



---

# 1. ausserordentliche Versammlung 2017 der Einwohnergemeinde Trachselwald

25. April 2017, 20.00 Uhr, im Rest. Bären, Stäckshus

---

<b>Vorsitz:</b>	Gemeindepräsidentin Kathrin Scheidegger
<b>Protokoll:</b>	Niklaus Meister, Gemeindeschreiber
<b>Anwesend:</b>	87 Stimmberechtigte (11.77 %), 5 Nichtstimmberechtigte (Presse, Gäste)

---

Um 20.02 Uhr eröffnet die Präsidentin Kathrin Scheidegger die ausserordentliche Versammlung mit einem Willkommensgruss und folgendem Spruch von Mahatma Gandhi "Die Zukunft hängt davon ab, was wir heute tun".

Ein spezieller Gruss geht an die Pressevertretungen Jacqueline Graber von der BZ, Markus Staub vom Untere mmentaler und Jakob Hofstetter von der Wochenzeitung.

Ein besonderer Gruss geht auch an Pius Lüchinger, welcher das Projekt ÜO Brösu intensiv begleitet hat.

Die Versammlung wurde einberufen durch Publikationen in den amtlichen Anzeigern Nrn. 12, vom 23. März 2017 und Nr. 16, vom 20. April 2017.

Ferner wurde in der Info-Zytig vom März/April 2017 über die traktandierten Geschäfte orientiert.

Sie macht auf das Stimmrecht aufmerksam und gibt bekannt, dass Nichtstimmberechtigte gemäss OgR gesondert sitzen müssen.

Stimmberechtigt ist, wer das 18. Altersjahr zurückgelegt hat und seit 3 Monaten in der Gemeinde Wohnsitz hat.

Auf die Rügepflicht gemäss Art. 49 a des Gemeindegesetzes wird hingewiesen.

Allfällige Beschwerden gegen Versammlungsbeschlüsse richten sich nach dem Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege und sind innert 30 Tagen nach der Versammlung, schriftlich und begründet beim Regierungsstatthalteramt des Verwaltungskreises Emmental, Amthaus, Dorfstrasse 21, Postfach 754, 3550 Langnau i.E. einzureichen.

Das Protokoll dieser Versammlung wird 7 Tage nach der Versammlung, während 20 Tagen, vom 2. Mai bis 22. Mai 2017, auf der Gemeindeverwaltung öffentlich aufliegen. Während dieser Zeit kann dagegen schriftlich Einsprache beim Gemeinderat erhoben werden.

Als Stimmzähler werden vorgeschlagen und gewählt:

Alfred Rentsch, Thal, Elias Nussbaumer, Rötli sberg, Markus Sommer, Neuhaus

---

## Traktanden

1. Beschlussfassung über die Überbauungsordnung "Brösu" mit Baubewilligung nach Art. 88 Abs. 6 BauG
2. Information über die Abklärungen betr. Schulhaus Thal
3. Verschiedenes

Abänderungen oder Ergänzungen zur Traktandenliste werden keine verlangt.

## 253 4.235 Überbauungsordnungen

### Überbauungsordnung "Brösu" mit Baubewilligung nach Art. 88 Abs. 6 BauG

Kathrin Scheidegger orientiert in Ergänzung zu den Informationen in der Info-Zytig über das Geschäft:

Im Jahre 2008 wurde die bestehende Dorfzone D2 im Gebiet Brösu nach Norden erweitert. Auf dieser Fläche hat die Firma Hüsler GmbH ein Werkstattgebäude erstellt. In zwei weiteren Etappen (2010 und 2012) wurde das Gebäude im Osten und Westen erweitert. Die Parzelle Nr. 962 ist damit vollständig überbaut.

Da sich die Firma in der Zwischenzeit weiterentwickelt hat, ist erneut Bedarf nach zusätzlicher Gewerbe- und Lagerfläche entstanden. Die Betriebsabläufe auf dem Areal sind erschwert und sollten optimiert werden. Zudem fehlen Abstell- und Lagerplätze. Aktuell mietet die Firma im Umfang von rund 500 m<sup>2</sup> an verschiedenen Standorten Aussenplätze und gedeckte Plätze. Aufgrund einer Voranfrage bei der Gemeinde und bei den kantonalen Fachstellen sind verschiedene Besprechungen und Begehungen durchgeführt worden.

Die Gemeinde hat Interesse, dass der Betrieb mit seinen 9 Angestellten (davon 3 Lehrlinge) ortsansässig bleibt.

Es wurde von verschiedenen Seiten vorgeschlagen, das Vorhaben mit einer Überbauungsordnung zu realisieren. Nur so kann eine Erweiterung der Gewerbefläche und damit der Platzbedarf mittelfristig abgedeckt werden.

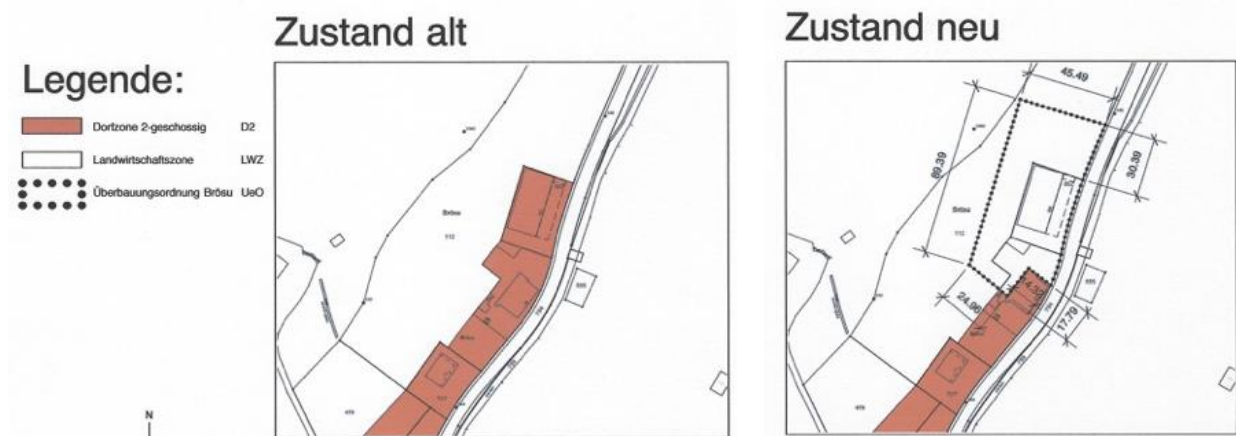
Das für die Ortsplanung zuständige Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat in der Folge abgeklärt, ob dieser Weg erfolgreich sein könnte. In einem Antwortschreiben vom Februar 2016 stellte das Amt eine Genehmigung in Aussicht.

Die Firma Hüsler GmbH hat für die anstehenden Planungsarbeiten die georegio ag beigezogen.

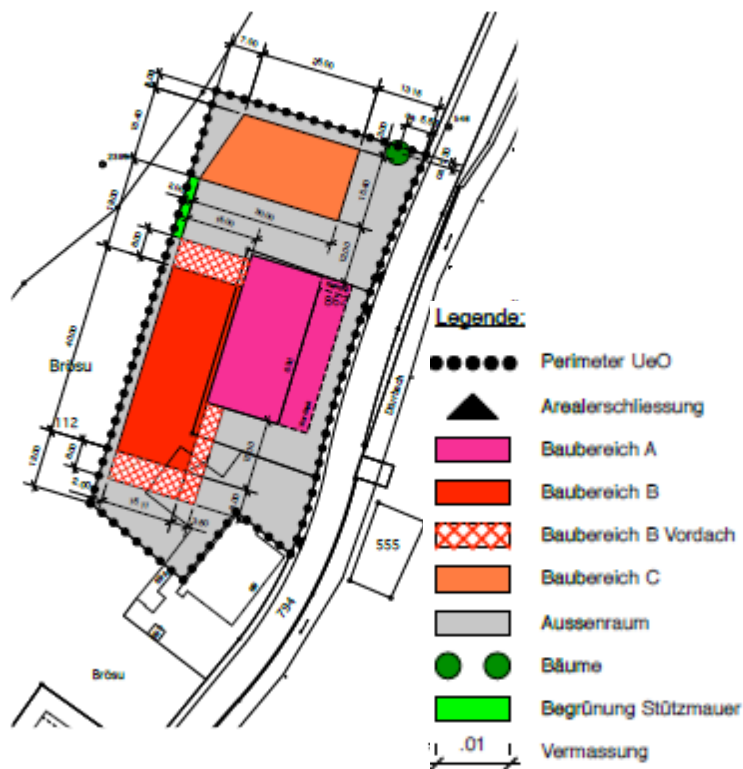
Mit der Einzonung oder UeO müssen unter anderem folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Haushälterischer Umgang mit dem Boden
- Einordnung der neuen Bauten in das Orts- und Landschaftsbild
- Ersatz oder Kompensation der Fruchtfolgefleichen FFF
- Berücksichtigung der Themen Verkehr, Gewässerraum und Naturgefahren

## Zonenplanänderung



## Überbauungsplanung Brösu Überbauungsplan



Wichtig ist, dass auch genügend Platz zum Manövrieren und Parkieren geschaffen werden kann.

Das Projekt lag vom 09. März bis am 10. April 2017 öffentlich auf. Die Publikation dazu erschien am 09. März im Amtsblatt und am 10. März im Anzeiger. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

Die Diskussion wird nicht benützt.

### **Beschluss:**

Auf Antrag des Gemeinderates wird die Überbauungsordnung "Brösu" mit Baubewilligung nach Art. 88 Abs. 6 BauG einstimmig gutgeheissen.

Der Familie Hüsler wird zu den Ausbauplänen viel Erfolg gewünscht.

## 254 5.100 Schulhausanlagen

### **Schulhaus Thal - Information über die Abklärungen**

Kathrin Scheidegger orientiert über das Geschäft:

An der Gemeindeversammlung vom Dezember 2015 wurde der Verkauf des Schulhauses Thal durch einen Rückweisungsantrag zurück gestellt.

In der Zwischenzeit haben sich der Gemeinderat und die Arbeitsgruppe Schulhaus Thal mit möglichen Nutzungen des Schulhauses auseinandergesetzt.

Es war immer das Ziel, eine sinnvolle Lösung für das Schulhaus Thal zu finden.

Folgende Themen wurde vom Gemeinderat und von der Arbeitsgruppe Schulhaus Thal behandelt:

Zu den Punkten 1 - 5 des Rückweisungsantrages wird hiermit Stellung genommen.

---

## 1. Der Gemeinderat beantwortet folgende Fragen:

- In den nächsten Jahren werden die Schülerzahlen wieder steigen. Welche Schülerzahlen werden erwartet?
- Welche Reserve-Kapazität hat das Schulhaus Kramershaus im jetzigen Stand?
- Wie und mit welchem Aufwand könnte im Schulhaus Kramershaus allenfalls zusätzlich erforderlicher Schulraum geschaffen werden?

Die Schülerzahlen für die nächsten Jahre werden anhand der Statistik vom April 2017 dargestellt.

<i>Jahr</i>	<i>KG 1 + 2</i>	<i>Primarst. 1- 6</i>	<i>Real 7-9</i>	<i>Total</i>
2016/17	27	53	21	101
2017/18	28	60	18	107
2018/19	27	67	16	110
2019/20	19	63	21	103
2020/21	16	47	19	???

Es kann festgestellt werden, dass die Zahlen wieder rückläufig sind.

Unsicherheitsfaktoren:

Übertrittsquote Sekundarschule, Schüler, die im 7. Schuljahr aus der Peripherie in den Heimisbach zurückkehren, Zu- und Wegzüge, Homeschooling.

Im Schulhaus Chramershus konnte 2016 mit dem Umbau des Hauswirtschaftsraumes und der Wohnung im 1. Stock der Schulraum gemäss Beschluss des Gemeinderates vom 03.05.2016 erweitert werden, so dass gemäss der Entwicklung der Schülerzahlen in den nächsten Jahren kein zusätzlicher Bedarf besteht.

Der neue Kindergartenraum kann ohne weiteres als zusätzliches Klassenzimmer genutzt werden.

## 2. Der Gemeinderat prüft und informiert transparent und nachvollziehbar, aus welchen Gründen das Schulhaus zum jetzigen Zeitpunkt verkauft werden soll. Besondere Beachtung ist folgenden Punkten widmen:

**Besteht eine wirtschaftliche Notwendigkeit zum Verkauf?**

**Muss das Schulhaus verkauft werden, obwohl keine Angebote vorliegen, welche dem bekannten Wert des Schulhauses gerecht werden?**

Das Schulhaus Thal stammt aus den 60er Jahren. Das Gebäude insgesamt muss in den nächsten Jahren einer Gesamtanierung unterzogen werden (Isolation, Heizung, Renovation Wohnungen etc.)

Mit der Schliessung des Schulbetriebes im Thal musste die Liegenschaft vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen überführt werden. Die aktuellen Mieterträge decken die Kosten (inkl. Werterhalt) nicht. Aus Sicht des Gemeinderates besteht eine wirtschaftliche Notwendigkeit zum Verkauf, da die Gemeinde Trachselwald das Risiko nicht eingehen darf, Steuergelder dazu einzusetzen. Darüber entscheidet letztendlich aber die Einwohnergemeindeversammlung.

Entscheiden sich die Bürger dazu die Liegenschaft zu behalten, sind gemäss Reglement für die Spezialfinanzierung Werterhalt für die Liegenschaften des Finanzvermögens jährlich 2 % des Gebäudeversicherungswertes (nicht Buchwert oder amtlicher Wert) in die Spezialfinanzierung einzulegen. Diese Anteile werden im Durchschnitt benötigt, um die Verzinsung, Amortisation und den Unterhalt zu decken. Dass das Schulhaus abgeschrieben ist, hat darauf keinen Einfluss. Durch die Spezialfinanzierung wird nach den Grundsätzen der Kostentransparenz den BürgerInnen aufgezeigt, ob und wieviel Steuergelder dafür aufgewendet werden müssen.

Erreicht der Bestand 25 % der GVB-Werte, kann auf weitere Einlagen verzichtet werden. Für das Schulhaus Thal würde dies ca. Fr. 1 Mio. entsprechen. Für eine Sanierung und eine Nutzungserweiterung würde dieser Betrag nicht ausreichen.

---

### 3. Der Gemeinderat beauftragt eine unabhängige Stelle mit einer Verkehrswertschätzung

Es liegt eine Schätzung nach den Grundlagen von W. Nägeli vor.

Der **Realwert** beträgt rund Fr. 3 Mio. (Bauwert abzgl. Altersentwertung, Umgebungsarbeiten, Baunebenkosten)

Der **Ertragswert** berechnet sich nach den Mietzinseinnahmen und weiteren erzielbaren Erträgen.

Der **Verkehrswert** entspricht 3 x dem Ertragswert + 1 x Realwert : 4

Bei einem Kapitalisierungssatz von 6,5 % lag der Verkehrswert nach diesen Berechnungen bei Fr. 1,265 Mio.

Dies war die Ausgangslage für den Gemeinderat, den Verkaufspreis auf Fr. 1 Mio. als Verhandlungsbasis festzulegen, da man den bestmöglichen Erlös erzielen wollte.

### 4. Der Gemeinderat informiert umfassend und transparent über die Höhe der vorliegenden Angebote sowie die dazugehörigen Nutzungskonzepte der Kaufinteressenten. Dabei sind die Angebote, welche auch den Verkauf des Rasenplatzes betreffen, deutlich zu kennzeichnen.

Auf die eigene Ausschreibung hin ging kein Angebot ein. Der Verkaufs-Auftrag wurde somit an einen Makler übertragen. Auch dieses Mandat brachte nicht die erwünschten Interessenten, trotz Aushang in Burgdorf, Publikation unter Immoscout und in der Tierwelt.

Mit der Anpassung des erwarteten Käuferlöses auf Fr. 750.000.— sind dann 8 Angebote eingegangen.

Beim Schulhaus Thal handelt es sich um ein "Liebhaberobjekt". Die verschiedenen Angebote, im Bereich von Fr. 600.000 bis Fr. 750.000 sind eine genauere Schätzung, als jede Berechnung nach anerkannten Standards oder anderes gesagt, sie entsprechen, wie oben erwähnt, dem realen Verkehrswert. Diese Angebote liegen mehr als 10 % auseinander. Diese Differenzen sind aber auch im klassischen Immobilienmarkt üblich.

Alle Anbieter wollten die Liegenschaft zur Wohnnutzung kaufen. Da keine alternativen Nutzungskonzepte vorlagen, wurde der Anbieterkreis reduziert. Kein Anbieter stammte aus der unmittelbaren Umgebung.

1	Ganze Parzelle, inkl. Rasen	als Renditeobjekt; Umnutzung zu Wohnungen	650'000
2	Ganze Parzelle, inkl. Rasen	als Renditeobjekt; Umnutzung zu Wohnungen	750'000
3	Gebäude, ohne Rasen	als Renditeobjekt; Umnutzung zu Wohnungen	645'000
4	Ganze Parzelle, inkl. Rasen	als Renditeobjekt; Umnutzung zu Wohnungen	750'000
5	Gebäude, ohne Rasen	Ausbau mit Wohnungen	710'000
6	Gebäude, ohne Rasen	als Renditeobjekt; Umnutzung zu Wohnungen	600'000
7	Gebäude, ohne Rasen	als Renditeobjekt; Umnutzung zu Wohnungen	650'000
8	Ganze Parzelle, inkl. Rasen	als Renditeobjekt; Umnutzung zu Wohnungen	750'000

### 5. Der Gemeinderat vergleicht die Angebote und die dazugehörigen Nutzungskonzepte. Er legt der Gemeindeversammlung mehrere Angebote mit den dazugehörigen Nutzungskonzepten zur Auswahl vor. Ausschlaggebend für den Vorschlag des Gemeinderates, wem allenfalls der Zuschlag gegeben werden soll, darf nicht nur die Höhe des Angebotes sein. Berücksichtigt werden müssen zwingend auch die Wünsche und Vorstellungen der Gemeindebürger, insbesondere auch des Ortsteils Thal und die Sozialverträglichkeit.

Mit diesem Rückweisungsantrag wurde die Suche nach potentiellen Käufern eingestellt.

---

---

Die Interessenten von 2015, Herr und Frau Röhliberger, haben nach wie vor Interesse, die Liegenschaft Schulhaus Thal zu kaufen. Sie werden ihr Projekt aber nur weiterverfolgen, wenn es für alle Beteiligten (Gemeinderat, Bevölkerung, Ortsteil Thal) eine gute, befriedigende Lösung geben kann. Familie Röhliberger würde bei einem möglichen Kauf Wohnungen einbauen und selber eine Wohnung bewohnen.

An der Gemeindeversammlung vom 06. Juni 2017 wird das Schulhaus Thal erneut ein Traktandum sein.

## 6. Der Gemeinderat prüft die Gründung einer Immobilien-Aktiengesellschaft

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die Gründung einer Immobiliengesellschaft die offenen Fragen rund um die Finanzierung nicht löst, sondern eine formale Angelegenheit ist, welche ein Nutzungskonzept verlangt.

Zusammen mit der Arbeitsgruppe Schulhaus Thal wurden nebst der Gründung einer Immobilien-Aktiengesellschaft weitere Nutzungsvarianten geprüft.

- Gründung einer Körperschaft (GmbH, Aktiengesellschaft, Genossenschaft) = mit oder ohne Beteiligung der Gemeinde
- Asylunterkunft
- Umzug Verwaltung ins Schulhaus Thal
- Gemeinde baut selber Wohnung
- Schulhaus so stehen lassen, wie es ist (inkl. aktuellen Nutzungen durch verschiedene Personen)

Renate Kraysenbühl stellt die Fakten vor zur

### **Gründung einer Körperschaft (Genossenschaft, Aktiengesellschaft oder GmbH)**

- AG, Genossenschaft usw. sind Trägerschaften und kein Nutzungskonzept
- es braucht Beteiligte/Initianten
- Zweckartikel (Nutzung des Schulhauses) ist unklar
- rechtliche Vorgaben müssen eingehalten beziehungsweise erfüllt werden können
- Kapitalgeber = Stimmkraft
- Die Trägerschaft unterliegt der Steuerpflicht
- Die Höhe der Eigenkapitalisierung wird von der Bank bestimmt und beträgt schätzungsweise 30%.
- In der Wirtschaft ist viel Geld vorhanden das investiert werden kann.
- Die Liegenschaft ist auf null abgeschrieben. Es müssen nirgends Hypotheken abgelöst werden.
- Das Gebäude stellt eine Kapitalanlage und einen sicheren Wert dar
- Die Genossenschaft ist Personen bezogen.
- Das Kapital der Genossenschaft kann nur über neue Genossenschaftsscheine erhöht werden.
- Das Kapital der Genossenschaft kann nicht fixiert werden.
- Potenzielle Interessenten können von der Genossenschaft nicht abgelehnt werden.
- Genossenschaftsscheine können nicht an Dritte veräussert werden.
- In den Statuten der Genossenschaft kann die Spekulation „verboten“ werden.

Beide Seiten sind sich einig, dass vorerst ein Nutzungskonzept definiert werden müsste.

---

Erkenntnisse für den Gemeinderat:

- Kein Lösungsansatz
- Gibt einer möglichen Lösung die Rahmenbedingungen
- Nutzen/Belastung für Steuerzahler unklar
- Erfordert möglicherweise einen Verkauf an die Trägerschaft

Die Erkenntnisse der AG stellt dazu Chr. Gasser vor:

- Eine Finanzierung aus der Bevölkerung wird als machbar beurteilt.
- Die Eigenkapitalisierung beläuft sich auf ca. 213'000 CHF bei einem Verkaufspreis von 710'000 CHF.
- Die Gemeinde bestimmt wie viele Genossenschaftsscheine oder Aktien gezeichnet werden sofern die Gemeinde Hauptträgerin ist
- 710'000 CHF kosten zurzeit auf dem Kapitalmarkt für Gemeinden ca. 7'000 Zins (1%) pro Jahr.
- Der Kapitalertrag aus dem Schulhaus beläuft sich im Moment auf ca. 15'000 – 20'000 CHF (ohne Berücksichtigung der heute geltenden Spezialfinanzierung).
- Die AG ist steuertechnisch besser gestellt als die Genossenschaft (steuerfreier Kapitalgewinn).
- AG und Genossenschaft sind auch ohne Beteiligung der Gemeinde möglich.
- Die öffentliche Nutzung kann langfristig erhalten bleiben.
- Eine Mehrheitsbeteiligung der Gemeinde hat zur Folge, dass eine Umnutzung vom Volk beschlossen werden muss.
- Die fixe Einlage in eine Spezialfinanzierung entfällt.
- Wenn keine Mehrheitsbeteiligung der Gemeinde vorliegt, kann die AG oder Genossenschaft über die Nutzung selber bestimmen.
- Eine Genossenschaft oder AG schliesst ein Verkauf der Liegenschaft zu einem späteren Zeitpunkt nicht aus.
- Jeder Genossenschafter hat ein Stimmrecht unabhängig der Anzahl seiner gezeichneten Genossenschaftsscheine.
- Das Gebäude kann einer Trägerschaft auch „vermietet“ oder mit bestimmten Auflagen des Eigentümers zur Nutzung überlassen werden.

Frage:

Fritz Fuhrer fragt, warum dies für den Gemeinderat kein Lösungsansatz sei? Was heisst das, was wurde besprochen?

Antwort: Kein Lösungsansatz bezieht sich auf eine Beteiligung der Gemeinde.

### **Fakten zur Asylunterkunft**

Wir wissen:

- Kanton fordert Plätze
- Statthalterin ist zuständig für die Suche nach Plätzen in den Gemeinden
- Wir haben eine leere Liegenschaft
- Sofortige Meldung möglich
- Rasche Umsetzung möglich
- Baugesuch nötig
- Sichere Mieteinnahmen während dem Mietverhältnis
- Allfällige Umbaukosten für die Nutzung als Asylunterkunft gehen nicht zu Lasten der Gemeinde
- Betreiber von ausserhalb
- Widerstand aus Bevölkerungskreisen
- Die Gemeinde Hasle verfügt über Erfahrungen und Zahlen

---

Wir wissen nicht:

- ist die dezentrale Lage ein Problem?
- Dauer des Mietverhältnisses
- Auswirkung auf bestehende Mietverhältnisse im Schulhaus Thal
- ob die Bevölkerung eine solche Nutzung grundsätzlich unterstützt
- Fremde Kulturen
- Auswirkungen auf die Schule
- Ist der Rasenplatz weiterhin für alle nutzbar?

Erkenntnisse

Gemeinsam:

- viele offene Fragen
- Welchen Beitrag ist die Bevölkerung zur Integration von Asylsuchenden bereit zu leisten?

Erkenntnisse des Gemeinderates

- Das Schulhaus Thal kann unter Vorbehalt der Baubewilligung als Asylunterkunft realisiert werden
- Folgeprojekt nach Ablauf der Mietdauer oder Kündigung des Mietverhältnisses muss erarbeitet werden
- Unsichere politische Entwicklung im Asylbereich
- Akzeptanz in der Bevölkerung durch offene Information könnte gefördert / geschaffen werden
- Schule in die Abklärungen mit einbeziehen, damit frühzeitig erkannt wird, wie viele Kinder ev. eingeschult werden müssen
- Widerstand aus Bevölkerungskreisen bekannt
- ÖV wird belebt

Erkenntnisse der Arbeitsgruppe

- Anzahl und soziale Zusammensetzung der Asylsuchenden sind im Voraus nicht bekannt.
- Es ist nicht klar ob das Schulhaus Thal die kantonalen Anforderungen einer Asylunterkunft überhaupt erfüllt.
- Wird eine Nutzung als Asylunterkunft ins Auge gefasst, hat die Information und Auseinandersetzung mit der Bevölkerung so früh wie möglich zu erfolgen (Erkenntnisse aus der Gemeinde Hasle)
- Die Auswirkungen auf eine nachhaltige Entwicklung sind ungewiss.
- Asylsuchende die im Rahmen der Abklärung den Status Flüchtling erhalten und anschliessend in der Gemeinde bleiben, könnten zu einer Zunahme von Sozialfällen führen.
- Erhöhte Sozialausgaben können sich negativ auf den Steuerfuss auswirken.

Frage:

Bruno Fuhrer erkundigt sich, ob schon Anfragen eingetroffen sind, ob bei uns Plätze für Asylanten vorhanden sind?

Antwort: Das Statthalteramt hat eine Umfrage über vorhandene Wohnungen gemacht.

Bruno Fuhrer: Hat sich das Statthalteramt nach dem Schulhaus Thal erkundigt oder sind sonst von einer anderen Stelle Anfragen eingegangen?

Antwort: Die offene Situation über das Schulhaus Thal wurde kommuniziert. Sonst sind keine Anfragen eingegangen.



---

## Umzug der Verwaltung in das Schulhaus Thal

Fakten zum Gebäude in Chramershus

- Gemeindebetriebe (Verwaltung, Schule, MZA) sind räumlich nahe beieinander
- Zur Zeit verfügt die Verwaltung im EG über:  
2 Grossraumbüros, 2 Büroräume, 1 Aufenthaltsraum
- Fläche Büroräume im EG = 113 m<sup>2</sup>
- Fläche Drucker-, Aufenthaltsraum, Garderobe von ca. 30 m<sup>2</sup>
- Zur Zeit verfügt die Verwaltung im 1 OG über:
- 1 Gemeinderatszimmer von 32 m<sup>2</sup>
- 1 Vorraum-, Abstellraum von 32 m<sup>2</sup>
- Bestehende 3 1/2 Zimmer-Wohnung im 1 OG
- Bestehenden Studiowohnung im Dachgeschoss
- Mietertrag heute aus der Liegenschaft von 22'000.00 CHF pro Jahr
- Standortvorteil Schule

Zum Gebäude Schulhaus Thal

- Verwaltung würde nicht ganzen Schulteil benötigen
- Parterre und Turnhalle könnten weiter genutzt werden
- Nutzung Räume ehem. Kindergarten offen. Zugang ist lediglich über das untere Stockwerk möglich
- Grosser Parkplatz vorhanden
- Glasfaserkabel (Internetanschluss) in der Nähe
- Flächen für eine allfällige Verwaltungsnutzung im Parterre 228 m<sup>2</sup>
- Ertrag SH Thal aktuell 15'000.00 bis 20'000.00 CHF

„Allgemeine“ Fakten

- Einsatz von Steuergeldern für Umbauten
- Zukunft Gemeinde: braucht es in ferner Zukunft noch eine Verwaltung? (Thema Gemeindefusion)
- Beide Standorte sind erreichbar mit dem ÖV

Erkenntnisse des Gemeinderates

- Kein Handlungsbedarf = jetzige Räumlichkeiten genügen vollumfänglich
- Kein Mehrwert für die Verwaltung und die Bevölkerung
- Ein Umzug ist machbar
- Die Verwaltung würde im Schulhaus Thal voraussichtlich Räumlichkeiten im Parterre und im 1 Stock belegen.
- Bindet finanzielle Mittel
- 2 x grosser Investitionsbedarf (Schulhaus Thal und Gemeindehaus)
- Steuererhöhung dadurch möglich

Erkenntnisse der Arbeitsgruppe betr. Liegenschaft Chramershus

- Im ersten OG kann aus der 3 1/2 eine 5 Zimmer Familien-Wohnung realisiert werden
- Im EG kann anlog zum ersten Stock eine Familienwohnung realisiert werden
- Geschätzter Zimmerpreis ca. 250.00 CHF pro Monat
- Geschätzte Mieteinnahmen nach Wohnungsbau von 37'500.00 pro Jahr
- Differenz zur heutigen Nutzung der Verwaltungsräume = 15'500.00 CHF pro Jahr
- Die Liegenschaft Chramershus eignet sich für den Wohnungsbau besser als das Schulhaus Thal

Erkenntnisse der Arbeitsgruppe betr. Liegenschaft Schulhaus Thal

- Im Schulhaus Thal stehen im Parterre 170m<sup>2</sup> für Büroräume zur Verfügung

---

#### Erkenntnisse der Arbeitsgruppe allgemein

- Büroräume / Gemeinderatszimmer Chramershus 145m<sup>2</sup>, Schulhaus Thal 168m<sup>2</sup>
- Erträge aus der heutigen Nutzung der beiden Liegenschaften ~ 40'000.00 CHF (ohne Spezialfinanzierung Schulhaus Thal)
- Ertrag nach Umzug der Gemeindeverwaltung ins Schulhaus Thal ~ 55'500.00 CHF
- Die Nebenkosten sind bei beiden Varianten vergleichbar

#### Fragen:

Bruno Fuhrer: Spezialfinanzierung? Was kann man mit dem Geld machen und wie viel ist vorhanden?

Antwort: Aus der Spezialfinanzierung werden die laufenden Unterhaltskosten entnommen. Für das Schulhaus Thal sind rund Fr. 65.000 enthalten.

Armin Gfeller: Warum sollen im Thal 2 Böden belegt werden, das geht mir nicht auf? Der soziale Wert muss berücksichtigt werden, diesem muss man ein Gewicht geben.

Simon Baumann: Die Erkenntnis des GR, dass kein Handlungsbedarf vorhanden sei, ist ein Vergleich von Äpfeln mit Birnen. Kein Handlungsbedarf, gilt dies auch für die Finanzen?

Es würde Mehreinnahme generieren, ist dies kein Handlungsbedarf?

Die angestrebte öffentliche Nutzung von Garderobe, Halle, Parkplätze etc. ist das kein Mehrwert? Die Gemeindeverwaltung ist von Wohnungen in eine Verwaltung umgewandelt worden. Auf was begründet die Steuererhöhung?

Antwort: Dies ist vorerst eine Einschätzung, da noch keine Kostenschätzungen vorhanden sind. Die Einschätzung basiert vorerst auf Annahmen.

Baumann: Mit Einnahmen von Fr. 37.500 kann ein Kapital von 2-3 Mio. verzinst werden.

Armin Gfeller: Die Wohnungseinnahmen geben nie eine Steuererhöhung. Investitionen in Wohnungen müssen auf den Mietzins abgewälzt werden. Somit wird dies die Steuerzahler nie einen Rp. kosten.

Stefan Fuhrer: Die Erkenntnisse beruhen auf Einschätzungen. Der Nachdruck einer allfälligen Steuererhöhung ist vermessen.

Beat Anliker: Es gibt 2 Varianten. Der Mehrzweckraum ist sehr sanierungsbedürftig. Es ist ein Unterschied, ob nur die Verwaltung einzieht oder ob eine Gesamtsanierung erfolgen soll. Wurden beide Varianten geprüft?

Antwort: Bisher erfolgten keine Detailabklärungen, Sanierungsbedarf steht jedoch für die ganze Liegenschaft an.

Beat: Ein ganzes Haus zu sanieren für die Nutzung von nur 1 Stockwerk, das muss man sich bewusst sein.

#### **Die Gemeinde baut selber Wohnungen ein**

##### Fakten:

- Konkurrenzierung von privaten Vermietern
- Zur Zeit herrscht ein Überangebot von Wohnungen
- Vorhandener Wohnraum sichert Einwohnerzahl
- Relativ rasch realisierbar
- Attraktive Wohnlage (sonnig)
- Aufwertung Ortsteil Thal
- Öffentliche Nutzung Turnhalle/Aussenanlage möglich
- Hohes Investitionsvolumen
- Grösserer Verwaltungsaufwand (Mietverträge, Nebenkostenabrechnungen etc.)
- Leerstehende Wohnungen = finanzielles Risiko

##### Erkenntnisse des Gemeinderates

- Positive Fakten werden beim Verkauf an Private auch erreicht
- Bindet finanzielle Mittel, welche an anderen Orten nötiger wären
- Erhöhung des Steueransatzes möglich
- Wohnungsbau ist kein Auftrag der Gemeinde

---

Erkenntnisse der Arbeitsgruppe

- Ist auch in Form einer Trägerschaft mit oder ohne Beteiligung der Gemeinde möglich
- Unverträglichkeit zur öffentlichen Nutzung (Turnhalle / Rasenplatz usw.) vor allem in den Abendstunden
- Hoher baulicher Aufwand
- Eine Umzonung ist erforderlich

Fragen: keine

**Schulhaus so belassen wie es ist**

Fakten

- Sanierungsbedarf vorhanden
- Eine Spezialfinanzierung ist erforderlich
- Öffentliche Nutzung von Turnhalle und Aussenplatz weiter möglich
- Nutzung / Belegung der Räumlichkeiten wie bisher

Erkenntnisse des Gemeinderates

- Nach Einschätzung des GR decken die Mieteinnahmen die aktuellen und künftigen Kosten nicht
- Trotz Spezialfinanzierung ist das Risiko der Verwendung von Steuergeldern gross
- Finanziell somit nicht tragbar
- Verfügbarer Raum ungenutzt lassen ist gegenüber dem Bürger nicht verantwortbar
- Gemeinde als Vorbild: Verfügbarer Raum nutzbar machen (Entwicklung nach innen)
- Nicht umsetzbar

Erkenntnisse der Arbeitsgruppe

- Erhalt von öffentlichen Parkplätzen (Wanderer, Besucher Simon Gfeller Stube)
- „Es lebt nicht“
- Der Umfang der Einlage in die Spezialfinanzierung wird in einem Gemeindereglement geregelt.
- Mieterträge von jährlich 15'000.00 – 20'000.00 CHF
- Mittel- und langfristiger Investitionsbedarf

Fragen:

Marlise Gfeller: Was ist wenn gebaut wird? Ein Risiko von leeren Wohnungen.

Bei beiden Projekten kann ein Risiko bestehen.

Bruno Fuhrer: Wurde schon geprüft, den %-Satz für die Einlagen in die Spezialfinanzierung anzupassen?

Antwort: Nein, dies wurde noch nicht geprüft.

Wichtig ist zu erwähnen, dass die geprüften Varianten nur auf der bestehenden Faktenlage basieren und keine Offerten für die Umnutzungsvarianten eingeholt wurden.

Vergleich der Vor- und Nachteile der Nutzungsvarianten:

**Bildung einer Körperschaft, Sicht Gemeinderat (GR)**

- + Verkauf an Einheimische möglich
- Bei Beteiligung der Gemeinde bleibt der Steuerzahler in der Pflicht
- Finanzielle Mittel (Steuermittel) bleiben gebunden/werden blockiert

---

### **GmbH mit Beteiligung der Gemeinde, Sicht Arbeitsgruppe (AG)**

- + Haftung nur bis zum eingelegten Kapital
- + Gründung ab einem Gesellschafter möglich
- + Neue Gesellschafter gemäss Regelung in Statuten
- + Es gibt für die Gesellschafter eine Treuepflicht
- + Aus einer GmbH kann gemäss Statuten jemand ausgeschlossen werden (Auszahlung)
- + Verkauf von Anteilen nur möglich durch Zustimmung der GV
- Jeder Gesellschafter muss im Handelsregister eingetragen werden (Publikationspflicht/Kosten)

### **Genossenschaft mit Beteiligung der Gemeinde, Sicht AG**

- + Spekulationen können statuarisch ausgeschlossen werden
- + Es können verschiedene Anteilscheine ausgegeben werden
- + Die Genossenschaft kann mit einer internen Kontrollstelle geführt werden
- + Haftung = Genossenschaftskapital
- Neumitglieder müssen aufgenommen werden.
- Genossenschaftsanteile können z.B. aus einer Erbschaft nicht an Dritte veräussert werden.

### **Aktiengesellschaft mit Beteiligung der Gemeinde, Sicht AG**

- + Haftung nur bis zum eingelegten Kapital
- + Der Verwaltungsrat beschliesst über die Aufnahme von neuen Aktionären
- + Einfache Übertragung der Aktien
- + Es können Inhaber- oder Namenaktien ausgegeben werden
- Rein kapitalbezogene Rechtsform
- Stimmrecht nach Aktienkapital
- Die Gemeindeversammlung kann faktisch über das Schulhaus bestimmen
- Jeder Gesellschafter muss im Handelsregister eingetragen werden

### **Auswertung Rechtsformen:**

Aus Sicht der Arbeitsgruppe ist die GmbH ein ausgewogener Mittelweg zwischen personenbezogener und kapitalbezogener Gesellschaftsform

### **Asylunterkunft Sicht GR**

- + Schnelle Lösung
- + Sichere Einnahmen
- + Belebung Dorfteil Thal
- + Kulturelle Bereicherung
- + Soziales Engagement
- + ÖV-Nutzung höher
- Risiko Kündigung bestehende Mieter
- Belastung Schule
- Akzeptanz Bevölkerung
- Projekt befristet
- Nachfolgelösung offen
- Haus für Bevölkerung nicht mehr nutzbar

### **Asylunterkunft Sicht AG**

Verzicht auf Bewertung dieser Lösungsvariante

---

### **Umzug Verwaltung, Sicht GR**

- + Umzug ist machbar
- + Verwaltung braucht nicht ganzen Schulteil
- + Öffentliche Nutzung von Parterre und Aussenplatz nach wie vor möglich
- Kein Handlungsbedarf
- Kein Mehrwert
- Grosse finanzieller Aufwand
- Bindet finanzielle Mittel
- Archivraum nicht vorhanden

### **Umzug Verwaltung und öffentliche Nutzung, Sicht AG**

- + Verwaltung und öffentliche Nutzung am gleichen Ort
- + Mehrheitlich öffentliche Nutzung, Spezialfinanzierung fällt weg
- + Langfristiger Erhalt der öffentlichen Nutzung
- + Grosse, helle Räume für Verwaltung und GR
- + Freie Raumeinteilung möglich
- + 15 % Mehrfläche auf einem Stockwerk
- + Behindertengerecht
- + Erhalt von öffentlichen Parkplätzen
- + Jahresertrag von Fr. 15'000 – 20'000
- + Ertrag kann zu 100 % für Investitionen und Renovationen genutzt werden
- + Raum für Infoveranstaltungen
- + Zusätzlicher Wohnraum in Chramershus
- + Nähe zu Dienstleistungen (Post, einkaufen, Tankstelle, ÖV)
- Sanierungsbedarf (mittel und langfristig)

### **Auswertung Umzug Verwaltung, Sicht AG:**

Aus Sicht der Arbeitsgruppe kann mit relativ kleinem finanziellem Aufwand ein Mehrwert für Verwaltung und Bevölkerung geschaffen werden. Die Nachhaltigkeit basiert auch auf Kapitalerhalt und Zinserträgen. Erhalt von Handlungsspielraum für künftige Generationen.

### **Gemeinde baut Wohnungen und öffentliche Nutzung, Sicht GR**

- + Attraktive Wohnlage
- + Relativ rasch realisierbar
- + Aufwertung Ortsteil Thal
- + Öffentliche Nutzung Turnhalle und Aussenraum möglich
- + Zusätzlicher Wohnraum sichert Einwohnerzahl
- Keine Pflichtaufgabe der Gemeinde
- Grosse Investition
- Bindet finanzielle Mittel
- Finanzielles Risiko, wenn Wohnungen nicht vermietet werden
- Mehraufwand für die Liegenschaftsverwaltung
- Konkurrenz von privaten Wohnungsvermietern

### **Gemeinde baut Wohnungen und öffentliche Nutzung, Sicht AG**

- + Als Gemeindeeigentum und Gesellschaftsform ohne Beteiligung der Gemeinde möglich
- + Mehr Zinsertrag
- + Erhalt von öffentlichen Parkplätzen
- + Raum für Infoveranstaltungen
- + Nähe zu Dienstleistungen (Post, einkaufen, Tankstelle, ÖV)
- Unverträglichkeit zur öffentlichen Nutzung (vor allem während den Abendstunden)
- Hoher baulicher Aufwand (Aufwand-Ertrag?)
- Umzonung

---

### **So lassen wie es ist, Sicht GR**

- + Die aktuellen Mieter können weiter bleiben
- + Turnhalle/Aussenanlagen können weiterhin genutzt werden
- Gemeinde ist Vorbild: verfügbarer Raum soll nutzbar gemacht werden
- Mieteinnahmen decken Kosten (Rückstellungen) nicht
- Sanierungsarbeiten und Renovationen stehen trotzdem an
- Finanziell nicht verantwortbar
- Kaum ohne Steuererhöhung umsetzbar

### **So lassen wie es ist, Sicht AG**

- + Raum für Infoveranstaltungen
- + Erhalt von öffentlichen Parkplätzen
- + Langfristiger Erhalt der öffentlichen Nutzung
- + Ausbaufähig
- Spezialfinanzierung
- Es lebt nicht

Das weitere Vorgehen zum Schulhaus Thal wird an der Gemeindeversammlung vom 06. Juni 2017 traktandiert.

Heute wollen wir nun mit einer Konsultativabstimmung feststellen, welche der Nutzungsvarianten im Falle des Entscheides zum Behalten der Liegenschaft weiter verfolgt werden sollen. Denn vorerst wurden nur die Fakten, Erkenntnisse daraus und die Vor- und Nachteile abgeklärt. Alle weiteren Abklärungen wie Planung, Kosten etc. können erst nach dem Entscheid im Juni detailliert vorgenommen werden.

Die Konsultativabstimmung ist dazu da, die Meinung der Bürger zu "erfragen". Wir werden über jede einzelne Variante abstimmen. Jeder Versammlungsteilnehmer kann eine Stimme mit ja oder nein zu jedem Thema abgeben.

Wir hoffen, dass sich aus der Abstimmung eine Reduktion auf 2 bis max. 3 Varianten ergibt.

Fragen:

Mathias Fuhrer: Wir sind nicht die einzige Gemeinde, die ein leeres Schulhaus hat. Wie haben es die anderen Gemeinden gelöst?

Antwort: Die allermeisten Schulhäuser wurden verkauft.

Chr. Gasser: Die Gemeinde kann bestimmen, was sie für freiwillige Gemeindeaufgaben wahrnehmen will.

Mathias: Der Betrieb eines Asylzentrums oder der Einbau von Wohnungen ist nicht unbedingt abwägig.

Dies wurde in beiden Gruppen nicht im Detail abgeklärt.

Fritz Fuhrer: Fällt die Gemeindeverwaltung auch anteilmässig unter die Spezialfinanzierung? Gemäss Presse wird das Schulhaus "Signauhöhe" geschlossen. Der Status wird danach auf Schulhaus ohne Schüler gesetzt. In Walkringen sind 2 Liegenschaften zu verkaufen. Dort wurde ein Mindestpreis festgesetzt. Wenn dieser Betrag nicht innert 2 Jahren gelöst werden kann, wird der Beschluss nichtig.

Beim Rest. Adler in Schüpfheim hilft die Gemeinde beim Verkauf mit.

Gemäss AG sollte grundsätzlich die öff. Nutzung bleiben. Dieser Punkt tut weh. Die Gemeinde hat keinen m<sup>2</sup> Bauland. Evtl. könnte ja auf dem Rasen gleich selber gebaut werden. Mieter wollen keinen Lärm in der Halle, auf Rasen etc.

Später wird man gezwungen, etwas zu machen. Es gibt noch etliche andere Sachen und Möglichkeiten zur Umnutzung. Die öff. Nutzung steht im Vordergrund.

Armin Gfeller: Wenn eine Liegenschaft mehrheitlich öffentlich genutzt wird, ist die ganze Liegenschaft Verwaltungsvermögen.

Chr. Stotzer: Eine Gemeinde lebt von den Angeboten. Nur Wohnungen anbieten reicht nicht, es sollte auch eine öff. Nutzung haben. Halle und Rasen sollten erhalten bleiben und zugänglich sein. Leute (Nutzer) sind wohl aber nicht in der Nähe vorhanden und müssten im ganzen Kanton gesucht werden.

---

Mein Votum: Nicht überstürzt verkaufen. Alle gehörten Varianten sind in Betracht zu ziehen.  
Simon Baumann: Die Gemeinde hat sich die Nachhaltige Entwicklung auf die Fahne geschrieben. Nachhaltig ist, von den Zinsen zu leben und nicht vom Kapital.

Bei einem Verkauf ist das Kapital weg.

Res Frank: Es sollen nicht private Wohnungsbesitzer konkurrenziert werden, wurde erwähnt. Wir haben schon Wohnungen, das würde kein Problem sein. Wie würde es mit Stockwerkeigentum aussehen? Es gäbe sicher Leute, die keine Aussenplätze pflegen möchten. Bei einem Zinsanstieg würden wohl die Steuern nicht erhöht werden müssen.

Gesellschaftsgründung mit der Gemeinde: Wie mehr Parteien dass zusammen sind wie schwieriger wird die Führung.

Marlis Gfeller: Ich möchte dem Votum von Chr. Stotzer noch anfügen, dass evtl. kleineren Unternehmungen Raum gegeben werden könnte. Handwerker haben teils Probleme mit Büroarbeiten. Evtl. könnte auf dieser Schiene etwas aktiviert werden. Man möchte nicht immer mehr auslagern. Die geplanten Investitionen von Hüsler sind ein gutes Beispiel. Einige wären evtl. froh, dort ein kleines Gewerbe zu installieren.

Bruno Fuhrer: Ich wohne nahe nebenan. Das Gebäude macht nur zu 50 % Freude (Wohnungen, Schreinerei etc.).

Sozial angeschaut ist nicht zu sehr auf das Portemonnaie zu schauen, das sollte uns etwas wert sein.

#### Konsultativabstimmungen:

Gründung einer Körperschaft mit Beteiligung der Gemeinde

Ja 10

Nein 40

Enthaltungen 37

Gründung einer Körperschaft ohne Beteiligung der Gemeinde

Ja 11

Nein 12

Enthaltungen 64

Asylantenunterkunft

Ja 6

Nein 49

Enthaltungen 32

Umzug der Verwaltung ins Schulhaus Thal/Umbau Gemeindehaus in eine Wohnung

Ja 44

Nein 23

Enthaltungen 20

Gemeinde baut selber Wohnungen im Schulhaus Thal

Ja 4

Nein 57

Enthaltungen 26

Das Schulhaus bleibt bestehen, wie es ist und wird so wie bisher weiter genutzt

Ja 12

Nein 39

Enthaltungen 36

**Verschiedenes**

Hans Geissbühler erkundigt sich, wann die ARA-Kommission wohl fähig ist, dass die ARA-Deckel im Liechtguetgrabe gekennzeichnet werden, wenn sie vorstehen? Die Schächte sollten heruntergesetzt werden.

Ernst Schläpfer nimmt dieses Votum auf.

Bruno Fuhrer: Im Reglement ist geregelt, wer stimmberechtigt ist. Wie sieht das mit den Ausländern aus?

Ausländer sind nicht stimm- und wahlberechtigt.

Alfred Keller: In der Info-Zytig stand, dass beim Schmittlistutz ein Trottoir markiert werden soll, der Vortritt sei dann anders. Viel billiger wäre kein Vortritt am Boden aufzumalen.

Antwort: Das war ein Vorschlag von Kanton.

Alfred: Man soll nicht alles schlucken, was vom Kanton kommt.

Fritz Fuhrer: Die Arbeitsgruppe wird unter diesem Namen nicht mehr weiterarbeiten. Aus den verschiedenen Gruppen wurde ein neuer Verein gegründet, welcher Trachselwald.info heisst. Am 15.5.17 ist eine Mitgliederversammlung. Interessierte sollen doch reinschauen. Der Verein will grossflächig diskutieren, auch eidg. und kant. Sachen, Sachen aufnehmen, die stören und auch solche, die nicht stören, Wer Interesse hat, soll reinschauen.

Kathrin Scheidegger macht auf die nächste Sprechstunde von Freitag, 19.5.17 aufmerksam. Ich bin da, um Anliegen entgegenzunehmen und zu klären.

Weiter macht sie auf die nächste Gemeindeversammlung vom 6.6.17, auch hier im Bären, aufmerksam.

Die Vorsitzende dankt allen für's Erscheinen und das Interesse. Ein Dank geht an die Arbeitsgruppe für die Erarbeitung von konstruktiven Lösungsansätzen, wie auch an den Gemeinderat und den Gasthof Bären für das Gastrecht.

Die Versammlung wird mit Applaus geschlossen.

Schluss der Versammlung: 22.16 Uhr

Marlise Gfeller spricht den Dank aus für die gut geführte und extrem gut vorbereitete Versammlung. Damit fällt es einem als Bürger einfacher zum Mitdenken und Mitgestalten.

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Präsidentin:

Der Sekretär:

Kathrin Scheidegger

Niklaus Meister