



## **Botschaft zur Urnenabstimmung vom Sonntag, 07. März 2021**

Aufgrund der aktuellen Entwicklung der Coronavirus-Pandemie erteilte das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland mit Allgemeinverfügung vom 26. Oktober 2020 sämtlichen gemiederechtlichen Körperschaften im Verwaltungskreis Bern-Mittelland die Möglichkeit, anstelle der Gemeindeversammlung eine Urnenabstimmung durchzuführen. Die Gemeindeversammlung vom 30. November 2020 hat beschlossen, nach der Beschlussfassung über den Finanzplan und das Budget die Versammlung abzuberechnen und über die restlichen Geschäfte an einer Urnenabstimmung bis spätestens 31. Januar 2021 zu beschliessen. Aufgrund von Rahmenbedingungen wie Verfahrensfristen und Schulferien kann dieser Termin nicht eingehalten werden. Der Gemeinderat entschied deshalb, die Gemeindeabstimmung zeitgleich mit der Eidgenössischen Abstimmung vom 7. März 2021 durchzuführen.

Entsprechend ordnet der Gemeinderat für **Sonntag, 07. März 2021 eine Urnenabstimmung** an. Gestützt auf die Allgemeinverfügung vom 20. Januar 2021 und das Gesetz über die politischen Rechte des Kantons Bern unterbreitet der Gemeinderat den Stimmberechtigten die folgenden Geschäfte zur Abstimmung an der Urne:

1. Rechnungsprüfungsorgan Wiederwahl
2. Oberstufe Kirchlindach; weitere Zusammenarbeit mit Wohlen oder eigene Oberstufe nach Verbandsauflösung; Variantenentscheid
3. Gemeindehaus; Studienauftrag mit Architekturwettbewerb; Bewilligung Vorgehen und Kredit
4. Ortsplanung ab 2007; Nachkredit für die Fertigstellung der Landschaftsplanung

### **Öffentliche Auflage**

Die Akten zu den traktandierten Geschäften liegen soweit vorhanden und ergänzend zur Botschaft der Urnenabstimmung in der Gemeindeverwaltung Kirchlindach öffentlich auf. Sie können zudem soweit möglich unter [www.kirchlindach.ch](http://www.kirchlindach.ch) eingesehen werden.

### **Gültigkeit des Stimm- und Wahlzettels**

Bezüglich der brieflichen Stimmabgabe und Stimmabgabe an der Urne beachten Sie bitte die Weisungen auf dem Zustell- und Antwortcouvert.

### **Stimmabgabe**

Zum Schutz der Stimmberechtigten und des Personals des Stimm- und Wahlausschusses bitten wir Sie, Ihre Stimmabgabe möglichst brieflich vorzunehmen. Die Stimmabgabe an der Urne ist am Abstimmungssonntag von 10.30 bis 12.00 Uhr im Stimmlokal Schulhaus Herrenschwanden möglich (Hygienemaske/Mund-Nasen-Schutz nicht vergessen). Die briefliche Stimmabgabe kann bis am Abstimmungssonntag um 12.00 Uhr im Briefkasten des Gemeindehauses Kirchlindach erfolgen. Per Post verschickte Abstimmungscouverts müssen so frankiert und aufgegeben werden, dass sie spätestens am Samstag vor den Abstimmungssonntag bei der Gemeindeverwaltung eintreffen.

### **Rechtsmittelbelehrung gegen Durchführung der Urnenabstimmung**

Gegen den Beschluss zur Durchführung einer Urnenabstimmung kann innert 30 Tagen seit Publikation schriftlich Beschwerde beim Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3072 Ostermundigen, erhoben werden. Die Beschwerde ist mindestens im Doppel einzureichen und muss einen Antrag, die Angaben von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; greifbare Beweismittel sind beizulegen. Allfälligen Beschwerden gegen diesen Beschluss wird gestützt auf Art. 68 Abs. 2 VRPG die aufschiebende Wirkung entzogen.

### **Rechtsmittelbelehrung gegen Abstimmung an der Urne**

Gegen die Ergebnisse der Abstimmungsvorlagen kann gemäss Art. 60 ff. VRPG innert 30 Tagen nach der Urnenabstimmung beim Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3072 Ostermundigen, schriftlich Beschwerde erhoben werden.

**Anlässlich der Gemeindeversammlung hätte der Gemeinderat weitere Informationen abgegeben, Fragen beantwortet und Verfahrensabläufe erklärt. Mit der Urnenabstimmung ist dies nun nicht möglich. Daher wurden die nachstehenden Informationen – welche in weiten Teilen der Botschaft zur Gemeindeversammlung vom 30. November 2020 entsprechen – mit weiteren Erläuterungen ergänzt.**

## **1 Rechnungsprüfungsorgan Wiederwahl**

### **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.

**Der Gemeinderat beantragt**, die BDO AG für ein weiteres Rechnungsjahr (2021) als Rechnungsprüfungsorgan zu bestätigen.

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

### **Das wichtigste in Kürze**

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger entscheiden in einer Grundsatzabstimmung, ob die SchülerInnen der Oberstufe wie bisher in Uettligen die Oberstufe besuchen sollen oder in Zukunft in einem gemeindeeigenen Schulhaus zur Schule gehen sollen. Es stehen folgende Möglichkeiten zur Wahl:

- a) Abschluss eines Vertrags mit der Gemeinde Wohlen als Sitzgemeinde (nachfolgend als Variante «Anschlussvertrag» bezeichnet), damit die SchülerInnen weiterhin in Uettligen die Oberstufenschule besuchen.
- b) Bau, Aufbau und Betrieb einer eigenen Oberstufe in der Gemeinde Kirchlindach (nachfolgend als Variante «Gemeindeeigene Oberstufe» bezeichnet).

Der Gemeinderat empfiehlt den Abschluss eines Vertrags mit der Gemeinde Wohlen für die Beschulung in Uettligen. Diese Variante bietet allen Beteiligten bestmögliche Verlässlichkeit und finanzielle Planbarkeit.

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 selbst organisieren, sich mit anderen Gemeinden vertraglich binden oder sich zu einem Gemeindeverband zusammenschliessen. Zwischen den Gemeinden Kirchlindach und Wohlen besteht für die Oberstufe seit 1861 eine Zusammenarbeit. Der Oberstufenschulverband (OSV) der beiden Gemeinden, dem früher auch noch Bremgarten und Meikirch angehörten, wird in Uettligen geführt.

## Vorgeschichte

Im Jahr 1986 standen bauliche Erweiterungen in Uettligen an. Bereits damals prüften die beiden Gemeinden, ob und in welchem Umfang die Zusammenarbeit bei der Oberstufe weitergeführt werden sollte. Die Gemeindeversammlung entschied sich an der von 207 Stimmberechtigten besuchten Gemeindeversammlung mit grossem Mehr bei 6 Gegenstimmen für «den Verbleib im Sekundarschulverband» mit Wohlen. Zudem beauftragte die Gemeindeversammlung den Gemeinderat, eine Bestimmung in das Verbandsreglement aufnehmen zu lassen, wonach ab Baubeginn (Erweiterungsbau) keine der Verbandsgemeinden während mindestens 18 Jahren aus dem Verband austreten kann. Geprüft wurde auch, ob die Schülerinnen und Schüler des Einzugsgebietes Herrenschwanden nach Bremgarten zur Schule gehen sollten. Die Versammlung verwarf dies (entsprechende Unterlagen sind auf der Homepage der Gemeinde einsehbar).

Nach Ablauf der 18jährigen Kündigungssperre wurde in den letzten Jahren die Zusammenarbeitsform des Gemeindeverbandes wiederholt in Frage gestellt. Im Jahr 2011 befasste sich dabei eine speziell eingesetzte Arbeitsgruppe mit diesem Thema (der entsprechende Bericht ist auf der Homepage der Gemeinde einsehbar). Auf Ersuchen des Gemeinderates Wohlen hinterfragten die Gemeinderäte ab 2016 insbesondere aus finanziellen und organisatorischen Aspekten die Organisationsform des Verbandes erneut. Gemeinderatsvertreter erarbeiteten in der Folge unter Beizug externer Unterstützung zusammen eine Vertragslösung im Sinne eines Sitzgemeinmodells. Für die Gemeinde Wohlen stand dabei auch die Vereinfachung und Vereinheitlichung der Organisation ihrer Oberstufen (mit den beiden Standorten Hinterkappelen und Uettligen) im Fokus. 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 Verbandes und der künftigen Organisation der Beschulung lag beiden Gemeinderäten Ende 2018 vor. Strittig wurde 2019 unter anderem die Entschädigungsfrage aus der sich im Eigentum des Gemeindeverbandes befindlichen Schulanlage Uettligen. Gemäss dem Baurechtsvertrag von 1987 ist der «Weiterverwendungswert» massgebend. Dieser ist in der Immobilienbranche eine unbekannte Grösse und seine Berechnung nicht weiter präzisiert. Zur Diskussion stehen aktuell die Bemessung nach dem Buchwert oder dem Zustandswert. Der Unterschied zwischen diesen beiden beträgt mehrere Millionen Franken. Diese im Rahmen der Verbandsliquidation zu klärende Frage ist Gegenstand einer separaten Diskussion. Es ist nicht auszuschliessen, dass diesbezüglich die eine oder andere Partei ein Gericht anrufen wird. Dementsprechend ist bezüglich dieser Meinungsverschiedenheit nicht mit einer baldigen Einigung bzw. einem baldigen Entscheid zu rechnen.

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 zudem die Verbandsstrukturen als kompliziert, aufwändig und schwerfällig erachtete und die angestrebte Vertragslösung mit einem Sitzgemeinmodell 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.

Der Gemeinderat Wohlen erklärte gegenüber Kirchlindach mit Beschluss vom August 2019 schriftlich:

1. «Am Schulstandort Uettligen (Primar- und Oberstufe) wird festgehalten, daran ändert auch die geplante Sanierung Schulanlage Hinterkappelen Dorf nichts.
2. Die Schülerinnen und Schüler aus Kirchlindach sind auch künftig an der Oberstufenschule Uettligen sehr willkommen.
3. Die Umsetzung des durchlässigen Schulmodells 3 ist aus Sicht des Gemeinderates Wohlen die einzige pädagogische Änderung, die es an der Oberstufenschule Uettligen nach der Auflösung des Schulverbandes geben wird.»

## Überprüfung für die Organisation der Oberstufe

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. Dieser Ansatz wurde von der Arbeitsgruppe bewusst gewählt, um eine valable Variante darzustellen. 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, Aufbau und Betrieb einer eigenen Oberstufe in der Gemeinde Kirchlindach (nachfolgend als Variante «Gemeindeeigene Oberstufe» bezeichnet)

## Kein Interesse anderer Nachbargemeinden

Im Sinne der Vollständigkeit wurden auch Alternativen mit allen Nachbargemeinden geprüft und teilweise angefragt. Sei es aus Gründen der Distanz, der Schulwegerschliessung, der Kapazitäten oder der Organisation wurden diese Optionen jedoch nicht weiterverfolgt. Eine einfache Anfrage an die Gemeinde Bremgarten durch die Arbeitsgruppe zeigte, dass auch die aktuelle Raumsituation in Bremgarten keine Aufnahme von Schülerinnen und Schülern aus Kirchlindach bzw. Herrenschwanden möglich machen würde. Auf eine verbindliche Anfrage wurde in der Folge verzichtet. Der Gemeinderat erachtet es als wichtig, dass alle Oberstufenschüler und -schülerinnen der Gemeinde am gleichen Standort beschult werden. So verzichtete er auch auf die Prüfung einer Lösung in Bremgarten ausschliesslich für den Ortsteil Herrenschwanden.

## 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 an einem der beiden Schulstandorte noch weitere Grundlagen zu erarbeiten. 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 angedacht. 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 auch weiterhin in Uettligen zur Schule gehen werden.

Nicht Gegenstand dieses Entscheids 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» (der Vertragsentwurf kann auf der Homepage der Gemeinde eingesehen werden)**

#### Beschreibung

Die Oberstufenschüler/-innen der Gemeinde Kirchlindach gehen 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. Die Lehrerbesoldungskosten werden unabhängig der Varianten gemäss Kostenteiler Kanton-Gemeinde ausgerichtet. Der Vertragsentwurf, welcher die für beide Gemeinden wichtigen Punkte regelt, wird von beiden Gemeindeversammlungen genehmigt. Dieser ist vorerst bis 2030 unkündbar, ab 2030 haben beide Parteien die Möglichkeit, diesen mit einer 5-jährigen Kündigungsfrist zu kündigen.

#### 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) allein 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 (aktuelle Schülerzahlen siehe nächste Seite) 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 erprobte 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).

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 Sportanlagen 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 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 Bildungskommission 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. Da der Anteil von Realschüler / Realschülerinnen mit Übertritt in die Oberstufe in den letzten Jahren praktisch Null war, ist jedoch nicht mit einer extrem grossen Spannweite der Leistungsniveaus der einzelnen SchülerInnen zu rechnen. Zudem werden voraussichtlich Mehrjahrgangsklassen zu führen sein. Dies wäre eine Weiterführung des den SchülerInnen unserer Gemeinde bereits bekannten Modus aus der Unter- und Mittelstufe. Es bleibt offen, welche Bedeutung die heute zur Anwendung kommenden mittlerweile 20-jährigen Schulmodelle als Folge von Individualisierung in der Schule der Zukunft noch haben werden.

### Infrastruktur und finanzielle Aspekte

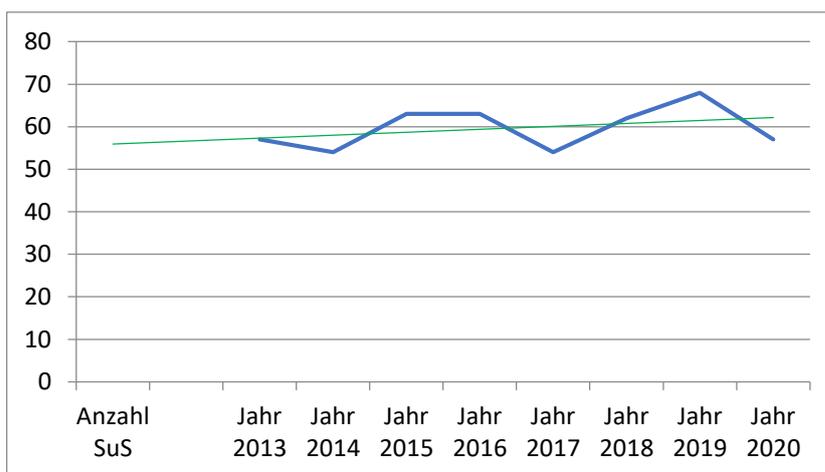
Zwar ist die Standortfrage noch offen. Weil das Primarschulhaus am Standort Kirchlindach demnächst zu sanieren ist, besteht hier die Möglichkeit, das Raumangebot für Primar- und Oberstufe in Einem zu erneuern und erweitern. Für eine erste grobe Kostenschätzung wird in der Studie von einem Neubau für beide Stufen ausgegangen. Die Investitionskosten hierfür liegen bei ca. CHF 15.7

Mio. Die Sanierung nur des Primarschulhauses Kirchlindach wird auf ca. CHF 10 Mio. geschätzt. Werden diese hälftig verteilt, ist für den Bau der neuen Räume für die Oberstufe mit Investitionskosten von CHF 7.9 Mio. zu rechnen. Betrachtet man aber nur die Opportunitätskosten, so liegen diese für die Erstellung der Infrastruktur bei CHF 5.7 Mio., für den Betrieb aber bei 7.9 Mio. 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 Amortisations- und Zinskosten weg. Mit zunehmenden Betriebsjahren ist hingegen vermehrt für Unterhaltskosten aufzukommen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Schätzung der Infrastrukturkosten mit hohen Unsicherheiten behaftet ist. Erst eine fortgeschrittene Planung mit konkreten Projekten unter Berücksichtigung der verschiedenen Varianten wird die Kosten annähernd aufzeigen. Dafür müsste zu späterem Zeitpunkt der Gemeindeversammlung ein Planungs- und Projektierungskredit unterbreitet werden.

Zusätzlich zu den Investitions- bzw. Infrastrukturkosten sind auch bei dieser Variante die Schulbetriebskosten miteinzubeziehen. Diese betragen bei einer Anzahl von 70 Schüler/-innen (der Durchschnitt der vergangenen 8 Jahre beträgt 60) in 25 Jahren ebenfalls schätzungsweise CHF 2.3 Mio. (ohne Aufwände für Lehrpersonen). In den Jahren 2013 – 2020 entwickelte sich die Anzahl der Schülerinnen und Schüler aus der Gemeinde Kirchlindach, welche die Oberstufe Uetligen besuchten, wie folgt:

2013: 57, 2014: 54, 2015: 63, 2016: 63, 2017: 54, 2018: 62, 2019: 68, 2020: 57



Die Tendenz ist leicht steigend. Zudem besuchen aktuell insgesamt 35 Schüler und Schülerinnen, die in der Gemeinde Kirchlindach gemeldet sind, Schulen ausserhalb der Gemeinde und Uetligen.

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, denkbar wäre auch eine Zusammenarbeit mit dem Kanton bezüglich einer Sonderbeschulungseinheit SHP.

Eine eigene Oberstufenschule kann die Identität und Standortattraktivität der 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, sowie zu einer entsprechenden formellen Reglementsbestimmung zur Übertragung dieser Aufgabe.
- Projektierungskredit für Neubau der eigenen Oberstufe, in Kombination mit Schulhaussanierung und Zentrumsplanung Kirchlindach.
- Allenfalls Anpassungen an den baurechtlichen Bestimmungen der Gemeinde mit Genehmigung durch Kanton.
- Genehmigung des Ausführungskredits.

**Vergleich der beiden Varianten anhand ausgewählter Kriterien**

Kriterien	Variante «Anschlussvertrag»	Variante «Gemeindeeigene Oberstufe»
<b>Organisation</b>		
Einsetzung Behörde 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	kaum Aufwand	Aufwand wird durch Gemeinde Kirchlindach getragen
<b>Infrastruktur, Betrieb</b>		
Schulstandort	Uettligen	Kirchlindach oder Herrenschwanden
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 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
Mittagsverpflegung	Entweder freiwilliges Tagesschulmodul (Kosten gemäss Tarif) oder Einnahme von selbst mitgebrachtem Essen (kostenlos)	Grösstenteils wohl Zuhause. Bei Bedarf entweder freiwilliges Tagesschulmodul (Kosten gemäss Tarif) oder Einnahme von selbst mitgebrachtem Essen (kostenlos)
<b>Weitere Kriterien</b>		
Übernahme von Verantwortung und Risiken	Grundsätzlich tief	Grundsätzlich hoch
Entscheidungsbefugnis	An die Gemeinde Wohlen delegiert	In Kompetenz der Gemeinde Kirchlindach
Auswirkungen schwankender Schülerzahlen	Keine; finanzielle Verpflichtungen werden pauschal pro Schüler/-in geregelt	- Risiko wird durch Gemeinde getragen. Tiefe Schülerzahlen verursachen verhältnismässig pro Schüler höhere Kosten, hohe Schülerzahlen verursachen verhältnismässig pro Schüler tiefere Kosten (Skaleneffekte)

		- Für steigende Klassenzahl ist Raumreserve vorzusehen
Grösse der Schule	Verhältnismässig kleine Oberstufenschule mit zweckmässiger Schulorganisation	Oberstufenschule allein 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 Uetligen	Abhängig von Qualität der eigenen Oberstufe, Möglichkeit zur Einflussnahme auf Dorfentwicklung und Dorfleben

**Antworten auf Fragen (*Fragen in kursiver Schrift*), welche das anonyme Komitee PRO eigene Oberstufe in ihrem Flugblatt gestellt hat:**

*Welche verdeckten Kosten kommen beim Vertragsmodell zusätzlich auf uns zu?*

Die Kosten, welche die Gemeinde trägt, sind gemäss Vertrag transparent und bekannt. Eine wesentliche Änderung betrifft die Mittagsverpflegung. Hier haben die Eltern neu die Wahl zwischen freiwilligem Tagesschulmodul (kostenpflichtig) und beaufsichtigter Selbstverpflegung (kostenlos).

*Schulwegentschädigungen*

Alle Schulwege, ob nach Uetligen oder innerhalb der Gemeinde, sind zumutbar gemäss den kantonalen Richtlinien. Aktuell leistet die Gemeinde einen freiwilligen Beitrag von ca. CHF 11'500 pro Jahr an Schulwegentschädigungen. Der Kanton beteiligt sich an diesen Kosten mit rund CHF 5'000 als Rückerstattung an die Gemeinde. Die Richtlinien der Gemeinde werden zurzeit geprüft und überarbeitet.

*Tagesschulkosten; Wer berappt die bis zu CHF 2'000 zusätzlichen Tagesschulkosten pro Jahr und Schüler. Die Eltern? Die Gemeinde?*

Mittagstisch

Gegenwärtig bietet der Oberstufenverband einen Mittagstisch an. Beim Mittagstisch handelt es sich um eine vom Kanton nicht subventionierte Variante. Hier ist die Gemeinde in der Gestaltung der Elternbeiträge frei. Bis jetzt übernimmt die Gemeinde Kirchlindach alle Kosten der Mittagstischbetreuung der Schülerinnen und Schüler beim Besuch der Oberstufe in Uetligen. Die Kosten dafür belaufen sich pro Jahr auf rund CHF 65'000 bzw. CHF 1'000 pro SchülerIn.

Dieser Mittagstisch wird ab August 2021 durch die Tagesschule oder Selbstverpflegung abgelöst.

Tagesschule

Die Tagesschule wird vom Kanton subventioniert mit einem sogenannten Normbeitrag pro Modul und Schüler. Die Eltern bezahlen aufgrund ihrer steuerlichen Situation Gebühren. Eine Teilnahme ist freiwillig. Defizite der Tagesschule müssen die Gemeinden übernehmen.

Der Vertragsentwurf mit Wohlen sieht vor, dass für die Administration und die Infrastruktur Kosten von CHF 200.-- pro Jahr und teilnehmende Schülerin und teilnehmenden Schüler in Rechnung gestellt

werden. Bei den in der Frage genannten Kosten von CHF 2'000 handelt es sich wohl um die Gebühren, welche Eltern für ein Jahr bezahlen müssten, wenn sie aufgrund ihrer steuerlichen Situation den Höchstattarif pro Modul bezahlen müssten. Beim Mindesttarif dürfte es sich um einen Betrag von ungefähr CHF 150 pro Jahr handeln, je nach Ausgestaltung der Modulzeiten.

### Selbstverpflegung

Wünschen Eltern von Kindern kein Tagesschulangebot, sondern nur eine minimale Gelegenheit zum freien Aufenthalt über Mittag, so haben die Kinder ein Recht auf einen geschützten Rahmen für ihre Mittagspause, d. h. auf einen Raum im Schulareal, der unentgeltlich genutzt werden kann. Die Schule muss dabei ihre Aufsichtspflicht wahrnehmen, wobei Aufsicht und Betreuung nicht gleich zu werten sind.

### *Lohnkosten*

Die Lehrerbesoldung ist unabhängig von der Variante eigene Oberstufe oder Sitzgemeindemodell und wird im 30/70 Schlüssel zwischen den Gemeinden und dem Kanton aufgeteilt.

### *Was passiert, wenn die Gemeinde Wohlen den Vertrag mit 5 Jahren Kündigungsfrist kündigt?*

Eine Kündigung gibt grundsätzlich beiden Parteien die Möglichkeit, die Zusammenarbeitsform zu überdenken und ggfs. anzupassen. Solange die Gemeinde Wohlen am Standort Uetligen für die Oberstufe festhält, dürfte sich weder für SchülerInnen noch Eltern gross etwas ändern. Ob die Gemeinde Wohlen dereinst aber ihre Schulstandortstrategie überarbeitet, ist nicht zu beurteilen, da diese Frage Teil der Gemeindeautonomie ist und nicht ganz ausgeschlossen werden kann. Sollte keine vertragliche Regelung zwischen den Gemeinden zustande kommen, würde der Kanton das Oberstufenschulwesen der Gemeinde Kirchlindach per Verfügung regeln (gemäss Art. 7 Abs. 3 VSG). Insofern ist davon auszugehen, dass selbst bei einer Kündigung die Oberstufenschüler/-innen der Gemeinde Kirchlindach weiterhin in Uetligen zur Schule gehen werden. Da im Vertrag bereits die von der Bildungs- und Kulturdirektion BKD herausgegebenen Ansätze für die Schulkostenbeiträge angewendet werden, würden auch die finanziellen Aspekte unverändert bleiben, ausser der Kanton passt diese an. Selbst wenn dereinst die Schulanlage erweitert oder komplett saniert werden sollte, wäre die Gemeinde Wohlen an die vertraglichen Pflichten gebunden.

### *Es ist völlig unklar wie die Kostensituation nach dem dargestellten Kostenhorizont aussieht: Was passiert ab dem 26. Jahr?*

Baut die Gemeinde Kirchlindach eine eigene Oberstufenschule, belasten 25 Jahre lang die Abschreibungen der Anfangsinvestition die Gemeinderrechnung. Ab dem 26. Betriebsjahr fallen diese Abschreibungen weg, die Infrastrukturkosten sinken auf die Abschreibungen der Folgeinvestitionen für Unterhalt und Erneuerung. Finanziell kann argumentiert werden, dass je länger die Nutzungsdauer der Bausubstanz ist, desto tiefer die Kosten in der Tendenz ausfallen.

### *Es werden keinerlei strategischen Entwicklungen in der Gemeinde Kirchlindach berücksichtigt. Demographische Entwicklungen, Ortsplanungsrevision.*

Die im Jahr 2012 vom Kanton genehmigte Ortsplanung hat eine Planbeständigkeit von rund 15 Jahren. Weder aus dieser Ortsplanung noch aus dem kantonalen Richtplan gibt es eine zulässige Deutung, dass die Gemeinde Kirchlindach stark wachsen könnte. Ein auf Flächenverbrauch ausgerichtete Bevölkerungswachstum ist ausgeschlossen. Die Gemeinde wächst bestenfalls durch innere Verdichtung, aktuell betrifft dies Projekte in Herrenschwanden. Welche Auswirkung zudem der Generationenwechsel in den Siedlungen auf die Entwicklung der Anzahl künftiger SchülerInnen haben wird, ist schwierig abzuschätzen, sollte aber nicht vernachlässigt werden.

### **Stellungnahme der Kommission für Entwicklung (KEnt)**

Auf eine eigene Oberstufenlösung in Kirchlindach sei zu verzichten. Begründung:

1. Die Entwicklung der Gemeinde würde dadurch unnötig eingeschränkt (verbauen von noch verfügbarem Bauland) und das Vorgehen beeinträchtigt eine funktionierende Zusammenarbeit mit der Nachbargemeinde.
2. Eine eigene Oberstufe in Kirchlindach widerspricht zudem in mehreren Punkten dem Leitbild der Gemeinde Kirchlindach.

### **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 weiterverfolgt 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 Planungssicherheit. Für die Oberstufe gewährleistet dies der Anschlussvertrag sowohl in finanzieller, betrieblicher und organisatorischer Hinsicht bestens.
- Die finanziellen Aufwände und Risiken für die Realisierung der eigenen Oberstufe sind erheblich und aktuell in der Finanzstrategie der Gemeinde nicht eingestellt.

### **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.

## **3 Gemeindehaus; Studienauftrag; Bewilligung Vorgehen und Kredit**

### **Das wichtigste in Kürze**

Das Gemeindehaus Kirchlindach ist für eine weitere Nutzung als Verwaltungs-, Büro- und Wohngebäude stark sanierungsbedürftig. Der Ersatz der Elektrospeicherheizung, sicherheitsrelevante Aspekte wie Fluchtwege und Gebäudestatik und der hindernisfreie Zugang lassen sich mit einer sanften Renovation nicht beheben. Aufgrund der erwarteten Kosten unterliegt die Auftragsvergabe an ein Architekturbüro dem öffentlichen Beschaffungswesen. Mit dem vorgeschlagenen Studienauftrag kann das Verfahren korrekt abgewickelt werden. Dazu werden drei selbstgewählte Architekturbüros eingeladen, die nach den Vorgaben der Gemeinde bezüglich Nutzung und Wirtschaftlichkeit Vorschläge ausarbeiten. Aus diesen Vorschlägen wählt die Gemeinde den vorteilhaftesten aus, um auf dieser Basis das Bauprojekt auszuarbeiten. Um die Grundlagen zu erarbeiten und den Studienauftrag durchzuführen, beantragt der Gemeinderat einen Verpflichtungskredit von CHF 167'000. Dieser unterliegt dem fakultativen Referendum. Da dieses ergriffen und rechtsgültig zustande gekommen ist, wird dieser Kredit der Bevölkerung zur Abstimmung vorgelegt.

Der Gemeinderat empfiehlt die Annahme des Kredits.

## Ausgangslage

Am 29. Januar 2020 beschloss der Gemeinderat einstimmig den Verpflichtungskredit von CHF 167'000 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 zur Abstimmung.

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 Gesamtanierung 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 dringende Sanierungsarbeiten. Insbesondere die Elektrospeicherheizung ist am Lebensende angelangt und darf von Gesetzes wegen nicht erneuert werden. Die Bausubstanz im Hauptgebäude ist noch gut erhalten. Der Anbau mit der Wohnung Richtung Restaurant Linde ist durch die vielen Umbauten statisch problematisch und eine Instandsetzung ist mit verhältnismässigem Aufwand kaum realistisch. Hinzu kommt, dass die über alle Geschosse bestehenden Höhenversätze zum Hauptbau durch eine Sanierung nicht zu beheben sind. Dies ist nur mit einem Ersatzneubau möglich.

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 berücksichtigen ist:

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 berücksichtigen 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 für 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 von der Gemeinde ausgewählten Planer-/Architekturbüros. Beim Studienauftrag finden Zwischenbesprechungen statt, bei denen die Gemeinde die Studie mitentwickelt. 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 sind bewilligungspflichtig und lassen sich demzufolge 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 als qualitätssicherndes Verfahren.
- 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 Sanierung und Nutzung der Gebäudeteile gibt es unterschiedliche Varianten mit unterschiedlichen Eingriffstiefen. Der Studienauftrag soll die Möglichkeiten detailliert aufzeigen. Dank dieser Variantenvielfalt wird es möglich, das für die Gemeinde vorteilhafteste Projekt auszuwählen.
- 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 Kirchlindach 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 Schulareal soll weiterhin der Bildung zur Verfügung stehen. Ergänzend dazu ist eine Institution für die Alterspflege mitsamt öffentlichem Café möglich. Zudem wäre eine zusätzliche Wohnnutzung wünschenswert. Dagegen soll das Gemeindehaus möglichst weiterhin einer Verwaltungs- oder zumindest Dienstleistungsnutzung zur Verfügung stehen. Ab dem 1. Obergeschoss ist auch hier eine Wohnnutzung denkbar.
- 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.
- Die Teilnehmenden des ersten Workshops hielten als Erkenntnis fest, dass das Gewerbe im Zentrum von Dorf Kirchlindach unbedingt gestärkt werden sollte. Die bestehenden Dienstleistungsbetriebe Volg, Restaurant, Coiffeur, Zahnarztpraxis und Gemeindeverwaltung bilden das gewerbliche Zentrum von Kirchlindach. Mit einer allfälligen Verlegung der Verwaltung würde das Zentrum beim Dorfplatz wesentlich geschwächt. Die Besucherfrequenzen würden abnehmen und die Attraktivität der bestehenden Betriebe zusätzlich geschwächt.
- Es besteht seit Kurzem das konkrete Interesse eines ortsansässigen Dienstleistungsbetriebs, im umgebauten Gemeindehaus Gewerberäumlichkeiten zu mieten. Damit das Unternehmen in der Gemeinde bleibt, ist es jetzt auf eine Planungssicherheit angewiesen.

### **Finanzielle Aspekte**

Die Grobkostenschätzung für die bevorzugten Varianten geht von CHF 3.0 Mio. (Minimalvariante bezüglich Gebäudesanierung und Erfüllung Anforderungen an öffentliches Gebäude, mit Erhalt des Anbaus) bzw. CHF 3.7 Mio. (Optimale Variante bezüglich Gebäudesanierung und Funktionalität, mit Neubau Osttrakt) aus (die Berechnung des Kredites basiert auf CHF 3.7 Mio.). 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, daneben 98 m<sup>2</sup> Nebennutzfläche und 61 m<sup>2</sup> Lager für Fremdvermietung zur Verfügung, total 331 m<sup>2</sup>. Bei optimaler Raumausnützung 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.

### **Betrieb der Gemeindeverwaltung während der Umbauphase**

Es ist Teil des Studienauftrags und der Ausarbeitung des Projektes, wirtschaftlich und organisatorisch günstige Vorschläge zu machen, wie der Betrieb der Gemeindeverwaltung während der Bauphase aufrechterhalten werden kann. Bei einem Verbleib der Verwaltung im Gebäude wäre mit höheren Kosten infolge eines längeren Bauprogramms, Schutzmassnahmen und Zugangsprovisorien für das Personal und die Kundschaft zu rechnen. Alternativ bietet sich das inzwischen ausser Betrieb genommene Schulhaus Herrenschwanden an, welches die Gemeindeverwaltung während des Umbaus zwischenzeitlich nutzen könnte. Hier ist abzuwägen, ab welchem Zeitpunkt der künftige Bauherr mit der Bebauung des ehemaligen Schulhausareals beginnen könnte. Eine dritte Möglichkeit ist die temporäre Unterbringung der Gemeindeverwaltung in sonstwo leerstehenden Büroräumen, doch diesbezüglich sind derzeit keine Möglichkeiten bekannt. Als letzte Möglichkeit ist die Unterbringung der Gemeindeverwaltung in Bürocontainern in Betracht zu ziehen.

**Zeitplan**

<b>Frist/ Dauer</b>	<b>Termin</b>	<b>Meilenstein</b>
	9.12.19	Startsitzung zur Projektplanung und zum Skizzieren des Vorgehens, Offertanfrage für Machbarkeitsstudie und Verfahrensbegleitung
	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
	<del>30.11.20</del>	<del>Beschluss Gemeindeversammlung zum Verpflichtungskredit</del>
	7. März 21	Urnenabstimmung zum Geschäft
3 Mte	Ende Juni 21	Vorbereitung Verfahren
4 Mte	Juli– Oktober 21	Submission Studienauftrag
4 Mte	November 21 – Februar 22	Evaluation der Angebote, Präsentation, Zuschlag.
2 Mte	Juni 22	Gemeindeversammlung: Genehmigung Projektierungskredit (bis Baubewilligung)
8 Mte	Februar 23	Ausarbeiten Projekt und Baubewilligung
6 Mte	Dezember 23	Baubewilligung und Kostenvoranschlag liegen vor. Genehmigung Ausführungskredit durch Gemeindeversammlung. Die Gemeindeverwaltung ist in einem Provisorium installiert, Baustart erfolgt.
12 Mte	Dezember 24	Die Sanierung ist abgeschlossen, das Gebäude der künftigen Nutzung übergeben.
9 Mte	Dezember 25	Abschluss und Genehmigung Kreditabrechnung durch die Gemeindeversammlung

Gegenüber dem ursprünglichen Zeitplan beträgt die Verzögerung für den voraussichtlichen Abschluss inzwischen 12 Monate.

**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. Fr.	24'700.00 1'000.00	26'601.90 1'077.00	
Verfahren Studienauftrag	201	Begleitung Verfahren gemäss separater Offerte Schär Buri Architekten Phase 2 (Verfahrensbegleitung) Nebenkosten	Fr. Fr.	18'200.00 1'000.00	19'601.40 1'077.00	
	202	Gutachten* Lärmgutachten Baugrunduntersuchung	Fr. Fr.	5'000.00 0.00	5'385.00 0.00	
	203	Modell Datengrundlage Modellgrundlage bauen Negativmodell 3 Abgüsse für Teilnehmer am Studienauftrag	Fr. Fr. Fr. Fr.	2'000.00 5'000.00 1'000.00 1'000.00	2'154.00 5'385.00 1'077.00 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. Fr. Fr.	15'000.00 5'000.00 6'000.00	16'155.00 5'385.00 6'462.00	
	206	Dokumentation Druck Jurybericht / Vorprüfungsbericht etc.	Fr.	1'000.00	1'077.00	
	207	Ausstellung Lokalmiete Vernissage	Fr. Fr.	0.00 1'000.00	0.00 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

## Kommentare zum Detailbudget

Pos.	Leistung	Bemerkung
101	Grundlagenbeschaffung, Gebäudeaufnahme	Notwendige Vorarbeit. Auftrag ausgeführt, Rechnungsbetrag CHF 17'716.65
102	Machbarkeitsstudie	Notwendige Vorarbeit. Auftrag ausgeführt, Rechnungsbetrag CHF 27'678.90
201	Verfahrensbegleitung	In jedem Fall entstehen hier externe Kosten, da die Verschriftlichung des Studienauftrags Spezialkenntnisse erfordern, welche nicht in den Gemeindeorganen abgerufen werden können.
202	Gutachten	Ob ein Lärmgutachten notwendig ist, wird sich später erweisen.
203	Modell (Schulanlage – Gemeindehaus)	Notwendige Vorarbeit, da dies eine Auflage der Denkmalpflege zur ortsbildlichen Beurteilung ist. Auftrag ausgeführt, Rechnungsbetrag CHF 10'856.15. Ein Teilbetrag wird der Dorfkerplanung angerechnet.
204	Entschädigung Studienauftrag	Praxisübliche Entschädigung. Die für den Betrag erbrachte Leistung beträgt wertmässig das 2-3fache der Entschädigung.
205	Beurteilung der Beiträge	Der Beizug von Fachpreisrichtern ist vom Verfahren vorgegeben. Der Aufwand der Fachpreisrichter ist ebenso zu entschädigen wie jener von weiteren Experten des Beurteilungsgremiums und eines Kostenplaners zur Überprüfung der eingereichten Studien. Die Honorare sind nicht verhandelt, da keine Personen angefragt sind.
206	Dokumentation	Aufwand nach Bedarf
207	Ausstellung	Aufwand nach Bedarf
208	Sitzungsgelder	Aufwand nach Bedarf
209	Reserve	Voraussichtlich kein Bedarf

Für die in jedem Fall notwendigen Vorarbeiten hat der Gemeinderat Aufträge im Umfang von CHF 57'899.45 ausgelöst.

## Argumente des Referendumskomitees

Ja zur massvollen Sanierung des Gemeindehauses –

**NEIN zum überrissenen "Verpflichtungskredit für die Machbarkeitsstudie sowie die Verfahrensbegleitung zur Planerwahl für die Sanierung des Gemeindehauses Kirchlindach"**

Die 323 Unterzeichnenden des Referendums erreichten, dass der Beschluss des Gemeinderates zum Verpflichtungskredit von CHF 167'000.00 den Stimmberechtigten vorgelegt wird.

Die Unterzeichnenden lehnen das vorgeschlagene Vorgehen des Gemeinderates ab. Die Kosten für eine Sanierung und deren Vorbereitung stehen in keinem vernünftigen Verhältnis zum Ergebnis:

- **CHF 167'000.00 allein für Vorabklärungen und Verfahrensbegleitung zur Planerwahl sind zu viel.** Eine "Verfahrensbegleitung zur Planerwahl" muss ohne externe Büros durch die Kommission für Entwicklung und den Gemeinderat, allenfalls unterstützt durch den Ortsplaner, erfolgen.
- Kosten wie "Begleitung des Verfahrens zur Planerwahl" (mehr als CHF 20'000.00), externe Beurteilung der Beiträge der Teilnehmer Studienauftrag (CHF 28'000.00) und Modellerstellungskosten (rund CHF 10'000.00) sind unnötig. Es geht einzig um die Sanierung des Gemeindehauses, nicht

um eine umfassende Planung zur Gestaltung des Dorfkerns. Plausibel hingegen sind die Entschädigungen für die drei Studienteilnehmer (CHF 38'770.00). Die Machbarkeitsstudie (CHF 27'000.00) wurde erstaunlicherweise schon vor der Kreditgenehmigung beauftragt.

- Getrennt dazu laufen Überlegungen zur Gestaltung des Dorfkerns, bei denen es nicht zuletzt um den Standort der Gemeindeverwaltung geht. Dazu wurde noch keine Entscheidung gefällt. Wenn der Gemeinderat die Sanierung des Gemeindehauses vorwegnimmt, schränkt er Entwicklungsmöglichkeiten unnötig ein, gleichzeitig macht er dadurch die Dorfkernplanung obsolet.
- **Die Stimmberechtigten müssen ordentlich über die Dorfkerngestaltung entscheiden können**, ein Gedankenaustausch an "Gemeindeforen/Workshops" genügt nicht, ebenso wenig ein alleiniger Entscheid des Gemeinderates.
- Falls sich die Stimmberechtigten für den heutigen Standort entscheiden, braucht es ein pragmatisches, zeitnahes Vorgehen mit Offerten von Unternehmern und Handwerkern und keinen komplizierten Planer-Marathon. Eine massvolle Renovation muss mit deutlich geringeren Kosten als die in der Machbarkeitsstudie geschätzten CHF 3'670'000.00 erfolgen.
- 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.

**Eine Ablehnung des vorliegenden Kredits macht den Weg frei für ein sinnvolleres Vorgehen.** Wir befinden uns momentan in Zeiten, in denen noch achtsamer mit unserem Steuergeld umgegangen werden muss. Der Gemeinderat soll echte Sanierungsvarianten präsentieren, die deutlich unter den aktuell geschätzten Kosten von CHF 3'670'000.00 liegen. Sonst besteht die Gefahr, dass dieser Kredit später vom Souverän abgelehnt wird.

**Tragen Sie zu den Finanzen unserer Gemeinde Sorge.**

**Stellungnahme der Kommission für Entwicklung (KEnt) zur Aussage des Referendumskomitees «Eine "Verfahrensbegleitung zur Planerwahl" muss ohne externe Büros durch die Kommission für Entwicklung und den Gemeinderat, allenfalls unterstützt durch den Ortsplaner, erfolgen.»:**

Eine Verfahrensbegleitung im Sinne des Referendumskomitees durch die Kommission für Entwicklung ist zeitlich und fachlich nicht möglich und leistbar. Die Kommission erachtet das vorgesehene qualifizierte Verfahren als richtig. Eine externe Verfahrensbegleitung ist gerechtfertigt. Im Fachgremium kann sich die KEnt sicher gerne einbringen.

Die Kommission stellt ein gewisses Optimierungspotential bezüglich der Kosten fest. Entsprechend würden die einbezogenen Kommissionsmitglieder Einsparungen anstreben.

Im Rahmen der Urnenabstimmung kann nur mit Ja oder Nein abgestimmt werden. Deshalb ist es nun nicht möglich, einen anderen Kreditbetrag festzulegen.

### **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 am besten entspricht. Der Studienauftrag zur Auswahl des Planers/Architekten ist nicht ein Planer-Marathon, sondern aus folgenden Gründen sinnvoll und zwingend:

- 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. Die Beschaffung mittels Studienauftrag ist in der Schweiz vielfach erprobt und bewährt. Ein Studienauftrag erlaubt anlässlich der Zwischenbesprechung Rückmeldungen zu geben und das Verfahren somit zu steuern – die Lösungen entstehen im Dialog mit Bauherrschaft und externen Experten.

- 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 in Bezug auf mehrere Kriterien (Anforderungen der Nutzung, Wirtschaftlichkeit, Ortsbild, architektonische Qualität) aus.
- Gemäss Machbarkeitsstudie ist der Anbau mit der Wohnung Richtung Linde durch die vielen Umbauten statisch problematisch und eine Instandsetzung mit verhältnismässigem Aufwand kaum 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. Gemäss Machbarkeitsstudie werden die Grobkosten für diese Minimalvariante auf CHF 3.0 Mio. geschätzt.
- 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 Nettoerrendite 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. Das Gewerbe im Dorfzentrum Kirchlindach sollte unbedingt gestärkt werden. Die bestehenden Dienstleistungsbetriebe Volg, Restaurant, Coiffeur, Zahnarztpraxis und Gemeindeverwaltung bilden das gewerbliche Zentrum von Kirchlindach. Mit einer allfälligen Verlegung der Verwaltung würde das Zentrum beim Dorfplatz wesentlich geschwächt. 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.

Zusammenfassend sind für den Gemeinderat genügend Gründe gegeben, am Verfahren festzuhalten:

- Der aktuelle Standort der Gemeindeverwaltung ist richtig (auch aus Sicht Dorfkernplanung).
- Jetzt ist der richtige Zeitpunkt für eine umfassende Sanierung – sie ist schlicht unumgänglich, da diverse gesetzliche Vorschriften nicht oder ungenügend eingehalten werden. Die Gemeinde hat noch die Chance, die Sanierung als Gesamtpaket anzugehen. Sie wird (momentan) noch nicht durch auferlegte Fristen zu einer allenfalls unkoordinierten Umsetzung gezwungen.
- Die Einwohnergemeinde Kirchlindach unterliegt dem öffentlichen Beschaffungswesen und kann sich deshalb nur innerhalb gewisser gesetzlicher Rahmenbedingungen bewegen (Studienauftrag).
- Der Studienauftrag bietet die Möglichkeit, ein wirtschaftlich optimales Projekt zu erhalten und eine nachhaltige Investition zu tätigen.

#### **Antrag des Gemeinderates**

Dem Verpflichtungskredit von CHF 167'000 für die Machbarkeitsstudie sowie die Verfahrensbegleitung zur Planerwahl für die Sanierung des Gemeindehauses Kirchlindach sei zuzustimmen.

## **4 Ortsplanung ab 2007; Nachkredit für die Fertigstellung der Landschaftsplanung**

### **Das wichtigste in Kürze**

Der erforderliche Bestandteil der Baurechtlichen Grundordnung, die Landschaftsplanung als Teil der Schutzplanung, wurde an der Gemeindeversammlung 2010 verworfen. Ohne diesen Plan besteht die Gefahr, dass Bauvorhaben, insbesondere ausserhalb des Siedlungsgebietes, nicht mehr bewilligt werden können. Nach wiederholten Versuchen wurde nun ein Weg gefunden, welcher erfolgsversprechend ist und die verschiedenen Bedürfnisse ausgewogen berücksichtigt. Durch die komplexen und aufwändigen Verfahren sowie die Ungewissheiten bezüglich allfälligen Rechtsmittelverfahren sind die Kosten nur schwer abschätzbar. Um nun die Arbeiten abschliessen zu können, wird ein Nachkredit mit einem Reservebetrag beantragt.

Der Gemeinderat empfiehlt die Annahme des Nachkredits.

### **Ausgangslage**

An der Gemeindeversammlung vom 29.03.2010 in der Mehrzweckhalle Ortschaftswaben 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 Schutz-zonenplanung 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	CH F	240'000
31.05.2010 Nachkredite von CHF 20'000 und CHF 65'000, um die Ortsplanung mit der Teilrevision Gewerbe und der Ergänzung des Landschaftsschutzes zu einem guten Ende zu führen	CH F	85'000
03.06.2013 für den Abschluss der Teilrevision Gewerbe sowie Schutzzonenplanung	CH F	50'000
<b>Total/ Insgesamt durch die Gemeindeversammlung bewilligte Kredite</b>	<b>CH F</b>	<b>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 CHF 50'440 zugesichert (52 %). Aus den bisher bewilligten Mitteln stand noch ein Betrag von CHF 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 CHF 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 wie viele Einspra-

chen 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 CHF 43'200 vorgesehen werden.

**Antrag des Gemeinderats**

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

**GEMEINDERAT KIRCHLINDACH**