

EINWOHNERGEMEINDE LÜSCHERZ

PROTOKOLL

der Gemeindeversammlung

vom **Dienstag, 24. Februar 2015**, 20.00 – 21.10 Uhr

Gemeindesaal Lüscherz

Anwesend	30 Personen, davon 26 in der Gemeinde Stimmberechtigte (von 409) inkl. Gemeinderat
Vorsitz	Olivier Grimm, Gemeindepräsident
Verwaltung	Stephan Spycher, Finanzverwalter (mit Antragsrecht, nicht stimmberechtigt)
Protokoll	Bernadette Haussener, Gemeindeschreiberin (mit Antragsrecht, nicht stimmberechtigt)
Presse	Lotti Studer, Bieler Tagblatt

TRAKTANDEN

1. **Umbau Oberes Schulhaus, Stutzstrasse 8; Kreditbewilligung**
2. **Verschiedenes**

Die Einberufung der Versammlung wurde fristgerecht im Anzeiger Region Erlach vom 16. Januar 2015 publiziert. Informationen zu den Traktanden erschienen im "Lüscherzer-Info" vom Januar 2015. Die Akten lagen vorschriftsgemäss bei der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf.

Ton- oder Bildaufnahmen sind nur mit Zustimmung der Versammlung gestattet.

Stimmberechtigt in Gemeindeangelegenheiten sind die seit drei Monaten in der Gemeinde wohnhaften, in kantonalen Angelegenheiten stimmberechtigten Personen (Art. 13 Gemeindegesetz).

Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 22. November 2014 wurde vom Gemeinderat am 2. Februar 2015 genehmigt.

Allfällige Beanstandungen nach Art. 49a des kant. Gemeindegesetzes wegen Verletzung von Zuständigkeits- und Verfahrensvorschriften müssen während der Versammlung vorgebracht werden.

Als Stimmzähler wird still gewählt: Manuela Balsiger

VERHANDLUNGEN

Zur Traktandenliste wird das Wort nicht verlangt.

1. Umbau Oberes Schulhaus, Stutzstrasse 8; Kreditbewilligung
--

(Referenten: Gemeindepräsident Olivier Grimm, Gemeinderätin Silvia Mügeli und Architekt Bruno Lanz, Sutz)

Ausgangslage

Die zuständige Ressortleiterin des Gemeinderats, Silvia Mügeli, orientiert über die rückgängige Entwicklung der Schülerzahlen. Trotz Zusammenarbeit mit der Nachbargemeinde Vinelz führte der Rückgang der Schüler zu einer Klassenschliessung im August 2014. Seit diesem Zeitpunkt steht das obere Schulhaus leer. Mit Zustimmung der Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom vergangenen November zum Gemeindeverband Schulimont soll auch in Zukunft ein qualitativ gutes Schulangebot garantiert werden können. Im Rahmen des Schulverbands sollen in Lüscherz weiterhin zwei Klassen unterrichtet werden. Aufgrund dieser Ausgangslage wurde das Raumangebot in den Schulhäusern evaluiert und grundlegend überdenkt. Die Vorteile des Standortes an der Stutzstrasse für den Weiterbetrieb des Kindergartens haben aufgrund der Erkenntnisse überwogen, worauf der Gemeinderat den Architekten Bruno Lanz, Architekt, Sutz, mit der Ausarbeitung einer Studie beauftragt hat.

Projektinformation

Architekt Bruno Lanz, dankt dem Gemeinderat für den erteilten Auftrag. Nach einer persönlichen Vorstellung und dem Verweis auf ähnliche, bereits realisierte Bauprojekte (bsp. Schulanlage Walperswil, Doppelkindergarten Ipsach in Zusammenarbeit mit Bauzeit Architekten) stellt er das Umbauprojekt inklusive Planunterlagen vor.

Die vorhandene Grundfläche im Erdgeschoss soll mit einem neuen, 40 m² grossen und eingeschossigen Anbau mit Vorraum/Garderobe und kindertagespezifischen Toilettenanlagen organisiert werden. Die Wohnung im Obergeschoss und der Lageraum im Dachgeschoss werden separat über das bestehende Treppenhaus erschlossen. Das Studio und die Lehrerwohnung im Obergeschoss werden zu einer 4-Zimmer-Wohnung mit Aussenterrasse umgebaut. Die gesamte Haustechnik Elektro, Sanitär und Heizung wird ersetzt. Alle gebäudeenergetischen massgebenden Bauteile und Dämmungen werden auf den Stand der heutigen Technik ersetzt. Die Fassaden mit Riegelmauerwerk und das bestehende Dach mit Biberschwanzziegel werden fachgerecht saniert. Westseitig des Kindergartens ist ein Aussenbereich mit Kindertagesplatz geplant. Der bestehende Parkplatz wird saniert.

Kostenübersicht

Gebäudesanierung / -herrichtung	CHF 517'000.00
Einbau Kindergarten EG	CHF 417'000.00
Umbau Wohnung OG	CHF 200'000.00
Umgebungsarbeiten	<u>CHF 96'000.00</u>
 Baukosten Total	 <u>CHF 1'230'000.00</u>

Diese Kosten wurden aufgrund von eingeholten Offerten – nach vorgängiger Besichtigung des Objekts – erarbeitet und zusammengestellt.

Finanzierung und Tragbarkeit

Stephan Spycher, Finanzverwalter, orientiert aufgrund der vorliegenden Folien gemäss Lüscherzer-Info. Bei der Berechnung der Abschreibungskosten wurde der Systemwechsel von HRM 1 zu HRM 2 berücksichtigt. Ab 2016 wird neu nach der Lebensdauer (im vorliegenden Fall von 25 Jahren) abgeschrieben und nicht linear wie bisher. Mit der Vermietung der Wohnung im Obergeschoss werden Einnahmen generiert. Aufgrund des ausgewiesenen Eigenkapitals von rund CHF 766'355.00 (31.12.2013) ist die Investition ohne Steuererhöhung tragbar.

	2015	2016	2017	2018	2019
Abschreibungen	123'000	44'280	44'280	44'280	44'280
Zins	16'605	15'940	15'276	14'612	13'948
Mietzins	0	-16'800	-16'800	-16'800	-16'800
Total Kapitalkosten	139'605	43'420	42'756	42'092	41'428

Die Finanzierung erfolgt über die Investitionsrechnung. Es muss Fremdkapital beschafft werden. Die Kapitalkosten gehen unter Berücksichtigung des aktuellen Finanzplans zu Lasten des Eigenkapitals.

Terminplan / Weiteres Vorgehen / Liegenschaft Seestrasse 26

Nach der Durchführung des Baubewilligungsverfahrens ist ein Baubeginn im Frühsommer 2015 vorgesehen, so Olivier Grimm. Der Umzug des Kindergartens ist für Herbst/Winter 2015 und den Abschluss der Bauarbeiten im ersten Quartal 2016 geplant.

Über die mögliche Weiternutzung der Liegenschaft an der Seestrasse 26 hat sich der Gemeinderat ebenfalls Gedanken gemacht. Aufgrund der Schulentwicklung und dem als genügend beurteilten Raumangebot der öffentlichen Verwaltung besteht kein zusätzlicher Bedarf an Räumlichkeiten für die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben. Aufgrund der Lage der Parzelle, umgeben von der Wohnzone W2, sollte eine Umzonung des Grundstücks (von ZöN in W2) möglich sein. Dies wäre eine Voraussetzung für den Verkauf der Parzelle. Der Verkaufspreis soll aufgrund einer Verkehrswertschätzung erhoben werden. Mit dem Erlös sollen die Schulden abgebaut und die Kapitalkosten entlastet werden.

Diskussion

Auf die Anfrage von Josef Grimm orientiert der Architekt, dass am bestehenden Keller keine Eingriffe vorgenommen werden und dieser weiterhin als Haushalkeller genutzt werden könne.

Hans Dubler (-Andres) erachtet die Investitionssumme als riesig. Mit einer beispielsweise schlichteren Sanierung der Mietwohnung und der Garten- sowie Umgebungsgestaltung könnten die Kosten gesenkt werden. Ob die Mietersuche einfach wird, lassen ebenfalls Zweifel aufkommen. Gerne möchte er wissen, wieviel für das Grundstück des ehemaligen Kindergartens erzielt werden könnte und mit welchem Mietzins gerechnet wurde. Für ein solches Geschäft wäre vorgängig eine umfassendere Information bsp. Orientierungsversammlung wünschenswert.

Bruno Lanz orientiert über die alten, vorhandenen Gussleitungen innerhalb des Gebäudes sowie die Abwasser und Wasserleitungen, welche vollständig ersetzt werden müssen. Als möglicher Mietzins wurde eine Annahme von CHF 1'400 bis CHF 1'500.00 getroffen. Der mögliche Verkaufspreis des ehemaligen Kindergartens ist noch genau zu eruieren, dieser dürfte aber so etwa um CHF 460'000.00 liegen. Die Kosten von CHF 96'000.00 für die Umgebungsarbeiten setzen sich aus einem neuen Belag für den ganzen Platz sowie einer Gartengestaltung des Kindergartenareals zusammen.

Ist diese Investition für die Gemeinde überhaupt tragbar, fragt sich Rudolf Gosteli. Das Eigenkapital soll als Puffer für die laufende Rechnung dienen. Aktuell hat die Gemeinde kein Fremdkapital aufgenommen. Wie soll dieses zurückbezahlt werden? Auch wenn die Kapitalkosten mit 1,5 % berücksichtigt wurden, unsere Nachfolger

werden wieder einmal 4 – 5 % Kapitalkosten tragen müssen. Mit Nachdruck hält er fest, dass er die Weiterführung des Kindergartens in jedem Fall unterstützt.

Gemeinsam mit Finanzverwalter, Stephan Spycher, diskutiert Rudolf Gosteli über mehrere, finanzspezifische Spezialitäten (bsp. Beschaffung Fremdkapital, Liquidität, Gegenwert Grundstück etc.). Unter Berücksichtigung der finanziellen Tragweite der Investition hätte gemäss Rudolf Gosteli vorgängig der Beschlussfassung eine Orientierungsversammlung durchgeführt werden sollen. Die Antworten auf seine Fragen seien für ihn zu wenig fundiert und nachvollziehbar.

Silvia Mügeli, Gemeinderätin, verweist auf die stattgefundenen Orientierungen vorgängig der letzten Gemeindeversammlung im Bereich der Schulzusammenarbeit. Darin enthalten war ebenfalls die Information über die Nutzung der Schulräumlichkeiten.

Auch Lüscherz will seinen Beitrag zum Angebot eines attraktiven Schulstandorts leisten, so Olivier Grimm. Wie geschildert, sind die Räumlichkeiten am Standort Seestrasse für den Kindergartenbetrieb langfristig zu eng. Ein Dorf verliert an Attraktivität, wenn kein Schulbetrieb mehr angeboten wird.

Rudolf Gosteli hält ausdrücklich fest, dass er das Angebot und die Weiterführung des Schulbetriebs in jedem Fall unterstützt. Er gibt seine Bedenken zum Ausdruck, dass sich die Gemeinde übernimmt.

Josef Grimm setzt sich für den Erhalt der Schule ein und möchte keinen Verlust der Attraktivität. Mit dem sanierten Gebäude hat die Gemeinde einen langfristigen Gegenwert. Mit den Mietzinseinnahmen werden die Kapitalkosten gedeckt. Er empfiehlt, das Geschäft anzunehmen.

Walter Grimm (-Frank) erachtet die berechneten Kosten als realistisch. Das Projekt bietet viel. Der langfristige Nutzen für das Dorf ist noch wichtiger.

Hans-Ulrich Grimm unterstützt das Projekt und findet die Kosten im Rahmen. Der Kindergarten gehört ins Dorf. Dies ist auch Teil der Kultur. Viele von uns haben die Schule an diesem Standort besucht.

Die Diskussion wird geschlossen.

Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung das Projekt zu genehmigen und den Kredit von CHF 1'230'000.00 zu bewilligen. Der Gemeinderat erhält die Kompetenz, die nötigen Fremdmittel zu beschaffen.

Abstimmung

Der Antrag des Gemeinderats wird mit 20 Stimmen, 4 Gegenstimmen und 2 Enthaltungen angenommen.

2. Verschiedenes

Hans Dubler (-Andres) hofft, dass auch in späteren Jahren noch genügend Geld für die Sanierung des Bachs zur Verfügung stehen wird. Er bemängelt, dass der Stimmbürger heute vor vollendete Tatsachen gestellt wurde.

Hans-Ulrich Grimm wendet ein, dass aus Erfahrung an Orientierungsversammlungen sowieso sehr wenige Personen teilnehmen. Wenigstens besteht noch Interesse an den Geschäften der Gemeindeversammlung.

Auf Anfrage von Monique Gosteli orientiert Anton Grimm, dass auf der Verwaltung bereits eine Anfrage eines Mietinteressenten für die Wohnung eingegangen ist.

Robert Grimm (-Ulrich) gibt zu bedenken dass, aufgrund der Lärm- und Geruchsquellen in der Umgebung, möglicherweise mit häufigem Mieterwechsel zu rechnen ist.

Beanstandungen nach Art. 49a Gemeindegesetz werden keine vorgebracht.

Gemeindepräsident Olivier Grimm macht auf die 30-tägige Beschwerdefrist aufmerksam. Er bedankt sich beim Architekten Bruno Lanz für die Vorstellung des Projekts und den Stimmberechtigten für das Vertrauen.

Olivier Grimm, Gemeindepräsident

Bernadette Haussener, Gemeindeschreiberin
