

Botschaft zur Urnenabstimmung vom 18. Juni 2023



Antrag des Gemeinderates auf Krediterteilung von 630'000 Franken für den Neubau eines Seebeizlis auf dem Seebuchtplatz

| | |
|---|--|
| Abstimmungszeit | Sonntag, 18. Juni 2023 von 9.30 Uhr bis 11.00 Uhr |
| Abstimmungslokal | Gemeindehaus Beckenriederstrasse 9 |
| Öffentliche Info-Veranstaltung | Donnerstag, 1. Juni 2023, 19.30 Uhr Lückertsmatthalle, Buochs Im Anschluss an die Information über das Projekt «Umgestaltung / Instandsetzung der Beckenrieder-, Ennetbürger- und Stanserstrasse» |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| 1. Ausgangslage | 3 |
| 2. Das Projekt im Detail | 5 |
| 3. Projektpläne | 8 |
| 4. Kosten | 12 |
| 5. Jährliche Folgekosten | 13 |
| 6. Wirtschaftlichkeitsberechnung | 14 |
| 7. Stellungnahme und Antrag Gemeinderat | 15 |
| 8. Stellungnahme Finanzkommission | 16 |
| 9. Abstimmungsfrage | 17 |
| 10. Häufig gestellte Fragen | 17 |
| 11. Öffentliche Informationsveranstaltung | 19 |
| 12. Weiteres Vorgehen | 20 |

1. Ausgangslage

Gemütlich an der Seepromenade entlang spazieren, vorbei am Strandbad, Aawasseregg bis zum Seeplatz. Wer vielleicht eine Pedalofahrt machen möchte, der kann gleich beim Seebuchtplatz an Bord gehen und eine Fahrt geniessen. Die Seepromenade von Buochs ist für die Bewohnerinnen und Bewohner wie auch für die Gäste von Buochs ein gut besuchter Ort der Begegnung. Sie ist Treffpunkt, Erholungsraum und Veranstaltungsort. Dem Gemeinderat ist es wichtig, der Bevölkerung von Buochs als Familiengemeinde ein attraktives Naherholungsgebiet zur Verfügung zu stellen. Deshalb wurde in der Vergangenheit nicht nur in die Neugestaltung beim Aawasseregg und Quai, sondern auch zusammen mit der Genossenscorporation Buochs in die Entwicklung des Seefeldes investiert. Zur Seepromenade gehört auch das Seebeizli, welches in den vergangenen Jahren jeweils von April bis Oktober als Provisorium geschätzter Bestandteil des Seebuchtplatzes und des sommerlichen Alltags geworden ist. Mit seiner breit durchmischten Kundschaft von Badegästen, Fussgängern, Touristen usw. ist es ein beliebter Treffpunkt für Jung und Alt. Der Standort vereint Restaurant, Naherholung und Wasserspass mit einer traumhaften Lage am Ufer des Vierwaldstättersees.

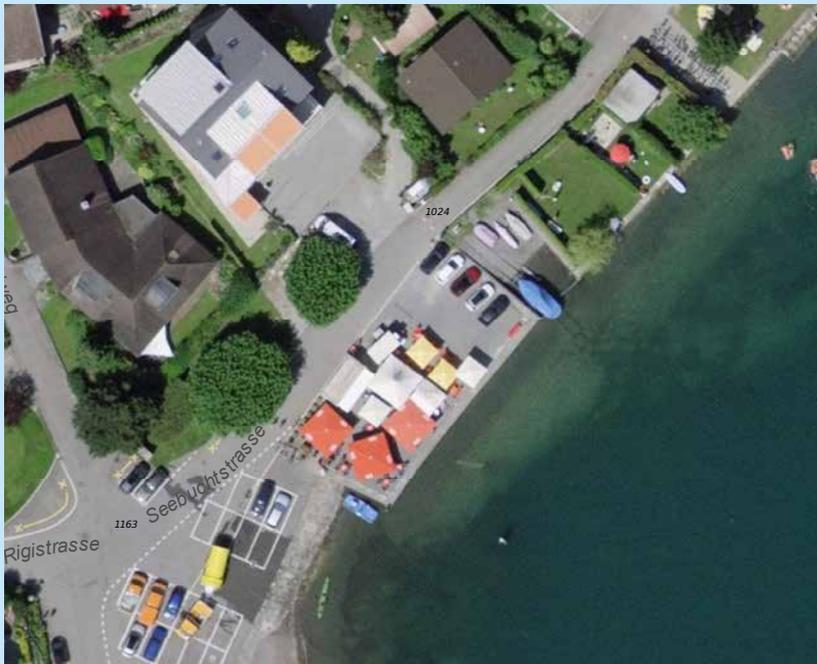
Die ganze Infrastruktur des Seebeizlis besteht heute aus Containern, Kühlwagen und einem Zelt. Diese müssen in den Wintermonaten entfernt und zwischengelagert werden. Zudem sind diese Anlagen inzwischen veraltet und entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und Anforderungen.

Nachdem im Jahr 2003 das Projekt für eine feste Anlage aus verschiedenen Gründen sistiert wurde, kam in letzter Zeit sowohl von Buochserinnen und Buochsern als auch von Gästen immer wieder der Wunsch auf, hier eine neue und ansprechende Infrastrukturanlage zu realisieren. Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat beschlossen, erneut ein Projekt für ein festes Seebeizli ausarbeiten zu lassen und verfolgt damit folgende Ziele:

- Ansprechendes, schönes Erscheinungsbild
- Kompakter Bau ohne Nebenbauten
- Optimale Ausstattung für eine attraktive, effiziente Gastrobetriebsführung
- Wegfall Auf- und Abbau Infrastrukturbauten
- Keine Einlagerung von Infrastrukturbauten über den Winter

- Aufwertung Naherholungsgebiet Quai – Aawasseregg
- Verkehrsberuhigung Richtung Aawasseregg

Mit dem Neubau eines Seebeizlis kann dem Bedürfnis der Belebung des Buochser Quais nachgekommen und ein Mehrwert für die Bevölkerung von Buochs und den Tourismus erreicht werden. Zudem kann dem Betreiber des Seebeizlis eine ideale Infrastruktur zur Verfügung gestellt werden, welche eine grössere Planungssicherheit und betriebswirtschaftlich optimale Führung des Seebeizlis ermöglicht.



Luftbild heutiges Seebeizli

2. Das Projekt im Detail

Bevor mit der Planung begonnen wurde, hat der Gemeinderat die Vorgaben für den Neubau des Seebeizlis definiert. Bei der Planung waren folgende Grundsätze einzuhalten:

- Saisonaler Betrieb (kein Winterbetrieb)
- Ganzer Kiesplatz steht zur Verfügung (Aufhebung Parkplätze), dafür grosszügigen Veloabstellplatz einplanen
- Kiesplatz befindet sich in der Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ). Gemäss Anhang 2 Bau- und Zonenreglement ist in dieser ÖZ ein Seebeizli mit einer maximalen Grundfläche von 60 m² erlaubt
- Das Seebeizli muss so geplant werden, dass keine zusätzlichen Bauten (Kühlwagen, Lagercontainer etc.) nötig sind
- Toilette für Personal einplanen. Für die Gäste steht im Aawasseregg ein öffentliches WC zur Verfügung
- Sitzplätze für Gäste werden nur im Aussenbereich angeboten
- Photovoltaikanlage auf Dach
- Es sind Lösungen für einen idealen Sonnen- und Witterungsschutz aufzuzeigen
- Das Projekt muss die baurechtlichen Vorgaben betreffend den Seehochstand, Gewässerabstand, Eingliederung in Landschaft etc. einhalten

Das vorliegende Projekt wird diesen Anforderungen gerecht und bildet einen attraktiven Erholungs- und Begegnungsraum für Buochs.

Standort und Grundriss

Das Seebeizli wird wie bisher parallel zur Seebuchtstrasse situiert. Damit kommen die hinteren Grundstücke auf der lärmabgewandten Seite zu liegen. Die mögliche maximale Grundfläche von 60 m² wird mit 5 × 12 m ausgeschöpft. Der Grundriss sieht einen Küchenbereich mit Buffet und zwei Eingängen vor. Im hinteren Bereich sind die Kühlräume, das Lager, das Personal-WC und die Installationen angeordnet. Um das ganze Gebäude ist ein Dachvorsprung von 1 m geplant, welcher die Funktion eines Wetter- und Sonnenschutzes übernimmt.

Hochwasserschutz / Umgebung

Gemäss Vorgaben der Fachkommission Naturgefahren NW muss die Erdgeschosskote des Seebeizlis auf die Schutzhöhe von 435.05 m ü.M. erstellt werden. Das

heisst, dass das Seebeizli rund 45 cm höher als der heutige Kiesplatz gebaut werden muss. Um diesen Höhenunterschied behindertengerecht zu überbrücken, ist eine Rampe nötig. Die vor dem Gebäude liegende Terrasse wird auf derselben Höhe erstellt und mit Platten ausgeführt. Der Rest der Umgebung bleibt ein Kiesplatz auf dem heutigen Terrain und ist über zwei Stufen mit dem erhöhten Terrassenbereich verbunden. Die beiden Stufen können auch als Sitzgelegenheit genutzt werden. Um dem heutigen Bedürfnis nach mehr Veloabstellplätzen gerecht zu werden, ist neben dem Seebeizli in Richtung Aawasseregg ein neuer, grosser Veloabstellplatz vorgesehen. Zur Begrünung und optimalen Eingliederung des Gebäudes in die Umgebung sind auf dem Kiesplatz drei neue Bäume geplant.

Architektur

Gemäss Vorgaben des Hochwasserschutzes muss der Bau bis zu einer Höhe von 435.50 m ü.M. in Beton ausgeführt werden. Dies hat dazu geführt, dass der gesamte Bau in Beton geplant wurde. In Anlehnung an die bestehenden Hochbauten im Seefeld werden die Betonwände mit einer Holzlattung kaschiert und mittels Einfräsung einer Beschriftung «SEEBEIZLI» ergänzt.



Referenzfotos Fassadengestaltung Hafens und Wassersport

Photovoltaikanlage (PV-Anlage)

Das Seebeizli wird von April bis Oktober betrieben und braucht während dieser Zeit für die Küche, Kühlung etc. viel Strom. Deshalb ist auf dem Dach eine PV-Anlage vorgesehen.

Sonnen-, Wind- und Regenschutz

Um eine optimale Beschattung zu gewährleisten, wird die Terrasse mit einer offenen Holz-Pergola und ausfahrbaren Markisen ausgestattet. Mit der wasserdichten Tuchbespannung ist die Terrasse vor Sonne, Wind und Regen geschützt, was dem Pächter eine grössere Planungssicherheit gibt. Wenn die Sonnenstrahlen willkom-

men sind, können die Markisen eingezogen belassen werden. Die seitliche Natursteinwand bildet einen weiteren Windschutz. Sie dient gleichzeitig als Sichtschutz zum angrenzenden Veloabstellplatz und erhöht die Aufenthaltsqualität für die Gäste.

Verkehrsberuhigung

Um eine Verkehrsberuhigung und bessere Aufenthaltsqualität für die Gäste zu erzielen, werden die hinteren Parkplätze aufgehoben. Mit einem Fahrverbot für Motorwagen und Motorräder (ausgenommen Anstösser, Werkdienst und Personal) soll der Bereich ab Anfang Seebeizli autofrei gestaltet werden. Das Fahrverbot muss in einem separaten Verfahren öffentlich ausgeschrieben und bewilligt werden.

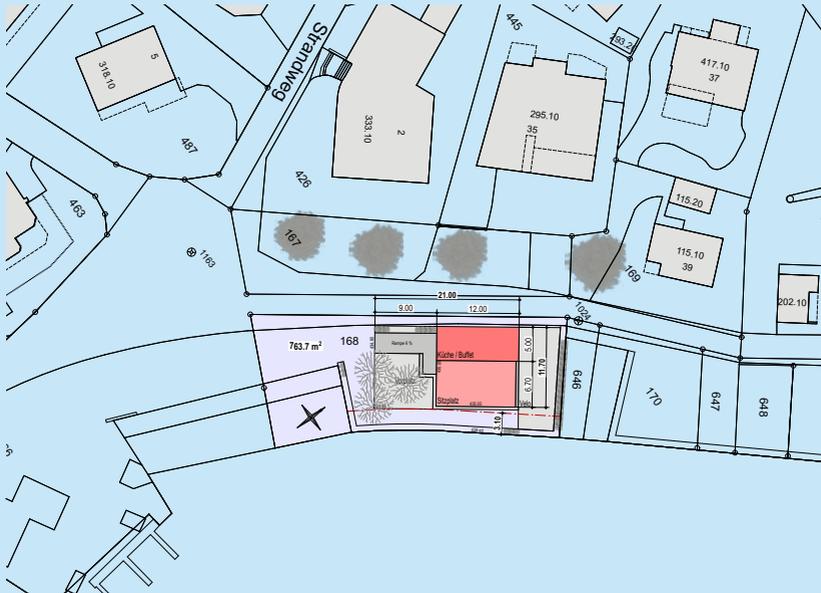


Situation mit Beginn Fahrverbot für Motorwagen und Motorräder

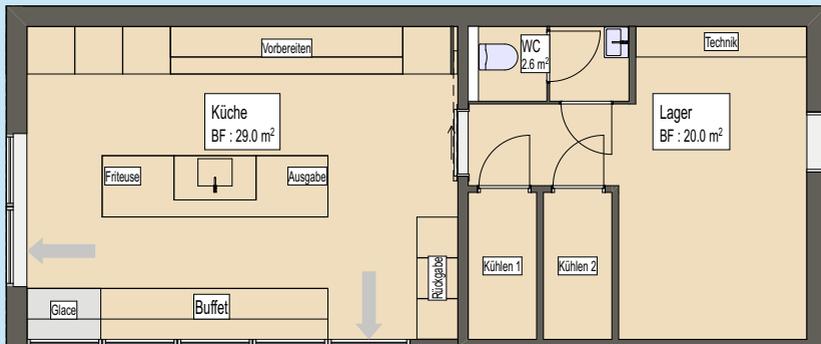
3. Projektpläne

Sämtliche Pläne können unter www.buochs.ch > Gemeinde > Politik, Behörden > Abstimmungen und Wahlen eingesehen werden.

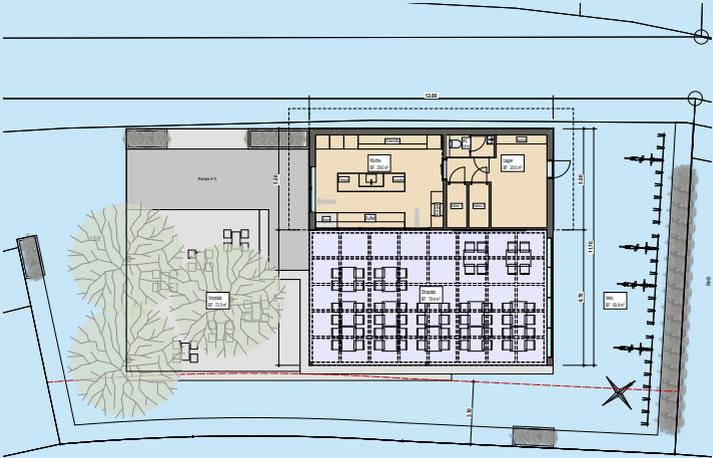
Situation



Grundriss Erdgeschoss



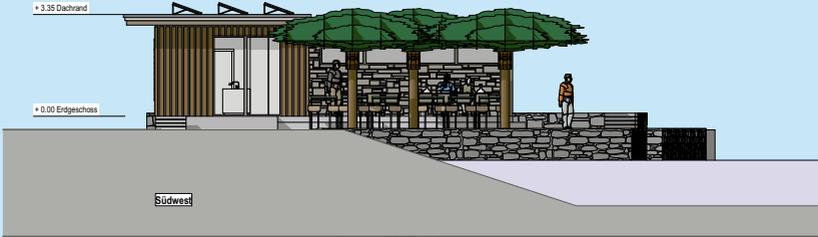
Grundriss mit Umgebung



Südfassade



Westfassade



Ostfassade



Nordfassade



Visualisierungen





4. Kosten

Das Projekt «Neubau Seebeizli» ist mit Gesamtkosten von 630'000 Franken inkl. MwSt. veranschlagt. Die ermittelten Baukosten basieren auf Richtofferten und Erfahrungswerten ähnlicher Bauten (Preisbasis Januar 2023).

Die aktuelle Lage in der Baubranche lässt leider keine verbindlichen Kostenvorschläge zu. Differenzen sind auf Grund von Material- und Fachkräftemangel nicht auszuschliessen. Das detailliert ausgearbeitete Projekt erlaubt dabei eine Genauigkeit von +/- 20 %. Im Detail sieht die Kostenaufstellung des Projektes wie folgt aus:

| BKP | Bezeichnung | Betrag in Franken | ND* |
|---|---|-------------------|-----|
| 2 | Gebäude | 235'000 | 25 |
| 2 | Holz-Pergola-Markise | 70'000 | 25 |
| 2 | Photovoltaikanlage | 20'000 | 25 |
| 3 | Betriebseinrichtungen (Küche, Kälteanlagen) | 110'000 | 10 |
| 4 | Umgebung inkl. Veloständer | 50'000 | 25 |
| 5 | Bauneben- und Übergangskosten | 20'000 | 25 |
| 6 | Reserve | 15'000 | 25 |
| 8 | Honorare | 70'000 | 25 |
| 9 | Ausstattung (Tische und Stühle) | 40'000 | 10 |
| Investitionskosten Total inkl. MwSt. | | 630'000 | |

*ND: Nutzungsdauer für Abschreibung

5. Jährliche Folgekosten

Abschreibung Gebäude und Ausstattung

Die Abschreibungen des Neubaus Seebeizli erfolgen nach den Vorgaben des Harmonisierten Rechnungslegungsmodells (HRM2).

Darlehenszins

Für die Finanzierung des Projektes wird ein externer Zinsaufwand anfallen, da die Gemeinde dafür Fremdkapital aufnehmen muss und somit die Verschuldung erhöht. Für die ausgewiesenen kalkulatorischen Zinsen kommt ein Satz von 2 % pro Jahr zur Anwendung.

Baulicher Unterhalt

Nebst Abschreibung und Verzinsung der Investitionen wurde ein baulicher Gebäudeunterhalt von jährlich 0.5 % der Anlagekosten eingerechnet.

| Jährliche Folgekosten | | | |
|-----------------------------|----------------------|-----|-----------|
| Abschreibung Gebäude | 1/25 auf CHF 480'000 | CHF | 19'200.00 |
| Abschreibung Ausstattung | 1/10 auf CHF 150'000 | CHF | 15'000.00 |
| Darlehenszins | 2% auf CHF 630'000 | CHF | 12'600.00 |
| Baulicher Unterhalt | 0.5% auf CHF 630'000 | CHF | 3'200.00 |
| Total jährliche Folgekosten | | CHF | 50'000.00 |

Betriebskosten

Bei den jährlichen Folgekosten werden keine Betriebskosten (Personal, Wasser, Abwasser, Strom, Verbrauchsmaterial, Versicherung etc.) eingerechnet, da diese durch die Pächterin/den Pächter des Seebeizlis zu tragen sind.

Finanzplan 2023–2027

Im Finanzplan sind die Ausgaben und Aufwendungen für den Neubau des Seebeizlis enthalten. Dieser zeigt auf, dass diese Investition und die Folgekosten daraus für die Gemeinde Buochs tragbar sind.

6. Wirtschaftlichkeitsberechnung

Seit 2008 stellt die Gemeinde Buochs dem Tourismus Buochs-Ennetbürgen eine Teilfläche des Seebuchtplatzes (Kiesplatz) zur Führung eines Seebeizlis zur Verfügung. Pro Saison wird eine Nutzungsgebühr von 800 Franken exkl. Betriebskosten verrechnet. Im Auftrag des Tourismus Buochs-Ennetbürgen wird das Seebeizli seit 2008 durch Romy Barmettler vom Restaurant Hirschen betrieben.

Es ist vorgesehen, dass die Gemeinde das neue Seebeizli zukünftig selbst direkt verpachtet. Der Gemeinderat wird dazu nach erfolgter Abstimmung die Führung des Betriebes öffentlich ausschreiben. Dies wird gegenüber der bisherigen Nutzungsgebühr zu Mehreinnahmen führen.

Ein kostendeckender Pachtzins in der Höhe der jährlichen Folgekosten von 50'000 Franken würde bei einer Saisondauer von sieben Monaten (April – Oktober) einen monatlichen Pachtzins von rund 7'100 Franken erfordern. Ein solcher Pachtzins wäre nicht marktfähig. Trotzdem soll ein Teil der jährlichen Folgekosten durch den Pachtzins refinanziert werden, damit die Selbstkosten für die Gemeinde im vertretbaren Rahmen bleiben.

Der Gemeinderat strebt an, einem einheimischen Betrieb eine betriebswirtschaftlich optimale Führung des Seebeizlis zu ermöglichen. Dadurch kann dem Bedürfnis der Belebung des Buochser Quais und des Tourismus nachgekommen und ein Mehrwert für die Bevölkerung von Buochs erreicht werden. Hinzu kommt, dass dadurch die Wertschöpfung in der Gemeinde verbleibt und die öffentliche Hand zum Erhalt von Arbeitsplätzen beiträgt bzw. neue Stellen schafft.

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass mit der Investition und der nicht kostendeckenden Verpachtung ein wichtiger Beitrag an die Öffentlichkeit geleistet wird, welcher sich durch die sich ergebenden Mehrwerte rechtfertigen lässt.

7. Stellungnahme und Antrag Gemeinderat

Stellungnahme und Antrag des Gemeinderates an die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Gemeinde Buochs

a) Stellungnahme

Die vergangenen 15 Jahre haben gezeigt, dass das Seebeizli auf dem Seebuchtplatz ein beliebter Treffpunkt, Erholungsraum und Veranstaltungsort ist und einem Bedürfnis der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Gäste der Gemeinde Buochs entspricht. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass mit dem Seebeizli die attraktiven Erholungs- und Begegnungsräume von Buochs gestärkt werden.

Mit dem Neubau des geplanten Seebeizlis wird die Aufenthaltsqualität für die Besucherinnen und Besucher massgeblich gesteigert. Es entsteht ein moderner und attraktiver Restaurationsbetrieb, welcher zum Verweilen und Geniessen in einem attraktiven Naherholungsgebiet einlädt. Zudem kann dem Betreiber des Seebeizlis eine ideale Infrastruktur und bessere Planungssicherheit gewährleistet werden.

Der Gemeinderat ist auch der Meinung, dass das Projekt für die Positionierung von Buochs als attraktiver Wohn- und Tourismusort wichtig ist und für unser Naherholungsgebiet einen bedeutenden Mehrwert bringt. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die geplante Investition in einen Neubau gerechtfertigt ist und zu einem attraktiven Familiendorf beiträgt.

b) Antrag

Der Gemeinderat stellt den Antrag auf Krediterteilung von 630'000 Franken für den Neubau eines Seebeizlis auf dem Seebuchtplatz.

Buochs, 20. März 2023

Gemeinderat Buochs

8. Stellungnahme Finanzkommission

Antrag des Gemeinderates auf Krediterteilung von 630'000 Franken für den Neubau eines Seebeizlis auf dem Seebuchtplatz.

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Die Finanzkommission hat das vorliegende Projekt für den Neubau eines Seebeizlis auf dem Seebuchtplatz und den Antrag des Gemeinderates auf Krediterteilung von 630'000 Franken anhand der vorliegenden Unterlagen eingehend geprüft.

Das Aawasseregg ist eine beliebte Badewiese, der Quai lädt zum Spazieren ein und die Verpflegungsmöglichkeiten im Seebeizli werden geschätzt. Die Seepromenade wird durch dieses Neubauprojekt nochmals aufgewertet. Eine fixe Variante bietet einige finanzielle Vorteile gegenüber einer mobilen Variante. Die Erstellungskosten von rund 630'000 Franken sind für die Gemeinde finanziell tragbar.

Nachteilig bewertet die Finanzkommission hingegen die jährlich nicht kostendeckende Verpachtung. Da die Gemeinde zukünftig das Seebeizli selbst verpachtet, müssen die Buochserinnen und Buochser für die jährlichen Fehlbeträge aufkommen.

Die stabile Finanzlage der Gemeinde erlaubt es, das Seebeizli, welches einen Mehrwert für die Bevölkerung von Buochs und den Tourismus bietet, zu realisieren.

Die Finanzkommission empfiehlt Ihnen, dem Antrag des Gemeinderates auf Krediterteilung von 630'000 Franken für den Neubau eines Seebeizlis auf dem Seebuchtplatz zuzustimmen.

Buochs, 9. März 2023

Finanzkommission Buochs

Marco Röthlisberger, Heinz Achermann, André von Holzen, Yolanda Niederberger und Daniel Bühlmann

9. Abstimmungsfrage

Abstimmungsfrage an die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Gemeinde Buochs:

Wollen Sie dem Antrag des Gemeinderates Buochs auf Krediterteilung von 630'000 Franken (Preisbasis Januar 2023) für den Neubau eines Seebeizlis auf dem Seebuchtplatz zustimmen?

Rechtskraft

Dieser Kredit ist bis Ende 2028 befristet.

10. Häufig gestellte Fragen

Warum werden nicht einfach die heutigen Container, Zelte etc. erneuert respektive muss es ein fester Bau sein?

Die mobile Variante wurde auch abgeklärt und soweit möglich mit dem geplanten Neubau verglichen, wobei die Nachteile überwiegen. Dabei ist jedoch klar festzuhalten, dass die beiden Varianten nicht direkt vergleichbar sind. Die mobile Variante ist zwar günstiger in der Anschaffung, aber teurer im Unterhalt. Zum Abtransport müsste die Anlage jeweils zerlegt werden. Dies würde einen grossen Aufwand und Kosten bedeuten. Zudem würden sich die jährlichen Montagen und Demontagen negativ auf die Lebensdauer auswirken. Bei einer mobilen Variante müsste betreffend den Seehochstand ein Notfallkonzept erstellt werden, welches ermöglichen würde, die Anlage innert 24 Stunden zu entfernen. Für die Einlagerung müsste zusätzlich ein Lagerplatz zur Verfügung stehen, was auch wieder Kosten nach sich ziehen würde.

Der nutzbare Raum und die Ausstattung können in einem festen Bau benutzergerecht eingeteilt werden, was in genormten Containern kaum möglich wäre. Der Pächter und die Gäste erhalten mit dem Neubau einen höheren Komfort. Der Neubau kann schön gestaltet und in die Umgebung integriert werden. Mit einem Neubau kann dem Hochwasserschutz nachhaltig Rechnung getragen werden.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass das Kosten- / Nutzenverhältnis mit einer mobilen Anlage nicht gegeben ist. Aus Sicht des Gemeinderates kann mit der mobilen Variante keine befriedigende, dauerhafte Lösung erzielt werden, weshalb ein fester Neubau beantragt wird.

Weshalb ist kein ganzjähriger Betrieb geplant respektive wieso wird der Betrieb auf die Monate April bis Oktober eingeschränkt?

In der Vergangenheit wurde den Anstössern immer versichert, dass kein ganzjähriger Betrieb eines Restaurants angestrebt wird. Ein solcher Restaurationsbetrieb würde auch Sitzplätze im Innern erfordern. Dies wäre mit der Vorgabe einer maximalen Grundfläche des Gebäudes von 60 m² nicht möglich. Zudem hat sich die Saisondauer von April bis Oktober in den vergangenen Jahren bewährt und als zweckmässig herausgestellt.

Wer wird das neue Seebeizli betreiben?

Die Gemeinde wird das Restaurant verpachten und nicht selbst betreiben. Der Gemeinderat wird nach erfolgter Abstimmung die Führung des Betriebes öffentlich ausschreiben.

Für wie viele Gäste wird das Seebeizli Platz bieten?

Das Seebeizli wird für rund 100 Personen Platz bieten: 60 auf der erhöhten Terrasse und nochmals ca. 40 Personen auf dem Kiesplatz.

Was passiert, wenn der Neubau des Seebeizlis abgelehnt wird?

Sollte sich das Buochser Stimmvolk gegen den Neubau eines Seebeizlis entscheiden, würde das Seebeizli wohl vorerst im bisherigen Rahmen weitergeführt. Parallel dazu müsste geklärt werden, ob grundsätzlich kein Seebeizli oder aber einfach eine mobile Variante gewünscht wird.

11. Öffentliche Informationsveranstaltung

Wir laden Sie zur öffentlichen Informationsveranstaltung für die Urnenabstimmung vom 18. Juni 2023 betreffend das Projekt «Neubau Seebeizli auf dem Seebuchtplatz» wie folgt ein.

Donnerstag, 1. Juni 2023, 19.30 Uhr
Lückertsmatthalle, Buochs

Im Anschluss an die Information über das Projekt «Umgestaltung/Instandsetzung der Beckenrieder-, Ennetbürger- und Stanserstrasse»

Der Gemeinderat Buochs freut sich über ein zahlreiches Erscheinen.

Weitere Informationen können auf der Homepage der Gemeinde Buochs eingesehen und heruntergeladen werden:

**www.buochs.ch > Gemeinde > Politik, Behörden
> Abstimmungen und Wahlen**



12. Weiteres Vorgehen

Bei einer Genehmigung des Verpflichtungskredites wird das ordentliche Baubewilligungsverfahren eingeleitet und die Ausschreibung der Bauarbeiten vorgenommen.

Mit den Bauarbeiten soll im Winter 2023/2024 begonnen werden. Die Fertigstellung des Seebeizlis ist auf die Saison 2024 vorgesehen. Diese Termine sind jedoch davon abhängig, ob im Zuge des Baubewilligungsverfahrens gegen das Baugesuch Einwendung erhoben wird oder nicht.

Sobald eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt, wird das neue Seebeizli zur Pacht ausgeschrieben. Dabei ist es das Ziel, dass der Betrieb des neuen Seebeizlis im April/Mai 2024 aufgenommen werden kann.