



Botschaft zur Urnenabstimmung Sonntag, 25. September 2022

Zukunft Gemeindeverwaltung

Beschlussfassung Verpflichtungskredit für den Kauf von 2 Wohnungen inkl. 5 Aussen-Parkplätzen und 2 Parkplätzen in der Tiefgarage in der neuen Überbauung Liegenschaft Hauptstrasse 51 (alte Bäckerei)

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeinderat Meinisberg unterbreitet Ihnen in Anwendung von Artikel 4 des Organisationsreglementes den Verpflichtungskredit von Fr. 1'500'000.00 inkl. MwSt. für den Kauf von 2 Wohnungen inkl. 5 Aussen-Parkplätzen und 2 Parkplätzen in der Tiefgarage in der neuen Überbauung Liegenschaft Hauptstrasse 51 (alte Bäckerei).

Meinisberg, 5. August 2022

Der Gemeinderat

<i>Inhaltsverzeichnis</i>	<i>Seite</i>
➤ 1. Das Wichtigste in Kürze.....	2
➤ 2. Ausgangslage.....	2
➤ 3. Wieso dieser Standort.....	2
➤ 4. Das Projekt im Detail.....	3
➤ 5. Finanzielles.....	4
➤ 6. Antrag an die Stimmberechtigten.....	4
➤ 7. Visualisierung / Pläne.....	5 + 6

1. Das Wichtigste in Kürze

Seit die Erweiterung des Schulhauses in Angriff genommen wurde, war klar, dass es für die Gemeindeverwaltung einen neuen Standort braucht. Im Zusammenhang mit dem gemeinsamen Projekt „Schulhauserweiterung und Gemeindeverwaltung“ konnte aber keine Mehrheit für den Pavillon auf dem Schulhausplatz gefunden werden.

Seit Ende März ist nun klar: die Verwaltung muss im Jahr 2023 in ein Provisorium einziehen. Dies ist nur eine Übergangslösung und darf keineswegs zu einer Dauerlösung werden, zumal der Standort des Provisoriums gar keine längerfristige Lösung bietet.

Die Projekte wurden getrennt, Volksbefragungen und Workshops durchgeführt. Die darin entstandenen Ideen für die Zukunft der Gemeindeverwaltung sind keineswegs vom Tisch. Jedoch hat sich sehr kurzfristig eine neue, äusserst interessante und zukunftsorientierte Lösung am idealen Standort auf dem Areal der Liegenschaft Hauptstrasse 51 (alte Bäckerei) ergeben. Es ist eine ansprechende Überbauung vorgesehen, in welcher die Gemeinde mit einer Investition von rund Fr. 1'500'000.00 inkl. MwSt. Eigentümerin von zwei zu einer praktischen Gemeindeverwaltung umgebauten Wohnungen sowie Parkplätzen werden kann.

2. Ausgangslage

Ende April wurde der endgültige Verkauf der Parzelle 591 an der Hauptstrasse 51 („Alte Bäckerei“) und damit die Käuferschaft bekannt. Mitglieder der „Spezialkommission Zukunft Schule und Verwaltung“ haben sofort Kontakt aufgenommen, damit ein gemeinsames Projekt für die Zukunft der Gemeindeverwaltung Meinisberg angestrebt werden kann. Immobilienmakler «Passio Immobilien Niederwangen» wie auch Architekt «VISIO Architekten & Ingenieure AG Täuffelen» haben sich sehr interessiert und offen für eine Zusammenarbeit bekannt. So wurden mittlerweile konkrete Pläne erarbeitet, die bis zum Beginn des Baus noch bedürfnisgerecht verfeinert werden.

Die Planung schreitet sehr schnell voran, auch ein schnellstmöglicher Verkauf der Wohnungen wird angestrebt. Der Gemeinde bleibt zum jetzigen Zeitpunkt zugesichert nur bis zum 26. September 2022 Zeit, auf diesen Zug aufzuspringen und sich die gewünschte Fläche zu sichern.

3. Wieso dieser Standort

Das ursprünglich geplante gemeinsame Projekt „Schulhauserweiterung und Gemeindeverwaltung“ fand an der Urnenabstimmung im Herbst 2020 keine Mehrheit und wurde verworfen. In der Folge fand eine klare Trennung der beiden Vorhaben statt, weshalb die reine Schulhauserweiterung am 27. März 2022 zur Abstimmung kam und von einer Zweidrittels-Mehrheit gutgeheissen wurde.

Mit dieser Entscheidung stand fest, dass erstens die Gemeindeverwaltung am jetzigen Standort in ein Provisorium umziehen und zweitens in absehbarer und nützlicher Frist eine Lösung für den zukünftigen Standort der Gemeindeverwaltung gefunden werden muss.

Die Umfrage nach der abgelehnten Urnenabstimmung von 2020 hat ergeben, dass sowohl der Standort auf dem Areal des Schulhauses sowie auch die Kosten von rund Fr. 1.5 Mio. für ein Projekt in diesem Rahmen nicht mehrheitsfähig sind.

Der Standort an der Hauptstrasse 51 wird als ideal empfunden, da dieser zentral im Dorfkern liegt und dem Charakter eines Dorfzentrums nahekommt. Ein Landkauf durch die Gemeinde war aber aus nachvollziehbaren finanziellen Gründen leider nicht möglich. Nun bietet sich die Gelegenheit, an diesem Standort dennoch eine ideale Lösung zu finden, welche die geforderten Bedürfnisse erfüllt, finanziell interessant und zukunftsorientiert ist.

4. Das Projekt im Detail

Im Erdgeschoss des an der Hauptstrasse zu liegen kommenden Gebäudes werden zwei Wohnungen zu einer umfassenden, einheitlichen und sinnvollen Raumnutzung umfunktioniert. Auf insgesamt 267 m² Fläche (Bruttogeschossfläche) entstehen ein Schalterbereich, 4 Büros und ein grosses sowie ein kleines Sitzungszimmer. Ebenfalls geplant sind Aufenthaltsraum, nach Geschlecht getrennte sanitäre Einrichtungen (Dusche/WC) sowie weitere funktionelle Räume. Die zur Verfügung stehende Fläche ist ideal und bedürfnisgerecht.

Im Keller steht je Wohnung ein Kellerabteil zur Verfügung, also insgesamt deren zwei. Die Kellerabteile dienen der Verwaltung als Archiv- und Materialräume.

Seitlich des Gebäudes entstehen 5 gemeindeeigene Parkplätze, davon einer behindertengerecht. Vor dem Haupteingang steht ein Velounterstand zur Verfügung. Um die Infrastruktur zu komplettieren und das Projekt in jeder Hinsicht zukunftssicher zu machen, werden in der Tiefgarage 2 weitere Parkplätze gekauft (1 je Wohnung). Dies alles befindet sich fest im Eigentum der Gemeinde und ist im Verpflichtungskredit enthalten.

Die Umgebungsgestaltung ist derzeit noch nicht abschliessend geklärt. Sofern die Kosten eingehalten werden können ist denkbar, dass vor dem Gebäude zur Hauptstrasse hin eine Art Dorfplatz entsteht, welcher vielseitig nutzbar ist. Die zur Verfügung stehende Fläche ist jedoch beschränkt. Im Rahmen der Verfeinerung des Projektes wird diese Thematik weiterverfolgt, möglicherweise unter Mitwirkung des Workshops «Schulhaus und Zukunft Verwaltung». Zuerst sind jedoch präzisierte Kostenberechnungen notwendig.

Die Raumaufteilung der einzelnen Räume wurde so konzipiert, dass eine zukünftige Umnutzung, sei dies bspw. als Gewerberäumlichkeiten oder ein Rückbau zu zwei Wohnungen jederzeit möglich ist. Dabei wurde Wert daraufgelegt, die statischen Eigenschaften gegenüber den darüberliegenden Wohnungen beizubehalten und möglichst viele Räume im Ursprungszustand zu belassen. Sämtliche ungenutzten sanitären Anschlüsse werden in der Wand als Blindanschlüsse beibehalten. So steht einer allfälligen Veräusserung nichts im Wege und die Investition ist in jedem Falle zukunftssicher.

Es ist geplant, im Frühjahr, spätestens Sommer 2023 mit dem Bau der Überbauung zu starten, so dass ein Bezug der neuen Gemeindeverwaltung per Ende 2024 möglich ist,

jedoch spätestens im Frühjahr 2025. Somit müsste das Provisorium nur rund zwei Jahre bestehen bleiben und eine gute Lösung wäre zeitnah bereit.

5. Finanzielles

Im Finanzplan ab 2023 werden für diese Investition insgesamt Fr. 1'500'000.00 inkl. MwSt. vorgesehen, welche sich auf die Jahre 2023 und 2024, allenfalls 2025 aufteilen. Genaue Zahlungsmodalitäten sind noch nicht fixiert, da Baubeginn und Bezug noch nicht fix definiert sind. Es ist von einem Baubeginn noch im 2023 auszugehen, Bezugstermin Ende 2024, je nach Situation Frühjahr 2025. Die Finanzierung erfolgt zu Lasten des allgemeinen Steuerhaushaltes.

Die Kreditberechnung beruht auf der aktuellen Kostenschätzung vom Juli 2022 welche mit Fr. 1'200'000.00 +/- 10% exkl. MwSt. zu Buche schlägt. Der gesamte Investitionskredit setzt sich somit folgendermassen zusammen:

Kauf 2 Wohnungen	Fr.	1'200'000.00	
Kauf 2 Parkplätze in der Tiefgarage	Fr.	70'000.00	
Reserve (10%)	Fr.	<u>120'000.00</u>	
Total Kosten	Fr.	1'390'000.00	exkl. MwSt.
MwSt.	Fr.	<u>107'030.00</u>	
Total Kosten	Fr.	1'497'030.00	inkl. MwSt.
Total Kreditantrag	Fr.	1'500'000.00	inkl. MwSt.

Gemäss Folgekostenberechnung der Finanzverwaltung werden die wiederkehrenden Abschreibungen von jeweils 3% über 33 1/3 Jahre sowie die Zinskosten für neues Fremdkapital und Betriebskosten jährlich insgesamt Fr. 90'000.00 betragen.

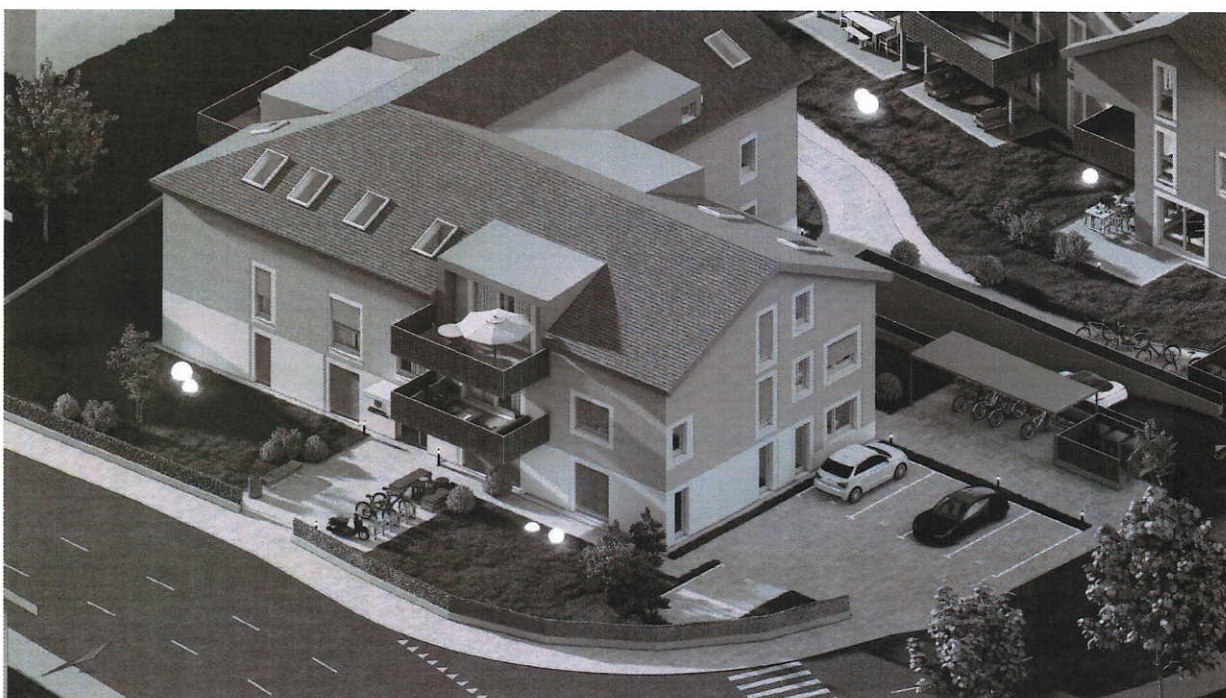
6. Antrag an die Stimmberechtigten

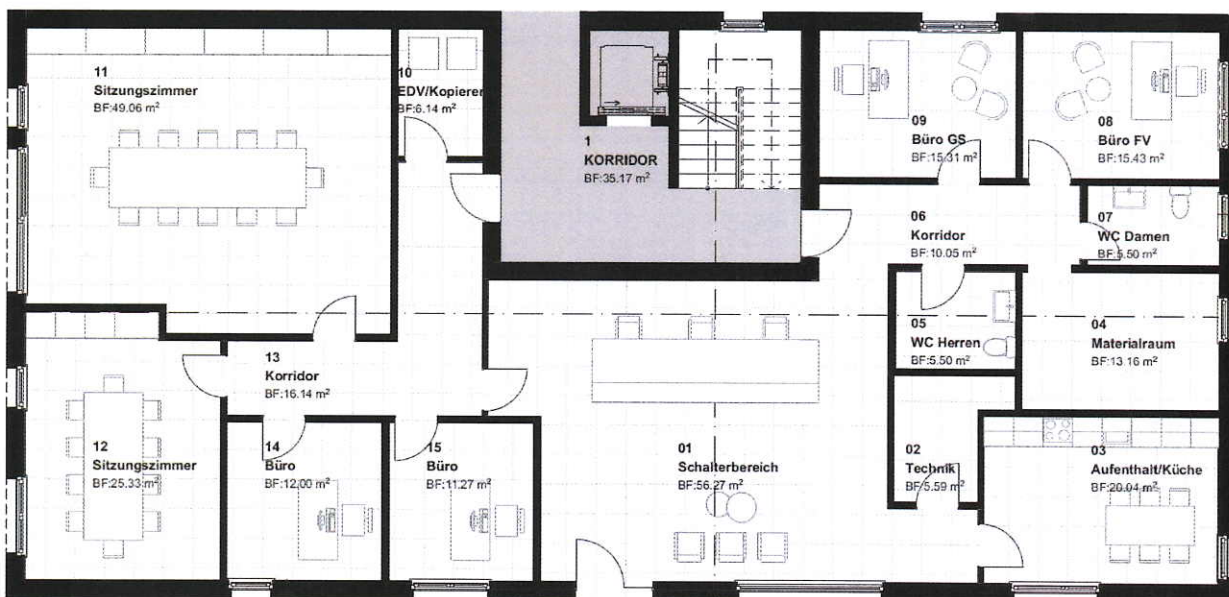
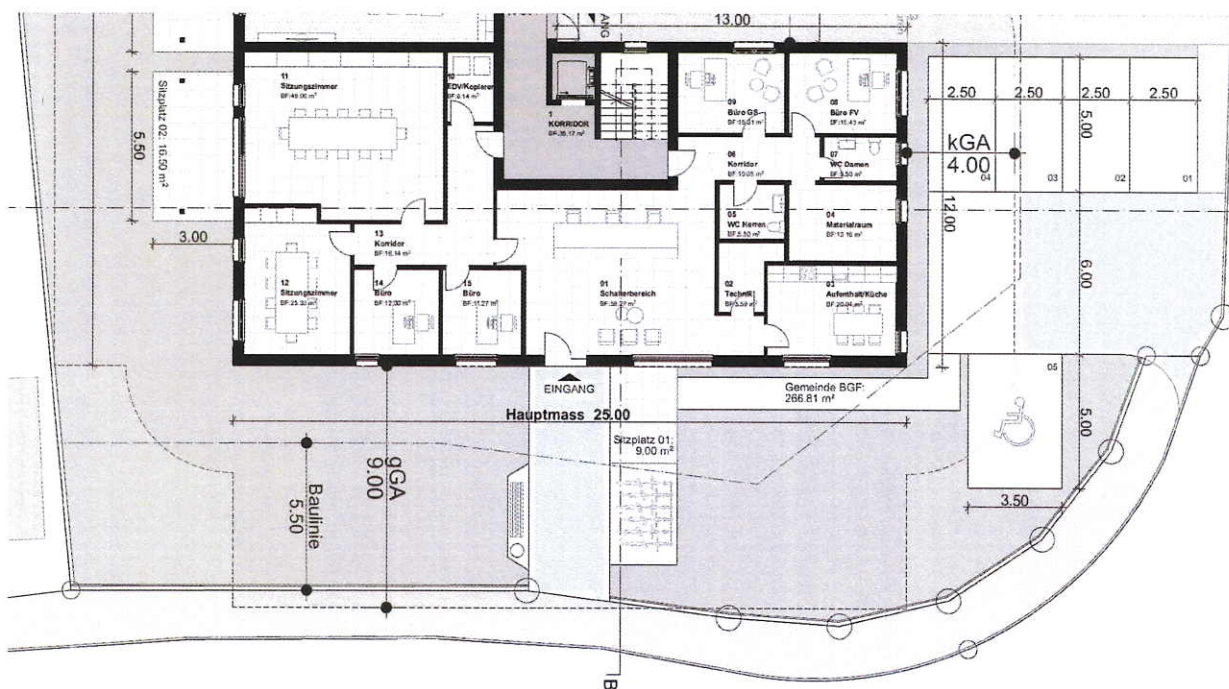
Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, dem Kreditantrag von Fr. 1'500'000.00 inkl. MwSt. für den Kauf von 2 Wohnungen inkl. 5 Aussen-Parkplätzen und 2 Parkplätzen in der Tiefgarage in der neuen Überbauung Liegenschaft Hauptstrasse 51 (alte Bäckerei) zu Lasten des Steuerhaushaltes zuzustimmen.

Dabei gelten:

- Teuerungsbedingte Mehrkosten als genehmigt.
- Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt und ermächtigt, notwendige und zweckmässige Projektänderungen vorzunehmen, sofern sie den Gesamtcharakter des Projekts nicht verändern. Der Gemeinderat kann diese Kompetenzen auf ihm untergeordnete Abteilungen und Kommissionen übertragen.

7. Visualisierung / Pläne





Provisorische Visualisierungen und Pläne Stand Juli 2022!