



## Einladung zur ordentlichen Gemeindeversammlung

Montag, 30. November 2020 um 20.00 Uhr  
in der Mehrzweckhalle Ortschaftswaben

Leitung: Werner Haldemann

### Traktandenliste

- |  |                    |
|--|--------------------|
| 1. Budget und Finanzplan   | Christoph Grosjean |
| a) Finanzplan 2021 – 2025; Kenntnisnahme   |                    |
| b) Festsetzen der Steueranlage und des Ansatzes der Liegenschafts-<br>steuern  |                    |
| c) Genehmigung Budget 2021   |                    |
| 2. Rechnungsprüfungsorgan Wiederwahl   | Christoph Grosjean |
| 3. Oberstufe Kirchlindach; weitere Zusammenarbeit mit Wohlen oder eigene<br>Oberstufe nach Verbandsauflösung; Variantenentscheid | Marc Aeberhard     |
| 4. Gemeindehaus; Studienauftrag mit Architekturwettbewerb; Bewilligung<br>Vorgehen und Kredit                                    | Christoph Grosjean |
| 5. Ortsplanung ab 2007; Nachkredit für die Fertigstellung der Landschafts-<br>planung  | Werner Walther     |
| 6. Schulhausbauten Herrenschwanden; Kreditabrechnung Planungs- und<br>Projektierungskredit vom 03.06.2013; Kenntnisnahme         | Andrea Walther     |
| 7. Orientierungen  | alle               |
| 8. Verschiedenes   | alle               |

Die Akten zu den Traktanden liegen 20 Tage vor der Versammlung in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf oder können soweit möglich unter [www.kirchlindach.ch](http://www.kirchlindach.ch) heruntergeladen werden.

Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 14.09.2020 liegt 20 Tage vor der Versammlung zur Einsichtnahme auf und kann von der Homepage heruntergeladen werden. Gegen die Abfassung kann bis am 29.11.2020 schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache ist an die Gemeindeverwaltung Kirchlindach, zuhänden des Gemeindepräsidenten, zu richten.

Allfällige Beschwerden gegen die Versammlungsbeschlüsse sind innert 30 Tagen seit der Gemeindeversammlung beim Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland einzureichen.

**Alle stimmberechtigten Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Kirchlindach sind zur Versammlung herzlich eingeladen.**

Für angemessene Schutzmassnahmen in Zusammenhang mit der Corona-Pandemie wird entsprechend den zum Zeitpunkt der Veranstaltung geltenden Vorschriften gesorgt. Das Schutzkonzept für die Veranstaltung kann unter [www.kirchlindach.ch](http://www.kirchlindach.ch) heruntergeladen werden.

GEMEINDERAT KIRCHLINDACH

- 1** Budget und Finanzplan
- a) Finanzplan 2021 – 2025; Kenntnisnahme
  - b) Festsetzen der Steueranlage und des Ansatzes der Liegenschaftssteuern
  - c) Genehmigung Budget 2021

**Referent: Christoph Grosjean-Sommer**

### Ausgangslage

Die Botschaftstexte zum Finanzplan und zum Budget erscheinen in stark zusammengefasster Form. Die vollständigen Vorberichte sowie das Budget und der Finanzplan können auf der Homepage der Gemeinde eingesehen oder bei der Finanzverwaltung in ausgedruckter Form bestellt werden.

### a) Finanzplan 2021 bis 2025

Der Finanzplan orientiert sich an den Vorgaben der im Frühjahr 2018 vom Gemeinderat beschlossenen und den Parteien und Bevölkerung präsentierten Finanzstrategie. Bei einer Steueranlage von 1.60 Einheiten weist der vorliegende Finanzplan im allgemeinen Steuerhaushalt für das Jahr 2021 einen Ertragsüberschuss von Fr. 910'278 aus. Ab dem Jahr 2022 weist der Finanzplan einen Ertragsüberschuss zwischen Fr. 853'732 und Fr. 1'165'923 aus (davon rund Fr. 700'000 jeweils bedingt durch die Auflösung der Neubewertungsreserve). Diese Überschüsse müssen jedoch gemäss den gesetzlichen Vorgaben nach HRM2 (harmonisiertes Rechnungsmodell Nr. 2) ganz oder teilweise in die systembedingten Abschreibungen eingelegt werden. Die Erwirtschaftung von Überschüssen ist notwendig, damit die Verschuldung im Rahmen des in der Finanzstrategie definierten Pfads gehalten werden kann.

Der Finanzplan zeigt nun, dass aufgrund der Situation Corona (sinkende Steuereinnahmen) diese Vorgaben zurzeit nicht eingehalten werden können, was sich auch auf die Verschuldung auswirken wird im Zusammenhang mit den vorgesehenen Investitionen. Wie sich die Situation entwickelt, werden wir in den kommenden 1 bis 2 Jahren sehen. Details dazu können der Tabelle entnommen werden. Der Finanzplan zeigt, dass die geplanten Investitionen 2021 – 2025 tragbar sind.

### Spezialfinanzierungen

Die Phase des Eigenkapital-Abbaus ist in den Bereichen Abwasser und Kehrrecht am Laufen. Im Bereich Abwasser könnte in den kommenden Jahren eine Erhöhung der Abwassergebühren nötig werden.

### Planbilanz und weitere massgebende Positionen

Jahr	B 2021	P 2022	P 2023	P 2024	P 2025
Eigenkapital allg Steuerhaushalt	3'898'166	4'187'462	4'187'462	4'187'462	5'353'385
<i>nach Finanzstrategie</i>	5'509'921	6'384'938	7'321'201	8'974'372	10'561'317
Finanzpolitische Reserve	5'270'090	5'834'526	6'789'199	7'835'811	7'835'811
<i>nach Finanzstrategie</i>	417'640	417'640	417'640	417'640	417'640
Neubewertungsreserve	2'887'067	2'187'067	1'487'067	787'067	0
Eigenkapital gesamt	25'560'851	25'937'548	26'402'220	26'948'840	27'590'756
<i>nach Finanzstrategie</i>	21'287'123	22'169'332	23'102'858	24'735'340	26'284'881
Langfristige Verschuldung	7'500'000	9'233'175	13'263'612	14'849'038	14'640'557
<i>nach Finanzstrategie</i>	13'759'163	13'372'978	12'682'475	14'151'640	15'380'456
Neue Investitionen aus IR	3'908'000	2'530'000	4'620'000	2'195'000	1'555'000
<i>nach Finanzstrategie</i>	1'670'000	1'330'000	1'100'000	4'005'000	3'725'000
SFG Gesamthaushalt in %	35	31	13	28	113
<i>nach Finanzstrategie</i>	97	129	163	63	67
Ergebnis Steuerhaushalt *)	0	853'732	954'673	1'046'612	1'165'923
<i>nach Finanzstrategie</i>	775'534	875'017	936'263	1'653'171	1'589'945
*) inkl. Auflösung 700'000 pro Jahr der Neubewertungsreserve					

**SFG = Selbstfinanzierungsgrad**

Zum besseren Verständnis werden in dieser Tabelle die Ertragsüberschüsse ab 2022 allesamt dem Eigenkapital (Bilanzüberschuss allgemeiner Steuerhaushalt) zugewiesen. In der Rechnungslegung werden diese Überschüsse von Gesetzes wegen durch die Einlage in die Finanzpolitische Reserve (systembedingten Abschreibungen) neutralisiert, wenn die Abschreibungen im allgemeinen Steuerhaushalt kleiner sind, als die getätigten Nettoinvestitionen.

In den Jahren 2024 und 2025 bestehen bei den Ergebnissen Steuerhaushalt die Differenzen zur Finanzstrategie u.a. auch dadurch, dass entgegen der Finanzstrategie auf das Einstellen von Fr. 750'000 (Teil Verkauf Hangkante) verzichtet wurde, da hier noch keine Beschlüsse vorliegen.

Weiter ist zu berücksichtigen, dass ab dem Jahr 2021 bis und mit 2025 die Neubewertungsreserve gemäss den gesetzlichen Vorschriften nach HRM2 aufgelöst wird, was eine Besserstellung von rund Fr. 700'000 pro Jahr ausmacht. In der Finanzstrategie wurde bewusst darauf verzichtet, diese auszuweisen. Es handelt sich dabei um Buchgeld, welches den Cashflow nicht verbessert

**Antrag des Gemeinderates**

Zustimmende Kenntnisnahme des Finanzplans 2021 bis 2025.

**Budget 2021**

1. Die Annahmen für das Budget basieren auf folgenden massgebenden Kriterien:
2. Der vom Gemeinderat verabschiedeten Finanzstrategie 2018 und den Budgetrichtlinien;
3. Den Prognosen der Finanzplanung 2021 – 2025, insbesondere den Berechnungen gemäss dem Gesetz über den Finanz- und Lastenausgleich (FILAG) und den Berechnungen der Erziehungsdirektion des Kantons Bern (ERZ);
4. Dem Vorjahresbudget 2020 und der letzten Jahresrechnung 2019 hinsichtlich des regelmässig anfallenden normalen Aufwandes;
5. Den Ausgaben und Einnahmen, die zusätzlich im Budgetjahr anfallen;
6. Einer gleichbleibenden Steueranlage von 1.60 Einheiten;
7. Der Auflösung der Neubewertungsreserve gemäss den gesetzlichen Vorschriften (rund je Fr. 700'000) in den Jahren 2021 – 2025;
8. Der Situation Corona (sinkende Steuererträge).

**GESAMTHAUSHALT**

<b>Ergebnis vor Abschreibungen</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Rechnung 2019</b>
Aufwand	14'152'879	13'506'503	12'831'184.77
Ertrag	15'988'721	14'967'825	15'116'332.12
Defizit brutto			
Überschuss brutto	1'835'842	1'461'322	2'285'147.35
<b>Ergebnis nach Abschreibungen</b>			
Defizit brutto			
Überschuss brutto	1'835'842	1'461'322	2'285'147.35
Harmonisierte Abschreibung			
Abschreibung altes VV*	204'460	204'460	203'749
Abschreibung neue Investitionen	721'104	587'000	75'480
übrige systembedingte Abschreibungen	910'278	669'862	2'005'918.35
<b>Defizit der Erfolgsrechnung</b>			
<b>Überschuss der Erfolgsrechnung</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\*VV = Verwaltungsvermögen

Das vorliegende Budget weist einen Überschuss in der Erfolgsrechnung des allgemeinen Steuerhaushalts von Fr. 910'278 (davon rund Fr. 700'000 Auflösung Neubewertungsreserve) aus. Da jedoch die harmonisierten Abschreibungen viel tiefer ausfallen als die Nettoinvestitionen im allgemeinen Steuerhaushalt betragen, muss dieser Überschuss von Gesetzes wegen vollumfänglich in die systembedingten Abschreibungen (finanzpolitische Reserve) eingelegt werden. Die Finanzstrategie hat für das Jahr 2021 mit einem Überschuss von Fr. 775'534 bei einer Steueranlage von 1.65 gerechnet. Im vorjährigen Finanzplan wurde ersichtlich, dass dank den guten Jahresabschlüssen 2016 bis 2019 sowie den sich gut entwickelnden Steuererträgen eine Steueranlage von 1.60 ausreicht, um die Vorgaben gemäss Finanzstrategie, insbesondere die Entwicklung der langfristigen Verschuldung, einzuhalten. Ob dies infolge der Corona-Pandemie noch zutreffen wird, werden die kommenden 2 bis 3 Jahre zeigen müssen.

### Corona (Pandemie)

Im Zusammenhang mit der aktuellen Situation der Pandemie wurden die erwarteten Steuererträge gemäss den Empfehlungen von Kanton und Kantonaler Planungsgruppe nach unten angepasst (-2,2%).

### Auflösung Neubewertungsreserve

Mit dem Wechsel zu HRM2 per 1. Januar 2016 mussten die Liegenschaften im Finanzvermögen aufgewertet werden. In den kommenden 5 Jahren sind diese Neubewertungsreserven aufgrund der gesetzlichen Vorschriften aufzulösen. Dies ergibt pro Jahr eine Verbesserung der Rechnung von rund Fr. 700'000. Zu beachten ist jedoch, dass es sich bei diesem Betrag um Buchgeld handelt, welches den Cashflow somit nicht beeinflusst, bzw. verbessert. Ohne diese Auflösung würde der Überschuss im allgemeinen Steuerhaushalt aufgrund der wegen Corona zurückgehenden Steuererträge lediglich Fr. 210'278 betragen. Diese Auflösung wurde in der Finanzstrategie bewusst nicht einberechnet. Die Strategie zeigt somit die Resultate wie sie ohne diese zusätzliche Besserstellung der Jahresrechnung wären.

Der Bilanzüberschuss (Eigenkapital) beträgt Ende 2021 3'898'166 Franken.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Veränderungen des **Nettoaufwandes/-ertrages** im Vergleich zum Budget 2020:

	<b>Nettoaufwand</b>	<b>Nettoertrag</b>	<b>Vergleich mit 2020</b>
	CHF	CHF	CHF
0 Allgemeine Verwaltung	1'094'169	-	90'117
1 Öffentliche Sicherheit	112'943	+	30'671
2 Bildung	3'237'667	+	57'026
3 Kultur	253'450	-	4'860
4 Gesundheit	9'200	+	150
5 Soziale Sicherheit	2'917'703	+	334'557
6 Verkehr	1'255'187	+	55'534
7 Umweltschutz und Raumordnung	294'216	-	6'664
8 Volkswirtschaft		123'512	- 10'298
9 Finanzen und Steuern		9'051'024	+ 386'596
Ertrags-/Aufwandüberschuss		0	

**Antrag des Gemeinderates**

- a) Genehmigung Steueranlage für die Gemeindesteuern von 1.60 Einheiten
- b) Genehmigung Steueranlage für die Liegenschaftssteuern von 1.0 ‰ des amtlichen Wertes
- c) Genehmigung Budget 2021 bestehend aus:

	Aufwand		Ertrag	
Gesamthaushalt	CHF	15'970'720	CHF	15'724'811
Aufwandüberschuss	CHF			- 245'909
<b>Allgemeiner Haushalt</b>	CHF	13'947'026	CHF	13'947'026
Ertragsüberschuss	CHF			0
<b>SF Wasserversorgung</b>	CHF	819'924	CHF	837'925
Ertragsüberschuss				+ 18'001
<b>SF Abwasserentsorgung</b>	CHF	934'190	CHF	672'860
Aufwandüberschuss	CHF			- 261'330
<b>SF Abfall</b>	CHF	269'580	CHF	267'000
Aufwandüberschuss	CHF			- 2'580

**2 Rechnungsprüfungsorgan Wiederwahl**

**Referent: Christoph Grosjean-Sommer**

**Ausgangslage**

Seit 2015 prüft die BDO AG die Jahresrechnung der Einwohnergemeinde. Gemeinderat und Verwaltung sind mit den Arbeiten der BDO AG sehr zufrieden.

Der Gemeinderat vertritt deshalb die Meinung, die BDO AG für ein weiteres Rechnungsjahr zu mandattieren.

**Antrag des Gemeinderates**

Die BDO AG sei für ein weiteres Rechnungsjahr (2022) als Rechnungsprüfungsorgan zu bestätigen.

**3** Oberstufe Kirchlindach; weitere Zusammenarbeit mit Wohlen oder eigene Oberstufe nach Verbandsauflösung; Variantenentscheid

**Referent: Marc Aeberhard**

### **Ausgangslage**

Das Volksschulwesen ist gemäss Artikel 5 des Volksschulgesetzes VSG (BSG 432.210) eine gemeinsame Aufgabe der Gemeinden und des Kantons. Eine Gemeinde kann sich zur Erfüllung dieser Aufgabe mit anderen Gemeinden vertraglich binden oder sich zu einem Gemeindeverband zusammenschliessen. Zwischen den Gemeinden Kirchlindach und Wohlen besteht für die Oberstufe (7. bis 9. Klasse) seit 1861 eine Zusammenarbeit in Form eines Gemeindeverbandes. Der Oberstufenschulverband der beiden Gemeinden (OSV) wird in Uettligen geführt.

2018 fanden letztmals auf Initiative der Gemeinde Wohlen Gespräche dazu statt, wie der OSV in ein Sitzgemeindemodell mit einer vertraglichen Regelung überführt werden könnte. Für die Gemeinde Wohlen stand dabei die Vereinfachung und Vereinheitlichung der Organisation ihrer Oberstufen (mit den beiden Standorten Hinterkappelen und Uettligen) im Vordergrund. Ein solcher Vertrag mit Kirchlindach als Anschlussgemeinde an die Sitzgemeinde Wohlen bedingt die Zustimmung der Gemeindeversammlungen beider Gemeinden. Ein erster Vertragsentwurf mit den Bestimmungen für die Auflösung des Verbands und der künftigen Organisation der Beschulung lag beiden Gemeinderäten Ende 2018 vor.

Ebenfalls im Jahr 2018 entschieden die Gemeindeversammlungen von Wohlen und Kirchlindach unterschiedlich bezüglich der Schulmodellfrage. Während Wohlen einem Wechsel zu einem durchlässigen Schulmodell 3 (getrennte oder gemischte Stammklassen mit Niveauunterricht in den Hauptfächern) zustimmte, lehnte Kirchlindach diesen Wechsel ab und hielt am Modell 2 (getrennte Sekundar- und Realklassen) fest. Da der Gemeinderat Wohlen die Verbandsstrukturen als kompliziert, aufwändig und schwerfällig erachtete und die angestrebte Vertragslösung mit einem Sitzgemeindemodell zwischen beiden Gemeinden nicht zu Stande kam, beantragte der Gemeinderat Wohlen der Gemeindeversammlung den Austritt aus dem Verband per 31. Juli 2022. Diesem Antrag stimmte die Gemeindeversammlung Wohlen zu.

Nach dieser Aufkündigung des OSV forderten Teile der Bevölkerung und des Gemeinderats der Gemeinde Kirchlindach eine Überprüfung und den Vergleich der grundsätzlich in Frage kommenden Organisationsformen für die Oberstufe. Die sich durch die Kündigung der bisherigen Zusammenarbeit ergebende Chance, die bestmögliche Organisation des Schulwesens frei von Verpflichtungen zu finden, soll genutzt werden. Die Schule und ihr Image sind nicht zuletzt auch ein wichtiger Standortfaktor für eine attraktive Gemeinde.

Der Gemeinderat beauftragte daraufhin eine Arbeitsgruppe unter der Leitung von Marc Aeberhard, Verantwortlicher Ressort Bildung, mit der Ausarbeitung einer Studie. Diese soll die verschiedenen Varianten zur Organisation der Oberstufe der Gemeinde Kirchlindach aufzeigen und als Grundlage für den zu fällenden Variantenentscheid durch die Gemeindeversammlung dienen. Parallel zur Erarbeitung der Studie hat der Gemeinderat den Ressortleiter Bildung Marc Aeberhard und den Gemeindepräsidenten Werner Walther beauftragt, die Verhandlungen mit der Gemeinde Wohlen zur Ausarbeitung eines Vertragsentwurfs mit dem Sitzgemeindemodell weiterzuführen.

Der Gemeinderat hat die Ergebnisse des Berichts der Arbeitsgruppe zur Kenntnis genommen. Er beurteilt den Text aber insgesamt als zu unausgewogen, da die Studie vor allem die Ausführungen zur eigenen Oberstufe beinhaltet. Daher liegt das Augenmerk nun auf einem für beide Varianten ausgewogenen und umfassenden Botschaftstext.

Die vorliegende Studie zeigt auf, dass für die Organisation der Oberstufe zwei grundsätzlich verschiedene Varianten in Frage kommen und realisierbar sind:

- a) Vertragslösung mit Wohlen als Sitzgemeinde (nachfolgend als Variante «Anschlussvertrag» bezeichnet)
- b) Bau und Betrieb einer eigenen Oberstufe in der Gemeinde Kirchlindach (nachfolgend als Variante «Gemeindeeigene Oberstufe» bezeichnet)

### **Worum es geht**

Im Gegensatz zur Variante «Anschlussvertrag» (für welche bereits ein detaillierter Vertragsentwurf vorliegt), sind bei der Variante «Gemeindeeigene Oberstufe» bezüglich Umsetzung und Organisation noch etliche Detailfragen offen. An der Gemeindeversammlung vom 30.11.2020 haben die Stimmberechtigten darum den Grundsatzentscheid zu fällen, ob der Gemeinderat weitere Planungsarbeiten für die Variante «Gemeindeeigene Oberstufe» aufnehmen soll oder nicht. Da die Projektierung und Realisierung einer gemeindeeigenen Oberstufe mehrere Jahre dauern dürfte, ist in jedem Fall ab August 2022 ein Anschlussvertrag als Übergangslösung mit Wohlen anzustreben. Ohne vertragliche Regelung würde der Kanton das Oberstufenschulwesen der Gemeinde Kirchlindach per Verfügung regeln (gemäss Art. 7 Abs 3 VSG). Insofern ist davon auszugehen, dass die Oberstufenschüler/-innen der Gemeinde Kirchlindach in den nächsten Jahren ohnehin in Uettligen zur Schule gehen werden.

Nicht Gegenstand dieses Gemeindeversammlungsentscheids sind die juristischen Auseinandersetzungen um die Auflösung des Oberstufenverbands, insbesondere deren zeitlichen und finanziellen Aspekte.

Bei den Erläuterungen zu den beiden Varianten «Anschlussvertrag» und «Gemeindeeigene Oberstufe» stehen folgende Aspekte im Vordergrund:

- Zuständigkeiten und Einflussnahme; Verteilung der Aufgaben und Kompetenzen in baulicher, organisatorischer und betrieblicher Hinsicht
- Räumliche Auswirkungen; Bedeutung für Dorfleben und -entwicklung
- Finanzielle Auswirkungen

### **Variante «Anschlussvertrag»**

#### Beschreibung

Die Oberstufenschüler/-innen der Gemeinde Kirchlindach gehen auf unbestimmte Zeit wie bisher in Uettligen zur Schule. Dazu schliessen die Gemeinde Kirchlindach als Anschlussgemeinde und die Gemeinde Wohlen als Sitzgemeinde einen Vertrag ab. Die Gemeinde Kirchlindach überträgt die Aufgaben und Kompetenzen gemäss Volksschulgesetz für die Oberstufe in baulicher, organisatorischer und betrieblicher Hinsicht der Gemeinde Wohlen. Die Gemeinde Kirchlindach entschädigt die Gemeinde Wohlen für deren Leistungen pauschal pro Schüler/-in für die Schulbetriebskosten, Infrastrukturkosten, und übrige Kosten sowie die Lehrerbesoldungskosten gemäss Kostenteiler Kanton-Gemeinde. Der Vertrag, welcher die für beide Gemeinden wichtigen Punkte regelt, wird von beiden Gemeindeversammlungen genehmigt.

#### Schulorganisation

Die Gemeinde Wohlen, bzw. das Departement Bildung, gestaltet und organisiert die Oberstufe am Standort Uettligen im Rahmen der kantonalen Vorgaben nach den gemeindeeigenen Bestimmungen über das Schulwesen und dessen Organisation. Dies umfasst die Durchführung des obligatorischen und fakultativen Unterrichts sowie des Niveau- und Förderunterrichts. Die Gemeinde Wohlen setzt die

Schulleitung für die pädagogische Führung der Schule ein. Die dem Departement Bildung zugeteilte Bildungskommission der Gemeinde Wohlen hat eine beratende Funktion.

Es wird vertraglich geregelt, dass die Gemeinde Wohlen die Gemeinde Kirchlindach frühzeitig über wesentliche Änderungen im Schulbereich der Oberstufe am Standort Uettligen informiert. Bei der Stundenplangestaltung wird bestmöglich auf das Angebot des öffentlichen Verkehrs Rücksicht genommen.

### Infrastruktur und finanzielle Aspekte

Die Sitzgemeinde Wohlen ist für sämtliche Belange der Infrastruktur (Unterhalt, Ersatz) alleine zuständig. Die Gemeinde Kirchlindach entschädigt die Gemeinde Wohlen für Infrastruktur und Betrieb entsprechend den von der Bildungs- und Kulturdirektion BKD herausgegebenen Richtlinien für die Berechnung von Schulkostenbeiträgen. Ab Schuljahr 2021/22 betragen die Ansätze pro Schüler/-in und Jahr CHF 3'924 für die Infrastruktur und CHF 1'322 für den Schulbetrieb. Bei einer Anzahl von 70 Schüler/-innen würden sich daraus in 25 Jahren (Abschreibungsdauer für ein Schulhaus gemäss HRM2) Kosten von CHF 6.9 Mio. für die Infrastruktur und CHF 2.3 Mio. für den Schulbetrieb (ohne Aufwände für Lehrpersonen) ergeben.

### Besonderes

Die Erfüllung der Aufgaben gemäss VSG mit einer vertraglichen Regelung zwischen Sitzgemeinde und Anschlussgemeinde ist eine gängige Praxis. Als Anschlussgemeinde «kauft» Kirchlindach die Leistung «Schule» ein und wird von sämtlichen baulichen, betrieblichen und organisatorischen Aufgaben und Risiken im Rahmen der vertraglichen Kündigungsfrist entlastet. Demgegenüber bestehen aber auch keine Mitsprache- und Mitbestimmungsrechte zu den schulischen Belangen (wo dies auf kommunaler Ebene möglich wäre).

Der Gemeinderat Wohlen hat mehrfach betont und beschlossen, dass die Schüler/-innen von Kirchlindach in der Oberstufe Uettligen willkommen sind. Mit heute rund 120 Schüler/-innen gehört die Oberstufe Uettligen zu den eher kleineren Schulen, erreicht aber die kritische Grösse für eine zweckmässige Schulorganisation.

### Notwendiger Gemeindeversammlungsbeschluss bis zur Realisierung

- Genehmigung des Reglements zur Übertragung der Oberstufe gemäss Art. 7 der Gemeindeordnung Kirchlindach und Zustimmung zum Anschlussvertrag an die Sitzgemeinde Wohlen.

## **Variante «Gemeindeeigene Oberstufe»**

### Beschreibung

Die Gemeinde Kirchlindach führt die Oberstufe in eigener Verantwortung und Kompetenz. Dazu baut und unterhält sie die notwendigen Schul- und Schulsportanlagen gemäss den kantonalen Vorgaben und Empfehlungen. Die Räumlichkeiten (Klassenzimmer, Gruppenräume, Räume für Spezialunterricht, Schulsport) werden auf 70-80 Schüler/-innen bzw. auf 4 Klassen (7. bis 9. Klasse) ausgelegt. Als Standorte kommen die bereits bestehenden Schulstandorte Herrenschwanden oder Kirchlindach in Frage. Am noch zu bestimmenden Standort wird die Schulanlage erweitert, womit auch umfassende bauliche und betriebliche Synergien mit der Primarstufe genutzt werden können.

### Schulorganisation

Die Organisation der Oberstufe liegt – soweit es das Gesetz vorgibt – in der Kompetenz der Gemeinde Kirchlindach. Diese setzt zur pädagogischen und betrieblichen Führung eine Schulleitung ein. Eine Schulkommission steht dem Gemeinderat zur Beaufsichtigung beratend zur Seite.



Dem in der Gemeinde Kirchlindach geltenden Grundsatz «eine Schule, zwei Standorte» wird unverändert nachgelebt. Die insgesamt durch die Oberstufe erhöhte Klassenzahl gewährleistet ein attraktives Schulleitungspensum. Als Schulmodell kommt für die Oberstufe in Kirchlindach wegen der geringen Grösse (4 Klassen für 3 Jahrgänge) nur ein durchlässiges Modell (Modell 3b oder 4) in Frage. Das heisst, dass die unterschiedlichen Sek- und Realniveaus in gemischten Klassen unterrichtet werden. Zudem werden voraussichtlich Mehrjahrgangsklassen zu führen sein. Es bleibt hingegen offen, welche Bedeutung die heute zur Anwendung kommenden Schulmodelle als Folge von Individualisierung und Digitalisierung in Zukunft noch haben werden.

### Infrastruktur und finanzielle Aspekte

Die Infrastruktur für eine eigene Oberstufe muss am Standort Herrenschwanden oder Kirchlindach neu gebaut werden. Weil das Primarschulhaus am Standort Kirchlindach demnächst zu sanieren ist, besteht hier die Möglichkeit, das Raumangebot für Primar- und Oberstufe in Einem zu erneuern und erweitern. Für eine erste grobe Kostenschätzung wird von einem Neubau für beide Stufen ausgegangen. Die Investitionskosten hierfür liegen bei ca. CHF 15.7 Mio. Werden diese hälftig verteilt, ist für den Bau der neuen Räume für die Oberstufe mit Investitionskosten von CHF 7.9 Mio. zu rechnen. Die Abschreibungsdauer gemäss HRM2 (Harmonisiertes Rechnungsmodell für die Kantone und Gemeinden) beträgt 25 Jahre, die jährlichen Amortisationskosten hängen von den jeweils geltenden Zinssätzen ab. Nach 25 Jahren fallen die Amortisationskosten weg, mit zunehmenden Betriebsjahren ist hingegen vermehrt für Unterhaltskosten aufzukommen.

Zusätzlich zu den Investitions- bzw. Infrastrukturkosten sind auch bei dieser Variante die Schulbetriebskosten miteinzubeziehen. Diese betragen bei einer Anzahl von 70 Schüler/-innen in 25 Jahren ebenfalls schätzungsweise CHF 2.3 Mio. (ohne Aufwände für Lehrpersonen).

Bei der Realisierung einer eigenen Oberstufe liegt das gesamte Bau- und somit auch Kostenrisiko bei der Gemeinde Kirchlindach.

### Besonderes

Für die Optimierung der Schulorganisation (Schülerzahl, Lehrpersonen, Nutzung Spezialräume oder Schulsportanlagen) kann die Zusammenarbeit mit weiteren Gemeinden und/oder (Privat-)Schulen geprüft werden. So könnten z. B. mit einer gemeindeübergreifenden Planung Unter- oder Überbelegungen ausgeglichen werden.

Eine eigene Oberstufenschule kann die Identität und Standortattraktivität einer Gemeinde stärken. Ein allfälliger Schulhausneubau im Dorf Kirchlindach wäre darum unbedingt im Zusammenhang mit der Zentrumsplanung anzugehen.

### Notwendige Gemeindeversammlungsbeschlüsse bis zur Realisierung

- Zustimmung zu befristetem Übergangsvertrag mit der Gemeinde Wohlen ab 01.08.2022
- Projektierungskredit für Neubau der eigenen Oberstufe, allenfalls in Kombination mit Schulhaussanierung und Zentrumsplanung Kirchlindach
- Allenfalls Genehmigung einer Überbauungsordnung mit Genehmigung durch Kanton
- Genehmigung des Ausführungskredits

**Vergleich der beiden Varianten anhand ausgewählter Kriterien**

Kriterien	Variante «Anschlussvertrag»	Variante «Gemeindeeigene Oberstufe»
<b>Organisation</b>		
Einsetzung Aufsichtsbehörde und Schulleitung	Kompetenz und Aufgabe der Gemeinde Wohlen	Kompetenz und Aufgabe der Gemeinde Kirchlindach
Zuständigkeit für Durchführung des Unterrichts	Kompetenz und Aufgabe der Schulleitung Wohlen	Kompetenz und Aufgabe der Schulleitung Kirchlindach
Aufwand für Organe und Verwaltung	kein Aufwand	Aufwand wird durch Gemeinde Kirchlindach getragen
<b>Infrastruktur, Betrieb</b>		
Schulstandort	Uettligen	Kirchlindach oder Herrenschandlen
Personalaufwand Schulhaus, Bau und Unterhalt	Kein Aufwand, liegt in Verantwortung der Gemeinde Wohlen	Gemeinde Kirchlindach hat volle Verantwortung
Infrastrukturkosten	Pauschalbeitrag pro Schüler/-in und Jahr	- Investition für Neubau (Amortisation in 25 Jahren gemäss HRM2), danach Reduktion auf Abschreibungen von Ersatz- und Erneuerungsinvestitionen - Betriebs- und Unterhaltskosten
Schulbetriebskosten	Pauschalbeitrag pro Schüler/-in und Jahr für - Personalaufwand - Sach- und Materialaufwand zuzüglich - Schulgesundheit, Zahnpflege - Tagesschulkosten	Effektive Kosten für - Personalaufwand - Sach- und Materialaufwand  - Schulgesundheit, Zahnpflege - Tagesschulkosten
Aufwände für Lehrpersonen	Gemäss Kostenteiler Kanton-Gemeinde	Gemäss Kostenteiler Kanton-Gemeinde
<b>Weitere Kriterien</b>		
Übernahme von Verantwortung und Risiken	Grundsätzlich tief	Grundsätzlich hoch
Entscheidungsbefugnis	Grösstenteils an Gemeinde Wohlen delegiert	In Kompetenz der Gemeinde Kirchlindach
Auswirkungen schwankender Schülerzahlen	Keine; finanzielle Verpflichtungen werden pauschal pro Schüler/-in geregelt	- Risiko wird durch Gemeinde Kirchlindach getragen; tiefe Schülerzahlen verursachen hohe Kosten - Für steigende Klassenzahl ist Raumreserve vorzusehen
Grösse der Schule	Verhältnismässig kleine Sekundarschule mit zweckmässiger Schulorganisation	Sekundarschule alleine liegt an unterer Grenze für eine zweckmässige Schulorganisation, in Kombination mit Primarschule können Synergien genutzt werden

Wohl der Schüler/-innen	Abhängig von Qualität der Schule, Aktionsradius wird vergrössert	Abhängig von Qualität der Schule, Bezug zur Heimatgemeinde wird gestärkt
Schulweg	Tendenziell länger (je nach Wohnort innerhalb der Gemeinde)	Tendenziell kürzer (je nach Wohnort innerhalb der Gemeinde)
Einfluss auf Standortattraktivität	Abhängig von Qualität der Oberstufe Uettligen	Abhängig von Qualität der eigenen Oberstufe, Möglichkeit zur Einflussnahme auf Dorfentwicklung und Dorfleben

### Haltung des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat vom Bericht «Neuorganisation der Sekundarstufe I» der eingesetzten Arbeitsgruppe Kenntnis genommen und die Ergebnisse an der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 10. September 2020 vorgestellt. In der Gesamtbeurteilung kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass die Variante «Eigene Oberstufe» nicht weiter verfolgt werden soll. Stattdessen ist der Vertrag mit der Gemeinde Wohlen als Sitzgemeinde und der Gemeinde Kirchlindach als Anschlussgemeinde für die Führung der Oberstufe abzuschliessen und der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorzulegen. Der Gemeinderat begründet seine Haltung wie folgt:

- Der Gemeinderat will für die Schüler/-innen der Gemeinde Verlässlichkeit. Für die Oberstufe gewährleistet dies der Anschlussvertrag sowohl in finanzieller, betrieblicher und organisatorischer Hinsicht bestens.
- Die Oberstufe Uettligen ist eine gute Schule. Auch in Zukunft hängt die Qualität einer Schule nicht von der politischen Einflussnahme durch Milizbehörden ab, sondern von der Professionalität der angestellten Schulleitung und des Lehrkörpers.
- Die finanziellen Risiken für die Realisierung der eigenen Oberstufe sind erheblich und ohne Projektierungskredit in der Höhe von mehreren Hunderttausend Franken nicht genau zu bestimmen.

### Antrag des Gemeinderates

Als Grundsatzentscheid sei die Variante «Anschlussvertrag» weiterzuverfolgen. Die Gemeinde verzichtet damit auf weiteren Planungsaufwand, um auf dem Gemeindegebiet von Kirchlindach eine eigene Oberstufe zu realisieren.

**4** Gemeindehaus; Studienauftrag mit Architekturwettbewerb; Bewilligung Vorgehen und Kredit

**Referent: Christoph Grosjean**

### Ausgangslage

Am 29. Januar 2020 beschloss der Gemeinderat einstimmig den Verpflichtungskredit von CHF 167'000.00 für die Machbarkeitsstudie sowie die Verfahrensbegleitung zur Planerwahl für die Sanierung des Gemeindehauses Kirchlindach unter Vorbehalt des fakultativen Finanzreferendums. Gestützt auf Art. 39 Abs. 1 der Gemeindeordnung wurde der Gemeinderatsbeschluss am 6. März 2020 und 2. September 2020 öffentlich bekannt gemacht. Die Unterlagen lagen während der Referendumsfrist in der Gemeindeschreiberei öffentlich auf und konnten von der Website der Gemeinde Kirchlindach heruntergeladen werden.

Die Ortsparteien SVP und FDP ergriffen daraufhin das Referendum und reichten am 1. Oktober 2020 fristgerecht 323 gültige Unterschriften ein. Der Gemeinderat erklärte am 1. Oktober 2020 das Referendum als zustande gekommen und unterbreitet hiermit den Verpflichtungskredit der Gemeindeversammlung zur Abstimmung.

### Ausgangslage

Im Dorfzentrum von Kirchlindach befindet sich auf der Parzelle 71 eine gemeindeeigene Liegenschaft. Westseitig, im ursprünglichen Hauptbau von zirka 1850, befindet sich seit 1941 die Gemeindeverwaltung (links im nebenstehenden Bild). Ostseitig wurde zirka um 1900 ein Wohn-/Werkstatttrakt und noch später eine Garage angebaut. Der Gebäudekomplex wurde in seiner Geschichte mehrmals umgenutzt und durch Um-, An- und Rückbauten jeweils an die Bedürfnisse der Zeit angepasst. Die letzte Gesamtsanierung fand im Jahr 1986 statt. Damals wurden die beiden seitlichen Lauben eingehaust, diverse Wände im Innern abgebrochen und mit Unterzügen abgefangen sowie die Elektrospeicheröfen installiert. Die Liegenschaft ist im Inventar der kantonalen Denkmalpflege als erhaltenswert innerhalb Baugruppe (K-Objekt) eingestuft.



Nach über 30 Jahren Nutzung mit minimalem Unterhalt erfordert der bauliche Zustand der Liegenschaft dringend Unterhalt. Insbesondere die Elektrospeicherheizung ist am Lebensende angelangt und darf von Gesetzes wegen nicht ersetzt werden. Die Bausubstanz im Hauptgebäude ist noch gut erhalten. Der Anbau mit der Wohnung Richtung Linde ist durch die vielen Umbauten statisch problematisch und eine Instandsetzung ist mit verhältnismässigem Aufwand nicht realistisch. Hinzu kommt, dass die über alle Geschosse bestehenden Höhenversätze zum Hauptbau durch eine Sanierung nicht zu beheben sind.

Nach über 30 Jahren Nutzung mit minimalem Unterhalt erfordert der bauliche Zustand der Liegenschaft dringend Unterhalt. Insbesondere die Elektrospeicherheizung ist am Lebensende angelangt und darf von Gesetzes wegen nicht ersetzt werden. Die Bausubstanz im Hauptgebäude ist noch gut erhalten. Der Anbau mit der Wohnung Richtung Linde ist durch die vielen Umbauten statisch problematisch und eine Instandsetzung ist mit verhältnismässigem Aufwand nicht realistisch. Hinzu kommt, dass die über alle Geschosse bestehenden Höhenversätze zum Hauptbau durch eine Sanierung nicht zu beheben sind.

Will man den Wert der Liegenschaft längerfristig erhalten, bedingt dies Eingriffe mindestens in die Haustechnik und die Gebäudestatik. Bereits diese minimalen Eingriffe bedingen, und dies nicht nur bei öffentlichen Gebäuden, dass die aktuellen Bauvorschriften eingehalten werden. Somit ist bei der Sanierung der Liegenschaft folgender Handlungsbedarf ausgewiesen, der im Bauvorhaben zwingend zu berücksichtigten ist:

- Wärmeerzeugung und energetische Sanierung: Wärmeverteilung (bei Anschluss an Fernwärmenetz fällt Wärmeerzeugung weg), Wärmedämmung der Gebäudehülle inkl. Fenster.
- Hindernisfreier (barrierefreier) Zugang: ist bei Um-/Neubauten von öffentlichen Gebäuden obligatorisch (inkl. Lift bei mehrgeschossigen Gebäuden)
- Statische Sanierung (u.a. Nachweis der Erdbebensicherheit: ein solcher Nachweis ist ab Investitionen von mehr als CHF 500'000 obligatorisch)
- Innenausbau: diverse Bauteile wie Anstrich, Bodenbeläge, Sanitär- und Kücheninstallationen sind am Ende der Lebensdauer.
- Fluchtwege und Brandschutz: Im Brandfall bestehen Sicherheitsdefizite für die Benutzenden, ebenso ist die Personensicherheit am Schalter der Gemeindeverwaltung nur ungenügend gewährleistet.
- Grundriss: Die Raumaufteilung und damit die Betriebsabläufe sind für ein heutiges Verwaltungs-/Bürogebäude suboptimal.

### Anforderungen an das Projekt

Der oben ausgewiesene Handlungsbedarf zeigt, dass für den Werterhalt der Liegenschaft ein umfassendes Sanierungsprojekt notwendig ist. Dabei muss nach der vorteilhaftesten Lösung gesucht werden, damit das investierte Geld den grösstmöglichen Nutzen bringt. Der Nutzen zeigt sich einerseits in der Zweckmässigkeit als Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Wohngebäude. Andererseits soll das

aus dem Finanzvermögen investierte Kapital für den Wohn-/Büroteil nach Abzug aller Kosten eine gute Nettorendite abwerfen.

Der Gemeinderat hat u.a. folgende Anforderungen an das Projekt festgelegt:

- Ein Teil des Gebäudes ist bis auf weiteres durch die Gemeindeverwaltung zu nutzen. Die übrige Nutzung soll für Büro-/Wohnnutzung möglich sein. Auch eine spätere Umnutzung soll mit minimalem Aufwand möglich sein.
- Das Projekt muss bewilligungsfähig sein, die Baubewilligungsbehörde ist das Regierungsstatthalteramt. Dabei ist das Einhalten der gesetzlichen Anforderungen (Energie, Hindernisfreiheit und vieles anderes mehr) unumgänglich.
- Das Projekt muss den Anforderungen seitens Ortsbild- und Denkmalschutz genügen und somit die Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege erlangen.
- Ausserhalb des Gebäudes ist z.B. der Eingang zur Gemeindeverwaltung (dieser bestimmt die Adresse) und die Parkierung zu optimieren.
- Die Auftragsvergabe für die Gewerke erfolgt nach guter Praxis des öffentlichen Beschaffungswesens.

### **Vorgehen**

Um das vorteilhafteste Projekt zu erhalten hat der Gemeinderat folgendes Vorgehen gewählt:

- Freihändiger Auftrag an das Büro Schär Buri Architekten für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie. Die Studie liefert Entscheidungsgrundlagen für die weitere Projektentwicklung und liefert die Rahmenbedingungen für den Studienauftrag. Diese werden in einem eigenen Dokument (Ausschreibung) erarbeitet und festgehalten.
- Durchführung eines Studienauftrags im Einladungsverfahren unter drei Planer-/Architekturbüros. Jede dieser Studien liefert einen eigenen Vorschlag für die bestmögliche Gebäudenutzung, die baulichen Massnahmen zur Gebäudesanierung sowie eine Einschätzung zu den resultierenden Baukosten. Ein solches Einladungsverfahren ist aufgrund der erwarteten Honorarsumme für das Architekturbüro gemäss Vorgaben des öffentlichen Beschaffungswesens zwingend durchzuführen.
- Aus diesen drei erarbeiteten Lösungsvorschlägen wird das vorteilhafteste Projekt und damit das Architekturbüro ausgewählt. Die Projekte werden der Öffentlichkeit präsentiert.
- Das ausgewählte Projekt wird bis zur Baubewilligungsreife ausgearbeitet und der Gemeindeversammlung der Baukredit unterbreitet.
- Wenn der Umbau fertig ist und das Gebäude in Betrieb genommen ist, wird der Gemeindeversammlung die Kreditabrechnung zur Genehmigung unterbreitet.

### **Ergebnisse der Machbarkeitsstudie**

Die Machbarkeitsstudie hat folgende zentrale Erkenntnisse aufgezeigt:

- Die umfassende und tiefgreifende Sanierung der gesamten Liegenschaft ist notwendig. Der Heizungsersatz, sicherheitsrelevante Aspekte wie Fluchtwege und Gebäudestatik und der hindernisfreie Zugang lassen sich im Rahmen einer sanften Renovation nicht umsetzen.
- Gemäss Einschätzung der kantonalen Denkmalpflege soll der Hauptbau möglichst erhalten werden, der Osttrakt kann für die zukünftige Nutzung durch einen Neubau ersetzt werden. Bedingung dafür ist die Durchführung eines Studienauftrags.
- Um dem nach Gesichtspunkten der Denkmalpflege und des Ortsbildschutzes korrekten Umgang mit dem Bestand sowie einem haushälterischen Umgang mit dem Boden möglichst gleichermassen gerecht zu werden, soll das Volumen des allfälligen Ersatzneubaus die maximale dem Ort und dem Hauptbau gegenüber verträgliche Grösse haben.
- Für die Nutzung der Gebäudeteile gibt es mehrere Varianten. Bleibt der Ostanbau bestehen, sind die Kosten zwar tiefer, schwerwiegende Nachteile wie Niveauunterschiede und Raumeinteilung bleiben jedoch bestehen. Ein Ersatz des Ostanbaus ist teurer, bringt für die Nutzung

jedoch eine grössere Flexibilität und damit einen Mehrwert. Den Architekturbüros ist es für den Studienauftrag freigestellt, wie sie das vorteilhafteste Projekt planen, ob mit oder ohne Abriss/Neubau.

- Durch die bestehende Lärmproblematik durch den geringen Abstand der Kantonsstrasse muss davon ausgegangen werden, dass zumindest im Hauptbau im Erdgeschoss keine Wohnnutzung möglich sein wird. Büro- oder gewerbliche Nutzungen hingegen schon.

### **Erkenntnisse aus der Dorfkernplanung**

Anlässlich von zwei öffentlichen Workshops und unter Einbezug der Kommissionen wurde eine Studie zur Dorfkernplanung realisiert. Aus dieser Studie sind folgende Erkenntnisse zentral:

- Die Studie zeigt die baulichen Potenziale auf, mit welchen der Charakter des Dorfkerns Kirch- lindach gestärkt werden kann. Diese Gesamtschau ermöglicht es, einzelne Projekte zeitlich unabhängig und räumlich dennoch aufeinander abgestimmt zu realisieren, so auch die Sanierung des Gemeindehauses.
- Das Gemeindehaus ist nicht nur als Landmarke an der Kreuzung zentral. Seine Funktion als öffentliches Gebäude trägt durch die Besucher zu einem lebendigen Dorfzentrum bei, was sich stimulierend auf die umliegenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (Gewerbe am Dorfplatz, Laden, Wirtshaus) auswirkt.

### **Finanzielle Aspekte**

Die Grobkostenschätzung für die bevorzugten Varianten geht von CHF 3.0 (Variante 1, Erhalt Anbau) bzw. 3.7 Mio. (Variante 3A, Neubau Osttrakt) aus. Massgebend für die Kostenfolgen des Projekts wird jedoch der Kostenvoranschlag sein, der mit dem ausgearbeiteten Bauprojekt der Gemeindeversammlung vorgelegt wird.

Die Wohnung im Ostteil an der Lindachstrasse 17 wird in der Gemeinderechnung im Finanzvermögen geführt. Der Gebäudeversicherungswert beträgt CHF 2,47 Mio., der amtliche Wert CHF 1,28 Mio. Die Raumnutzung durch die Gemeindeverwaltung beträgt aktuell 465 m<sup>2</sup>. Um den aktuellen Bedürfnissen an eine Verwaltung gerecht zu werden, muss diese Fläche zwar nicht wesentlich verändert, jedoch aber reorganisiert werden. Im Wohnteil stehen jetzt 172 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche, 98 m<sup>2</sup> Neben- nutzfläche und 61 m<sup>2</sup> Lager für Fremdvermietung zur Verfügung, total 331 m<sup>2</sup>. Bei optimaler Raumnutzung könnte die (für die Vermietung relevante) Hauptnutzfläche der Wohnungen um zirka 100m<sup>2</sup> erhöht werden. Verbindlichere Aussagen dazu sind nach der Durchführung des Studienauftrags möglich.

Für die Sanierung des Gemeindehauses sind im Finanzplan 2021-2025 CHF 3.74 Mio. eingestellt. Das Ergebnis des Finanzplans zeigt auf, dass die Investition tragbar ist.

**Zeitplan**

<b>Frist/ Dauer</b>	<b>Termin</b>	<b>Meilenstein</b>
	29.1.20	Gemeinderat: Projektgenehmigung, Projektstart; Auftragsvergabe Machbarkeitsstudie und Verfahrensbegleitung.
2 Mte	Feb-März 20	Machbarkeitsstudie: Raumprogramm für Soll-Nutzung ist erstellt und die Varianten in den Gremien konsolidiert und priorisiert. Information der Kommissionen; Publikation fakultatives Referendum zum Verpflichtungskredit am 6.3.20
	März-April 20	Rechtsstillstand durch Covid-19 Verordnung des Bundesrats
	02.09.20	2. Publikation fakultatives Referendum zum Verpflichtungskredit
	10.09.20	Öffentliche Informationsveranstaltung
	30.11.20	Beschluss Gemeindeversammlung zum Verpflichtungskredit
3 Mte	Ende Februar 21	Vorbereitung Verfahren
4 Mte	März– Juni 21	Submission Studienauftrag
4 Mte	Juli – Oktober 21	Evaluation der Angebote, Präsentation, Zuschlag.
2 Mte	Dezember 21	Genehmigung Projektierungskredit (bis Baubewilligung)
8 Mte	August 22	Ausarbeiten Projekt und Baubewilligung
6 Mte	Februar 23	Baubewilligung und Kostenvoranschlag liegen vor.  Genehmigung Ausführungskredit durch Gemeindeversammlung.  Die Gemeindeverwaltung ist in einem Provisorium installiert, Baustart erfolgt
12 Mte	Februar 24	Die Sanierung ist abgeschlossen, das Gebäude der künftigen Nutzung übergeben.
9 Mte	Dezember 24	Abschluss und Genehmigung Kreditabrechnung,

## Detailbudget für den Studienauftrag

### Sanierung Gemeindehaus Kirchlindach

### Budget für Studienauftrag auf Einladung

Phase	Pos.	Leistung / Kostenmodul		Budget exkl. MwSt.	Budget inkl. MwSt.
Vorbereitung	101	Grundlagenbeschaffung für Machbarkeitsstudie Gebäudeaufnahme und Erstellen Pläne daggroup	Fr.	13'927.58	15'000.00
	102	Machbarkeitsstudie gemäss separater Offerte Schär Buri Architekten Phase 1 (Grundlagen und Machbarkeitsstudie) Nebenkosten	Fr.	24'700.00	26'601.90
			Fr.	1'000.00	1'077.00
Verfahren Studienauftrag	201	Begleitung Verfahren gemäss separater Offerte Schär Buri Architekten Phase 2 (Verfahrensbegleitung) Nebenkosten	Fr.	18'200.00	19'601.40
			Fr.	1'000.00	1'077.00
	202	Gutachten* Lärmgutachten Baugrunduntersuchung	Fr.	5'000.00	5'385.00
			Fr.	0.00	0.00
	203	Modell Datengrundlage Modellgrundlage bauen Negativmodell 3 Abgüsse für Teilnehmer am Studienauftrag	Fr.	2'000.00	2'154.00
			Fr.	5'000.00	5'385.00
			Fr.	1'000.00	1'077.00
			Fr.	1'000.00	1'077.00
	204	Entschädigung für Teilnehmer am Studienauftrag 3 x 12'000.-	Fr.	36'000.00	38'772.00
	205	Beurteilung der Beiträge Honorare Beurteilungsgremium 3 externe Fachpreisrichter (Aufwand max. 2,5 Tage) Experten (Beurteilungsgremium, Vorprüfungen etc.) Kostenplaner	Fr.	15'000.00	16'155.00
			Fr.	5'000.00	5'385.00
			Fr.	6'000.00	6'462.00
	206	Dokumentation Druck Jurybericht / Vorprüfungsbericht etc.	Fr.	1'000.00	1'077.00
	207	Ausstellung Lokalmiete Vernissage	Fr.	0.00	0.00
			Fr.	1'000.00	1'077.00
208	Sitzungsgelder Sitzungsgelder Arbeitsgruppe (Gemeinderat, Experten)	Fr.	5'000.00	5'000.00	
209	Reserve Verwendung bedarf der Zustimmung der Bauherrschaft	Fr.	11'733.24	12'636.70	
VP/BP	300	Vorprojekt / Bauprojekt Ausarbeitung Vorprojekt & Bauprojekt	Fr.	0.00	0.00
<b>Total exkl. MwSt.</b>				<b>Fr.</b>	<b>153'560.82</b>
<b>Total inkl. MwSt.</b>				<b>Fr.</b>	<b>165'000.00</b>

Bern, 27. Januar 2020  
Schär Buri Architekten BSA SIA

\* abhängig von der Verfügbarkeit von entsprechenden Grundlagen



Argumente des Referendumskomitees

### **Für zweckmässige und rasche Resultate – gegen Planungsmarathons**

Die 323 Unterzeichnenden des Referendums gegen den Verpflichtungskredit für die Machbarkeitsstudie sowie die Verfahrensbegleitung zur Planerwahl für die Sanierung des Gemeindehauses Kirchlindach verlangen, dass der Beschluss des Gemeinderats zum entsprechenden Kredit von CHF 167'000.00 den Stimmberechtigten vorgelegt wird.

Grundsätzlich lehnen die Unterzeichnenden das diesbezügliche Vorgehen des Gemeinderats ab. Die Kosten für eine Sanierung müssen in einem gesunden Verhältnis zum Ergebnis stehen.

- Der Kredit von CHF 167'000.00 für Vorabklärungen und Verfahrensbegleitung zur Planerwahl ist unverhältnismässig hoch. Eine "Verfahrensbegleitung zur Planerwahl" muss ohne externe Büros durch die Kommission für Entwicklung und den Gemeinderat, allenfalls unterstützt durch den Ortsplaner, erfolgen. Die Unterzeichnenden sind im Übrigen der Meinung, dass es keine weiteren externen Planer braucht (in der Machbarkeitsstudie mit Kosten von CHF 656'000.00 veranschlagt).
- Gleichzeitig laufen Überlegungen zur Gestaltung des Dorfkerns, bei denen es auch um den Standort der Gemeindeverwaltung geht. Einem Beschluss zur umfassenden Sanierung des Gemeindehauses muss ein Entscheid zur Dorfkerngestaltung vorangehen. Wenn der Gemeinderat die Sanierung des Gemeindehauses vorweg nimmt, schränkt er Entwicklungsmöglichkeiten des Dorfkerns ein. Dadurch würde die Dorfkernplanung obsolet.
- Die Stimmberechtigten müssen ordentlich über die Dorfkerngestaltung entscheiden können, "Gemeindeforen/Workshops" genügen nicht. In den durchgeführten zwei "Gemeindeforen" sprachen sich die Anwesenden einmal für die Beibehaltung des aktuellen Standorts aus, einmal auch für alternative Standorte (beispielsweise in der Schulanlage Kirchlindach).
- Falls sich die Stimmberechtigten für den heutigen Standort entscheiden, braucht es ein pragmatisches, zeitnahes Vorgehen mit Offerten von Handwerkern und keinen komplizierten Planermarathon. Anschliessend geht es um eine massvolle Renovation mit deutlich geringeren Kosten als die in der Machbarkeitsstudie geschätzten CHF 3'670'000.00, gegebenenfalls mit Konzentration auf den in seiner Struktur gut erhaltenen Hauptbau.
- Bei der Sanierung stehen Dämmung des Gebäudes, Anschluss an die verfügbare Fernheizung sowie ein behindertengerechter Zugang im Vordergrund.
- Die Arbeitsplätze sind zweckmässig aber ohne Luxus zu gestalten.

Antrag

- Der beantragte Verpflichtungskredit für die Machbarkeitsstudie sowie die Verfahrensbegleitung zur Planerwahl für die Sanierung des Gemeindehauses Kirchlindach sei abzulehnen.
- Der Gemeinderat sei zu beauftragen, der Gemeindeversammlung zeitnah die Dorfkernplanung zum Entscheid vorzulegen.
- Bei einem Entscheid für den heutigen Standort der Gemeindeverwaltung sei der Gemeindeversammlung eine Vorlage für eine massvolle Renovation (Dämmung, Anschluss Fernheizung, behindertengerechter Zugang) des Gemeindehauses zu präsentieren, deren Kosten deutlich unter den aktuell geschätzten Kosten von CHF 3'670'000.00 liegen.

**Stellungnahme des Gemeinderates zum Antrag des Referendumskomitees (Punkte 1 bis 3)**

Gegen den Ausgabenbeschluss (Verpflichtungskredit) des Gemeinderates ist das fakultative Referendum ergriffen worden. Deshalb ist dieser Ausgabenbeschluss der Gemeindeversammlung zur Abstimmung zu unterbreiten. Das Referendumskomitee beantragt dazu die Ablehnung (vgl. Punkt 1). Anträge, welche andere nicht traktandierte Themen (z.B. Dorfkernplanung, Standortfragen) beinhalten, können zu diesem Traktandum nicht gestellt werden. Hingegen kann an der Gemeindeversammlung verlangt werden, dass der Gemeinderat für eine nächste Versammlung ein Geschäft, das in die Zuständigkeit der Versammlung fällt, traktandiert. Nehmen die Stimmberechtigten einen solchen Antrag an, hat er die gleiche Wirkung wie eine Initiative (vgl. auch Erheblichkeitserklärung eines Antrages aus der Versammlungsmitte).

Bei den Punkten 2 und 3 des Antrages dürfte es sich um solche Geschäfte handeln. Zum jetzigen Zeitpunkt behält sich der Gemeinderat aber vor, die Zuständigkeitsfrage der Versammlung dazu noch detaillierter zu prüfen, falls ein solcher Entscheid, bzw. Erheblichkeitserklärung zustande kommen sollte.

**Erwägungen des Gemeinderats**

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass das gewählte Vorgehen mit der Durchführung eines Studienauftrags hinsichtlich Werterhalt und Nutzung der Liegenschaft den gestellten Anforderungen an besten entspricht. Der Studienauftrag zur Auswahl des Planers/Architekten ist nicht ein Planermarathon, sondern aus folgenden Gründen sinnvoll:

- Die voraussichtliche Honorarsumme überschreitet den Schwellenwert für eine freihändige Vergabe, ein Einladungsverfahren bzw. öffentliches Submissionsverfahren ist deshalb gesetzlich vorgeschrieben. Der Studienauftrag gemäss SIA entspricht der korrekten Vergabe dieses Auftrags.
- Nur aus dem Studienauftrag erhält die Gemeinde drei unterschiedliche Lösungsvorschläge für die Sanierung der Liegenschaft. Aus diesen wählt das vom Gemeinderat eingesetzte Beurteilungsgremium die vorteilhafteste Lösung aus.
- Gemäss Machbarkeitsstudie ist der Anbau mit der Wohnung Richtung Linde durch die vielen Umbauten statisch problematisch und eine Instandsetzung mit verhältnismässigem Aufwand nicht realistisch. Ein Rückbau ist bezüglich haushälterischem Umgang mit Boden und aus Sicht des Ortsbildschutzes nicht empfehlenswert. Wird dafür ein Ersatzneubau in Betracht gezogen, ist die Durchführung eines qualifiziertem Planungsverfahren eine nicht verhandelbare Bedingung der Denkmalpflege.

Im Übrigen ist der Gemeinderat folgender Ansicht:

- Die gemeindeeigene Liegenschaft auf der Parzelle 71 ist nachweislich in einem schlechten baulichen und gebäudetechnischen Zustand. Die gravierendsten Mängel: Elektrospeicherheizung am Lebensende, schlechte energetische Dämmung, ungenügende Fluchtwege, ungenügende Gebäudestatik der Wohnung, Höhenversätze über alle Geschosse, kein barrierefreier Zugang zum Verwaltungsgebäude, diverse Bauteile beim Innenausbau am Lebensende.
- Folgende Mindesteingriffe sind auszuführen: neue Wärmeverteilung, Wärmedämmung, Fluchtwege und Brandschutz, Lifteinbau, statische Sanierung des Wohnteils. All diese Eingriffe ziehen eine Renovation des Innenausbaus nach sich.
- Aufgrund der beträchtlichen Kosten und Umbaurisiken durch die Eingriffe in die Gebäudestatik, welche die Mindesteingriffe mit sich bringen, ist der Gemeinderat der Ansicht, dass eine umfassende Sanierung der gesamten Liegenschaft langfristig günstiger ist, der Werterhalt gesichert werden kann und insbesondere der Wohnungsteil eine bessere Nettorendite abwerfen kann als eine Teilsanierung.
- Mit der Gesamtsanierung kann eine effizientere Raumnutzung erzielt werden, was sich positiv auf die Betriebsabläufe der Gemeindeverwaltung, eine allfällige Umnutzung zu vermietbaren Büroräumen und die Erhöhung der Wohnnutzungsfläche auswirkt.

- Unabhängig von der Sanierungsvariante benötigt die Gemeinde für den Umbau Planerleistungen bzw. einen Architekten. Das öffentliche Beschaffungswesen erfordert, dass bei einer Auftragssumme ab CHF 150'000 ein Einladungsverfahren oder öffentliches Submissionsverfahren durchgeführt wird, also aus mindestens drei Anbietern der vorteilhafteste (gemäss Definition ab 2021) ausgewählt wird. Selbst bei einer Minimalvariante ist davon auszugehen, dass keine freihändige Vergabe erfolgen kann.
- Die Studie zur Dorfkernplanung hat gezeigt, dass für die Liegenschaft auf der Parzelle 71 keine wesentlich andere Nutzung als Büro und Wohnen sinnvoll sind. Sollte sich die Gemeindeversammlung dereinst entscheiden, dass die Gemeindeverwaltung an einem anderen Ort inner- oder ausserkommunal untergebracht werden soll, können die Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung problemlos zu Büroraum umgenutzt werden. Deshalb kann die Sanierung der Liegenschaft unabhängig von der Dorfkernplanung erfolgen.

**Antrag des Gemeinderates**

Dem Verpflichtungskredit von CHF 167'000.00 für die Machbarkeitsstudie sowie die Verfahrensbeileitung zur Planerwahl für die Sanierung des Gemeindehauses Kirchlindach sei zuzustimmen.

**5 Ortsplanung ab 2007; Nachkredit für die Fertigstellung der Landschaftsplanung**

**Referent: Werner Walther**

**Ausgangslage**

An der Gemeindeversammlung vom 29.03.2010 in der Mehrzweckhalle Ortschwaben wurde in einer umfangreichen Debatte bei einer Rekordbeteiligung von beinahe 500 Stimmberechtigten die Ortsplanungsrevision verabschiedet. Aspekte des Landschaftsschutzes lehnte die Gemeindeversammlung ab. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) verlangt aufgrund des Genehmigungsentscheids, dass die Aspekte des Landschaftsschutzes noch berücksichtigt und in einem separaten Ergänzungsverfahren nachgeliefert werden. In der Folge bemühten sich die Kommission für Entwicklung und der Gemeinderat wiederholt, aber erfolglos, die Schutzplanung zu erstellen.

Mit Schreiben vom 18. Juni 2014 forderte das AGR nach abgelaufener Frist die ausstehenden Akten ein:

*«Die Auseinandersetzung mit Landschaftsfragen ist verpflichtender Bestandteil jeder Ortsplanung. Die Resultate sind zu erläutern und mittels einer Schutzplanung umzusetzen. Wir bitten Sie deshalb, uns umgehend mitzuteilen, wie die diesbezüglichen Arbeiten vorankommen und wie der Zeitplan für diese ergänzende Landschaftsplanung aussieht. Die Landschaftsplanung ist vordringlich und vor allen anderweitigen Ortsplanungsfragen zum Abschluss zu bringen. Das AGR behält sich vor, Anfragen, Prüfungen und Genehmigungen in Zusammenhang mit der Nutzungsplanung von Kirchlindach zurückzustellen, sofern diese nicht mindestens gleichzeitig mit der Vorprüfungseingabe der Landschaftsplanung erfolgen.»*

Der Planungsprozess seit 2006 gestaltet sich äusserst komplex und aufwändig. Die Beschwerdeverfahren für Teilbereiche der Ortsplanung, die Sistierung der Kulturzone, die Rückweisung der Schutzplanungsarbeiten und die schwierige Evaluation von Gewerbestandorten sind Stichworte, die deutlich machen, weshalb die Planungskosten höher ausfallen als ursprünglich geplant.

Wie aus den vorstehenden Zeilen ersichtlich, ist der Erlass einer Landschaftsplanung für die Gemeinde Kirchlindach unumgänglich. Die Planungsarbeiten gestalteten sich weiterhin schwierig und aufwändig.

### Landwirtschafts- und Landschaftsplanung

Der Gemeinderat entschied sich, die Nutzungsentwicklung in der Landwirtschaft im Rahmen einer Landwirtschaftsplanung zu erheben. Für genauere Informationen zum Planungsverfahren verweisen wir auf die bereits im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens öffentlich aufgelegten Akten. Die Unterlagen wurden vom AGR vorgeprüft. Die kantonalen Stellen verlangen nun noch Ergänzungen (Ausscheidung weiterer Schutzzonen sowie Anpassungen an den Reglementsbestimmungen). Die aus dem bisherigen Kredit zur Verfügung stehenden Geldmittel reichen nun leider nicht mehr aus, um die Arbeiten abschliessen zu können.

Die Gemeindeversammlung bewilligte am

10.09.2007 Kredit für die Ortsplanung	Fr. 240'000
31.05.2010 Nachkredite von CHF 20'000.00 und CHF 65'000.00, um die Ortsplanung mit der Teilrevision Gewerbe und der Ergänzung des Landschaftsschutzes zu einem guten Ende zu führen	Fr. 85'000
03.06.2013 für den Abschluss der Teilrevision Gewerbe sowie Schutzzonenplanung	Fr. 50'000
<b>Total/ Insgesamt durch die Gemeindeversammlung bewilligte Kredite</b>	<b>Fr. 375'000</b>

Im Oktober 2016 beschloss der Gemeinderat die Auslösung der Landwirtschafts- und Landschaftsplanung und beauftragte dazu das Büro Landplan AG. Gleichzeitig wurde auch eine Arbeitsgruppe zur Erarbeitung der Entscheidungsgrundlagen eingesetzt.

Für die Erarbeitung der Landwirtschaftsplanung wurden zwischenzeitlich Beiträge von Bund und Kanton in der Grössenordnung von Fr. 50'440 zugesichert (52 %). Aus den bisher bewilligten Mitteln stand noch ein Betrag von Fr. 38'420.65 zur Verfügung. Weiter bewilligte der Gemeinderat in Anwendung von Art. 27 Abs. 2 der Gemeindeordnung für die erwarteten Nettokosten für die Landwirtschafts- und Landschaftsplanung den Nachkredit in der Höhe von Fr. 38'000 (total 413'000).

Aus Sicht des Gemeinderates muss vermieden werden, dass später noch ein weiteres Mal ein Nachkreditbegehren erforderlich wird. Es kann aber aktuell weder abschliessend gesagt werden, ob noch weitere behördliche Anforderungen gestellt werden, noch ist abschätzbar, ob und wieviele Einsprachen gegen das Verfahren erhoben werden. Daher ist die Kostenentwicklung nur sehr schwer abschätzbar. Daher soll für Einspracheverhandlungen, Rechtsberatung sowie eine schlimmstenfalls notwendige 3. Vorprüfung ein Reservebetrag von Fr. 43'200 vorzusehen.

#### Antrag des Gemeinderats

Der Kredit für die Ortsplanung 2007 inkl. Nachkredite aus den Jahren 2010 und 2013 im Betrag von total Fr. 375'000 sei um Fr. 80'000 auf netto Fr. 455'000 inkl. MwSt zu erhöhen (brutto Fr. 505'440).

**6 Schulhausbauten Herrenschwanden; Kreditabrechnung Planungs- und Projektierungskredit vom 03.06.2013; Kenntnisnahme**

**Referentin: Andrea Walther**

**Ausgangslage**

An der Gemeindeversammlung vom 03.06.2013 wurde das Projekt Neubau/Sanierung Schulhaus Herrenschwanden vorgelegt und der nötige Planungs- und Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 200'000.00 genehmigt.

Gemäss Schlussabrechnung belaufen sich die Kosten des Projekts auf Fr. 104'362.14. Somit besteht ein Minderaufwand von Fr. 95'637.86.

Die Abrechnung wurde am 31. August 2020 von einer zweier Delegation der Finanzkommission geprüft.

Die hauptsächlichen Minderkosten werden wie folgt begründet:

Der ursprüngliche Kredit im Umfang von Fr. 200'000.00 war reserviert für Voruntersuchungen in Bezug auf den Neubau / Erweiterung des Kindergartens (Fr. 50'000.00) und die Sanierung des Schulhauses (Fr. 150'000.00). Sämtliche Ausgaben im Zusammenhang mit dem Kindergarten wurden später auf das Konto des Projektkredites umgebucht (Fr. 94'722.50). So verbleiben die Kosten in Zusammenhang mit dem Schulhaus im Betrage von Fr. 104'362.14.

**Antrag des Gemeinderats**

Von der Bauabrechnung im Betrag von Fr. 104'362.14 mit einer Kostenunterschreitung von Fr. 95'637.86 sei Kenntnis zu nehmen.

**7 Orientierungen****8 Verschiedenes**

**GEMEINDERAT KIRCHLINDACH**

