



---

## Botschaft

zur

## Urnenabstimmung der Einwohnergemeinde Wilderswil

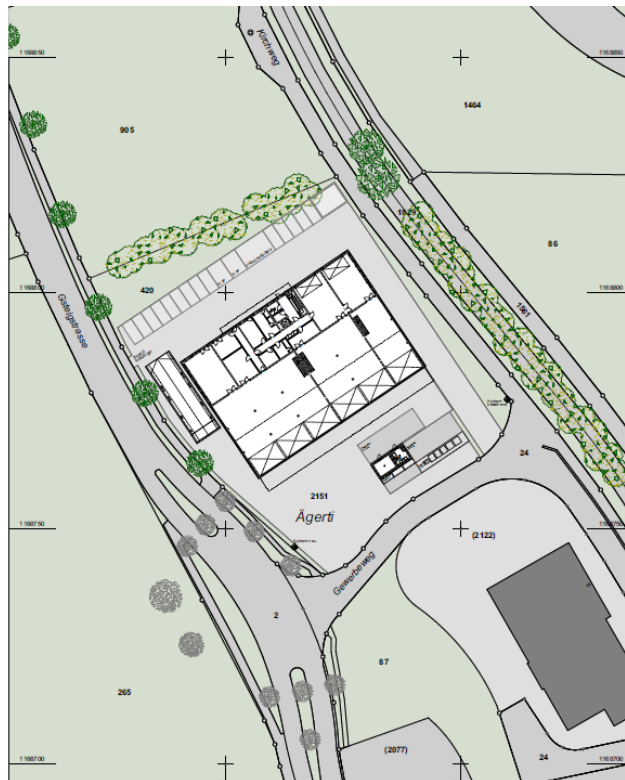
vom

**Sonntag, 10. Juni 2018**

---

**Genehmigung der Zweckänderung für die Drittnutzungsfläche im Betriebsgebäude im Betrag von 1,628 Millionen Franken und Genehmigung eines Investitionskredites von 800'000 Franken für die Nutzung des Dachgeschosses im Betriebsgebäude als Gemeindeverwaltung**

---



*(Situation Betriebsgebäude)*

---

## Liebe Stimmbürgerinnen, liebe Stimmbürger

In der vorliegenden Botschaft finden Sie die Informationen zur bevorstehenden Urnenabstimmung der Einwohnergemeinde Wilderswil. Der Gemeinderat beantragt Ihnen die Zustimmung zur Vorlage.

---

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1. Ausgangslage	2
2. Zweckänderung der genehmigten Drittnutzungsfläche im Betriebsgebäude	3
3. Planung, Kostenschätzung	3
4. Vorprojekt und Realisierung	4
5. Finanzielles	4
6. Finanzrechtliche Zuständigkeit	6
7. Antrag des Gemeinderates	6

---

### 1. Ausgangslage

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Einwohnergemeinde Wilderswil haben anlässlich der Gemeindeurnenabstimmung vom 12. Februar 2017 einen Investitionskredit von insgesamt 7,75 Millionen Franken bewilligt für den Neubau eines Betriebsgebäudes. In diesem Projekt enthalten sind die Bereiche Feuerwehr (2,866 Mio. Franken), Werkhof (1,938 Mio. Franken), Gemeindebetriebe (1,318 Mio. Franken) und Mantel-/Drittnutzung mit Einstellhalle (1,628 Mio. Franken). Die Mantel-/Drittnutzung wurde damals im Neubauprojekt integriert, insbesondere zur Verbesserung der Finanzierbarkeit des Gebäudes (Mietzinseinnahmen), zur Aufteilung der Investitionskosten sowie auch wegen dem erwünschten sparsamen Umgang mit Bauland durch die bessere Ausnützung der Bodenfläche.

Die geplante und erwünschte Fremdvermietung der Mantel-/Drittnutzungsfläche erwies sich nun als nicht ganz einfach. Trotz mehrfacher Ausschreibung und Publikation der rund 400 m<sup>2</sup> Büro- und Dienstleistungsfläche über unterschiedliche Immobilienplattformen konnte zu diesem Zeitpunkt kein Interessent für das Dachgeschoss des Betriebsgebäudes gefunden werden.

Um einem möglichen Leerstand des Dachgeschosses vorzubeugen, musste nicht zuletzt aus finanziellen Gründen das weitere Vorgehen geprüft werden. Der Gemeinderat hat deshalb gestützt durch verschiedene Äusserungen anlässlich von Gemeindeversammlungen, Empfehlungen von der Finanzkommission sowie einer eingehenden Beratung im August 2017 beschlossen, eine mögliche Eigennutzung des Dachgeschosses des Betriebsgebäudes näher zu prüfen. Neben den erwähnten Voten von Bürgerinnen und Bürgern und den finanziellen Gründen haben auch die Möglichkeiten zur Schaffung bzw. Beibehaltung von Synergien (z.B. verschiedene Räumlichkeiten könnten gemeinsam genutzt werden), zur Optimierung der Arbeitsabläufe sowie zur Realisierung einer behindertengerechten Gemeindeverwaltung zu diesem strategischen Entscheid geführt.

Die Liegenschaft der Gemeindeverwaltung am heutigen Standort in der Kirchgasse 31 gehört der Burgergemeinde Wilderswil. Seit vielen Jahrzehnten befindet sich die Gemeindeverwaltung der Einwohnergemeinde Wilderswil an dieser Adresse. Die Räumlichkeiten der Gemeindeschreiberei und der Bauverwaltung sind im Erdgeschoss untergebracht. Die Finanzverwaltung mit Steuerbüro und AHV-Zweigstelle im Obergeschoss (in einer ehemaligen Wohnung) ist nur über eine Treppe erreichbar. Trotz Wachstum der Gemeinde ist die Verwal-

tungsinfrastruktur unverändert geblieben. Wegen den teilweise engen Raumverhältnissen ist es oft schwierig, vertrauliche Gespräche mit Bürgerinnen und Bürgern zu führen. Es fehlen Ausweichmöglichkeiten, die Schalldämmung ist ungenügend und eine dritte Lehrstelle kann wegen Platzmangel ebenfalls nicht angeboten werden. Die fehlende Rollstuhlgängigkeit erschwert einigen Bürgerinnen und Bürgern den Besuch in der Gemeindeverwaltung und die Aufteilung der Verwaltung auf zwei Geschosse schränkt die effiziente Arbeit (z.B. rascher interner Informationsaustausch, kurze Wege zwischen den Abteilungen/Bereichen etc.) zusätzlich ein. Die Einwohnergemeinde Wilderswil bezahlt der Burgergemeinde Wilderswil aktuell einen Mietzins von jährlich knapp Fr. 61'000.00 (davon ca. Fr. 5'400.00 für die Heizung).

Seit wenigen Wochen liegt nun die konkrete Anfrage einer öffentlichen Institution vor, welche verschiedene Büro- und Arbeitsflächen (ca. 40 m<sup>2</sup> Bürofläche, acht Einstellhallenplätze, Lagerraum und Mitbenützung von Sitzungs-/Theorieräumen) mieten möchte.

## **2. Zweckänderung der genehmigten Drittnutzungsfläche im Betriebsgebäude**

Die im Rahmen der Gemeindeurnenabstimmung vom 12. Februar 2017 beschlossene Gesamtinvestition von 7,75 Millionen Franken enthält wie bereits erwähnt eine Mantel-/Drittnutzung mit Einstellhalle im Umfang von 1,628 Mio. Franken. Mit der nun beabsichtigten Eigennutzung als Gemeindeverwaltung – ergänzt durch eine kleine Mantel-/Drittnutzung – verändert sich der Nutzungszweck des Dachgeschosses. Aus kreditrechtlichen Gründen darf die ursprünglich bewilligte Summe von 1,628 Mio. Franken nicht für einen anderen, als den damaligen Zweck (nur als Mantel-/Drittnutzung) verwendet werden, da es sich um eine Sachverhaltsänderung nach Artikel 14, Gemeindeverordnung des Kantons Bern, handelt: "Jede wesentliche Änderung des einem Beschluss zu Grunde liegenden Sachverhaltes muss dem zuständigen Organ erneut unterbreitet werden.". Aus diesem Grund muss die Summe von 1,628 Mio. Franken erneut bewilligt werden – nun mit der neu beabsichtigten Eigennutzung (zum Hauptzweck als Gemeindeverwaltung) sowie einer Mantel-/Drittnutzung (externe Vermietung).

## **3. Planung, Kostenschätzung**

Der Gemeinderat hat die Generalplanungsunternehmung des Betriebsgebäudes mit der Arbeit beauftragt, die Bausumme zur möglichen Eigennutzung des Dachgeschosses im Betriebsgebäude zu ermitteln. Nach der Berücksichtigung der bereits im Bauprojekt des Betriebsgebäudes enthaltenen Gebäude-/Bauteile (z.B. Gebäudehülle, Fenster, Aussentüren, Lift, WC-Anlagen, Unterlagsböden, Hauptverteilung Elektroinstallation, Heizung, Lüftung, Warmwasser, Sonnenschutz etc.) wird mit Baukosten von maximal Fr. 800'000.00 gerechnet, die Kosten für die Fläche der externen Vermietung sind darin enthalten. Diese Kostenberechnung setzt sich wie folgt zusammen:

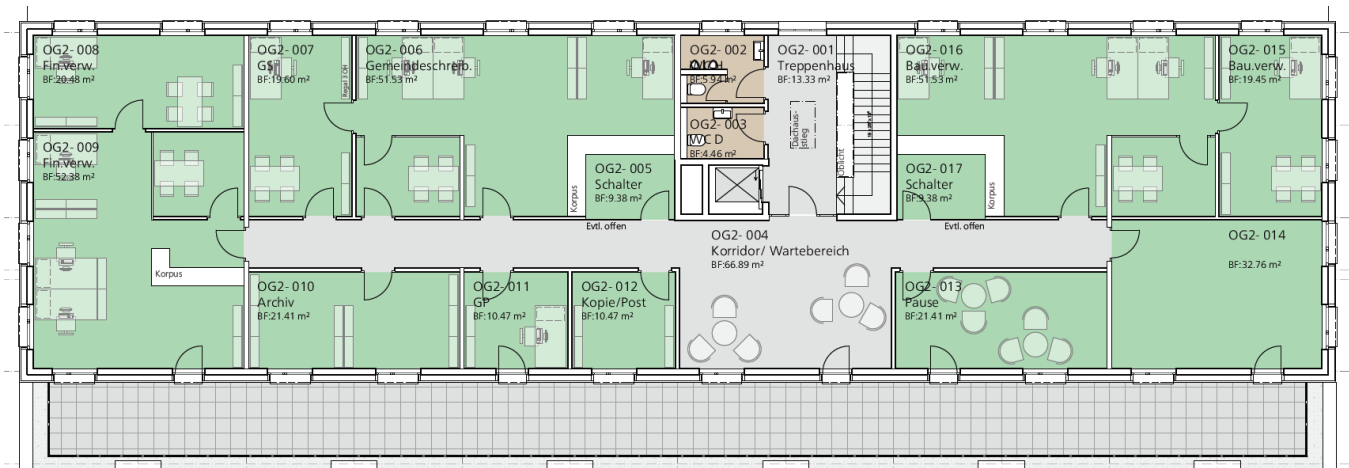
<b><i>Gebäude, Baunebenkosten und Ausstattung</i></b>	<b><i>Kosten in Fr.</i></b>
Rohbau 1	32'000.00
Rohbau 2	20'500.00
Elektroanlagen	110'000.00
Sanitäranlagen	16'000.00
Ausbau 1 (Gipser-, Metallbau-, Schreinerarbeiten)	216'000.00
Ausbau 2 (Bodenbeläge, Deckenverkleidungen)	150'000.00
Honorare (Architektur, Ingenieur Elektro/Heizung/Lüftung/Kälte/Sanitär)	101'500.00
Baunebenkosten	13'000.00
Ausstattung (Möbel, Tische, Stühle, Schränke, Regale)	124'000.00
Unvorhergesehenes	17'000.00
<b><i>Gesamtsumme</i></b>	<b><i>800'000.00</i></b>

#### 4. Vorprojekt und Realisierung

Im Rahmen der Baukostenberechnung wurde der aktuelle Raumbedarf berechnet, das Optimierungspotenzial gegenüber dem heutigen Zustand ermittelt und eine mögliche Lösung in einem einfachen Vorprojekt dargestellt. Der Gemeinderat konnte zur Kenntnis nehmen, dass im Dachgeschoss des Betriebsgebäudes innerhalb der vorhandenen Gesamtfläche von ca. 400 m<sup>2</sup> der Einbau einer Gemeindeverwaltung absolut möglich ist und zudem etwas Reservelfläche vorhanden bleibt, um der in Ziffer 1 erwähnten Anfrage ebenfalls gerecht zu werden. Falls die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der beantragten Zweckänderung sowie dem Verpflichtungskredit zustimmen, soll der Innenausbau des Dachgeschosses idealerweise im Rahmen der Bauarbeiten des Betriebsgebäudes oder im Anschluss daran realisiert werden.



(Dachgeschoss/Nordfassade Betriebsgebäude, Stand März 2018)



(Dachgeschoss/Grundriss, unverbindliches Vorprojekt, Stand März 2018)

#### 5. Finanzielles

##### a) Kosten

<b>Bereiche</b>		<b>Kosten</b>
1	Baukosten Drittnutzungsfläche (Zweckänderung)	1'628'000.00
2	Baukosten Eigennutzung Gemeindeverwaltung (Hochbau)	659'000.00
3	Baukosten Eigennutzung Gemeindeverwaltung (Mobilien)	124'000.00
4	Unvorhergesehenes	17'000.00
<b>Gesamtkosten</b>		<b>2'428'000.00</b>

**b) Folgekosten**

	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Kapitalkosten</b>					
Abschreibungen ab Inbetriebnahme: Lebensdauer 33 Jahre (Hochbau), Abschreibungssatz 3 %	0.00	0.00	69'100.00	69'100.00	69'100.00
Abschreibungen ab Inbetriebnahme: Lebensdauer 10 Jahre (Mobilien), Abschreibungssatz 10 %	0.00	0.00	12'400.00	12'400.00	12'400.00
Zinsen (kalkulatorisch) 2 %	0.00	0.00	48'600.00	46'900.00	45'200.00
<b>Betriebskosten (Mehraufwand)</b>					
Unterhalts- und Nebenkosten 1 %	0.00	0.00	24'300.00	24'300.00	24'300.00
<b>- Folgerträge/wegfallende Kosten</b>					
- Mietertrag Drittnutzung	0.00	0.00	-15'000.00	-30'000.00	-30'000.00
- Mietaufwand an Bürgergemeinde	0.00	0.00	-26'900.00	-53'800.00	-53'800.00
- Nebenkosten an Bürgergemeinde	0.00	0.00	-3'500.00	-7'000.00	-7'000.00
<b>Total Folgekosten</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>109'000.00</b>	<b>61'900.00</b>	<b>60'200.00</b>

**c) Finanzierung**

Die Ausgabe wird teilweise mit eigenen Mitteln finanziert. Die Restfinanzierung erfolgt mit einem Darlehen.

**d) Tragbarkeit**

Vergleich: Ein Steueranlagezehntel entsprach 2016 zirka Fr. 280'000.00.

- Finanzplan:
- Der Neubau des Betriebsgebäudes ist im Finanzplan 2017–2022 wie folgt enthalten:
    - vor 2017 Fr. 106'000.00
    - 2017 Fr. 150'000.00
    - 2018 Fr. 800'000.00
    - 2019 Fr. 4'000'000.00
    - 2020 Fr. 2'694'000.00
  - Im Finanzplan ist die Eigennutzung als Gemeindeverwaltung nicht enthalten.
  - Laut Finanzplan sind die Folgekosten der Projekte ohne Steuererhöhung tragbar.

Investitionsbudget: Im Investitionsprogramm ist bisher kein Betrag für die Eigennutzung als Gemeindeverwaltung vorgesehen.

## **6. Finanzrechtliche Zuständigkeit**

Zur Bestimmung der finanzrechtlichen Kreditzuständigkeit sind die beantragte Zweckänderung der genehmigten Drittnutzungsfläche (1,628 Mio. Franken, vgl. Ziffer 2) sowie der Investitionskredit (Fr. 800'000.00, vgl. Ziffern 3 und 4) zu addieren, was einen Betrag von 2,428 Millionen Franken ergibt. Gemäss Artikel 36, Buchstaben a) der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Wilderswil sind Ausgaben von mehr als 2 Millionen Franken durch die Stimmberechtigten an der Urne zu beschliessen.

## **7. Antrag des Gemeinderates**

Die Finanzkommission hat dem Gemeinderat einstimmig den Antrag gestellt, der Gemeindeurnenabstimmung die Zweckänderung der Drittnutzungsfläche sowie den Investitionskredit zur Nutzung des Dachgeschosses im Betriebsgebäude als Gemeindeverwaltung zur Bewilligung zu unterbreiten. Der Gemeinderat hat am 14. März 2018 beschlossen, auf den 10. Juni 2018 eine Gemeindeurnenabstimmung anzuordnen und den Stimmberechtigten die Zweckänderung der Drittnutzungsfläche sowie den Investitionskredit zur Nutzung des Dachgeschosses im Betriebsgebäude als Gemeindeverwaltung zur Genehmigung zu unterbreiten. Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen einstimmig, die Vorlage anzunehmen.

Den Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Wilderswil wird deshalb gestützt auf Artikel 36, Buchstaben a) der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Wilderswil beantragt:

***Genehmigung der Zweckänderung für die Drittnutzungsfläche im Betriebsgebäude im Betrag von 1,628 Millionen Franken und Genehmigung eines Investitionskredites von 800'000 Franken für die Nutzung des Dachgeschosses im Betriebsgebäude als Gemeindeverwaltung***

Wilderswil, April 2018

**Gemeinderat Wilderswil**