



ANTRAG

KAUF LIEGENSCHAFT HAUPTSTRASSE 60, KRIEGSTETTEN

Liegenschaftsplanung 2030

Der Gemeinderat Kriegstetten hat im Jahr 2020 die Liegenschaftsplanung 2030 verabschiedet. Dabei wurde festgestellt, dass die gemeindeeigenen Liegenschaften mehrheitlich in einem sanierungsbedürftigen Zustand seien. In den letzten Jahrzehnten sei im Unterhalt gespart worden. Dies führe in den nächsten Jahren zu einem sehr hohen Nachholbedarf. Die bestehende Infrastruktur vermöge den Bedarf kaum oder gar nicht decken. Ein Ausbau dränge sich auf; auch im Hinblick auf eine Modernisierung und Attraktivitätssteigerung unseres Dorfes und um gerüstet zu sein für die Zukunft, dies insbesondere im Hinblick auf eine vertiefte Zusammenarbeit der drei Gemeinden Halten-Oekingen-Kriegstetten bis hin zur einer angestrebten Fusion. Der Bericht «Liegenschaftsplanung 2030» untersuchte alle Aspekte und zeigte mögliche Lösungswege und eine Strategie für die nächsten Jahre auf, dies insbesondere auch in Bezug auf die Neugestaltung der Gemeindeverwaltung.

Erwägungen im Bericht zur aktuellen Gemeindeverwaltung

Der Gemeinderat erwägt in seinem Bericht: «Die Gemeindeverwaltung an der Haltenstrasse 8 stösst schon seit längerem mit ihrer Infrastruktur an ihre Grenzen. In den bestehenden Räumlichkeiten arbeiten 3 Personen mit einem gesamten Stellenetat von 220 %. Folgende Probleme stellen sich:

- Die heutige Raumaufteilung ermöglicht punktuell nicht optimale Abläufe bezüglich Logistik, Effizienz und Kommunikation.
- Für die Kundenbetreuung fehlen Besprechungszimmer, damit die nötige Diskretion gewahrt werden kann. Mit geeigneter Umgestaltung von Bereichen könnten die Besprechungszimmer zudem ideal für mehrere Anspruchsgruppen genutzt werden.
- Die Gestaltung des Schalterbereichs ist bezüglich Sicherheit für das Personal nicht genügend und in Bezug auf den Datenschutz bestehen gewisse Risiken, weil ein ungehinderter Zugang zu den Arbeitsplätzen möglich ist.
- Für den Gemeinderats- und Kommissionsbetrieb ist zwingend ein grösseres Sitzungszimmer zu errichten.



- Flächen für weitere Arbeitsplätze sind keine mehr vorhanden. Reservebüros für allfälligen Entwicklungsbedarf sind einzuplanen. Nur so können die erforderlichen Arbeitsplätze geschaffen werden (für allfällige Aufgabenübernahmen anderer Gemeinden oder die Aufstockung der Mitarbeitenden).
- Aufgrund der Anzahl Mitarbeitende genügt der Pausen-/Aufenthaltsraum (im Sitzungszimmer) bereits heute bei weitem nicht mehr.
- Für den Betrieb des Archivs wird heute ein Raum im Schulhaus eingesetzt. Mit der Zusammenfassung in einem Archivraum innerhalb der Verwaltung könnte die Effizienz deutlich gesteigert werden.»

Bereits damals war klar, dass die Gemeindeverwaltung in der heutigen Form nicht mehr ausreicht.

Machbarkeitsstudie Kooperation HOeK

Die drei Gemeinderäte der Gemeinden Halten, Oekingen und Kriegstetten haben vor rund zwei Jahren entschieden, eine Machbarkeitsstudie für eine Kooperation bzw. für eine engere Zusammenarbeit zwischen den drei Gemeinden in Auftrag zu geben. Im Mai 2022 wurde von allen Gemeinderäten einstimmig eine Absichtserklärung unterzeichnet. Mit dieser Absichtserklärung stellen die drei Gemeinden sicher, dass die entsprechenden Projekte und Abklärungen aus der Studie gestartet und die jeweiligen Führungsgremien informiert werden, um darauf basierend die notwendigen Entscheide fällen können. Ein zentrales Projekt stellt dabei die Ausgestaltung von gemeinsamen Verwaltungsfachbereichen (Gemeindeschreiberei, Finanzverwaltung, Bauverwaltung) bzw. einer finalen gemeinsamen Gemeindeverwaltung HOeK auf der Basis eines Vertragsmodells dar.

Die Studie äusserte sich zur Zusammenlegung der drei Verwaltungen: Generell darf festgehalten werden, dass die mittelfristig eher negative finanzielle Entwicklung mit zusätzlichen Steuersatzerhöhungen in den drei Gemeinden nur mit einer abgestimmten und effizienten gemeinsamen Investitionspolitik sowie einem gemeinsamen Zusammenarbeitsprojekt «Eine gemeinsame Verwaltung» aufgehoben werden kann. Die Umsetzung des Teilprojekts «Eine gemeinsame Verwaltung» wurde auf die Jahre 2023/2024 terminiert.

Das Projekt der Zusammenlegung der Verwaltungen gewinnt insbesondere an Relevanz, da auf Basis der Berichtergebnisse aus der Machbarkeitsstudie Kooperation HOeK die drei Ge-



meinden sich Anfang März 2023 einstimmig entschieden haben, den Weg zur Fusion gemeinsam zu beschreiten und entsprechend eine Fusionsabklärung und Begleitung des Fusionsprozesses in Auftrag zu geben.

Den drei Gemeinden war aber auch schnell bewusst, dass die bestehenden Verwaltungen für die Zusammenführung platzbedingt nicht geeignet sind. Für eine optimale Gestaltung, die Ermöglichung von effizienten Abläufen und die Bewältigung der künftigen Anforderungen und Projekte müsste die Fläche für die Verwaltung erweitert werden.

Gespräche mit der Baloise Bank AG

Der Gemeinderat Kriegstetten hat vor rund zwei Jahren (April 2021) aufgrund des Berichts zur Liegenschaftsplanung 2030 bei der Baloise Bank AG (nachfolgend: Baloise) sein Interesse am Kauf des Gebäudes angemeldet.

Die Verantwortlichen der Baloise informierten daraufhin, dass sie auf den Gemeinderat zukämen, falls eine Vermietung bzw. ein Verkauf der Liegenschaft in Betracht falle.

Aufgrund der Machbarkeitsstudie und dem Wunsch, die Verwaltungen der drei Gemeinden an einem Standort zusammenzuführen, gewann das Projekt «Baloise» an Fahrt. Am 18. Oktober 2022 fand ein Erstgespräch mit der Baloise statt. Die Geschäftsleitung der Baloise hatte zuvor signalisiert, sie sei interessiert und gewillt, der Gemeinde das Gebäude zu verkaufen und unterbreitete dem Gemeinderat ein Preisangebot. Die drei Gemeindepräsidenten nahmen am 8. November 2022 eine Begehung des Baloise-Gebäudes vor.

Beschlüsse

Am 10. November 2022 beschloss der Gemeinderat Kriegstetten die Absicht, das Kaufangebot der Baloise anzunehmen, unter Vorbehalt der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung. Aufgrund der Wichtigkeit des Geschäfts wurde ausserdem beschlossen, am 23. März 2023 eine ausserordentliche Gemeindeversammlung durchzuführen, um über den Kauf abzustimmen. Ziel ist es, im Sommer 2024 die neue Verwaltung beziehen zu können.



Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 13. März 2023 dem Kauf des Baloise-Gebäudes für den Kaufpreis von CHF 3'550'000 und der Zusammenlegung der drei Gemeindeverwaltungen zugestimmt und das Geschäft zu Handen der Gemeindeversammlung vom 23. März 2023 verabschiedet. Selbiges gilt für den Kredit von Fr. 180'000.00 für den Umbau der Schalterhalle. Die Absichtserklärung der Gemeinderäte von Halten und Oekingingen, die Verwaltungen zusammenzulegen, soll an den Sitzungen vom 22. März 2023 beschlossen werden.

Terminplanung

Es wurde der folgende Terminplan erarbeitet:

Was	Wann	Wer
Erstgespräch mit der Baloise	18.10.2022	GPK HOeK
Besichtigung Räumlichkeiten	08.11.2022	GPK HOeK
Gemeinderatsbeschluss (Annahme Angebot)	10.11.2022	GR Kriegstetten
Vorabinformation der Bevölkerung	12/2022	GV Gemeinden HOeK
Erstellung des Antrags zuhanden GR und GV	12/2022 – 03/2023	GP / BV Kriegstetten
Gemeinderatsbeschluss (Bewilligung Projekt zu Handen Gemeindeversammlung)	13.03.2023	GR Kriegstetten
Gemeinderatsbeschlüsse (Absichtserklärung Zusammenführung der Verwaltungen)	22.03.2023	GR Halten / Oekingingen
Ausserordentliche Gemeindeversammlung Kriegstetten (Beschluss Kauf Gebäude)	23.03.2023	GV Kriegstetten
Abschluss Grundstückkaufvertrag mit der Baloise	2023	GP Kriegstetten
Vorbereitung Zusammenführung der drei Verwaltungen	2023	Gemeinden HOeK



Bezug neue Verwaltung	Sommer 2024	Gemeinden HOeK
------------------------------	-------------	----------------

Legende:

GPK HOeK: Gemeindepräsidienkonferenz Halten-Oekingen-Kriegstetten

GR: Gemeinderat

GV: Gemeindeversammlung

GP: Gemeindepräsident

BV: Bauverwalter

Auswirkungen des Kaufes

Die Verwaltung wird bei der Annahme durch die Gemeindeversammlung im Teil, der zurzeit von der Baloise genutzt wird, errichtet (EG, rechts). Angedacht ist, dass der Eigentumswechsel am 1. Januar 2024 von der Baloise an die Gemeinde Kriegstetten erfolgt. Die Gemeinden Oekingen und Halten schliessen einen Mietvertrag (Fr. 10'000 pro Jahr, je Gemeinde) mit der Gemeinde Kriegstetten ab.

Die Baloise wird als Folge dessen ihren Standort in Kriegstetten aufgeben. Sie hat sich freundlicherweise bereiterklärt, den Bankomaten weiterhin zu betreiben.

Die bestehen Mietverträge mit der Spitex (Obergeschoss) und dem Physio Be Quick (EG, links) werden von der Gemeinde Kriegstetten übernommen und weitergeführt.

Nachnutzung Liegenschaft Haltenstrasse 8

Die alte Gemeindeverwaltung an der Haltenstrasse 8 soll bei einem positiven Beschluss der GV rudimentär saniert werden und zur Zwischennutzung ausgeschrieben werden. In einem nächsten Schritt wird der Gemeinderat das weitere Vorgehen hinsichtlich dieser Parzelle sowie der Parzelle an der Schulhausstrasse 2 klären und zu Händen der Gemeindeversammlung Anträge stellen. Aufgrund der sich zurzeit stetig verändernden Situation innerhalb der Gemeinden HOeK wäre es falsch, voreilig über die Nutzung der Parzellen zu entscheiden.



Die zu erwerbende Liegenschaft



Abbildung 1: Baloise-Gebäude

Objektart

Büro

Nutzfläche

982 m²

Verfügbarkeit

ab 1. Januar 2024

Grundstücksfläche

3'486 m²

Kaufpreis

Fr. 3'550'000

Wärmeerzeugung

Ölheizung

Baujahr

1963

Wärmeverteilung

Radiatoren

Renovationsjahr

2004

Parkplätze zur Verfügung

12

Zone

Kernzone

Mietverhältnisse

Spitex (OG), Physio Be Quick (EG links)



Projektierung

Abbildung 2: Ansicht Ost-Westfassade



Abbildung 3: Umbau Schalter





Abbildung 4: Erdgeschoss

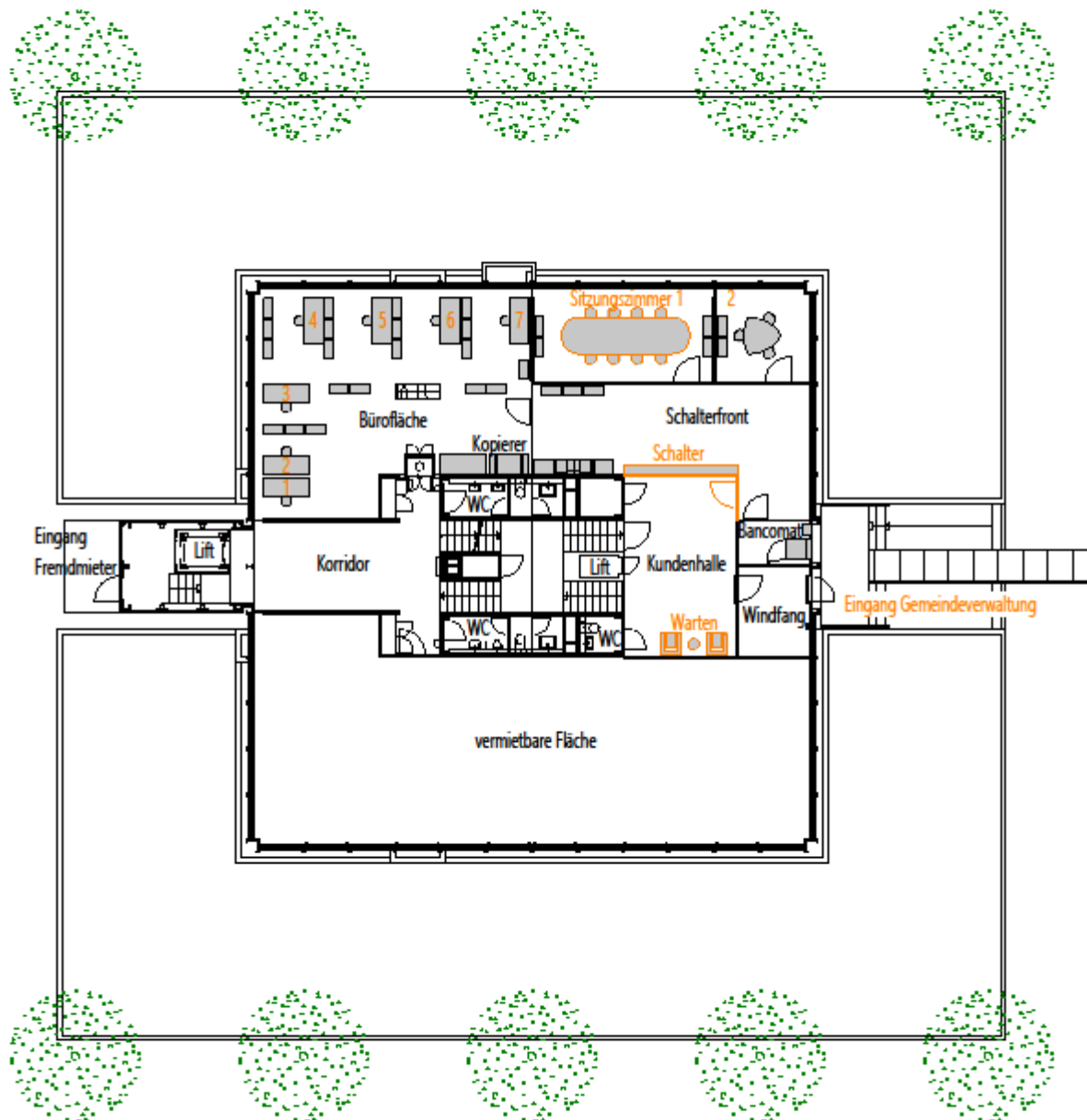
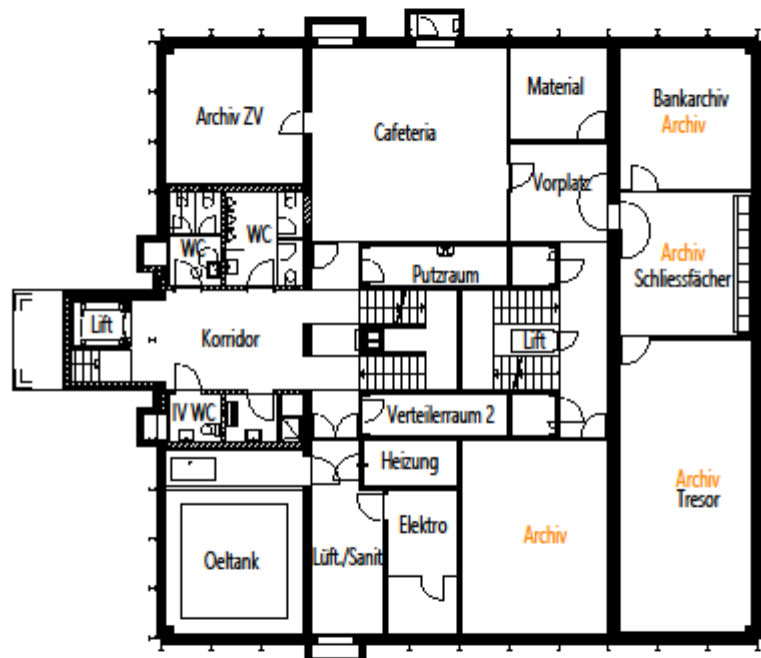




Abbildung 5: Untergeschoss





Kostenzusammenstellung

Übernahme Bankgebäude Baloise Bank				
2023				
Kategorie	Bezeichnung	Kosten	Aufwand	Ertrag
Jährliche Fixkosten	Finanzierungskosten			
	Darlehenszins (3 Mio) 2.4%	CHF 72'000.00		
	Abschreibung Umbau Schaltherhalle	CHF 5'500.00		
		CHF 77'500.00		
	Kosten Gebäude			
	Unterhalt haustech.Anlagen	CHF 22'000.00		
	Unterhalt Gebäude	CHF 21'000.00		
		CHF 43'000.00		
	Nebenkosten			
	Versicherung	CHF 3'200.00		
	Heiz-/Stromkosten, Ab-/Wasser, Kehricht / Lift	CHF 21'000.00		
	Hauswartung	CHF 6'200.00		
	Unterhalt Aussenbereich	CHF 11'800.00		
		CHF 42'200.00		
			CHF 162'700.00	
Jährliche Einnahmen	Vermietung Spitex / Physio	CHF 91'200.00		
	Verrechnung Nebenkosten	CHF 30'000.00		
	Vermietung Gemeinde Halten/Oeking	CHF 20'000.00		
	Vermietung Parkplätze	CHF 11'520.00		
	Anteil Kriegstetten	CHF 10'000.00		
	Total jährliche Einnahmen			CHF 162'720.00
Finanzierung	Investitionen			
	Bankgebäude	CHF 3'550'000.00		
	Verschreibungskosten	CHF 20'000.00		
	Umbaukosten Schaltherhalle	CHF 180'000.00		
			CHF 3'750'000.00	
	Finanzierung			
	Darlehen Postfinance auf 10 Jahre	CHF -3'000'000.00		
	Barmittel Gemeinde	CHF -750'000.00		
				CHF -3'750'000.00
	Mittel Gemeinde			
Flüssige Mittel	CHF 2'700'000.00			
Finanzierung Verwaltung	CHF -750'000.00			
Total verfügbares Mittel	CHF 1'950'000.00			

Die jährliche Erfolgsrechnung der Gemeinde wird aufgrund des Projekts nicht wesentlich belastet: Da das Gebäude in das Finanzvermögen fällt, muss es nicht über 33 Jahre abgeschrieben werden. Jährlicher Aufwand und Ertrag verhalten sich **kostenneutral** und haben keine Steuererhöhung zur Folge. Um die Finanzierung sicherstellen zu können und die vorhandenen flüssigen Mittel (≠Eigenkapital) nicht ausreichen, wird das bisherige Darlehen von 1.3 Millionen auf 3 Millionen aufgestockt.



Argumentation für den Kauf der Liegenschaft

Mit der Zustimmung zum Kauf können die folgenden Vorteile generiert werden:

- Durch die Zusammenlegung der drei Gemeindeverwaltungen wird ein zentraler Punkt der Machbarkeitsstudie Kooperation HOeK und damit der Absichtserklärung erfüllt und stellt ein wichtiger Schritt dar auf dem Weg zu einer fusionierten Gemeinde.
- Als einer der wichtigsten Punkte bezüglich Machbarkeit wurde von Seiten der Gemeinden relativ rasch und unwiderruflich festgestellt, dass sämtliche drei Gemeinden im Bereich der Verwaltungsorganisation dringenden Handlungsbedarf haben. Ein längeres Zuwarten mit notwendigen Strukturentscheiden im Verwaltungsbereich, dürfte das erkannte Risiko für die Zukunft stark erhöhen. Mit der Zusammenlegung kann das Risiko beispielsweise hinsichtlich der fehlenden Stellvertretung minimiert werden. Die Zusammenlegung ermöglicht klare Stellvertretungen innerhalb und unter den Verwaltungsschwergewichten.
- Der Kauf des Bankgebäudes und die Zusammenlegung der Verwaltungen stellt ein weitsichtiges Generationenprojekt dar und soll die Zukunft legen für eine moderne, strukturierte Gemeinde.
- Der durch die Zusammenlegung erhöhte Bedarf von zusätzlichen Büroräumlichkeiten kann mit dem Kauf der Liegenschaft abgedeckt werden, und zwar ohne Totalsanierung einer alten Liegenschaft, einem Anbau oder gar einem Neubau. Dies würde grössere Kosten verursachen.
- Die Möglichkeit, das Gebäude von der Baloise zu kaufen, stellt aufgrund der sehr günstigen Lage und der bestehenden gemeindetauglichen Infrastruktur ein Glücksfall dar, der genutzt werden muss.
- Die jährliche Erfolgsrechnung der Gemeinde wird – wie hiavor auf Seite 7 dargestellt – aufgrund des Projekts nicht wesentlich belastet: Da das Gebäude in das Finanzvermögen fällt, muss es nicht über 33 Jahre abgeschrieben werden. Aufwand und Ertrag verhalten sich kostenneutral.
- Wesentliche Verbesserung der Arbeitssituation für Mitarbeitende sowie Behördenmitglieder durch eine moderne Infrastruktur. Die Situation in der jetzigen Verwaltung ist in vielerlei Hinsicht ungenügend (siehe Seite 1 hiavor).
- Die Sicherheit im Schalterbereich wird verbessert.
- Abdeckung des Bedarfs nach einem grösseren Sitzungszimmer und einem Besprechungszimmer (insb. Verbesserung im Hinblick auf die Diskretion).
- Schaffung eines zentralen und grossen, den Vorschriften entsprechenden Archivs.



- Obwohl der Standort Kriegstetten von der Baloise mit dem Verkauf aufgegeben wird, was einigen Einwohnerinnen und Einwohnern sicherlich Mühe bereitet, wird der Bankomat weiterbetrieben.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung:

1. Auf das Geschäft sei einzutreten.
2. Dem Kauf der Liegenschaft Hauptstrasse 60 in Kriegstetten über einen Kaufpreis von CHF 3'550'000 sowie dem Kredit von Fr. 180'000.00 für den Umbau der Schalterhalle sei zuzustimmen.

Simon Wiedmer, Gemeindepräsident