

Protokoll der Gemeindeversammlung der Gemeinde Zwingen vom Samstag, 20. März 2021, von 14.00 Uhr im Schlosshof Areal

Beginn:	14.00 Uhr
Schluss:	17.18 Uhr
Publikation:	<ul style="list-style-type: none">• Anschlagkasten• Verteilen der Einladung in alle Haushalte• Homepage• Aktenauflage
Anwesend:	61 stimmberechtigte Personen (Rainer Saner und Lisa Grundwürmer in Quarantäne, Fenster Liegenschaft Schlossgasse 4)
Stimmrecht:	Finanzverwalter Andreas Winterstein und Gemeindeverwalter Andreas Schärer und Julia Bircher, Stv. Gemeindeverwalterin sind nicht stimmberechtigt. Auswärtige Gäste: Felix Laube, BDO AG Rita Contini, Artevetro Architekten AG Felix Knobel, Artevetro Architekten AG
Medienvertreter:	Thomas Immoos, Wochenblatt
Stimmzähler:	Es werden vorgeschlagen und einstimmig gewählt: - Rudolf Ramseier - Martin Mottl
Vorsitz:	Gemeindepräsident Thomas Schmid
Protokoll:	Gemeindeverwalter Andreas Schärer

Gemeindepräsident Thomas Schmid begrüsst die Anwesenden zur heutigen Gemeindeversammlung und erläutert die Geschäftsordnung. Zum Abstimmungsprozedere wird auf § 67 GemG und für Wortmeldungen auf § 63 – 65 hingewiesen. Bezüglich der Versammlungsleitung wird auf § 58 GemG aufmerksam gemacht.

Gemeindepräsident Thomas Schmid lässt feststellen, dass keine Einwände gegen die Aufnahme der Versammlung auf Tonträger geltend gemacht werden.

TRAKTANDEN

Es wird keine Änderung der Traktandenliste verlangt.

TRAKTANDUM 1

Protokoll der Gemeindeversammlung vom 23. September 2020

Das Versammlungsprotokoll der Gemeindeversammlung vom 23. September 2020 wird einstimmig genehmigt und verdankt.

TRAKTANDUM 2a

Kenntnisnahme des Aufgaben- und Finanzplanes 2021-2025

Gemeindepräsident Thomas Schmid lässt die Versammlung feststellen, dass Eintreten auf das Geschäft nicht bestritten wird.

Thomas Schmid bemerkt zum Finanzplan, dass dieser durch Investitionen, Einnahmen, wie insbesondere Anschlussgebühren und Bevölkerungswachstum, geprägt ist. Aufgrund dieser Schwierigkeiten wurde eine externe Prüfung durch die Firma BDO AG in Auftrag gegeben.

Das Ergebnis wurde in Form einer Broschüre allen Haushaltungen zugestellt.

Herr Felix Laube wird den Aufgaben- und Finanzplan (AFP) 2021-2025 der Gemeindeversammlung vorstellen. Herr Laube wird die wesentlichen Punkte erläutern und hält dabei fest, dass der Gemeinderat den AFP erstellt hat. BDO erstellte dazu Planbilanzen und Planerfolgsrechnungen sowie die Geldflussrechnung. Herr Laube wird dabei auf die Ergebnisse näher eingehen: Die Gemeinde Zwingen hat eine gute Vermögenssituation von über CHF 5000.— pro Einwohnerin resp. Einwohner. In der Planperiode bis 2025 stehen relativ grosse Investitionen an. Gleichzeitig ist die Selbstfinanzierung der Gemeinde, d.h. die von der Gemeinde erarbeiteten Mittel nicht in der Grössenordnung vorhanden, weshalb diese fremdfinanziert werden müssen. Die Fremdfinanzierung ist verkraftbar für die Gemeinde Zwingen. Auch nach dieser Periode weist die Gemeinde noch ein Nettovermögen auf. Dies ist eine gute Ausgangslage für die kommenden Jahre. Es ist eine relativ grosse Bruttoverschuldung geplant, weshalb entweder die Erfolgsrechnung positive Ergebnisse aufweisen muss oder Vermögenswerte, wie Grundstücke oder Liegenschaften, verkauft werden müssen. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass das Zinsänderungsrisiko aufgrund der grossen Neuverschuldung relativ gross ist. Abschliessende Beurteilung seitens BDO AG. Die getroffenen Annahmen können als realistisch betrachtet werden. Demnach ist die finanzielle Situation im Jahre 2025 nach wie vor gut und die Vorhaben können als tragbar bezeichnet werden. Aufgabe der Gemeindeversammlung ist es, in erster Linie den AFP zur Kenntnis zu nehmen und natürlich auch zu hinterfragen.

Kennntnisnahme des Aufgaben- und Finanzplan 2021-2025

0 Allgemeine Verwaltung	Erfolgsrechnung		R 2019	B 2020	B 2021	P 2022	P 2023	P 2024	P 2025
	Aufwand	CHF	219'379	-1'208'601	-1'268'796	-752'348	-1'363'370	-1'352'824	-1'361'651
	Ertrag	CHF	117'370	96'506	80'062	98'500	148'500	148'500	148'500
	Ergebnis	CHF	-1'102'008	-1'112'095	-1'188'734	-653'848	-1'214'870	-1'204'324	-1'213'151
1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit	Erfolgsrechnung		R 2019	B 2020	B 2021	P 2022	P 2023	P 2024	P 2025
	Aufwand	CHF	-219'836	-248'560	-249'801	-245'940	-246'690	-247'430	-248'160
	Ertrag	CHF	147'680	156'490	160'121	160'700	161'200	161'700	162'200
	Ergebnis	CHF	-72'157	-92'070	-89'680	-85'240	-85'490	-85'730	-85'960
2 Bildung	Erfolgsrechnung		R 2019	B 2020	B 2021	P 2022	P 2023	P 2024	P 2025
	Aufwand	CHF	-3'840'018	-3'880'953	-4'013'246	-4'080'907	-4'360'682	-4'572'299	-4'678'777
	Ertrag	CHF	385'573	343'500	349'500	349'500	469'500	469'500	469'500
	Ergebnis	CHF	-3'454'445	-3'537'453	-3'663'746	-3'731'407	-3'891'182	-4'102'799	-4'209'277
3 Kultur, Sport, Freizeit, Kirche	Erfolgsrechnung		R 2019	B 2020	B 2021	P 2022	P 2023	P 2024	P 2025
	Aufwand	CHF	-220'730	-286'487	-239'890	-241'790	-241'190	-240'590	-239'290
	Ertrag	CHF	7'550	7'000	7'000	7'000	7'000	7'000	7'000
	Ergebnis	CHF	-213'180	-279'487	-232'890	-234'790	-234'190	-233'590	-232'290
4 Gesundheit	Erfolgsrechnung		R 2019	B 2020	B 2021	P 2022	P 2023	P 2024	P 2025
	Aufwand	CHF	-855'325	-979'830	-1'005'310	-1'040'160	-1'082'000	-1'106'680	-1'137'600
	Ertrag	CHF	86'893	84'000	85'000	85'000	85'000	85'000	85'000
	Ergebnis	CHF	-768'432	-895'830	-920'310	-955'160	-997'000	-1'021'680	-1'052'600
5 Soziale Sicherheit	Erfolgsrechnung		R 2019	B 2020	B 2021	P 2022	P 2023	P 2024	P 2025
	Aufwand	CHF	-2'086'977	-2'101'700	-2'440'830	-2'471'774	-2'494'332	-2'516'105	-2'538'096
	Ertrag	CHF	821'669	955'000	1'110'800	1'121'908	1'133'127	1'144'458	1'155'903
	Ergebnis	CHF	-1'265'307	-1'146'700	-1'330'030	-1'349'866	-1'361'205	-1'371'647	-1'382'193
6 Verkehr	Erfolgsrechnung		R 2019	B 2020	B 2021	P 2022	P 2023	P 2024	P 2025
	Aufwand	CHF	-480'212	-503'644	-518'779	-532'213	-525'388	-535'763	-540'213
	Ertrag	CHF	64'575	56'000	60'500	56'000	56'000	78'250	78'250
	Ergebnis	CHF	-415'636	-447'644	-458'279	-476'213	-469'388	-457'513	-461'963
7 Umweltschutz und Raumordnung	Erfolgsrechnung		R 2019	B 2020	B 2021	P 2022	P 2023	P 2024	P 2025
	Aufwand	CHF	-1'133'193	-1'119'667	-1'163'753	-1'135'867	-2'921'955	-2'288'095	-1'142'837
	Ertrag	CHF	1'062'572	1'047'868	1'059'432	1'038'560	2'828'508	2'198'508	1'059'060
	Ergebnis	CHF	-70'621	-71'799	-104'321	-97'307	-93'447	-89'587	-83'777
8 Volkswirtschaft	Erfolgsrechnung		R 2019	B 2020	B 2021	P 2022	P 2023	P 2024	P 2025
	Aufwand	CHF	-19'936	-31'964	-30'924	-30'925	-30'925	-30'925	-30'925
	Ertrag	CHF	115'381	114'399	110'562	110'562	110'562	110'562	110'562
	Ergebnis	CHF	95'445	82'435	79'638	79'637	79'637	79'637	79'637
9 Finanzen und Steuern	Erfolgsrechnung		R 2019	B 2020	B 2021	P 2022	P 2023	P 2024	P 2025
	Aufwand	CHF	-392'857	-261'538	-288'572	-387'138	-400'300	-399'064	-397'584
	Ertrag	CHF	7'682'296	7'728'578	7'671'999	8'230'259	9'120'863	8'684'488	9'086'919
	Ergebnis	CHF	7'289'439	7'467'040	7'383'427	7'843'121	8'720'563	8'285'424	8'689'335
TOTAL	Erfolgsrechnung		R 2019	B 2020	B 2021	P 2022	P 2023	P 2024	P 2025
	Aufwand	CHF	-10'468'462	-10'622'944	-11'219'901	-10'919'061	-13'666'831	-13'289'774	-12'315'131
	Ertrag	CHF	10'491'560	10'589'341	10'694'976	11'257'989	14'120'260	13'087'966	12'362'894
	Ergebnis	CHF	23'097	-33'603	-524'925	338'928	453'429	-201'808	47'763
Investitionen	Investitionen		R 2019	B 2020	B 2021	P 2022	P 2023	P 2024	P 2025
	Ausgaben	CHF	-474'831	-7'222'300	-4'530'500	-3'575'000	-1'185'000	-1'750'000	-150'000
	Einnahmen	CHF	706'005	630'000	1'407'000	0	2'196'500	2'196'500	0
	Ergebnis	CHF	231'174	-6'592'300	-3'123'500	-3'575'000	1'011'500	446'500	-150'000

Aus rechnerischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen auftreten.

Wortmeldungen:

Georg Furler: Einleitend hält er fest, dass er der Initiator dieses Berichtes ist, da er via E-Mail an den Gemeinderat gelangte und darum bat, ein auf das öffentliche Gemeinwesen spezialisiertes Wirtschaftsprüfungsunternehmen beizuziehen.

G. Furler dankt dem Gemeinderat für die Umsetzung seines Vorschlags. Der Bericht sei spannend aber auch sehr komplex zum Lesen für jemanden, der mit den Gemeindefinanzen nicht so gut vertraut ist. Er geht davon aus, dass die wenigsten den Bericht im vorliegenden Detaillierungsgrad verstanden hätten. G. Furler vertritt die Ansicht, dass die Kostentreiber, wie Gesundheitswesen und der ganze Sozialbereich, moderat und die Erträge geradezu euphorisch budgetiert wurden.

Zudem werde vielmals der Konjunktiv verwendet, d.h. es gibt mehrheitlich Positives aber auch Negatives zu berücksichtigen. Wobei das Positive auf den ersten Blick herausstechen würde. Die Planbilanzen seien für ihn in Ordnung. Es geht aber um die Planerfolgsrechnungen, welche mit Steuergeldern zu finanzieren seien, die eine entscheidende Rolle spielen würden.

Georg Furler findet hier und jetzt sei nicht der richtige Ort, um dies vertieft zu diskutieren. Er schlägt vor, die Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission (GRPK) einzuladen, um den Bericht unter angenehmeren Bedingungen als hier draussen gemeinsam zu diskutieren. Das wäre sein Vorschlag.

Nur noch ein Beispiel: in den nächsten fünf Jahren wird mit einem Wachstum von 100 Personen pro Jahr ausgegangen, womit Zwingen in fünf Jahren 3000 Einwohner*innen zählen würde. In den letzten Jahren hatten wir lediglich einen Zuwachs von 40 Personen. Solche Dinge erlaube er sich zu hinterfragen und wäre froh, dies im kleineren Rahmen besprechen zu können.

Mike Hess (Eichhölzli): Hat eine Frage zur Aussage: Die Leistungsfähigkeit sollte mittel- bis langfristig verbessert werden.

F. Laube erklärt, dass die Leistungsfähigkeit von der Aufwand- und der Ertragsseite her beeinflusst werden könne. Durch das Mengengerüst, d.h. durch steigende Einwohnerzahlen, aber auch durch die Ertragskraft pro Einwohner, worunter auch Steuerfusserhöhungen fallen. Diese Einflussfaktoren lassen sich nur mittel- bis langfristig beeinflussen.

Zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit gehören auch die Erträge aus dem Finanzvermögen sowie zahlreiche weitere kleinere Positionen. Die Steuerfusserhöhung ist die Massnahme, mit welcher man kurzfristig eine Verbesserung erreichen kann. Felix Laube hält fest, dass aufgrund der vorliegenden Beurteilung keine unmittelbaren Massnahmen notwendig sind, da die Bilanzsituation nach wie vor komfortabel ist. Andere Gemeinden weisen beispielsweise eine Nettoverschuldung auf. Erst bei einer Nettoverschuldung müsste man Massnahmen ergreifen, um diese danach wieder abbauen zu können.

Thomas Schmid: Das ist schon die richtige Frage. Denn es ist so, dass Zwingen an der Einnahmenseite krankt. Wir haben teilweise sehr hohe Finanzvermögen, die wir nicht wirklich gut bewirtschaften. Dazu zählen natürlich auch unsere Legislaturziele. Wir werden im Budget noch aufzeigen, was genau geplant wurde, um dies zu verbessern.

Mike Hess: Ich bedanke mich für die Beantwortung und stellt Anschlussfrage zu Seite 9: In den positiven Ergebnissen der Jahre 2022 CHF 339'000.-- und 2023 CHF 453'000.-- sind wesentliche ausserordentliche Effekte enthalten: Im Jahr 2022 ist die Auflösung einer Rückstellung im Betrag von CHF 510'000.-- und im Jahr 2023 der Veräusserungsgewinn aus dem geplanten Verkauf des Grundstücks Bahnhofareal

im Betrag von CHF 721'000.-- enthalten. Ohne diese Effekte wären die Ergebnisse ebenfalls deutlich negativ.

M. Hess: Aus meiner Sicht verkaufen wir immer mehr vom Tafelsilber und das bereitet mir Sorgen, wenn man die Reserven resp. Landreserven weggeben muss. Dies um etwas zu finanzieren, auch wenn wir grosse Aufgaben haben. Dies wollte ich dazu zu bedenken geben!

Niggi Schwarb: Hat eine Verständnisfrage zum Text auf Seite vier:

Gemäss Wachstumsprognosen des Kantons und individuellen Abklärungen mit den von der SV 17 betroffenen (bisher privilegiert besteuerten) Unternehmen. Seines Wissens sind fünf Firmen davon betroffen und zwei davon werden von ihm präsentiert. Die Firma BDO AG hätte mit ihm jedoch nicht geredet. Ich kann Ihnen sagen, dass wir strukturell einiges ändern müssen. Ich verstehe den Text nicht. Mit wem haben Sie geredet?

Herr F. Laube gibt die Frage an die Gemeindeverwaltung weiter, da sie keine diesbezüglichen Abklärungen getroffen haben.

Andreas Winterstein, Finanzverwalter: Wir bekommen vom Kanton einen Budgetbrief per E-Mail für die kommenden vier Jahr. In der Regel nimmt er davon den Durchschnittswert. Eine individuelle Betrachtung einer Firma findet dabei nicht statt. Die Steuereinnahmen werden somit anhand von Durchschnittswerten prognostiziert. Eine individuelle Betrachtungsweise mittels Umfrage sei für ihn fast nicht möglich. N. Schwarb: Wenn man mehr auf seine Kunden eingehen würde, wäre dies bspw. mittels «Zefix-Recherche» möglich. Er bittet darum, diese Aussage zu streichen, da eben keine individuelle Abklärung stattgefunden hat. Dies sei reine Statistik und zudem falsch.

Thomas Schmid: Für den Aufgaben-/Finanzplan sei dies ein wichtiger Input, um diesen inskünftig präziser auszugestalten und dementsprechend zu korrigieren. Momentan aufgrund der «SV17» haben wir einen Einbruch, den man sieht. Einnahmen eben die fehlen. Aber es ist schon so, dass der Kanton diese Angaben liefert.

G. Furler: «Dankeschön Hr. Schwarb.» Er begrüsst, dass wir einen Unternehmer im Plenum haben, der diese Sichtweise hier einbringt. Zwingen hat 1,2 Mio. CHF Steuereinnahmen von juristischen Personen im Vergleich zu Wahlen mit CHF 60'000.--. Zwingen hat 30 bis 40 Prozent Steuereinnahmen von juristischen Personen. Daher würde sich die «SV17» extrem auf das Steuervolumen der Gemeinde Zwingen auswirken. Georg Furler wiederholt nochmals sein vorheriges Votum: Er schlägt vor, die Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission (GRPK) einzuladen, den Bericht zusammen mit der Finanzverwaltung und betroffenen Unternehmen, wie demjenigen von Herrn Schwarb, zu besprechen und zu analysieren. Dies sei seine Empfehlung.

Thomas Schmid: Besten Dank dafür. Das nehmen wir so gerne entgegen, damit wir die Genauigkeit weiter verbessern können.

Thomas Spano: Ist jemand hier von der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission. Niklaus Thomet: Ja. Wurde Ihnen der Bericht rechtzeitig, d.h. nicht eine Woche im Voraus, zugestellt? Damit dieser an einer Sitzung besprochen werden konnte resp. dazu Stellung genommen werden konnte? Die GRPK ist die wichtigste Kommission in Zwingen. Er kann seinen Vorrednern, Georg Furler und Mike Hess, gewisse Zugeständnisse machen, denn er hat ähnliche Bedenken. Er sieht gewisse spekulative Einnahmen, wie bei den Mieteinnahmen von CHF 160'000.--. Auch die Zinssituation sieht er kritischer. Die Gebergemeinden ziehen sich zudem als wie mehr zurück. Die seien mit dem Kanton in Verhandlungen, wollen sie doch nicht mehr so viel an die Nehmergemeinden bezahlen. Da bestehe ein Risiko. Thomas Schmid: Wir sind noch nicht beim Budget, aber das wirst du gleich zu sehen bekommen. Zudem hält er fest, dass die GRPK die Auftraggeberin dieses Berichtes

(Einzelprüfungsauftrages) ist. Thomas Spano: Hatte die GRPK genügend Zeit zur Begutachtung des Berichts. Niklaus Thomet: Wir haben den Bericht erhalten. Wir planten auch eine Besprechung, konnten diese jedoch noch nicht abhalten und den Bericht verarbeiten. Wir werden dies jedoch noch tun. Thomas Spano: Wann traf der Bericht ein? Ca. 2-3 Wochen vorher erhielten wir den Bericht per E-Mail. Er traf also nicht erst in Papierform, wie er allen Haushaltungen zugestellt wurde, ein. Mindestens 2 Wochen vor der Papierversion erhielten wir diesen in elektronischer Form.

Beschluss:

Die Gemeindeversammlung nimmt den Aufgaben- und Finanzplan (AFP) 2021-2025 zur Kenntnis.

Th. Schmid: Gut. Besten Dank.

Das Traktandum war zur Kenntnisnahme, aber brachte wichtige Erkenntnisse. Dann kommen wir zur Festlegung der Grundlagen zum Budget.

TRAKTANDUM 2b**Genehmigung des Budgets 2021****Festsetzung der Grundlagen zum Budget 2021**

1. Des Gemeindesteuersatzes von 59% der Staatssteuer, **wie bisher**
2. Der Ertragssteuer für juristische Personen von 4.2%, **wie bisher**
3. Der Kapitalsteuer für juristische Personen von 0.55‰, mindestens aber CHF 165.00, **wie bisher**
4. Der Wassergebühr für Frischwasser von CHF 2.00 pro m³ (exkl. MwSt) **wie bisher** und der Grundgebühr von CHF 100.00 pro Haushalt und Gewerbeeinheit (excl. MwSt), **wie bisher**
5. Der Abwassergebühr für Schmutzwasser von CHF 1.40 pro m³ (exkl. MwSt), **wie bisher** und der Grundgebühr von CHF 60.00 pro Haushalt und Gewerbeeinheit (excl. MwSt), **wie bisher**
6. Der Abfallgrundgebühr je Haushalt und Gewerbe von CHF 50.00, **wie bisher**
7. Der Hundetaxe von CHF 130.00 für den ersten Hund und CHF 180.00 für jeden weiteren Hund, **wie bisher**

Antrag:

Der Gemeinderat beantragt, die Grundlagen (1-7) zum Budget 2021 zu genehmigen

Beschluss:

Die Gemeindeversammlung genehmigt den Antrag mit grossem Mehr und einer Gegenstimme.

TRAKTANDUM 2c**Genehmigung des Budgets der Erfolgsrechnung 2021**

Sehr geehrte Einwohnerinnen und Einwohner

Das Budget 2021 sieht einen Aufwandüberschuss von CHF 524'925.00 vor. Das ist eine Verschlechterung von CHF 491'322.00 gegenüber dem Budget 2020.

Die Corona Pandemie trifft auch die Gemeinde Zwingen. Gemäss kantonalen Beurteilung werden die Sozialkosten für das Jahr 2021 stark ansteigen. Wir haben das weitgehend nach den kantonalen Empfehlungen budgetiert, hoffen jedoch, in der Gemeinde Zwingen weniger betroffen zu sein. Eine Abschätzung ist sehr schwierig, aber KMUs und Einwohnerinnen und Einwohner von Zwingen sind in den stark betroffenen Wirtschaftszweigen unterdurchschnittlich vertreten.

Der zweite, ebenso prägende Einfluss auf das Budget 2021 betrifft den horizontalen Finanzausgleich. Wegen dem Einbruch bei den Steuererträgen im Jahr 2020 wird die Steuerkraft 2021 massiv tiefer ausfallen. Weiter ist der Ausgleich an die Empfängergemeinden begrenzt (max. Abschöpfungssatz von 17%). Diese zwei Elemente führen dazu, dass der Ressourcenausgleich bei den Empfängergemeinden massiv gekürzt wird. Zwingen ist davon stark betroffen.

Wortmeldungen:

Max Scherrer: kommt auf die Etmatt zu sprechen. Für ihn ist dies ein schlagendes Beispiel, weshalb ein Gemeinwesen ein schlechter Verwalter ist. Er selber ist in seiner 5. Amtsperiode in der Baukommission (BPK). Sie hatten schon immer über die Etmatt gestritten. Es sei allen bekannt, dass es sich dabei um eine Wohnzone handle. Die Zwischennutzung sei artfremd und der Gemeinderat müsse sich überlegen, was man dort machen will. Zum Vergleich nennt er die «Hard Ost», welche gleichzeitig entwickelt wurde und die Etmatt schläft. Dümpelt so vor sich hin und sie sagen, der Ertrag sei minimal. Ihm fehle der Glaube, dass man kurzfristig bis ins Jahr 2022 oder 2023 ein Mietaufkommen oder einen Mietertrag von CHF 200'000.-- bis 300'000.-- auf dem Areal erzielen könne. Man muss sich langsam aber sicher überlegen, was man in der nächsten Planungsperiode mit dieser Etmatt machen will. Sie haben gesagt, diese sei in den Büchern mit rund 8 Mio. CHF. Dies entspricht einem Quadratmeterpreis von CHF 600.--. Der Ausblick ist äusserst optimistisch und eigentlich, wenn man die Zonenzugehörigkeit betrachtet falsch. Vielen Dank.

Thomas Schmid: Ja, besten Dank. Aber wir haben natürlich zur Etmatt diesen Teilzonenplan, der vorgibt, dass zuerst die Teilzonen A und B bebaut werden müssen. Erst danach kommt der Teil C, sprich die Etmatt. Realistisch ist, dass wie bis 2030 die Etmatt nicht werden bebauen können. Dies unter Berücksichtigung der Dauer, welche für die Westetappe benötigt wurde, die notabene nicht einmal eine Quartierplanpflicht umfasste. Gemäss Th. Schmid sind die CHF 210'000.— für eine Zwi-

schennutzung durchaus realistisch. Der Fünfliber, den wir heute pro Quadratmeter erhalten, ist viel zu wenig. Das ist der Hintergrund, weshalb wir das Areal einem Profi zur Verwaltung gaben. Die Hoffnung sei berechtigt, denn die CHF 68'000.— schafft jede professionelle Verwaltung.

Mike Hess: Hat Frage zu den Budgetpositionen Wasser und Abwasser «Sanierung Eichhölzli». Um was geht es hier? Th. Schmid: Wo steht dies? M. Hess: im BDO Bericht Seite 6, Kostenstelle 71.01 resp. 72.01. Th. Schmid: Das ist allerdings nicht im Budget, sondern im Finanzplan. M. Hess: Aha, OK. Th. Schmid: Das ist die Hauptleitung Eichhölzli. Dies ist eine der nächsten Leitungen. Wir haben den GEP, in welchem man sieht, wo welche Leitung in Zukunft gebaut werden muss. Da sieht man anhand des Alters der Leitungen, was wo als nächstes drankommen wird. Aktuell die ganze Dorfstrasse, der Hübelweg ist nun gemacht worden. Die Hauptleitung Eichhölzli müsste als nächstes gemacht werden. Ist, wie gesagt, noch nicht budgetiert. Thomas Spano hat zu verschiedenen Budgetpositionen noch Fragen: Beleuchtung Fussballplatz, er findet dies gut, dass dort eine Beleuchtung gemacht wird. CHF 60'000.— wurde berechnet. Wurde bei dieser Position der Sporttoto-Fonds angefragt? Er empfiehlt, dass der Verein anfragen solle, da dieser eher unterstützt würde. So könne man noch eine finanzielle Unterstützung bekommen. Er informierte den Gemeinderat betreffend die Etmatt über das entsprechende vom Regierungsrat genehmigte Teilzonenreglement in der Schutzzone S3. Der Verwalter sei bestimmt informiert, was er dort zu tun hat. Auch die ökologischen Ausgleichsflächen wurden darin festgeschrieben. Dies gemessen an den CHF 200'000.-- bis 300'000.—, die man einnehmen wolle. Zudem sei die Etmatt von der kantonalen Auszonung bedroht.

Th. Schmid: Nein, das wissen wir bereits: Es gibt keine Auszonung der Etmatt. Thomas Spano hat noch etwas gesehen, das ihn erstaunt hat, betreffend das Schwimmbad in Laufen. Dort hat man CHF 24'000.-- resp. 25'000.-- budgetiert. Im 2020 hat man 24'500.— CHF budgetiert. In die Rechnung CHF 3'000.— reingegenommen. Es handelt sich dabei um einen Solidaritätsbeitrag von 15 Laufentaler und Thiersteiner Gemeinden. Der Gedanke, dass man grundsätzlich solidarisch sein soll, findet Th. Spano gut. Er ist selber für ein Schwimmbad mit einem Defizit von CHF 500'000.—verantwortlich. Somit entspricht der Beitrag der 15 Gemeinden in etwa CHF 250'000.--. Diese 15 Gemeinden bezahlen 50% des Defizits des Schwimmbads Laufen. Er macht folgende Rechnung dazu: Alle Zwingner, die in die «Badi» gehen wollen und ein Saison-Abo dafür lösen. Für diese bezahlen wir eine Differenz von CHF 25.--. Bei keinen 500 Personen, die ein Saison-Abo lösen, kostet dies die Gemeinde maximal CHF 5'000.--. Mit dem Restbetrag von rund CHF 15'000.— bis 20'000.— sollen die Zwingner Vereine unterstützt werden. Wieso muss die Gemeinde Zwingen CHF 25'000.—nach Laufen verschieben. Von einer halben Million werden von uns 50% quersubventioniert. Wir schenken ihnen dies. Das kann Th. Spano nicht nachvollziehen.

Th. Schmid: Es sind CHF 10.— pro Einwohner. Da wurde die Gemeinde Zwingen auch angefragt, ob sie sich beteiligen wolle. Th. Spano: Auf der Homepage von Laufen steht klar und deutlich: Die Gemeinden, die etwas beitragen, zahlen beim Saison-Abo den selben Preis wie die Laufner Einwohner*innen. Jedoch nur beim Saison-Abo. Sonst besteht kein Unterschied. Laufen profitiert vom Schwimmbad und von diesem Beitrag. Den gäbe man besser den ortsansässigen Vereinen. Er versteht die Welt nicht ganz: Solidarität hin oder her. CHF 2000.-- bis 2'500.-- seien berechtigt, der Rest solle den Vereinen von Zwingen zu Gute kommen.

Th. Schmid: Wir haben dies im Gemeinderat diskutiert und vorerst für 2 Jahre, für 2020 und 2021, verbindlich zugesagt. Da bereits wieder eine Anfrage vorliegt, han-

delt es sich nun um eine wiederkehrende Ausgabe, die in die Kompetenz der Gemeindeversammlung fällt.

Max Scherrer kommt nochmals auf die Etmatt zu sprechen: Es sei richtig, dass diese nicht ausgezont wird, allerdings sei Privatpersonen zuvor die Einzonung ihrer Grundstücke 2005 an einer Gemeindeversammlung (GVS) zugesichert worden. Folglich sei das nicht zonenkonform genutzte Landstück Etmatt an einer künftigen Gemeindeversammlung gefährdet.

Th. Schmid erteilt Niklaus Thomet von der GRPK das Wort. Es seien anlässlich der durchgeführten Prüfung keine Falschaussagen festgestellt worden.

Aufgrund der kühlen Temperaturen verzichtet er den Bericht vorzulesen, da dieser vorgängig studiert werden konnte. Die GRPK schlägt somit vor, das vorliegende Budget wie beantragt zu genehmigen.

Th. Schmid: Besten Dank, Niklaus. Dann kommen wir zur Abstimmung.

Antrag Gemeinderat:

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung das Budget der Erfolgsrechnung 2021, welches einen Aufwandüberschuss von CHF 524'925.00 ausweist, und die Nettoinvestitionseinnahmen von CHF 1'196'500.00 zu genehmigen.

Beschluss:

Die Gemeindeversammlung genehmigt das Budget der Erfolgsrechnung 2021, welches einen Aufwandüberschuss von CHF 524'925.00 ausweist und die Nettoinvestitionseinnahmen von CHF 1'196'500.00 mit grossem Mehr ohne Gegenstimme.

TRAKTANDUM 3

Kenntnisnahme der Kreditabrechnung Veloverbindung Friedhofweg-Weidenweg

GV-Beschluss vom 12.12.2018		Voranschlag		Abrechnung
Veloverbindung Friedhofweg-Weidenweg	CHF	350'000.00	CHF	350'000.00
Kreditüberschreitung	CHF	0.00	CHF	
Total	CHF	350'000.00	CHF	350'000.00

Beschluss:

Die Gemeindeversammlung nimmt die Kreditabrechnung Veloverbindung zur Kenntnis.

TRAKTANDUM 4**Kenntnisnahme der Kreditabrechnung Ersatz Wasser- und Kanalisationsleitung des vorderen Teils der Dorfstrasse (Eichliplatz bis Löwenplatz)**

GV-Beschluss vom 21.03.2017		Voranschlag		Abrechnung
Wasser- und Kanalisationsleitung Eichliplatz bis Löwenplatz	CHF	440'000.00	CHF	471'189.75
Kostenbeteiligung WVB-Transportleitung Unter-dorfstrasse	CHF			-104'578.80
Kreditunterschreitung	CHF		CHF	73'389.05
Total	CHF	440'000.00	CHF	440'000.00

Thomas Schmid erläutert die Abrechnung.

Wortmeldungen:

Georg Furler: Er hat die Abrechnung so verlangt. Man sieht nun klar, dass die Wasserleitung etwas teurer wurde und die Kanalisationsleitung etwas günstiger. Dies dank der Kostenbeteiligung durch den WVB. Beide Leitungen werden in der Anlagebuchhaltung über 50 Jahre abgeschrieben. Inskünftig solle auch bei Krediten zwischen Wasser- und Abwasserleitung resp. Strassenbau unterschieden werden.

Beschluss:

Die Gemeindeversammlung nimmt die Kreditabrechnung Ersatz Wasser- und Kanalisationsleitung (Eichliplatz bis Löwenplatz) zur Kenntnis.

TRAKTANDUM 5**Kenntnisnahme der Kreditabrechnung Erweiterung Schulraum Primarschule**

GV-Beschluss vom 26.09.2019		Voranschlag		Abrechnung
Erweiterung Schulraum Primarschule	CHF	3'200'000.00	CHF	255'205.55
Kreditunterschreitung	CHF		CHF	2'944'794.45
Total	CHF	3'200'000.00	CHF	3'200'000.00

Thomas Schmid erläutert die Historie: Im September 2019 hatten wir eine ganz knappe Zustimmung. Im November erhielt das Architekturbüro Jermann den Zuschlag, das Projekt auszuarbeiten. Es zeigte sich dann bald einmal, dass der Ausbau des Pavillons zur Schulhauserweiterung nicht realisierbar ist und der Pavillon in jedem Fall ersetzt werden muss. Das Projekt wies zudem verschiedene andere Nachteile auf. Im April 2020, während des ersten Corona-Lockdowns, als sich die Schweiz in dieser ausserordentlichen Lage befand, hat der Gemeinderat entschieden, ein neues SIA konformes Projekt auszuarbeiten, das alle Mängel des letzten Projektes beseitigt und bis zu einem gewissen Grad flexibel ist betreffend die Anzahl an Schulräumen. Das neue Projekt brachte zwei Erkenntnisse hervor: Das neue Projekt übersteigt die Kosten bei weitem und dass die Grundlagen, auf denen das Projekt basiert hat, sehr schwach waren. Der Schulraumbedarf wurde nicht wirklich fundiert erarbeitet. Thomas Schmid erwähnt in diesem Zusammenhang eine E-Mail mit der Auffor-

derung: Herr Schmid bauen Sie bitte ein Stockwerk mehr. Auf dieser Basis kann man nicht wirklich ein Projekt realisieren. Im Januar 2021 hat sich die Arbeitsgruppe Schulraumerweiterung wieder neu gebildet. Wir haben im März dieses Jahres beschlossen, den Schulraumbedarf von einem externen Büro erarbeiten zu lassen. Das Schliessen des Projektes, wie man hier sieht, führt logischerweise zu einer Kreditunterschreitung. Thomas Schmid sieht immer noch die Möglichkeit, dass das erarbeitete Projekt mit mehreren Varianten realisierbar ist. Dadurch wäre das investierte Geld auch nicht ganz verloren. Gibt es zu dieser Abrechnung noch Fragen? Ja, geschätzter Präsident, geschätzte Zwingner und Zwingnerinnen. Es tue ihm leid, dass er sie wieder aufhalten müsse, aber das Herz tue ihm weh. Er stelle fest, wie Thomas sagte, sei ein Verpflichtungskredit, Baukredit für die Erweiterung des Schulhauspavillons gesprochen worden. In der Höhe von CHF 3,2 Mio. plus minus 10% sowie Zeitplan mit Bezug im August 2020. Jetzt wird dieser Verpflichtungskredit für diese Pavillon-Erweiterung – wir reden von dieser Pavillonenerweiterung – für die die Gemeindeversammlung diesen Verpflichtungskredit genehmigt hat. Aus diesem Grund beantragt er resp. wird er der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission den Auftrag erteilen, dieses Geschäft zu prüfen und darüber zu berichten. Es gehe dabei darum, aus den Fehlern für künftige Projekte zu lernen, wenn dieses Projekt nicht richtig und korrekt durchgeführt worden sei. Schliesslich handle es sich hierbei um Steuergelder, die nicht korrekt eingesetzt wurden. Nun, nach einem Jahr, haben wir im Prinzip nichts und Bezug wäre im August des letzten Jahres gewesen. Wie gesagt, wird er der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission den Auftrag erteilen, dieses Geschäft zu prüfen.

Beschluss:

Die Gemeindeversammlung nimmt die Kreditabrechnung und die Schliessung des Verpflichtungskredits über CHF 3,2 Mio. zur Kenntnis.

TRAKTANDUM 6**Ausserkraftsetzung des alten «Pflichtenhefts/Reglements für die Bau- und Planungskommission, genehmigt durch die Gemeindeversammlung vom 28. September 1995» und Vorstellung der neuen Geschäftsordnung Bau- und Planungskommission (BPK)**

Gemeindevizepäsident Peter Hueber erläutert die Ausserkraftsetzung des alten «Pflichtenhefts/Reglements» sowie die Geschäftsordnung der Bau- und Planungskommission (GO BPK).

Die Bau- und Planungskommission hat ein Reglement, das am 28. September 1995 durch die Gemeindeversammlung genehmigt wurde. Zu diesem Zeitpunkt hatte die Gemeinde Zwingen keinen Bauverwalter. Das Reglement entspricht demzufolge nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten und muss angepasst werden:

1/501/1

Pflichtenheft/Reglement für die Bau- und Planungskommission

Grundlagen

Gemeindeordnung § 62

- Abs. 1 Die Bau- und Planungskommission besteht aus fünf Mitgliedern, wobei ein Mitglied des Gemeinderates ihr von Amtes wegen angehört. Die Mitglieder werden durch den Gemeinderat gewählt. Die Bau- und Planungskommission konstituiert sich selbst.
- Abs. 2 Die Amtsperiode der Kommissionsmitglieder beträgt vier Jahre und fällt mit derjenigen des Gemeinderates zusammen.
- Abs. 3 Die Bau- und Planungskommission bearbeitet alle ihr durch den Gemeinderat übertragenen Bau- und Planungsfragen.
- Abs. 4 Die Aufgaben und Richtlinien werden von der Gemeindeversammlung in einem Reglement festgehalten.

Zweck

Die Bau- und Planungskommission (BPK) ist die vorberatende und begleitende Kommission in allen Bau- und Planungsangelegenheiten der Gemeinde Zwingen. Sie unterstützt den Gemeinderat in Bau- und Planungsfragen.

Ziel

Sach- und fachkundige Bearbeitung von Bau- und Planungsprojekten. Nach wirtschaftlichem und öffentlichen Interesse abgestimmte Planungs- und Baubegleitungen.

Aufgaben

Folgende Aufgaben werden durch die BPK wahrgenommen:

- Regionalplanung
- Ortsplanung
- Quartierplanung
- Strassennetzplan
- Bau- und Strassenlinien
- Wasser- und Abwasserplanungen
- Reglemente für den Hoch- und Tiefbau
- Öffentliche Bauten mit Raumplanung
- Projekt- und Baubegleitung
- Budgetvorschläge und Planungsbudgets

Kompetenzen

Als vorberatende Kommission stellt sie Antrag an den Gemeinderat. Sie zieht den jeweiligen betroffenen Departements- und/oder Kommissions-Vorsteher zu. Die Vergabung der Arbeiten sind zwingend durch den Gemeinderat vorzunehmen.

Genehmigt durch den Gemeinderat am 6. Juni 1995

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung am 28. September 1995

GEMEINDERAT ZWINGEN

Präsident:



M. Cueni

Gemeindeschreiber:



U. Scherrer



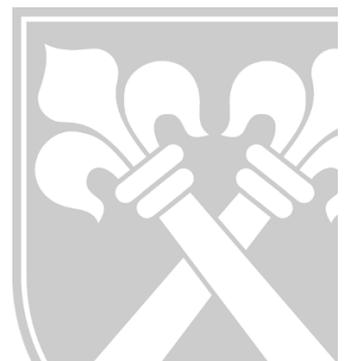
PC 2 d:\Bauwesen\Pflichthe.doc

Die Bau- und Planungskommission hat nun eine neue Geschäftsordnung erstellt. Als Vorlage diente die Geschäftsordnung der Gemeinde Arlesheim. Im Prozess war ebenfalls der Bauverwalter involviert und konnte Anregungen sowie Vorschläge einbringen. Die Bau- und Planungskommission hat die nachstehende Geschäftsordnung am 7. Mai 2020 abgesegnet:



Geschäftsordnung der Bau- und Planungskommission (GO BPK)

vom 18. Mai 2020



Geschäftsordnung der Bau- und Planungskommission (GO BPK)

Die Baukommission erlässt, gestützt auf § 104 des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden (Gemeindengesetz, GemG) vom 28.05.1970 sowie § 7 ff. des Verwaltungs- und Organisationsreglements vom 20.02.2006, folgende Geschäftsordnung:

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Ziel und Zweck

Diese Geschäftsordnung regelt die Aufgaben und Kompetenzen sowie die Organisation und den Geschäftsgang der Baukommission.

§ 2 Schweige- und Ausstandspflicht

Die Mitglieder der Baukommission unterstehen der Schweige- und Ausstandspflicht gemäss GemG. Sie sind über sämtliche im Zusammenhang mit der Baukommission erworbenen Kenntnisse zur Verschwiegenheit verpflichtet.

§ 3 Kollegialitätsprinzip

Die Mitglieder der Baukommission verpflichten sich dem Kollegialitätsprinzip und vertreten in ihrer Funktion als Baukommission keine der Baukommission widersprechenden Äusserungen und Meinungen.

§ 4 Entschädigung

Die Entschädigung richtet sich nach dem Personalreglement vom 20.2.2006 der Gemeinde Zwingen.

B. Aufgaben und Kompetenzen

§ 5 Aufgaben

¹ Die Baukommission ist ein beratendes Organ der Gemeinde in Fragen der Bau- und Raumplanung. In Ausnahmen zum Baubewilligungsverfahren wird die Kommission angehört.

Die fachlichen Aufgaben sind insbesondere:

- Regionalplanung (z.B. Agglomerationsprogramm)
- Ortsplanung (Siedlung und Landschaft)
- Quartierplanung

- Strassennetzplan und Strassenreglement
- Bau- und Strassenlinienplanung
- Wasser- und Abwasserplanungen und Reglement
- Öffentliche Bauten

² Der Gemeinderat kann die Baukommission für weitere Aufgaben beratend hin- zuziehen oder für im § 5 Abs.1 aufgeführte Aufgaben in eine Spezialkommission delegieren.

§ 6 Kompetenz

Die Baukommission kann im Rahmen ihres Fachbereichs Antrag an den Gemeinderat stellen.

§ 7 Stellung und Aufgaben des einsitzenden Gemeinderatsmitglieds

Der einsitzende Gemeinderat hat die Stellung eines Mitglieds. Er vertritt den Gemeinderat und dessen Interessen.

C. Organisation

§ 8 Anzahl Mitglieder

Die Baukommission besteht aus 5 bis 7 Mitgliedern

§ 9 Konstituierung

Die Baukommission konstituiert sich selbst.

§ 10 Stellvertretung des Präsidenten

Der Präsident wird, wenn er an der Ausübung seiner Obliegenheiten verhindert ist, durch den Vizepräsidenten vertreten.

§ 11 Sitzungstermine

Die Mitglieder beraten sich so oft, wie es die Aufgaben gemäss § 5 erfordern.

§ 12 Sitzungsvorbereitung und Aktenauflage

¹ Der Ressortleiter lädt ca. eine Woche im Voraus zu den Sitzungen ein. Mindestens ein Drittel der Mitglieder können eine Sitzung verlangen;

² Der Einladung sind: die Traktandenliste, das Protokoll der letzten Sitzung, sowie die Unterlagen / Erläuterungen zu den Geschäften zugänglich zu machen;

³ Nicht traktandierte, dringliche Geschäfte können behandelt werden, sofern die Mehrheit aller Kommissionsmitglieder dieses Vorgehen gutheisst.

§ 13 Aktenstudium

Es wird vorausgesetzt, dass das Studium der beigelegten Unterlagen / Erläuterungen in der erforderlichen Tiefe erfolgt.

D. Geschäftsgang

§ 14 Sitzungsvorsitz, Teilnahme

¹ Der Präsident leitet die Sitzungen. Die Sitzungsteilnahme ist für alle Mitglieder obligatorisch. Abwesenheiten sind dem Präsidenten im Voraus zu melden.

² Die Verwaltung, vertreten durch den Bauverwalter, nimmt mit einer beratenden Stimme an der Sitzung teil.

³ Die Kommission kann Fachleute hinzuziehen, soweit hierfür ein Betrag im Budget vorhanden ist oder vom Gemeinderat bewilligt wird.

§ 15 Beschlussfassung

¹ Die Mitglieder geben ihre Empfehlung an den Gemeinderat oder an die Bauverwaltung ab; ² Die Baukommission ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Mitglieder anwesend sind. Als anwesend gelten auch Mitglieder, welche per Telefon- o- der Videokonferenz an der Sitzung teilnehmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Präsident mit Stichentscheid.

§ 16 Zirkularbeschluss

Ausnahmsweise können Beschlüsse auf dem Zirkularweg erfolgen. Die Beschlüsse sind in der Folgesitzung ins Protokoll aufzunehmen und es bedarf ihrer Einstimmigkeit.

§ 17 Protokoll

¹ Über jede Sitzung wird ein Protokoll geführt.

² Das Protokoll wird durch die Verwaltung oder die Baukommission geführt.

³ Das Protokoll ist vor der Verteilung dem Bauverwalter und dem Ressortleiter vorzulegen.

⁴ Das Protokoll wird jeweils in der Folgesitzung zur Genehmigung unterbreitet.

⁵ Der Gemeinderat erhält eine Kopie des Protokolls.

§ 18 Unterzeichnung

Die Korrespondenz im Namen der Baukommission, ist durch den

Präsidenten sowie die Protokollführung zu unterzeichnen.

E. Schlussbestimmungen

§ 19 Aufhebung bisheriger Regelungen

Pflichtenheft / Reglement für die Bau- und Planungskommission vom 28. Sept. 1995 wird per 30. Juni 2020 aufgehoben.

§ 20 Genehmigung und Inkrafttreten

Diese Geschäftsordnung tritt nach Genehmigung durch den Gemeinderat per 1. Juli 2020 in Kraft.

Zwingen, 7. Mai 2020

Bau- und Planungskommission
Präsident

Protokollführer

Peter Hueber

Peter Jermann

Vom Gemeinderat genehmigt am: 18. Mai 2020.

Der Gemeinderat informiert über die Ausserkraftsetzung des alten Reglements vom 28. September 2020 und stellt die neue Geschäftsordnung vor. Der Gemeinderat hat die Kompetenz, Geschäftsordnungen zu genehmigen.

Beschluss:

Die Gemeindeversammlung genehmigt die Ausserkraftsetzung des alten «Pflichtenhefts/Reglements für die Bau- und Planungskommission» vom 28.9.1995 ohne Gegenstimme und nimmt die neue Geschäftsordnung Bau- und Planungskommission (BPK) zur Kenntnis.

TRAKTANDUM 7

Kreditgenehmigung für den Umbau der Gemeindeverwaltung Liegenschaft Schlossgasse 4 (Planungs- und Baukredit)

Thomas Schmid begrüsst die Architekten von Artevetro AG Frau Rita Contini und
Ihren Partner Herr Felix und übergibt der Architektin Rita Contini das Wort.



Umbau Schlossgasse 4





Ausgangslage - Historie



2018:

Umfrage betreffend Standort der Gemeindeverwaltung
mehrheitliches Resultat:
Gemeindeverwaltung soll im Schlossareal bleiben

2018:

GEAK-Studie wird erarbeitet
Ergebnis der Studie:

- sämtliche Bauteile haben den Zeitwert überschritten
- Gebäudetechnik (ausser Wärmeerzeugung) sind stark überaltert und entsprechen nicht mehr den heutigen Standards
- Energetischer Zustand ist sehr schlecht (Dach, Fenster, etc.)

Gemeindeversammlung Zwingen 20.03.2021



Ausgangslage - Historie



Ergebnis weiterer Analysen

- Im Gebäude hat es Schadstoffe (Asbest, Anstriche)
- Nutzung nicht optimal, und die Wohnungen entsprechen in Aufteilung und Ausstattung nicht mehr den zeitgemässen Bedürfnissen

Feb.2019:

Gemeindeversammlung

- Genehmigung eines Planungskredites **250'000.00** mit dem Ziel mit einem baurechtlich genehmigbaren Projekt den Baukredit zu beantragen

Gemeindeversammlung Zwingen 20.03.2021



Rahmenbedingungen

Allgemein



- Schlossareal ist im **ISOS**
(Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung)
 - Die Kantonale Denkmalpflege muss begrüsst werden
 - GEAK - Plus
(Gebäudeenergienachweis der Kantone von 7.2.2019)
 - Gebäudehülle ist sanierungsbedürftig
 - Parkierung
das Schlossareal mit den bestehenden Nutzungen muss gemäss kantonalem Reglement 32 Parkplätze nachweisen
- > Dieser Punkt steht für alle Beteiligten im Widerspruch zum ISOS

Gemeindeversammlung Zwingen 20.03.2021



Rahmenbedingungen

Parkierung



- Die Gemeinde hat im 2018 mit der Besitzerin der Nachbarparzelle (ehemalige Papierfabrik) eine Sicherstellung von 25 Parkplätzen vertraglich vereinbart. Die Umsetzung dauerte, wegen der Quartierplanpflicht der Nachbarparzelle an. Dieses Recht wird nun mit einer Dienstbarkeit im Grundbuch rechtlich definiert.
- Es verbleiben nur 7 Parkplätze auf dem Schlossareal. (Besucher, Behinderte...)
- Die geplante Zufahrt zum Areal erfolgt über das Gelände der ehemaligen Papierfabrik
- Die Zufahrt für Feuerwehr und Ambulanzen muss für alle Liegenschaften des Areals möglich sein.

Gemeindeversammlung Zwingen 20.03.2021



Erschliessung Baustelle



- Zufahrt zum Schlosshof:
- via Areal Papierfabrik



- Holzbrücke wird für Bauverkehr gesperrt

Gemeindeversammlung Zwingen 20.03.2021



Projektziele



- Optimale Nutzung der gemeindeeigenen Baute
- Optimierung der Gebäudehülle
- Schadstoffe entfernen
- Erhalt von bestehender Bausubstanz
- Optimales Preis-Leistungsverhältnis aller Investitionen

Gemeindeverwaltung:

- Optimierung der Abläufe der Verwaltung
- Übersichtlichkeit der Ressorts
- behindertengerechte Verwaltung
- möglichst grosse Wiederverwendung des bestehenden Mobiliars



Projektziele



7 Wohnungen:

- Umgestaltung der 3 zu grossen Wohnungen zur Schaffung von zeitgerechten Wohnungen mit einem guten Wohnungsmix und mit einer, nach Möglichkeit, behindertengerechten Erschliessung

Projektbeschreibung

- Haupteingriff ist ein neues Treppenhaus im Trakt A mit Aufzug
 - behindertengerechte Verwaltung
 - behindertengerechte Zugänglichkeit aller Wohnungen im Trakt A
- Die Wohnungen im Trakt B werden weiterhin über den bestehenden Turm erschlossen
- neuer Hauptzugang für die Gemeindeverwaltung (Trennung der Hauptzugänge fürs Wohnen und für die Verwaltung)

Gemeindeversammlung Zwingen 20.03.2021



Projektbeschreibung



- Erhalt von Bauteilen (zB. Kachelofen, Eingangstüre)
- Entfernung der belasteten Bauteile
- Erneuerung aller Fenster
- Komplette Sanierung des Daches mit zusätzlicher Dämmung
- Dämmputz auf der Fassade, da das Erscheinungsbild der dekorativen Elemente erhalten werden soll
- Neue Wärmepumpe für Bodenheizung des EG und für die Erzeugung von Warmwasser für die ganze Liegenschaft
- Erneuerung der Sanitär- und Elektroinstallationen und Anpassung der Heizungsinstallation

Gemeindeversammlung Zwingen 20.03.2021

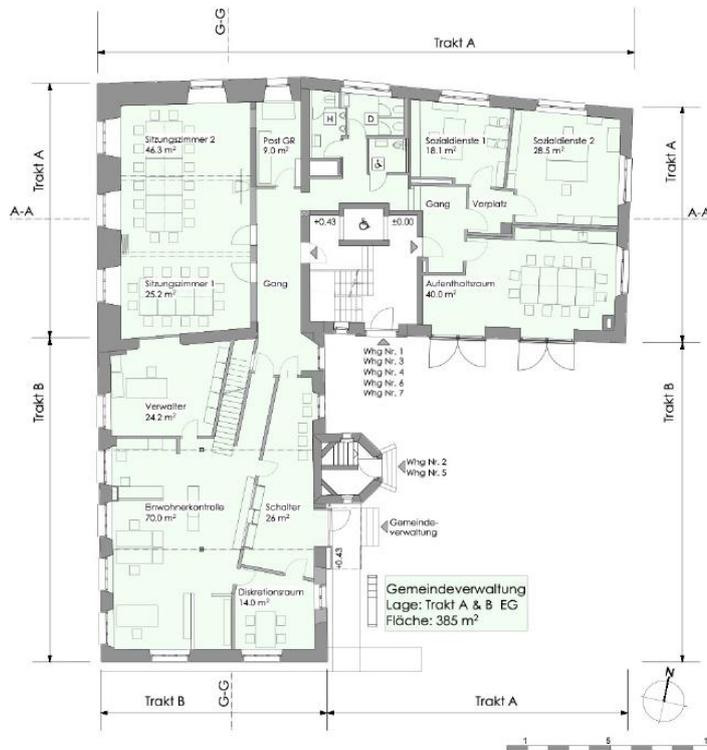


Fassaden

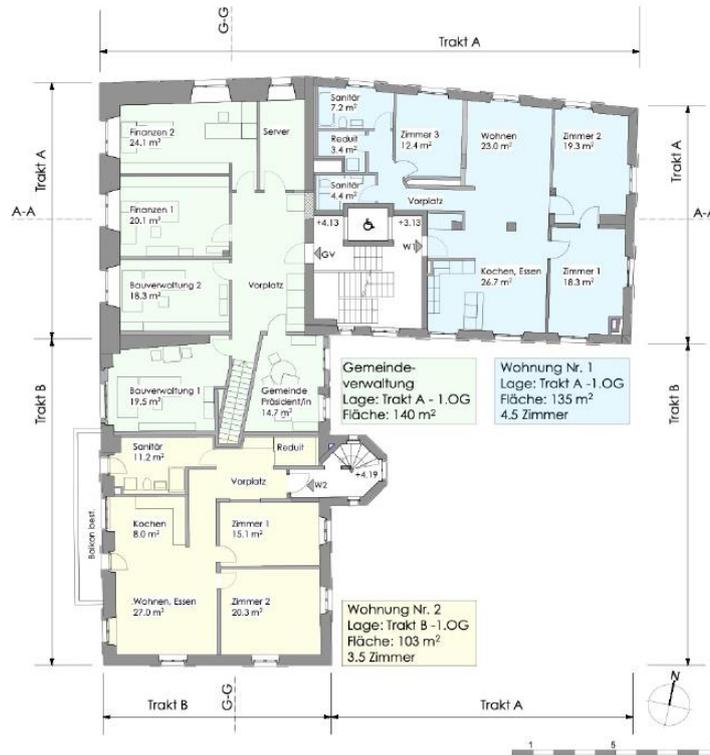


© 2014
 Erschließung: neuer Aufzug
 Maßstab: 1:100

Gemeindeversammlung Zwingen 23.06.2020

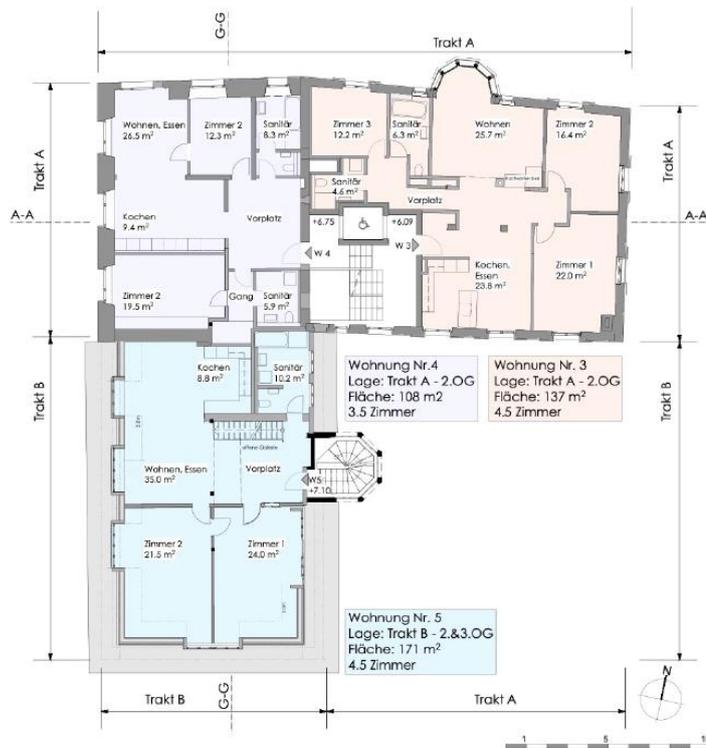


Erdgeschoss



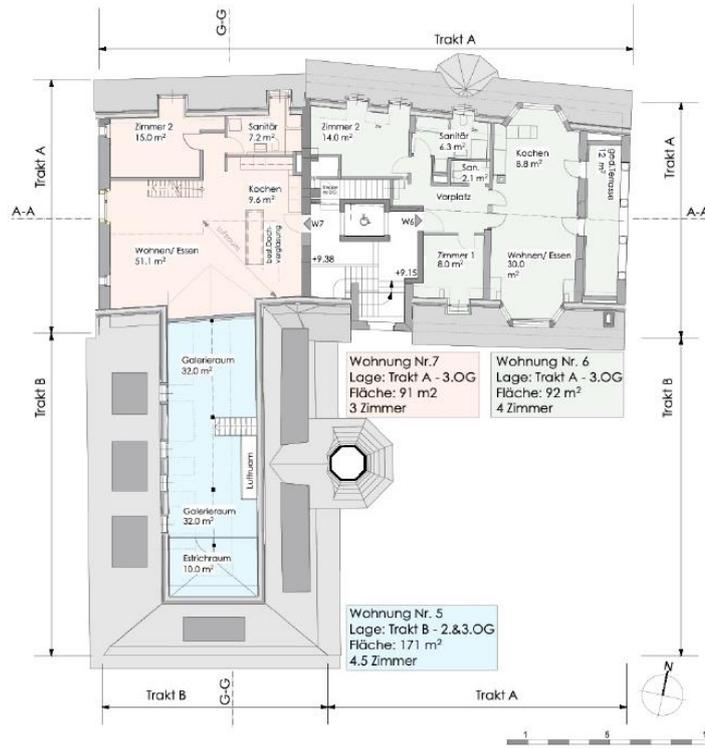
1.Obergeschoss

Gemeindeversammlung Zwinge 20.03.2021



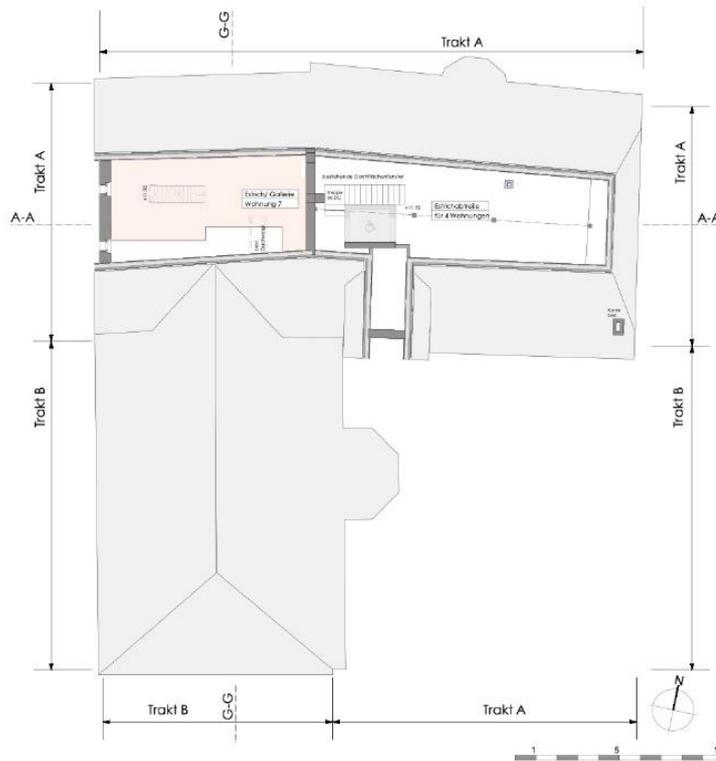
2.Obergeschoss

Gemeindeversammlung Zwinge 20.03.2021



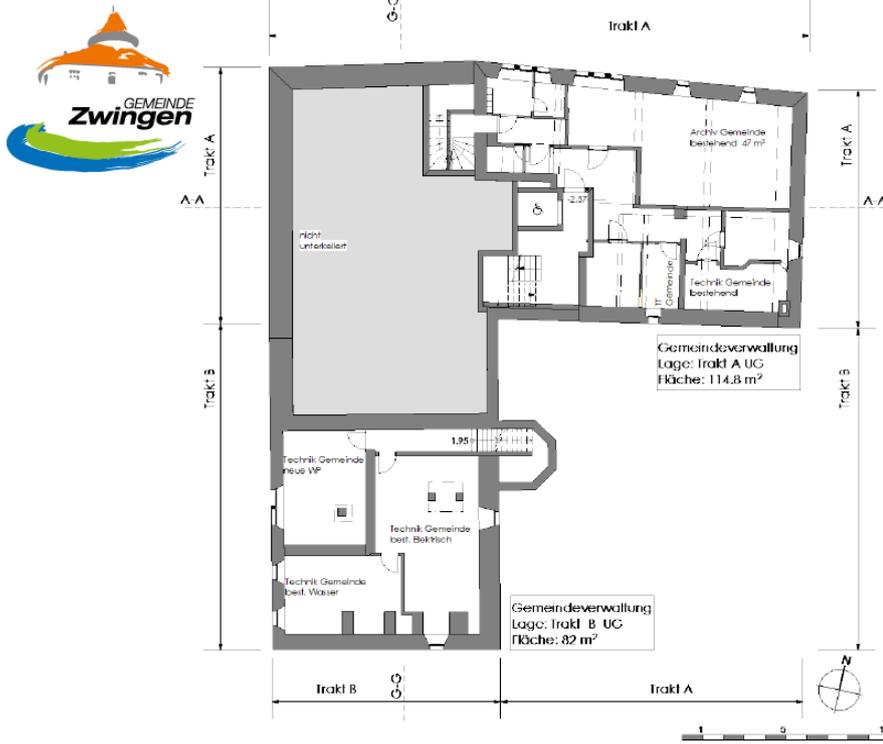
3.Obergeschoss

Gemeindeversammlung Zwingen 20.03.2021



4.Obergeschoss

Gemeindeversammlung Zwingen 20.03.2021

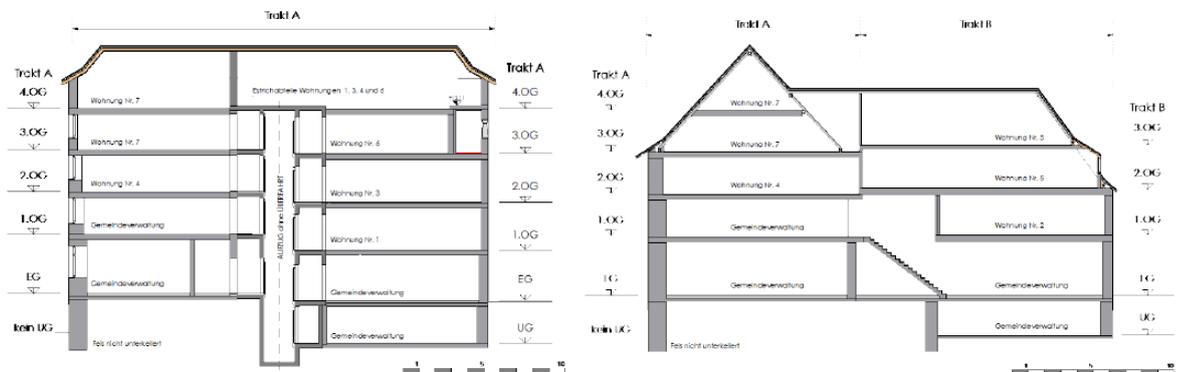


Untergeschoss

Gemeindeversammlung Zwingen 20.03.2021



Schnitte



Gemeindeversammlung Zwingen 20.03.2021



Gemeindeverwaltung nach Umbau



EG Trakt A und Trakt B = 385 m²

- Einwohnerkontrolle mit Schalterhalle (2 Schalter)
- Diskretionszimmer
- 2 Sitzungszimmer unterschiedlicher Grösse mit der Möglichkeit, daraus einen grossen Raum zu schaffen
- Sozialdienste
- Aufenthaltsraum für Mitarbeiter/innen der Gemeinde
- Sanitärräume
- Treppe zu Verwaltung 1.OG

1.OG Trakt A = 140 m²

- Finanzverwaltung
- Bauverwaltung

UG = 196 m²: Archive und Technik

Gemeindeversammlung Zwingen 20.03.2021



Wohnungsmix nach Umbau



• 1.OG	Trakt A	Wohnung 1	4.5 Zimmer	135 m ²
	Trakt B	Wohnung 2	3.5 Zimmer mit Balkon	103 m ²
• 2.OG	Trakt A	Wohnung 3	4.5 Zimmer mit Kachelofen	137 m ²
	Trakt A	Wohnung 4	3.5 Zimmer	108 m ²
	Trakt B	Wohnung 5	4.5 Zimmer mit Galerieraum	171 m ²
• 3.OG	Trakt A	Wohnung 6	4 Zimmer	92 m ²
	Trakt A	Wohnung 7	3 Zimmer mit Galerieraum, Loft	91 m ²
• 4.OG	Trakt A	Estrichabteile für Wohnungen		



Kostenvoranschlag \pm 10%



BKP	Arbeitsgattung	[CHF]	[CHF]
2	Gebäude		4'042'300.00
20	Aushub	27'000.00	
21	Rohbau 1 (Baumeister, Zimmerei)	776'000.00	
22	Rohbau 2 (Fenster, Dachausbau, Fassade)	692'400.00	
23	Elektroanlagen	320'000.00	
24	Heizungsinstallation	240'000.00	
25	Sanitärinstallation	432'000.00	
26	Aufzüge	59'000.00	
27	Ausbau 1 (Gipser, Schreiner, Metallbau)	730'500.00	
28	Ausbau 2 (Boden-/Wandbeläge, Maler)	382'000.00	
29	Honorare	383'400.00	

Gemeindeversammlung Zwingen 23.06.2020



Kostenvoranschlag \pm 10%



BKP	Arbeitsgattung	[CHF]	[CHF]
2	Gebäude		4'042'300.00
4	Umgebung		46'000.00
5	Baunebenkosten (Anschlussgebühren)		150'000.00
6	Ausstattung Verwaltung		50'000.00
7	Förderbeiträge (Fenster, Dach)		-57'000.00
8	Mietkosten während Umbau		54'000.00
9	Zügelkosten Verwaltung		20'000.00
10	Reserve		294'700.00
	Total		4'600'000.00

Gemeindeversammlung Zwingen 23.06.2020



Empfehlung der Arbeitsgruppe



Seit August 2019 begleitet die Arbeitsgruppe das Projekt.

Die Beurteilung der Arbeitsgruppe zum vorliegenden Antrag fällt wie folgt aus:

- Die Notwendigkeit einer Sanierung / Umbau ist zwingend notwendig resp. unumgänglich.
- Die vorliegende Planung der Wohnungen und Gemeindeverwaltung erachten wir sinnvoll, zweckmässig und nachhaltig ausgearbeitet.
- Das Bauprojekt berücksichtigt die denkmalpflegerischen Aspekte und Vorgaben.
- Die Energiebilanz des Gebäudes wird nach den Sanierungs- und Umbauarbeiten massiv und bestmöglich verbessert.
- Der Kostenvoranschlag wurde seriös und nachvollziehbar erarbeitet. Er beinhaltet eine vernünftige Reserve für Unvorhergesehenes, die bei einem Umbau dieser Grössenordnung als Sicherheit empfehlenswert ist.
- Die Kosten / Ertragsrechnung ergibt erfreulicherweise eine sehr gute Rendite.

Die Arbeitsgruppe empfiehlt der Gemeindeversammlung das Projekt und die dafür notwendigen finanziellen Mittel zu genehmigen.

Gemeindeversammlung Zwingen 23.06.2020

Beurteilung Investitionsprojekt Schlossgasse 4 aus finanzieller Sicht

C) Optimistische Kalkulation (2023 - 2025)

	FV	VV
Investitionssumme	3'100'000	1'500'000
Erhöhung Bruttoschuld	3'100'000	1'500'000
Erhöhung Nettoschuld	-	1'500'000
Abschreibungsaufwand		-50'000
Zinsaufwand (Ann. 0.2%)	-6'200	-3'000
Unterhaltsaufwand (Ann. 0.5%)	-15'500	-7'500
Mieteinnahmen	200'000	
Auflösung Vorfinanzierung		50'000
Netto Ertrag / Aufwand	178'300	-10'500

Wortmeldungen:

Max Scherrer: Die Flächenberechnung war für ihn nicht nachvollziehbar. R. Contini erklärt dies mit den Anforderungen des Bauinspektorats und bietet an, ihm die Pläne elektronisch zuzustellen. Darauf sind Polygone ersichtlich und demnach stimmen die angegebenen Flächen.

Die Maisonette Wohnungen hätten je einen Estrichanteil, eine Wohnung jedoch keinen Estrich und auch kein Kellerabteil. Diese hätte ein kleines Réduit mit 3 bis 4 Quadratmetern. Er selber vermietet seit 25 Jahren Wohnungen und ihm sei aufgefallen, dass nur eine Wohnung eine brauchbare Terasse habe. 5 Wohnungen haben gar keinen Balkon. Und eine – wie er sagt: Hat einen Alibi-Balkon mit einem Meter Breite, dort kann man keinen Stuhl und keinen Tisch stellen. Das wird die Vermietbarkeit stark einschränken. Wir wissen das, aufgrund der GGZ-Wohnungen, die ebenfalls keinen Balkon haben. Er weiss das aus eigener Erfahrung, dass eine solche Vermietung sehr sehr schwierig wird. Aus all diesen Gründen sei der Mietertrag sehr optimistisch angesetzt. Wenn man das Umfeld in der Gemeinde betrachtet, dann werden Mietwohnungen auf Halde gebaut. Die Gemeinde wolle nun in diesem Markt mitmischen. Die entsprechenden Verwaltungskosten müssten auch ausgewiesen werden, da hierfür sicher ein Arbeitstag pro Woche benötigt werde.

Klar ist, dass die Gemeindeverwaltung saniert werden müsse und der Standort an der Schlossgasse 4 sei. Bevor der Quartierplan nicht steht und die Parkplatz-Situation geregelt sei, sei es verantwortungslos hier zu bauen.

Thomas Schmid: Ich habe nun wirklich Mühe, wenn ein Mitglied der Bau- und Planungskommission ganz viele Dinge durcheinandergebracht hat. Die 25 Parkplätze sind ab sofort im Areal Ost, hier haben die 25 Parkplätze auf sicher. In 2 Jahren, wenn der Westteil gebaut ist, wird die Zufahrt nur noch via Laufenstrasse erfolgen. Es ist klar, dass im Zeitpunkt, wenn die 2. Etappe gebaut, wird eine Lösung gefunden werden muss. Der definitive Standort der Parkplätze muss noch gefunden werden, tendenziell werden diese dann wohl unterirdisch zu liegen kommen. Dies wird mit dem Quartierplan zusammen erarbeitet werden.

Zu den Wohnungen im Schloss-Areal: Diese sind sehr begehrt und bieten, trotz fehlender Balkone, Möglichkeiten wie Pflanz- oder Sitzplatz. Wir haben verschiedene Möglichkeiten, die wir den Mietern anbieten können.

Nach Diskussion zwischen Thomas Schmid, Max Scherrer und Rita Contini wird festgestellt, dass es zwar noch keinen offiziellen Mietzinsspiegel gibt. Der versierte Präsident der Arbeitsgruppe, Stefan Spano, hat jedoch entsprechende Berechnungen für die drei Szenarien (pessimistisch, realistisch und optimistisch) angestellt.

Max Scherrer: Ich wäre bei der Vermietung der Wohnungen nicht zu optimistisch, da bei den von ihm betreuten Objekten der Ertrag in den letzten Jahren um ca. 20% gesunken ist. Thomas Schmid: Wir vermieten im Schlossareal eine Wohnung zu sehr guten Konditionen. Bei den Wohnungen im Schlossareal, mit dicken Mauern, handle es sich um Liebhaberobjekte. Bei diesen Objekten müsse man halt die entsprechenden Mieter erst finden. Auch die neuen Wohnungen seien eher im oberen Segment angesiedelt.

Peter Jermann: Für das «Papiri-Areal» gibt es einen rechtskräftigen Teilzonenplan und einen Bau- und Strassenlinienplan. Demnach gibt es zwar noch keinen Quartierplan, aber die Lage der Parkplätze und der Strasse wurde von der Gemeindeversammlung rechtsgültig festgelegt. Darüber braucht man nicht zu diskutieren. Thomas Schmid: Das ist richtig.

Thomas Spano: Hat Frage an Hrn. Laube. Er rechnete hierzu die Quadratmeter zusammen. Er kam dabei auf 1700 Quadratmeter Gesamtwohnfläche, wovon die Verwaltung rund 900 Quadratmeter beansprucht. Das Finanzvermögen wurde mit 3,1

Mio. CHF angegeben und das Verwaltungsvermögen mit 1,5 Mio. CHF. Wie kommt man auf eine 60 zu 40 Prozentlösung? Rita Contini verweist auf die diesbezüglichen Berechnungen der Bauverwaltung. Thomas Spano ist aus eigener Erfahrung skeptisch gegenüber «GEAK Plus». Für die architektonische Leistung spricht er seine ausdrückliche Anerkennung aus. Über Details könne man sich immer streiten. Für ihn sei ortsüblich für eine 4 ½-Zimmerwohnung in Zwingen ca. CHF 1'700.--. Ein Interessent sei auch noch keine Vermietung und der erste Interessent auch nicht unbedingt der Beste. Thomas Schmid: Ich bin da weniger pessimistisch. Zudem habe seine 4 ½ Zimmerwohnung auch nicht 200 m2 auf zwei Stockwerken.

Georg Furler: Er sei damals klar für den Projektierungskredit gewesen. Als er nun die Pläne sah sei er erschrocken. Er fragt sich, ob es sinnvoll sei, dieses Gebäude mit sieben Wohnungen vollzustopfen bis zum letzten Quadratzentimeter? Zudem gehöre es nicht zu den Kernaufgaben einer Gemeinde, als Immobilien-Portfoliomanager aufzutreten. Er stellt dazu die Frage in die Runde: Ob es eine Kernaufgabe der Gemeinde sei, Immobilien zu verwalten. Nein. Die Gemeinde ist für die ihr von Gesetzes wegen übertragenen Aufgaben zuständig. Der Verwaltungsteil sei gut, ja sogar grosszügig geplant. Hinter diesem Bereich steht er. Den Wohnungsteil würde er überdenken.

Thomas Schmid: Wie Herr Laube auch schon sagte, sei dies nicht Kernaufgabe der Gemeinde, das Finanzvermögen zu bewirtschaften. Aber einfach nichts zu tun, könne sich die Gemeinde einfach nicht mehr leisten. Wenn wir dadurch CHF 200'000.— Mehreinnahmen in Aussicht haben, dann entspricht dies immerhin 3-4 Steuerprozenten. Richtig ist, dass es keine Kernaufgabe ist. Nichts machen mit dem Finanzvermögen, kann sich Zwingen nicht mehr leisten.

Urs Scherrer: Er hat ein Problem mit den Parkplätzen und der Zufahrt. Es gäbe offensichtlich einen rechtsgültigen Dienstbarkeitsvertrag betreffend die Parkplätze. Bei der Variante, wo diese unterirdisch erstellt werden, würde ihn interessieren, ob die Gemeinde diese dann noch bezahlen müsse? Ist dies gesichert, dass die Strasse gebaut wird und wer bezahlt diese, damit die Zufahrt nicht mehr über die Holzbrücke erfolgt, sondern via Laufenstrasse. Die Parkplätze und die Zufahrt würden erst definiert, wenn der Quartierplan steht. Also genehmigt und ihn Kraft ist. Das kann problemlos noch 2 bis 4 Jahre dauern. Folglich kann bis dann keine Strasse gebaut werden, noch die Parkplätze richtig gebaut und zugeteilt werden. Es besteht also die Gefahr, dass die Parkierung weiterhin auf diesem Schlossplatz stattfindet. Die Zufahrt über die Holzbrücke zu den neuen Mietwohnungen sei eine unmögliche Situation für die nächsten 5 Jahre.

Thomas Schmid: Nein, bis in zwei Jahren haben wir eine fixfertige Strasse bis über den Kanal. Wir haben ja immer noch die alte Papiri-Strasse über den Kanal bis zu den geplanten 25 Parkplätzen. Auf dem Areal verbleiben die sieben eingeplanten Park- und Behindertenparkplätze. Die restlichen Parkplätze, auch diejenigen für die Mieter, werden direkt nach der Steinbogenbrücke entstehen. Dies ab dem ersten Tag nach der Umbauphase.

Urs Scherrer: Ist dies gesichert, dass die Strasse gebaut wird? Th. Schmid: Ja, wie Peter Jermann sagte, entspricht dies dem rechtsgültigen Bau- und Strassenlinienplan. Max Scherrer moniert die Kosten dafür. Thomas Schmid entgegnet, dass die Strasse noch nicht einmal geplant sei. Wir würden an einer Gemeindeversammlung ja niemals einen Quartierplan ohne Erschliessungsstrasse genehmigen.

Urs Scherrer: Dann arbeiten wir nun 3-4 Jahre mit Provisorien, bis dann einmal etwas Definitives entsteht? Thomas Schmid: Ja, für uns Zwingner ist es doch schön, es gibt einen Investor, der das Areal entwickelt. Davor wanderte das Papiri-Areal von einer Bank zur nächsten. Dies wertet Zwingen ja auf, das müssen wir dem Investor

zugestehen. Natürlich ist er auch interessiert, mit der Etappe 2 nicht erst in 10 Jahren, sondern schon in 4 Jahren zu beginnen. Urs Scherrer: Das tönt ja gut. Nur haben wir in den nächsten 3 bis 4 Jahren Provisorien und danach die Gefahr von Bau-ruinen.

Zurzeit sieht es ja nicht danach aus, dass schon bald einmal gebaut wird. Thomas Schmid: Ja, mit dem Quartierplan wurde ja noch nicht einmal begonnen. Die 85 Wohneinheiten der ersten Etappe muss er zuerst einmal verdauen. Urs Scherrer: Gemäss meinen Informationen will er zuerst einmal schauen, wie sich die Wohnungen in der Westetappe vermarkten lassen. Also kann dies schon noch dauern.

Thomas Schmid: Wie auch Peter weiss, ist er schon auch daran, den Quartierplan zu forcieren.

Max Scherrer: Mich überzeugt die Argumentation nicht ganz. Wiederholt nochmals, dass die Gemeindeverwaltung saniert werden muss. Das ist gut und richtig. Aber der Investor kann genauso gut sagen, dass er erst einmal schaut, wie der Verkauf resp. die Vermietung der Wohnungen anläuft und erst dann über weitere Investitionen entscheiden. Daher stellt er den Antrag, das Bauprojekt Schlossgasse 4 zu verschieben (sistieren) bis der Quartierplan Papierfabrik (Bauzonen A & B) erstellt und genehmigt wird.

Er findet das Projekt ist nicht so schlecht, würde es allerdings verschieben, bis der Quartierplan erstellt wurde und Planungssicherheit besteht.

Thomas Schmied: Dieser Antrag hätte zur Folge, dass für eine behindertengerechte Verwaltung eine andere Lösung gesucht werden muss und die Ertragssteigerung wohl durch Steuererhöhungen erfolgen müsste. Denn, wie gesagt, können wir es uns nicht mehr leisten, das Finanzvermögen brach liegen zu lassen. Eine andere Variante wäre ein Verkauf, der politisch nicht realisierbar zu sein scheint. Über den angenommenen Antrag von Max Scherrer werden wir befinden.

Peter Anklin: Findet, es brauche Balkone für die Wohnungen angesichts der entstehenden 85 Wohneinheiten. Balkone seien extrem gefragt.

Thomas Schmid: Die drei Wohnungen im Schloss haben auch keine Balkone. Rita Contini: Die Denkmalpflege betrachtete das ganze Areal und empfahl: Macht mir keine Balkone. Sonst müsstet ihr auf der ganzen Höhe, also vier Balkone machen. Zwei davon wären dann bei der Verwaltung gewesen. Daher entschied man zusammen mit der Denkmalpflege, lieber keine Balkone zu machen.

Die Architektin erklärt, dass dank dem Dienstbarkeitsvertrag die 25 Parkplätze und die sieben im Schlossareal per sofort realisiert werden können. Womit seit gestern die Parkplatz-Situation nichts mit der Quartierplanpflicht zu tun hat. Die 25 Parkplätze sind dinglich verknüpft mit dieser Parzelle (Liegenschaft Schlossgasse 4). Die Parkplätze sind also in jedem Fall dort drüben.

Zudem ist die Gemeinde für den Quartierplan zuständig und nicht der Investor, d.h. die Gemeindeversammlung wird immer mitreden können. Die GEAK-Studie wurde von der Gemeinde bereits 2018, also vor der Auftragsvergabe an Artevetro AG, in Auftrag gegeben und hat somit keinen direkten Zusammenhang mit diesem Projekt. Gewisse ökologische Elemente, wie der Einsatz einer Wärmepumpe, sind trotzdem für dieses Projekt berücksichtigt worden.

Georg Furler: Kann man als Kompromiss nur die Verwaltung umbauen und den Wohnungsbau zurückstellen? Rita Contini: Der Eingriff zugunsten der Behindertengerechtigkeit, hätte wegen dem neuen Lift einen riesen Eingriff zur Folge. Dann würde das ganze Volumen für nichts geheizt, da die Wohnungen nicht mehr vermietbar sind.

Thomas Spano fragt, wie es mit den Steuererhöhungen aussähe, wenn man die 4,6 Mio. CHF nicht ausgibt? Thomas Schmid: Er erklärt nochmals, dass die Gemeinde Cash-Flow erwirtschaften muss, da sie aktuell über zu wenig Einnahmen verfügt. Irgendetwas müssen wir mit unserem Finanzvermögen tun, um dies besser zu bewirtschaften.

Niggi Schwarb: Man müsse zu den juristischen Personen, die wenig Aufwand mit sich bringen, seitens Gemeindeverwaltung mehr Sorge tragen, da die Mehreinnahmen zurzeit auf Seiten der juristischen Personen verloren gingen. Offenbar weiss niemand, dass die Steuereinnahmen mit der SV 17 zurückgehen werden.

Es entsteht eine Diskussion über die Auswirkungen der SV 17, bei der der Finanzverwalter sagt, dass die Rückgänge durch den Finanzausgleich kompensiert würden.

Niggi Schwarb: Dann spielt es keine Rolle, ob ihr juristische Personen habt, die Steuern bezahlen. Herr Schwarb empfindet dies auch so, wie es gesagt wurde. Gemeindevorstand Thomas Schmid interveniert, dass dies natürlich nicht absolut so sei, respektive keinesfalls so gemeint war. Aber wir nehmen dies gerne auf und werden das Gespräch führen.

Stefan Bärtschi: Was wollen wir eigentlich? Hier haben wir ein „Schloss“, das wir dringend sanieren müssen. Dies ist unbestritten und die Mittel haben wir ebenfalls. Der Umbau verbessert die Situation und der Dienstbarkeitsvertrag regelt die Parkplatzsituation vertraglich. Ich bitte euch demnach, dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen. Vielen Dank.

Peter Spies: Das ist eine Katastrophe: Der Finanzplan basiere auf Annahmen und berücksichtige die Pandemie zu wenig. Das Finanzsubstrat stinke, dies sehe man in anderen Gemeinden wie Aesch oder Füllinsdorf. Die stellen solche Investitionen daher zurück, weil sie wissen, was auf sie zukommt. Wir wollen 4,6 Mio. CHF investieren und erst noch eine Schule umbauen. Dabei habe die Schule Priorität und bei der Verwaltung könne man einzelne Räume behindertengerecht ausgestalten, wenn dies von Gesetzeswegen notwendig sei.

Thomas Schmid: Gut, wenn es keine weiteren Voten gibt, befinden wir nun zuerst über den Antrag von Max Scherrer.

Antrag Max Scherrer:

Max Scherrer beantragt, das Bauprojekt Schlossgasse 4 zu verschieben (sistieren) bis der Quartierplan Papierfabrik (Bauzonen A & B) erstellt und genehmigt ist.

Antrag Gemeinderat:

Der Gemeinderat beantragt, die Genehmigung eines Brutto-Investitionskredites (Planungs- und Baukredit) in Höhe von CHF 4'600'000.00 für den Umbau der Gemeindeverwaltung Liegenschaft Schlossgasse 4 (Preisbasis Februar 2020).

Beschlüsse:

- 1) Die Gemeindeversammlung lehnt den Antrag von Max Scherrer mit 13:44 Stimmen und 4 Enthaltungen ab.
- 2) Die Gemeindeversammlung genehmigt den Brutto-Investitionskredit (Planungs- und Baukredit) in Höhe von CHF 4'600'000.00 für den Umbau der Gemeindeverwaltung Liegenschaft Schlossgasse 4 (Preisbasis Februar 2020) mit 37:13 Stimmen und einigen Enthaltungen.

Aufgrund des eindeutigen Ergebnisses wird auf eine Schlussabstimmung verzichtet.

TRAKTANDUM 8

Gegenantrag des Gemeinderates zu dem am 23. September 2020 für erheblich erklärten selbständigen Antrag nach § 68 des Gemeindegesetzes

Gegenantrag Gemeinderat:

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung: Den mittel- und langfristigen Schulraumbedarf aufgrund eines Raumprogrammes und Pflichtenheftes zu definieren.

Der kurz-, mittel- und langfristige Turnhallenbedarf (ggf. Mehrzweckhallenbedarf) soll mit einer Bedarfsanalyse ermittelt und dann unter Berücksichtigung des gesamten Schulareals mit einem Arealentwicklungskonzept erarbeitet werden.

Erheblich-erklärter Antrag nach § 68 GemG:

An der Gemeindeversammlung vom 23.9.2020 bereits für erheblich erklärter Antrag von Georg Furler, Denise Eicher und Stefan Spano nach § 68 des Gemeindegesetzes.

Thomas Schmid erläutert den Gegenantrag des Gemeinderates. Der Unterschied ist, dass die Antragsteller die Bedarfsanalyse inklusive Schulhaus und Turnhallenbedarf machen wollen. Die Erarbeitung des Raumprogrammes wurde zwischenzeitlich bereits an ein externes Planungsbüro in Auftrag gegeben. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass das bereits erarbeitete Projekt gut passen könnte und dann auch zeitnah realisiert werden könnte. Eine Gesamtbetrachtung mit Arealentwicklungskonzept benötigt wesentlich mehr Zeit, da reden wir von 1 bis 2 Jahren. Ich finde dies gut und richtig für die Turnhalle Schrägstrich Mehrzweckhalle und ein bis zwei weitere Bedürfnisse der Gemeinde. Der Standort am Friedhofweg, sei für ihn gegeben. Der Schulraumbedarf sei anhand des Pflichtenheftes zu definieren und lediglich der Turnhallenbedarf soll anhand einer Analyse mit Arealentwicklungskonzept erarbeitet werden soll. Gibt es hierzu noch Fragen?

Wortmeldungen:

Denise Eicher: Ich habe ein paar Fragen dazu. Ich möchte zuerst noch einmal den Unterschied hören vom Antrag zum Gegenantrag des Gemeinderates. Was genau unter Arealentwicklungskonzept verstanden wird. Für sie stand fest, dass es sich beim Standort um den Friedhofweg handle. Dass es das Schulareal betreffe, sei doch klar. Sie brauche keine zweijährige Analyse, um zu sehen, ob die Schulhauserweiterung rechts oder links respektive vorne oder hinten angebaut wird. Jedoch brauche ich verschiedene Ideen von verschiedenen Architekten oder Raumplanungsbüros, da wir nicht so viel Platz auf diesem Areal haben. Es soll ja möglichst optimal und platzsparend erstellt werden. Die Probleme sieht man ja in Laufen, wo immer noch nachgebessert wird. Dafür brauche ich nicht 2 Jahre. Gemeint war dies mit der ganzen Planung und der bereits in Auftrag gegebenen Schulraumbedarfsabklärung. Die Ist-Situation muss anhand des künftigen Bedarfs mit einer Analyse geklärt werden. Zum Turnhallenbedarf, wenn ich schon dabei bin: Wir wissen alle, momentan geht es gerade noch. Aber wenn wir zum Schluss kommen, dass wir noch mehrere Klassenräume brauchen. Jede Schulklasse hat ja auch Turnunterricht. Somit ist es gut möglich, dass wir auch die Turnhalle noch mehr benötigen, ganz

abgesehen vom Vereinsleben, das auch am Anschlag ist betreffend die Turnhallenbelegung. Was man sicher auch nicht machen soll, ist zu etappieren, dies wegen des laufenden Schulbetriebes. Es sei unzumutbar, dass man den Erweiterungsbau in die Länge zieht, in dem erst 1-2 Jahre später die Turnhalle erweitert wird. Der Baulärm und die Sicherheitsaspekte über eine derart lange Zeit sind für den Schulbetrieb unzumutbar. Über die vorherige Zusage, die Raumbedarfsanalyse extern zu vergeben, bin ich sehr froh. Die Ergebnisse werden mit Spannung erwartet. Wir sind froh darüber, dann mit diesen Erkenntnissen weiterarbeiten zu können. Zum optimierten Projekt, das immer noch in der Luft schwebt, ist es so, dass wir vorhin den Kredit abgeschlossen haben. Das bedeutet, dass wir zurück auf Feld eins sind und gar nichts haben, weder einen Auftrag noch einen Kredit dazu. Ich bitte, dies nüchtern zu betrachten, dass wir neu mit dem ersten Schritt beginnen. Besten Dank fürs Zuhören.

Thomas Schmid: Gut. Wir haben nicht nichts. Wir haben natürlich ein SIA-konformes Bauprojekt - das hätten wir! Natürlich gibt es verschiedene Varianten, aber wenn dies passt und ist dies natürlich gut. Beim Raumbedarf hörte ich jedoch derart verschiedene Aussagen, wie den spontanen Einzeiler: Bitte bauen Sie ein Stockwerk mehr! Das ist schlicht und einfach keine Basis. Wir brauchen zuerst eine Basis wie die Anzahl Gruppenräume etc.. Hier geht es jedoch darum, die ganze Bevölkerung und alle Vereine abzuholen. Vielleicht ergibt sich ja dann, dass es besser wäre, die Turnhalle anderswo auf dem Gemeindegebiet zu realisieren. Dies sei jedoch eine mittel- bis langfristige Frage.

Georg Furler: Sorry, bin auch ein Antragsteller dieses Antrages und ich sehe einfach keinen Unterschied zwischen den beiden Anträgen. Vor genau einem Jahr haben wir erkannt, dass dieses Projekt ergebnislos verläuft. Haben wir diesen Antrag gestellt. Nun kommt der Gemeinderat mit einem Antrag, der dasselbe beinhaltet – ausser er hätte etwas dahinter versteckt, dass wir nicht sehen. Das gibt mir ein ungutes Gefühl dabei. G. Furler beantragt die Annahme des eingereichten Antrages nach §68 der drei Antragsteller dieser soll unterstützt werden. Zuerst solle die Bedarfsanalyse der Schüler gemacht werden und dann die Schulraumentwicklung. Danach wird der eigentliche Raumbedarf ermittelt und das Raumprogramm erstellt. Danach gibt es einen Planungsauftrag, einen Wettbewerb mit vier oder fünf Wettbewerbern. Aus diesen wird die beste Lösung bezüglich Ökologie, Wirtschaftlichkeit, konzeptionelle Einordnung ins Areal und Nachhaltigkeit ermittelt. Zuletzt erfolgt die Gestaltung des ganzen Areals (Gebietes). Bei einem Investitionsvolumen von 8 bis 10 Mio. CHF, die das kosten soll, darf man doch nicht nur einem Anbieter einen Auftrag geben und sagen: «Mach das!» Sondern man muss das breit streuen, respektive das Verfahren öffnen, damit wir für die nächsten 20 bis 40 Jahre eine optimale Lösung erhalten. Der Bedarf für den Schulraum und die Turnhalle ist ja unbestritten. G. Furler bittet nochmals darum, dem eingereichten Antrag nach §68 zuzustimmen, welcher die ausgeführten Verfahrensstufen beinhaltet.

Thomas Schmid erteilt Roman Scherrer das Wort: Ich möchte mich kurzfassen. Das Beschaffungsgesetz gibt hier ein offenes Verfahren vor. Es braucht ein Varianzverfahren mit mehreren Teilnehmern. Für diese Schulraumerweiterung braucht es einen Wettbewerb. Dies hat dann den Vorteil, dass man aus verschiedenen Projekten auswählen kann. Dieses Vorgehen garantiert auch eine wirtschaftliche, ökologische und nachhaltige Lösung, für die vorgängig abgeklärten Bedürfnisse. Diese sollen ins Projekt einfließen und garantieren, dass die adäquate Lösung gefunden wird. In diesem Sinne unterstütze ich das Gesagte meiner Vorredner G. Furler und D. Eicher, dass man dem Antrag nach §68 so zustimme.

Thomas Schmid: Gut, ich meine der Unterschied zu unserem Gegenantrag ist nun klar rübergekommen. Klar ist sowieso, dass das Vorgehen rechtmässig, wie vorgezeichnet, sein muss. Bei einem Projekt über 5 Mio. CHF wird es auch einen Wettbewerb geben. Dass man dabei dann auch die Vereine mitwirken lassen muss, betrifft dann eben nicht nur die Schule. Darum stellten wir den Gegenantrag, um das reine Schulraumerweiterungsprojekt von den übrigen Ansprüchen zu differenzieren und davon loszulösen. Euer Antrag verlangt dies gleichzeitig zu tun. Vom BDO-Bericht her wissen wir nun, dass beides sogar finanzierbar wäre. Empfehlen tut dies jedoch niemand. Bei unserem Gegenantrag wäre eine saubere Bedarfsanalyse der Ausgangslage vorgesehen, wo man dies dann am besten erstellt und dann in den Aufgaben- /Finanzplan aufnimmt. Darum dieser Gegenantrag, um dies auseinander zu nehmen.

Denise Eicher: Ich betone nochmals ganz fest, wenn man schon eine Bedarfsanalyse macht. Dann soll man dies über das Ganze machen lassen. Wenn man neue Schulräume braucht, kann man auch nicht sagen: Wir haben keinen Mathe-Lehrer, also gibt es keine Mathematik an unserer Schule. Dann muss man einen Mathe-Lehrer suchen. Dasselbe gilt für den Turnunterricht, wenn der Bedarf vorhanden ist, muss ich, da im Lehrplan vorgeschrieben, diesen gewährleisten. Ich habe grosse Mühe damit, das Projekt gerade bei den kleinen Schülern in die Länge zu ziehen, wenn man weiss, was so eine Baustelle auf dem Schulareal alles mit sich bringt.

Georg Furler: Ich möchte die Worte von Denise Eicher ergänzen. Gemäss Finanzplan haben wir in den nächsten Jahren 3-4 Schulklassen mehr. Der Turnhallenbedarf ist somit klar gegeben. Dementsprechend muss man es jetzt gesamtheitlich angehen. Es braucht diese Turnhalle. Man kann doch nicht sagen: Man macht eine Schulraumerweiterung und lässt offen, wo man dann die Turnhalle erstellt! Wir müssen vorausschauen in die Zukunft. Der Fokus nur auf den Schulraum reicht nicht. Wir müssen das ganze Areal in die Planung miteinbeziehen. Eine Mehrzweckhalle entspreche nicht den Zwingner Bedürfnissen, da die Leute nicht an die Anlässe kämen. Daher braucht es eine reine Turnhalle für die Schule und die Vereine.

Mike Hess: Er befürwortet die Erstellung der Turnhalle am heutigen Standort, da eine Verschiebung gerade für die Kleinen für den Turnunterricht nicht zumutbar sei. Zu der verbrauchten Viertelmillion hoffe man einfach, dass das Geld nicht verloren sei – aus seiner Sicht. Aufgrund dieser Basis glaube ich nicht, dass man etwas Neues bauen könnte.

Thomas Schmid: Er erläutert nochmals den Unterschied. Wenn man den Turnhallenbedarf nur auf die Schule bezieht, dann ist es so: Dass der Belegungsplan noch sehr viele Möglichkeiten offenlässt. Der Gemeinderat hat sich kürzlich davon selber ein Bild gemacht, als der Belegungsplan im Gemeinderat vorgestellt wurde. Natürlich muss man sich mit der Sekundarschule absprechen, um diese besser auszufüllen. Zudem gibt es immer noch die Option, Turnstunden in Brislach durchzuführen. Auch das ist nicht undenkbar. Wir haben auch schon darüber diskutiert, ganze Schulklassen in Brislach zu unterrichten. Es gibt eine entsprechende Vereinbarung mit Brislach, um sich gegenseitig auszuhelfen.

Thomas Schmid: Mir war es wichtig, die Unterschiede hervorzuheben. Dann stimmen wir nun über den Gegenantrag des Gemeinderates ab.

Beschluss:

Die Gemeindeversammlung lehnt den Gegenantrag des Gemeinderates mit 14:26 Stimmen und einigen Enthaltungen ab.

TRAKTANDUM 9 **Informationen und Verschiedenes**

Aus dem Gemeinderat:

Thomas Schmid: Der definitive Entscheid zur Durchführung des KTF2021 soll nun am 26. März 2021 gefällt werden.

Pascal Strub: Wenn ein Ja-Entscheid zur Durchführung gefällt wird, dann gibt es nur eine «light Version», d.h. eine Durchführung ohne Volksfest. Zum zweiten, die Planungen mit Rolf Nussbaumer laufen, wir tauschen uns sehr oft darüber aus. Rolf Nussbaumer bedankt sich hiermit bei der Männerriege Zwingen für die grosse Mithilfe. Pascal Strub informiert über die noch ausstehenden Arbeiten und das proaktive Mitwirken, damit wir nicht in Verzug geraten, falls der Anlass doch durchgeführt wird.

Daniel Müller: Er sucht einen Freiwilligen als Delegierten des Seniorenzentrums Rosengarten für zirka zwei Sitzungen im Jahr. Falls wir hier und heute niemanden finden, würden wir es noch öffentlich ausschreiben.

Mike Hess erkundigt sich nach den genauen Aufgaben. Daniel Müller: Es geht wie bei anderen Gremien um die Führung, das Budget und die Rechnung und die Weiterentwicklung der Institution.

Thomas Schmid: Die Stiftung Rosengarten ist eine Erfolgsgeschichte des Laufentals und es ist sicher interessant, dort mitzuwirken. Mike Hess erscheint mir interessiert zu sein.

Ich möchte auch Julia offiziell verabschieden: Julia Bircher ist seit dem 1. Januar 2014 bei uns auf der Verwaltung und ist die gute Fee der Einwohnerkontrolle. Sie verlässt uns per Ende März und wird Gemeindeverwalterin in Liesberg per 1. April 2021. Thomas überreicht ihr einen Blumenstrauss und bedankt sich für den Mikrofon-Einsatz an diesem kalten Samstagnachmittag. Anstelle eines Apéros gibt es heute einen «Bhaltis». Wir haben uns eine Seife ausgedacht, die von der Inklusionsplus handgefertigt wurde und das Zwingner Wappen enthält. Es handelt sich um die psychiatrische Abteilung des Kantonsspitals Baselland. Pandemiekonform erinnert diese Seife uns ans regelmässige Händewaschen.

Die nächste Gemeindeversammlung findet am Mittwoch, den 23 Juni 2021 statt.
Dann noch die obligate Abschlussfrage: Gibt es Einwände gegen die heutige Versammlungsführung?
Wenn nicht, möchte ich mich recht herzlich bedanken und wünsche allen ein schönes Wochenende.

Zwingen, 10. Juni 2021

Für das Protokoll:

Der Vorsitzende:

Der Protokollführer:

Thomas Schmid
Gemeindepräsident

Andreas Schärer
Gemeindeverwalter