirtschaftsbetriebes und den damit verbundenen Geruchs- und Lärmemissionen, beispielsweise aus der Tierhaltung im Stall und auf der Weide, aus der Heuernte (inkl. Heubelüftung) sowie aus der Dünger- und Mistlagerung und dessen Austrag auf die Wiese. Allfällige betriebliche Absprachen sowie eine allfällige nach Massgabe des Bau-, Pacht- und/oder Bäuerlichen Bodenrechts zulässige Mitbenutzung des landwirtschaftlichen Pachtbetriebes durch die Baurechtsberechtigte (beispielsweise für die Anlegung von Fusswegen oder die Erstellung von Freiluft- und Erholungsplätzen usw.) sind in einer separaten Vereinbarung zwischen dem jeweiligen landwirtschaftlichen Pächter, der Verpächterin bzw. Baurechtsbelasteten und der Baurechtsberechtigten zu regeln.

Die Verpächterin bzw. Baurechtsbelastete ist verpflichtet, die entsprechende Vereinbarung im Falle eines Pächterwechsels auf den neuen Pächter zu überbinden.

- g) Die gemäss landwirtschaftlichen Pachtvertrag von 1999, sowie im Nachtrag aus dem Jahre 2007, vereinbarte Mitnutzung der Remise (inkl. Holzhandel) wird von der Baurechtsberechtigten entschädigungslos geduldet und gewährleistet (max. 112 m² Nutzfläche). Im Falle eines Abbruches der Remise mit Anbau (Assekuranz Nr. 508) verpflichtet sich die Baurechtsberechtigte, für den Landwirtschaftsbetrieb eine Ersatzbaute (in Form eines Remisen-Sockelgeschosses, Mindesthöhe innen 3,5 m, Nutzfläche innen 112 m², mit belastbarer Decke) auf dem Grundstück Nr. 274 auf eigene Kosten zu errichten, oder Werkstatt- und Abstellraum im bisherigen Ausmasse (112 m² Nutzfläche) in den Baurechtsobjekten weiterhin entschädigungslos zur Verfügung zu stellen.
- h) Das für das vorerwähnte Remisen-Sockelgeschoss erforderliche Land würde im Grundstück Nr. 274 (beispielsweise angrenzend an die Jauchegrube) von der Baurechtsbelasteten entschädigungslos zur Verfügung gestellt.

- i) Die von der Baurechtsberechtigten in Betracht gezogene künftige Nutzung des "Stollenwassers" (Auslauf beim Brunnen nördlich des Reservoir Ob dem Holz; siehe rote Punkte), ist mit separaten Dienstbarkeitsvertrag zu regeln. Diese dienstbarkeitsrechtliche Vereinbarung könnte folgende Bestimmungen enthalten: Die Baurechtsberechtigte hat sämtliche Unterhaltspflichten für die Wasserfassung und Wasserzuleitung ab dem "Stollen" zu übernehmen. Die Einwohnergemeinde Rehetobel übernimmt keinerlei Gewähr oder Garantie für die Menge und die Qualität des "Stollenwassers". Das Wasserrecht wird gratis abgetreten, unter der Voraussetzung, dass die Einwohnergemeinde Rehetobel es weiterhin im Notfall auf eigenes Risiko als Notwasserversorgung beanspruchen darf. In Falle eines längeren Notwasserbezuges ist während dieser Zeit die vorerwähnte Unterhaltspflicht Sache der Einwohnergemeinde Rehetobel.

12. Schiedsgericht

In Fällen, in welchen gemäss diesem Vertrag die Anrufung des Schiedsgerichtes vorgesehen ist, entscheidet dieses endgültig.

Das Schiedsgericht setzt sich aus drei Mitgliedern zusammen, welche anerkannte, neutrale Fachleute aus den Bereichen Immobilien oder Recht sein müssen. Jede Partei ernennt ein Mitglied. Die Parteienvertreter bezeichnen den Obmann. Kommt eine Partei der Aufforderung, einen Schiedsrichter zu wählen, nicht nach, oder können sich die beiden Parteienvertreter nicht auf einen Obmann einigen, so wird ein Schiedsgericht-Obmann durch den Präsidenten des Obergerichtes Appenzell Ausserrhoden bestimmt.

13. Ergänzendes Recht

Soweit dieser Vertrag keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten ergänzend die Art. 779ff ZGB über das Baurecht.

14. Gerichtsstand

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten, die aus diesem Vertrag entstehen sollten und für welche das Schiedsgericht nicht zuständig ist, ist Trogen AR.

15. Teilungültigkeit

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen davon nicht berührt. Die Parteien werden in einem solchen Fall eine Vereinbarung treffen, welche die betreffende Bestimmung durch eine wirksame, wirtschaftlich möglichst gleichwertige Bestimmung ersetzt. Dies gilt auch, wenn der Vertrag eine Lücke enthält.

16. Verpflichtung für Rechtsnachfolger

Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die obligatorischen Bestimmungen dieses Vertrages einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden und demselben diese gleiche Verpflichtung zur Weiterüberbindung aufzuerlegen. Die Baurechtsberechtigte übernimmt ausdrücklich die Haftung für jeden der Baurechtsbelasteten entstehenden Schaden im Falle der Missachtung dieser Verpflichtung.

17. Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland BewG

Die Baurechtsberechtigte erklärt hiermit ausdrücklich, dass die Begründung des selbständigen und dauernden Baurecht auf Grundstück Nr. 274 ausschliesslich für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit eines Unternehmens im Sinne von Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG dient und keine Wohnungen miterworben werden.

Die Baurechtsberechtigte erklärt, dass sie über die verwaltungs-, zivil- und strafrechtlichen Folgen (vgl. Art. 25 ff. BewG) einer falschen Erklärung informiert wurde.

18. Gültigkeit, Grundbuchanmeldung

Die Gültigkeit dieses Baurechtsvertrags steht unter den folgenden aufschiebenden Bedingungen:

- Genehmigung durch den Gemeinderat Rehetobel und in der Folge auch durch die Stimmbürgerschaft der Einwohnergemeinde Rehetobel (Urnenabstimmung vom 29. November 2015).
- Vorliegen einer rechtskräftigen Bewilligung nach Art. 60 BGGB (Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht).
- Vorliegen der Messurkunde des Geometerbüros GEOINFO Herisau AG

Die Baurechtsberechtigte wird ermächtigt, nach Eintritt der vorstehenden Bedingungen den vorliegenden Baurechtsvertrag zur Eintragung im Grundbuch anzumelden. Erfolgt die Anmeldung nicht spätestens bis am 31. Dezember 2017, fällt dieser Baurechtsvertrag dahin.

Für den Fall, dass der Baurechtsvertrag dahinfällt, treffen die Parteien die folgenden Vereinbarungen:

- Liegt im Zeitpunkt des Dahinfallens eine rechtskräftige Baubewilligung für die Überbauung der baurechtsbelasteten Fläche nach Massgabe dieses Baurechtsvertrags vor und stehen auch keine zivilrechtlichen Hindernisse (insbesondere privatrechtliche Baueinsprachen) einer Überbauung entgegen, verfällt die geleistete Anzahlung (vgl. Ziffer 6) von CHF 20'000.-- (Franken zwei null null null null 00/100) zugunsten der Baurechtsbelasteten und sämtliche Grundbuchgebühren im Zusammenhang mit diesem Baurechtsvertrag gehen zu Lasten der Baurechtsberechtigten.
- Liegt im Zeitpunkt des Dahinfallens noch keine rechtskräftige Baubewilligung für die Überbauung der baurechtsbelasteten Fläche nach Massgabe dieses Baurechtsvertrags vor oder stehen zivilrechtliche Hindernisse (insbesondere privatrechtliche Baueinsprachen) einer Überbauung entgegen, ist die geleistete Anzahlung (vgl. Ziffer 6) von CHF 20'000.-- (Franken zwei null null null null 00/100) der Baurechtsberechtigten zurückzuerstatten und sämtliche Grundbuchgebühren im Zusammenhang mit diesem Baurechtsvertrag gehen zu Lasten der Baurechtsbelasteten.

Ausfertigung

Dieser Vertrag wird in einem Original ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten je eine Kopie mit Eintragungsbescheinigung.

9410 Heiden,

Die Grundeigentümerin des
belasteten Grundstückes Nr. 274
Einwohnergemeinde Rehetobel
Ueli Graf, Gemeindepräsident

Die Baurechtsberechtigte
AF Immo AG

Kevin Friedauer, Gemeindeschreiber

Öffentliche Beurkundung

Die Vertragsparteien haben diesen Baurechtsvertrag mit Vereinbarung betr. Verlängerungsoption, Heimfallsentschädigung, Baurechtszins, Übertragungsbeschränkung sowie die Vereinbarung betr. Fuss- und Fahrwegrecht und die Situationspläne 1 und 2 mit der Mutationsurkunde Nr. 1866 eingesehen, den Inhalt genehmigt sowie diese Urkunde, die Situationspläne und die Mutationsurkunde Nr. 1866 unterzeichnet. Sie enthalten den mitgeteilten Parteiwillen. Ich bestätige die Identität und die Urteilsfähigkeit der Parteien.

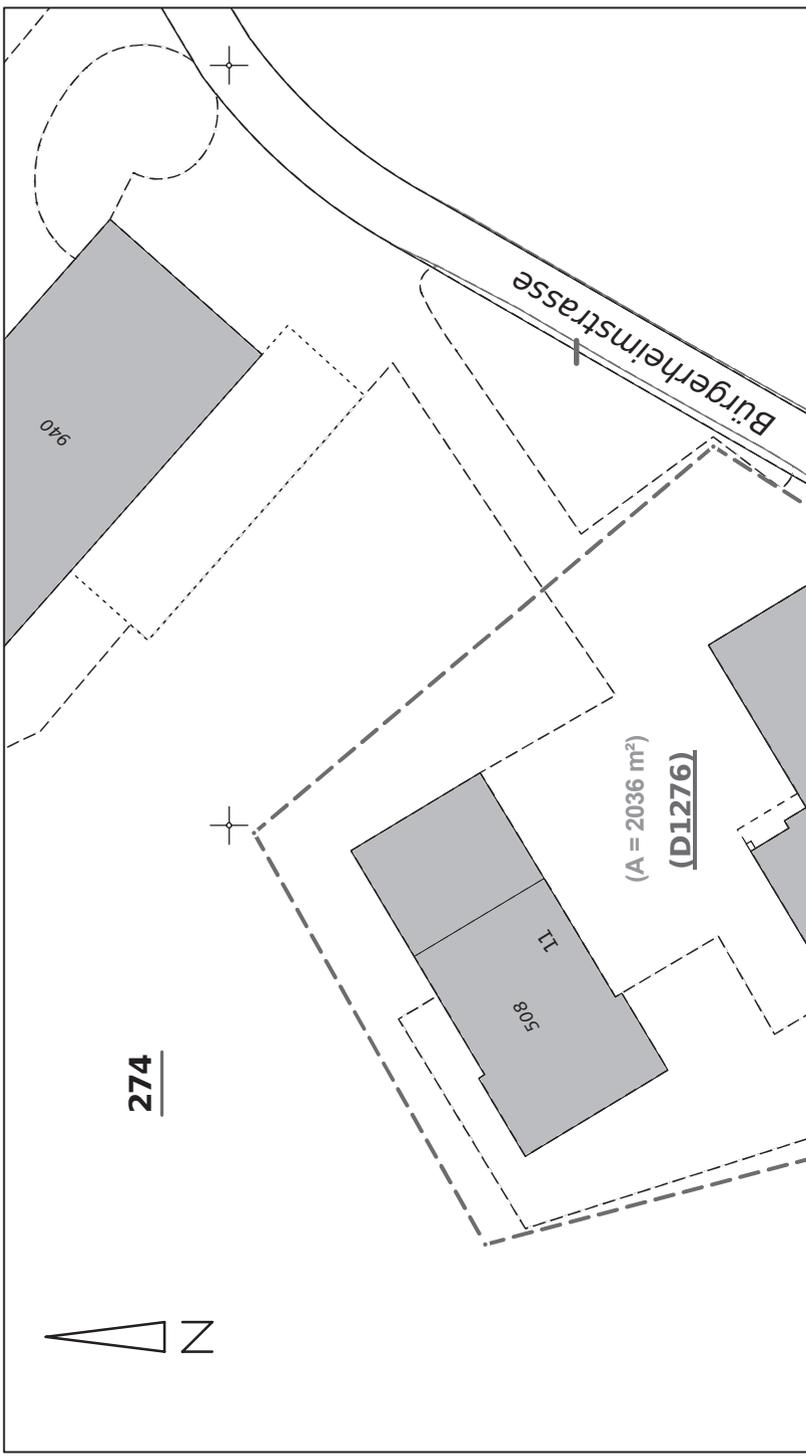
9410 Heiden,

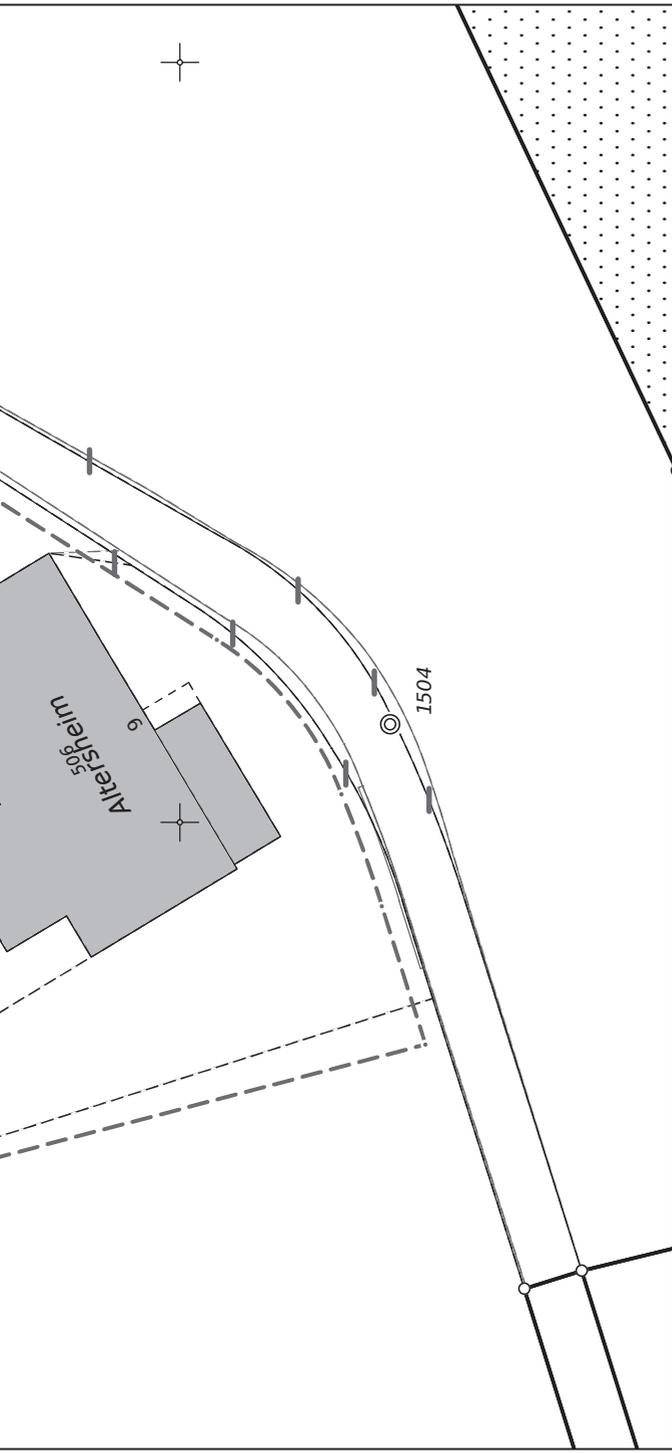
Urkundsperson

Gemeinde Rehetobel

Mutation Nr. 1866

Mutationsplan 1:500





Unterschriften

Ort / Datum:

Grundeigentümer / Vertragsparteien:

Herisau, 21.10.2015
Der Nachführungsgeometer:

Rico Breu
pat. Ingenieur-Geometer



Anhang 2 zu Baurechtsvertrag Grundstück D1276

Ausgabedatum: 21.10.2015



Perimeter Vorkaufsrecht Parzelle 274

GEOINFO AG
GEO-IT | Vermessung | IT-Services
Kasernenstrasse 69 9100 Herisau
Tel. 071 353 53 53 Fax. 071 353 53 50



