



GEMEINDE  
HOLDERBANK



# ABSTIMMUNGSBROSCHÜRE

1. Abstimmung zur Bewilligung des Rahmenkredits von CHF 4.5 Mio.
2. Abstimmung zum Erhalt des Alten Schulhauses



## 1. Abstimmung «Bewilligung des Rahmenkredits von CHF 4.5 Mio.»

Der Souverän spricht dem Gemeinderat von Holderbank folgendes zu:

**Der Gemeinderat soll die gemeindeeigenen Liegenschaften sanieren. Dafür wird ein Rahmenkredit von CHF 4.5 Mio. gesprochen. Ziel ist es, die Sanierung innerhalb von 7 – 10 Jahren durchzuführen.**

### Was sind die gemeindeeigenen Liegenschaften?

Die Gemeinde ist im Besitz von sechs Liegenschaften: Neues Schulhaus, Turnhalle, Altes Schulhaus, Gemeindesaal/Werkhof, Kindergarten, Gemeindkanzlei



### Worum geht es?

Die Gemeinde beschränkte die Unterhaltsarbeiten ihrer Liegenschaften in den vergangenen 20 Jahren aufgrund der angespannten Finanzsituation auf das absolute Minimum. Mittlerweile stehen jedoch zwingend verschiedene dringende Investitionen an.

Der Gemeinderat setzte in Folge eine Taskforce unter der Leitung des Ressortvorstehers Dr. Erik Hahn mit der fachlichen Unterstützung eines externen Architekturbüros ein. Diese hatte zur Aufgabe, Konzepte für die Instandhaltungen, für energieverbessernde Massnahmen sowie eine generelle Nutzungsoptimierung zu erarbeiten.

Das Projektergebnis erlaubt es nun, die Einzelprojekte in möglichen Umsetzungsvarianten dem Souverän zur Abstimmung vorzulegen und somit kann das Budget der Gemeinde für die Liegenschaften für die nächsten 10 Jahre geplant werden. Mit der vorliegenden Abstimmung wird der Rahmenkredit für die Sanierung aller gemeindeeigenen Liegenschaften gesprochen.

## Warum ist eine Sanierung notwendig?

### Neues Schulhaus

- Wärmedämmung unzureichend
- Fensterverglasung blind, Lamellenstoren defekt
- Sicherheit entspricht nicht mehr den geltenden Vorschriften (z.B. Fenster nicht sturzsicher, Geländernormen nicht eingehalten)
- Diverse Defekte und Gebrauchsspuren
- Raumaufteilung entspricht nicht mehr dem heutigen Unterrichtskonzept (Fehlen von Gruppenräumen)



## Turnhalle

- Starke Korrosionsschäden bei Stahlkonstruktionsteilen
- Wärmedämmung unzureichend
- Fensterverglasung blind, Lamellenstoren defekt
- Drainage unzureichend, Wassereintritt im Heizungsraum bei starkem Regen
- Sicherheit entspricht nicht den heute geltenden Vorschriften
- Diverse Defekte und Gebrauchsspuren



Turnhalle

## Gemeindesaal/Werkhof

- Ölheizung, die gemeinsam mit dem Alten Schulhaus genutzt wird, muss ersetzt werden
- Lamellenstoren teilweise defekt
- Dach weist Marderschäden auf
- Akustik im Raum für die Nutzung nicht optimal



Gemeindesaal/Werkhof

## Altes Schulhaus

Gesamtsanierung notwendig: Fenster, Dach, Fassade, Elektroinstallationen, Sanitäranlagen, Innenausbau

## Was geschieht mit dem Kindergarten?

Die Kindergartenbaracke wurde in den 1960er Jahren als Provisorium erstellt. Die schlechte Bausubstanz spricht mittlerweile gegen eine Sanierung. Die Kosten würden diejenigen für eine sinnvolle Alternativlösung an einem anderen Standort bei weitem überschreiten. Der Kindergarten soll deshalb rückgebaut werden. Das Grundstück bleibt im Eigentum der Gemeinde.



Altes Schulhaus

## Folgende Ersatzlösungen sind möglich:

- Integration des Kindergartens in das Alte Schulhaus
- Integration des Kindergartens in das Neue Schulhaus
- Containerlösung auf dem Neuen Schulhaus-Areal



Kindergarten



## Welche Szenarien für Renovation/ Nutzung der Immobilien gibt es?

### Szenario 1:

#### Gemeindekanzlei im Alten Schulhaus und Kindergarten im Neuen Schulhaus

- Sanierung Neues Schulhaus und Anpassungen mit Gruppenräumen
- Kindergarten ins Erdgeschoss des Neuen Schulhauses anstelle des Werkraums und des Lehrerzimmers
- Lehrerzimmer, Schulleiterzimmer und Pädagogikunterricht in Hauswartswohnung (bereits umgesetzt)
- Sanierung Turnhalle
- Sanierung Altes Schulhaus mit Integration Gemeindekanzlei und Vereinszimmer
- Verkauf Stockwerkeigentum Gemeindekanzlei

#### Gesamtkosten ca. CHF 3.9 – 4.0 Mio.

**Vorteile:** Dauerhafte Lösung für den Kindergarten, Integration des Kindergartens ins Neue Schulhaus entspricht dem zukunftsorientierten Konzept der Einheit von Kindergarten und Schule. Verkleinerung der gemeindeeigenen Nutzungsflächen und damit Optimierung der Unterhaltskosten. Optimale Nutzung aller Räumlichkeiten. Das Alte Schulhaus kann erhalten und optimal genutzt werden. Konzentration der Gemeindegenschaften an zwei Standorten.

### Szenario 2:

#### Gemeindekanzlei und Kindergarten im Alten Schulhaus

- Sanierung Neues Schulhaus und Anpassungen mit Gruppenräumen
- Lehrerzimmer, Schulleiterzimmer und Pädagogikunterricht in Hauswartswohnung (bereits umgesetzt)
- Sanierung Turnhalle
- Sanierung Altes Schulhaus mit Integration Gemeindekanzlei und Kindergarten
- Verkauf Stockwerkeigentum Gemeindekanzlei

#### Gesamtkosten ca. CHF 4.5 Mio.

**Vorteile:** Dauerhafte Lösung für den Kindergarten, optimale Nutzung aller Räumlichkeiten. Das Alte Schulhaus kann erhalten und sinnvoll genutzt werden.

**Nachteile:** Fehlende Integration des Kindergartens ins Neue Schulhaus, widerspricht dem neuen Konzept der Einheit von Kindergarten und Schule. Teuerste Lösung.



### Szenario 3:

#### Abriss des Alten Schulhauses und Containerlösung für den Kindergarten

- Sanierung Neues Schulhaus und Anpassungen mit Gruppenräumen
- Vereinsräume ins Erdgeschoss des Neuen Schulhauses anstelle des Werkraums und des Lehrerzimmers
- Lehrerzimmer, Schulleiterzimmer und Pädagogikunterricht in Hauswartwohnung (bereits umgesetzt)
- Containerlösung für den Kindergarten auf dem Neuen Schulhaus-Areal (aus Platzmangel Integration ins Neue Schulhaus nicht möglich)
- Rückbau des Alten Schulhauses
- Anbau und Anpassungen für Werkhof

#### Gesamtkosten ca. CHF 3.7 – 3.8 Mio.

**Vorteile:** Wirtschaftlichste Variante.

**Nachteile:** Containervariante für Kindergarten ist keine dauerhafte Lösung, optisch nicht ansprechend im Ensemble Neues Schulhaus/Turnhalle, das gerade vom Kanton als schützenswert deklariert wurde, Raumverknappung für Vereine.

#### Auf wieviel beläuft sich die Investitionssumme?

Die Investitionssummen liegen zwischen CHF 3.7 – 4.5 Mio., je nachdem welches Szenario gewählt wird.

#### Kann sich die Gemeinde Holderbank diese Investitionen leisten?

Die Investitionen erfolgen über 10 Jahre und werden gemäss Vorschriften über einen Zeitrahmen von 33 Jahren abgeschrieben. Der maximale Belastungsbetrag liegt bei jährlich rund CHF 100'000 bis 150'000 und ist vom Haushalt erst ab Beendigung aller Renovations-/Bautätigkeiten zu tragen. Die Steuern müssen nicht erhöht werden. Die Geldmittel können über günstige Kredite sichergestellt werden.

#### Was sind die Auswirkungen auf die Betriebskosten und sind weitere Investitionen bezüglich der gemeindeeigenen Liegenschaften zu erwarten?

Mit den geplanten Investitionen werden alle Liegenschaften grundsaniert und dadurch die Betriebskosten erheblich gesenkt. Es werden bis auf minimale Unterhaltsarbeiten innert der nächsten 20 – 30 Jahre keine grösseren Investitionen erwartet.



## Warum werden das Neue Schulhaus und die Turnhalle nicht durch neue Gebäude ersetzt?

Die Investitionssumme für beide Gebäude liegt bei ca. CHF 2.3 – 2.5 Mio., je nachdem welches Szenario gewählt wird. Ein Neubau der beiden Gebäude käme die Gemeinde jedoch auf ca. CHF 8.75 Mio. zu stehen und übersteigt die Investitionsmöglichkeiten der Gemeinde. Die Gemeindesteuern müssten um mindestens 15% erhöht werden. Hinzu kommt, dass die Gebäudegruppe vom Kanton als schützenswert eingestuft wurde.

## Was wurde bisher gemacht um die Umsetzungsmöglichkeit der Konzepte und den Investitionsbedarf zu ermitteln?

- Zustandsanalysen und Sanierungskonzepte
- Wertermittlung – Ermitteln der Verkehrswerte für Bauland und Stockwerkeigentum
- Ermitteln des Nutzungspotentials (Umnutzungen, Verwendungszweck, Reserven)
- Entwickeln von Szenarien
- Workshop mit Vereinsvertretern und Gemeindevertretern zur Diskussion und Anhörung zu den Szenarien
- Einschränken der Szenarien auf die drei bevorzugten Varianten

## Was sind die nächsten Schritte?

- Auswahl des endgültigen Szenarios an der nächsten Gemeindeversammlung
- Gliederung der Strategie in Teilprojekte und Planung der Umsetzung
- Einbindung von Nutzern und Gemeindemitgliedern in Workshops zu den Einzelprojekten
- Ausführung

## Warum legt der Gemeinderat dem Souverän einen Rahmenkredit zur Genehmigung vor?

Investitionen, die CHF 1 Mio. überschreiten, bedürfen einer Urnenabstimmung. Einzelne Investitionsprojekte werden CHF 1 Mio. überschreiten und können nicht an der Budgetversammlung genehmigt werden. Wenn wir mehrere Urnenabstimmungen zur Genehmigung der Einzelprojekte abhalten, wäre das sehr aufwendig und gefährdet die flexible Ausführung des Gesamtkonzeptes. Auch fehlt die Planungssicherheit.

**Der Gemeinderat beantragt, den Rahmenkredit von CHF 4.5 Mio. zu genehmigen.**



## 2. Abstimmung «Erhalt des Alten Schulhauses»

Der Souverän spricht dem Gemeinderat von Holderbank folgendes zu:

**Im Rahmen der Sanierung der gemeindeeigenen Liegenschaften kann auch das Alte Schulhaus grundsaniert und im Rahmen der Immobilienstrategie in eine sinnvolle Nutzung überführt werden.**

### Warum wird über den Erhalt des Alten Schulhauses abgestimmt?

Es gibt Szenarien der Immobilienstrategie, die ohne das Alte Schulhaus auskommen. Die Grundsanierung beläuft sich auf ca. CHF 1 Mio. Am 13. Mai 2019 wurde eine Motion mit der Forderung «In den Varianten der Immobilienstrategie auf einen möglichen Verkauf des alten Schulhauses zu verzichten» eingereicht. Die Motion wurde von der Gemeindeversammlung am 25. Juni 2019 als erheblich erklärt.

### Was geschieht, wenn dem Erhalt des Alten Schulhauses nicht zugestimmt wird?

In das Alte Schulhaus wurde seit 50 Jahren nicht mehr investiert. Dach, Fassade, Fenster und der Innenausbau inkl. Haustechnik bedürfen einer dringenden Sanierung. Das Gebäude ist nach marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten sehr schwer oder nicht verkäuflich, da die Investitionsrendite im normalen Mietverhältnis zu gering ist und der Gemeindesaal mit häufiger Nutzung für Geburtstagsfeiern, Hochzeiten in direkter Nachbarschaft zu Konflikten mit neuen Nutzern führen wird. Das Gebäude müsste als Konsequenz abgerissen werden.





### Warum ist eine Sanierung sinnvoll?

- Der Einbezug des Alten Schulhauses in die Immobilienstrategie ist mit geringem Mehraufwand möglich. Der Nettomehraufwand für eine Sanierung und sinnvolle Nutzung beläuft sich auf ca. CHF 200'000. Dies entspricht einer Mehrbelastung des Finanzhaushalt von jährlich maximal CHF 6'000 – 7'000 (Abschreibung CHF 200'000 über 33 Jahre).
- Die Grundsubstanz der Liegenschaft ist gut.
- Das alte, bekannte Gebäude, das als schützenswert eingestuft ist, bleibt dem Ortsbild erhalten.
- Das Alte Schulhaus kann sinnvoll genutzt werden. Die Gemeindekanzlei und/oder der Kindergarten können im Alten Schulhaus integriert werden. Die bisherige Gemeindekanzlei kann gewinnbringend veräussert werden (ca. CHF 220'000 Netto).
- Die Gemeinde kann dem Vereinswesen weiterhin ausreichend Räumlichkeiten zur Verfügung stellen.

**Der Gemeinderat beantragt,  
das Alte Schulhaus zu erhalten.**



GEMEINDE  
**HOLDERBANK**