



# **BOTSCHAFT DES GEMEINDERATES**

**ZUR URNENABSTIMMUNG  
VOM  
4. MÄRZ 2018**  
*(SCHLUSSABSTIMMUNG)*

## Vorbemerkungen:

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

An der letzten Budgetgemeindeversammlung vom 11. Dezember 2017 wurde das Geschäft „Bruttokredit Umbau Gemeindehaus für CHF 2.7 Mio.“ traktandiert. Die anwesenden Stimmberechtigten Oberdörferinnen und Oberdörfer sind einstimmig auf das Geschäft eingetreten und haben mit dieser Entscheidung die Schlussabstimmung an der Urne ermöglicht.

## **Rechtliches:**

Auszug aus der Gemeindeordnung

§ 33 Obligatorische Urnenabstimmung

<sup>1</sup> Über eine von der Gemeindeversammlung beratene Vorlage ist an der Urne abzustimmen, wenn:

- a) der Gemeindebestand oder das Gemeindegebiet wesentlich verändert werden soll;
- b) es die Gemeindeversammlung mit einem Drittel der anwesenden Stimmberechtigten bestimmt;
- c) **Investitionsbegehren mit einer Bruttokreditsumme von über 1 Million Franken vorliegen;**

Das vorliegende Investitionsbegehren für den Umbau des Gemeindehauses übersteigt 1 Million Franken und die Schlussabstimmung muss deshalb zwingend an der Urne erfolgen. An der Budgetgemeindeversammlung vom 11. Dezember 2017 erfolgten daher lediglich die Beratung und der Entscheid über das Eintreten.

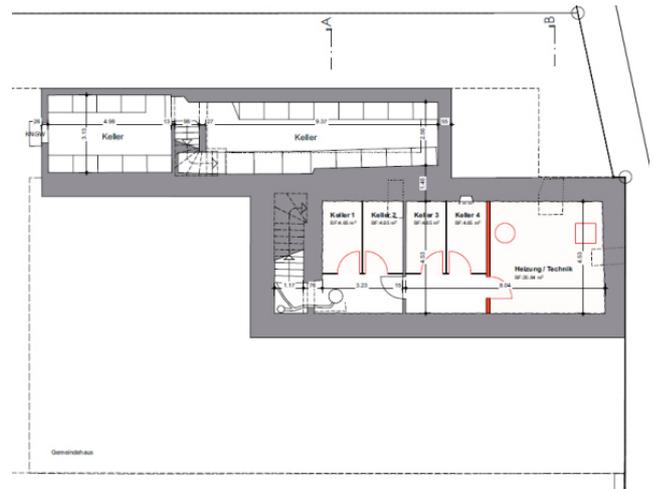
## Ausgangslage

Seit dem Auszug der Raiffeisenbank im Juni 2010 haben die von der Bank genutzten Räumlichkeiten des Gebäudes an der Weissensteinstrasse 95 teilweise eine Zwischennutzung erfahren (z.B. Spielgruppe). Zurzeit befindet sich die Gemeindeverwaltung im Erdgeschoss und im ersten Stock werden die zugehörigen drei Sitzungszimmer sowie das Büro des Gemeindepräsidenten genutzt. Dem unter erhaltenswerten Schutz gestellten Gebäude wird eine gute Grundsubstanz attestiert (Mauerwerk). Jedoch sind nebst dem alten Innenbereich beispielsweise sämtliche Fenster und die Heizungsanlage (Ölfeuerung) dringend zu sanieren.

## Was ist gemäss Vorprojekt geplant?

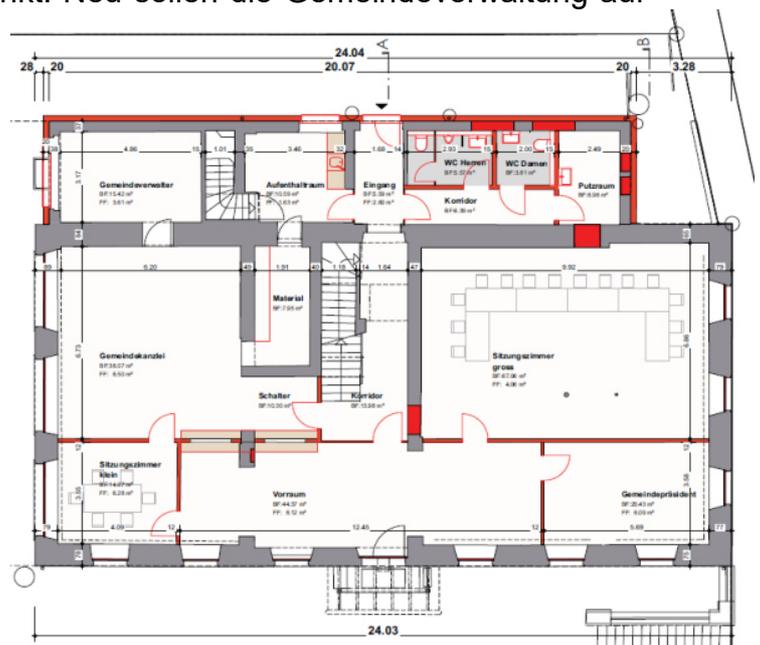
### **Keller**

Heute wird der Keller (das Untergeschoss) als Tankraum (Öltank) und Keller genutzt. Neu wird auch hier mit Kellerabteilen für die Wohnungen sowie einem Heizungsraum geplant. Das alte Archiv der Raiffeisenbank wird als neues Archiv für die Gemeindeverwaltung umfunktioniert.



### **Erdgeschoss**

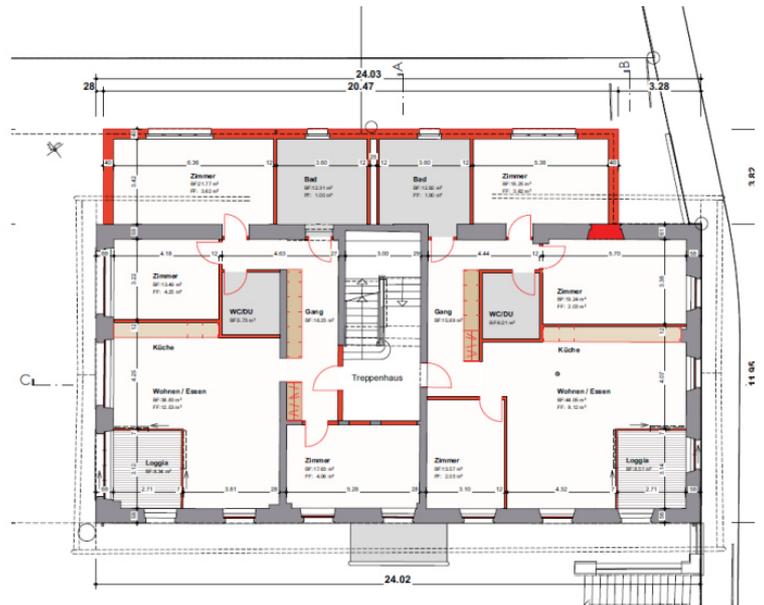
Seit die Raiffeisenbank ausgezogen ist, werden die Räumlichkeiten im Erdgeschoss zwischengenutzt (Westseite). Die Gemeindeverwaltung befindet sich auf der Ostseite. Neu sollen die Sitzungszimmer, welche momentan im ersten Stock zu finden sind, ins Erdgeschoss gezügelt werden. Das heisst, dass sich der ganze öffentliche Bereich auf das EG beschränkt. Neu sollen die Gemeindeverwaltung auf der Westseite des Gebäudes und das Gemeindepräsidentenzimmer und das Gemeinderats-Sitzungszimmer auf der Ostseite vorzufinden sein. Der Eingangsbereich für die Einwohnerschaft wird grösser und mit zwei Schaltern bestückt. Für Besprechungen kann neu ein Sitzungszimmer, welches vom Eingangsbereich und von der Gemeindeverwaltung her zugänglich ist, genutzt werden. Dieses steht ebenfalls den Kommissionen zur Verfügung. Die WC-Anlagen werden neu im Bereich des alten Archivs der Gemeindeverwaltung eingebaut. Der Eingang auf der Nordseite ist der Zugang für die Bewohner des Gebäudes.



Vorteil: Der öffentliche Bereich wird klar abgetrennt und ist nur für zugelassene Personen begehbar.

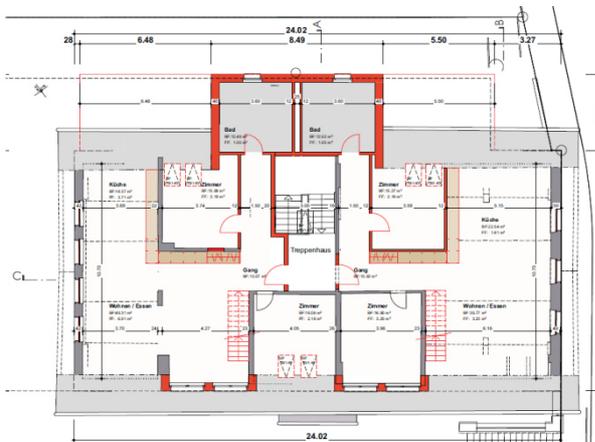
### 1. Stock

Über die Treppe (wie bisher) wird das erste Geschoss erschlossen. Hier sollen zwei 4.5- Zimmerwohnungen entstehen. Speziell an diesen Wohnungen ist nicht nur die Grösse sondern auch der innenliegende Aussenbereich. Der rückwärtige Teil wird abgerissen und moderner wieder aufgebaut.

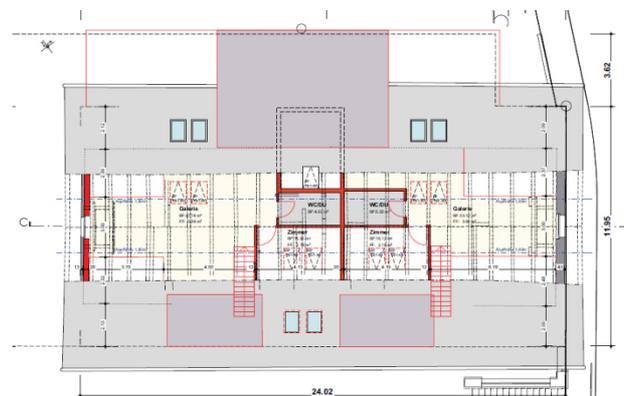


### 2. Stock

Der zweite Stock wird wie bis anhin mit der Treppe erreicht. Auch hier sind zwei 4.5- Zimmerwohnungen geplant. Diese haben aber keinen Aussenbereich, dafür aber eine grosszügige Galerie. Diese Galerie ist heute der Estrich.



2. Obergeschoss



Galerie

## Finanzen

Die Problematik bei diesem Gebäude ist das grosse Volumen. Dem Gemeinderat ist bewusst, dass es sich bei dieser Investition mit CHF 2.7 Mio. um viel Geld handelt. Man habe aus diesem Grund auch eine Minimalvariante geprüft (ca. CHF 2.2 Mio.), in der auf den Ausbau des Estrichs sowie den Neubau auf der Nordseite verzichtet wird. Bei beiden Varianten muss gemäss HRM2 eine Aufteilung des Gebäudes in Verwaltungsvermögen bzw. Finanzvermögen geschehen (Aufteilung nach Nutzungsfläche). Der öffentliche Bereich wird bei beiden Varianten im Erdgeschoss mit CHF 900'000.00 im Verwaltungsvermögen aktiviert. Dem Finanzvermögen werden die Wohnungen mit CHF 1.8 Mio. bzw. 1.3 Mio. gutgeschrieben. Der Steuerzahler muss „nur“ die Miete gemäss Renditeberechnung berappen, da sich

der Teil im Finanzvermögen aufgrund der Mietzinseinnahmen selbst finanziert. Aus den Renditeberechnungen ist ersichtlich, dass die Minimalvariante eine Bruttorendite von 4.00 % gegenüber der Variante mit Ausbau von 4.40 % erzielt.

Die Investition wirkt sich gemäss Finanzplan unter Berücksichtigung des Umbaus wie folgt aus:

### Finanzielle Situation:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ergebnis Rechnung	308	91	74	150	162	139	139
„Cash-Flow“	797	551	598	723	759	742	773
Eigenkapital	1'413	1'504	1'578	1'728	1'890	2'028	2'167

### Kennzahlenentwicklung:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Gewichteter Nettoverschuldungsquotient	74.8	76	95	105	99	80	76
Selbstfinanzierungsanteil	1550	94	44	64	133	2009	122
Nettoschuld je EW	2'226	2'244	2'818	4'095	2'979	2'433	2'327

- Der grössere Teil der Investition (Finanzvermögen) finanziert sich selbst. Daher liegt der effektiv durch den Steuerzahler finanzierte Teil bei CHF 900'000. Dies ist trotz grossen aktuellen Investitionen finanzierbar.
- Das Gebäude wird durch die Sanierung auch wärmetechnisch saniert und die Nebenkosten, wie der Energieverbrauch, werden markant sinken.
- Die bessere Nutzung gegenüber heute wird sich ebenfalls effizienzsteigernd wirken.
- Es wurden verschiedene Finanzierungsarten geprüft (z.B. Genossenschaft). Die heutige vorgelegte Finanzierungform entspricht dem Sinne der Einwohnergemeinde am besten.

### Wärmetechnische Massnahmen

Sämtliche Fenster und Böden sowie das Dach werden saniert. Betreffend Heizung werden verschiedene Varianten geprüft: Einerseits eine Variante mit einer Pelletfeuerung, andererseits eine Wärmepumpe und Erdsonden (zentral oder eine eigene).

### **Schlussbemerkungen**

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist angespannt, jedoch sind in Oberdorf kaum Leerwohnungen (momentan 3 WHG) vorhanden. Mit den Wohnungen im Gemeindehaus wird ein vorhandener Bedarf nach Wohnungen für Familien abgedeckt.

### **Antrag des Gemeinderates:**

**Der Gemeinderat beantragt Ihnen einstimmig den Bruttokredit von CHF 2'700'000.00 zu genehmigen.**

### **Was passiert bei der Annahme?**

Wenn Sie dem Umbau des Gemeindehauses zustimmen, wird die Detailplanung in Angriff genommen. Die jetzige Gemeindeverwaltung würde in absehbarer Zeit den Standort von der Weissensteinstrasse 95 an die Weissensteinstrasse 72 (Ernst Burren-Haus) verlegen. Diese Räumlichkeit gehört bereits der Einwohnergemeinde und können ohne Rücksicht auf Kündigungsfristen eines Mieters bezogen werden. Für die Spielgruppe, welche gewisse Räumlichkeiten in Anspruch genommen hat, wird ebenfalls eine neue Lösung gesucht.

**Einwohnergemeinde Oberdorf**

**Der Gemeinderat**