



## **Beratung und Beschlussfassung eines Grundsatzentscheids zur Veräusserung Wohn- und Geschäftshaus «Emmentalerhof/Löwen» und Areal (Grundstück 120)**

Das Grundstück Areal Emmentalerhof (Parzelle-Nr. 120) wurde im Jahr 2015 durch die Einwohnergemeinde Affoltern i.E. erworben. Das Grundstück umfasst eine Fläche von 3129m<sup>2</sup> und befindet sich in der Zone mit Planungspflicht "Löwen". Mit dem Erwerb im Jahr 2015 hatten die Stimmberechtigten die Vision, das Areal und seine kulturelle Geschichte mit Bedacht weiterzuentwickeln und die Kultur und Tradition aufrecht zu erhalten.

### ***Umsetzung Beschluss Gründung einer Immobilien AG***

Im Zeitpunkt des Kaufs des Löwen-Areals war angedacht, dieses dereinst in eine privatrechtliche Aktiengesellschaft zu überführen, an welcher die Gemeinde als Mehrheitsaktionärin beteiligt bleibt. Die Gemeindeversammlung vom 20.11.2015 genehmigte daraufhin im Grundsatz die Gründung einer Immobilien AG mit dem Löwen-Areal als Sacheinlage, an welcher die Gemeinde weiterhin als Mehrheitsaktionärin beteiligt bleiben sollte. Die Gemeindeversammlung beschloss weiter, dass bei jeder Veräusserung der Immobilie respektive der AG-Anteile mit Auswirkungen auf die Einflussnahme sei das Geschäft der Gemeindeversammlung wieder vorzulegen. Zudem wurde der Gemeinderat mit der Umsetzung der AG-Gründung beauftragt.

Neuerliche Abklärungen haben aber ergeben, dass von der Gründung einer Aktiengesellschaft (AG) mit Beteiligung der Gemeinde Affoltern i.E. abzusehen ist. Die AG kann ohne eine Finanzierungssicherstellung seitens der Gemeinde Affoltern i.E. ihren Betrieb nicht aufnehmen. Mit dem Mindestaktienkapital von CHF 100'000.00 würde das Eigenkapital nicht ausreichen, damit ein Finanzinstitut den Kauf des «Löwen» finanziert.

Dementsprechend soll das Löwen-Areal unter Auflagen an einen privaten Investor verkauft werden, welcher die nötigen finanziellen Mittel zur Sanierung respektive Aufrechterhaltung des Betriebs ohne öffentliche Mittel gewährleisten kann und im Sinne der kommunalen Nutzungsplanung überbaut.

### ***Potentialeinschätzung aus Sicht Tourismus (Bericht Erlebnismacher)***

Die Firma Erlebnismacher AG als gut vernetzte touristische Kraft im Emmental liefert der Gemeinde Affoltern i.E. dazu in ihrem Bericht eine Potentialeinschätzung aus Sicht Tourismus ab. Er zeigt dabei das wirtschaftliche Potential und die vorhandenen zu nutzenden Synergien, aber auch die nötigen Investitionen für eine bauliche Aufwertung des Wohn- und Geschäftshauses auf. Fazit der Erlebnismacher AG: Der Löwen ist ein klassisches «Sorgenkind». Lange vernachlässigt, an einer schwierigen Lage und doch auf seine Art liebenswert und mit einem grossen Potential.

### ***Bestimmungen gemäss Baureglement Affoltern i.E. / ZPP 1***

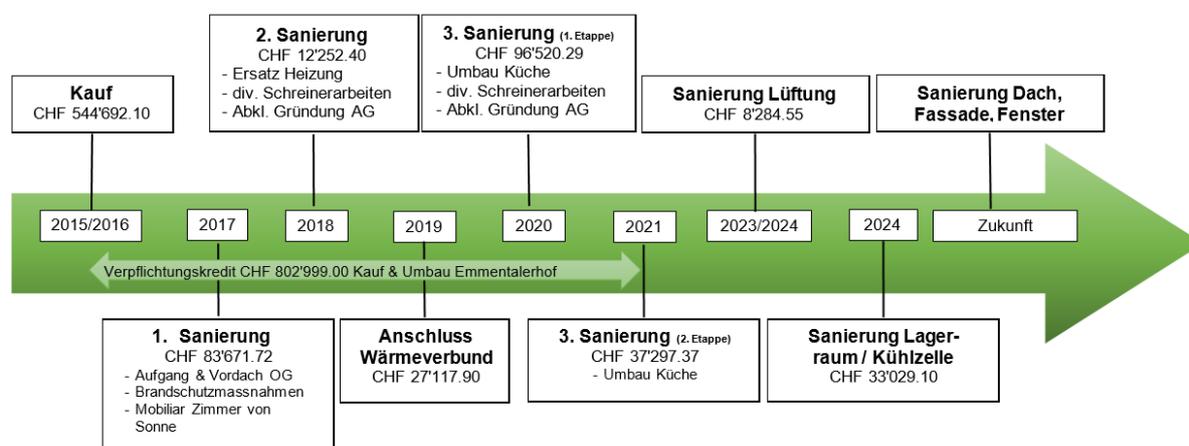
Das Grundstück-Nr. 120 ist gemäss gültigen Baureglements der Einwohnergemeinde Affoltern i.E. in einer Zone mit Planungspflicht. Die Zone bezweckt die dichte Überbauung mit (Alters-)wohnungen und Dienstleistungen. Künftige Bauten müssen sich somit in die bestehende Baugruppe mit erhaltens- und schützenswerten



Objekten (Ortsbilschutzgebiet) einfügen. Für die allfällige Bebauung ist ein mit der kantonalen Denkmalpflege abgesprochenes Bebauungskonzept zu erarbeiten und erst nach Vorliegen einer entsprechenden genehmigten Überbauungsordnung, welche in der Zuständigkeit des Gemeinderats liegt, kann das Grundstück-Nr. 120 bebaut werden.

## Investitionen

Seit dem Erwerb und der gleichzeitigen Genehmigung eines Verpflichtungskredits im Jahr 2015 wurden in mehreren Etappen notwendige Investitionen respektive Sanierungen vorgenommen. Im Jahr 2024 wurde zudem im Zusammenhang mit der Lebensmittelkontrolle der Lebensmittellagerraum baulich nachgebessert und die Reparatur der Kühlzelle im Untergeschoss vorgenommen um den Gastronomiebetrieb weiterhin betreiben zu können. Weitere kostspielige notwendige Sanierungsmassnahmen zeichnen sich bereits kurz- und mittelfristig ab. Das Wohn- und Geschäftshaus ist und bleibt stark renovationsbedürftig.



## Löie-Bistro ab 2025

Das Löie-Bistro an sich wurde ursprünglich vom Verein Interessensgemeinschaft Löwen aufgebaut. Seit rund vier Jahren wird das Löie-Bistro durch kreativ training betrieben, welche sich per Anfangs 2025 aus der Gastronomie zurückzieht und sich wieder ihrem Kerngeschäft widmen möchte. Zurzeit ist die Einwohnergemeinde auf der Suche nach einer Anschlusslösung für die Bistoräumlichkeiten und die weiteren Räume für Seminare und Anlässe. Der Bevölkerung soll weiterhin ein Löie-Bistro an mindestens drei Abenden pro Woche von Mittwoch bis Freitag zur Verfügung stehen.

## Grundsatzentscheid zur Veräusserung

Die Stimmberechtigten sollen sich über die Zukunft des «Löwen» äussern und einen entsprechenden Grundsatzentscheid fällen.



# AFFOLTERN

i m E m m e n t a l

modern, urchig u heimelig

---

## **Antrag des Gemeinderates**

1. Der Gemeindeversammlung wird beantragt, dem Verkauf des Wohn- und Geschäftshauses «Emmentalerhof/Löwen» und Areal (Grundstück-Nr. 120) im Grundsatz zuzustimmen.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt das Wohn- und Geschäftshaus «Emmentalerhof/Löwen» und Areal (Grundstück-Nr. 120) auf geeignete Weise zum Verkauf auszuschreiben.
3. Die mit den Kaufangeboten verbundenen Bauprojekte werden der Gemeindeversammlung anschliessend zur Beratung und Beschlussfassung unterbreitet.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.