

Rückweisungsantrag vom 03.12.2015

Antworten vom Gemeinderat April 2017

1. Der Gemeinderat beantwortet folgende Fragen:

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

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

Unsicherheitsfaktoren:

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

Jahr	KG 1 + 2	Primarst. 1- 6	Real 7-9	Total
2017/18	29	60	18	107
2018/19	27	67	16	110
2019/20	19	63	21	103
2020/21	16	47	19	???

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

Im Schulhaus Chramershus konnte 2016 mit dem Umbau des Hauwirtschaftsraumes und der Wohnung 1. Stock der Schulraum gemäss Beschluss des Gemeinderates vom 03.05.2016 erweitert werden, so dass gemäss der Entwicklung der Schülerzahlen in den nächsten Jahren kein zusätzlicher Bedarf besteht. Der neue Kindergartenraum kann ohne weiteres als zusätzliches Klassenzimmer genutzt werden.

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

- Besteht eine wirtschaftliche Notwendigkeit zum Verkauf?
- Muss das Schulhaus verkauft werden, obwohl keine Angebote vorliegen, welche dem bekannten Wert des Schulhauses gerecht werden.

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

Mit der Schliessung des Schulbetriebes im Thal musste die Liegenschaft vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen überführt werden. Die aktuellen Mieterträge decken die Kosten (inkl. Werterhalt) nicht. Aus Sicht des Gemeinderates besteht eine wirtschaftliche Notwendigkeit zum Verkauf, da die Gemeinde

Trachselwald das Risiko nicht eingehen darf, Steuergelder dazu einzusetzen. Darüber entscheidet die Einwohnergemeindeversammlung.

Sollte die Bürger die Liegenschaft behalten wollen kommt dazu das Reglement betr. der Spezialfinanzierung zum Zug. Dieses hält fest, dass ab einem Bestand von 25 % der GVB-Werte auf weitere Einlagen verzichtet werden. Für das Schulhaus Thal würde dies ca. Fr. 1 Mio. entsprechen. Für eine Sanierung und eine Nutzungserweiterung würde dieser Betrag nicht ausreichen.

Gemäss aktuellem Reglement sind 2 % des Gebäudeversicherungswertes (nicht Buchwert oder amtlicher Wert) in eine Spezialfinanzierung einzulegen. Diese Anteile werden im Durchschnitt benötigt, um die Verzinsung, Amortisation und den Unterhalt zu decken. (Bei den Schulgeldberechnungen werden dafür durch den Kanton 3 % berücksichtigt).

Dass das Schulhaus seit einiger Zeit abgeschrieben ist, hat darauf keinen Einfluss. Durch die Spezialfinanzierung wird nach den Grundsätzen der Kostentransparenz für nicht öffentliche Aufgaben den BürgerInnen aufgezeigt, ob und wieviel Steuergelder dafür aufgewendet werden müssen.

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

Die Schätzung erfolgte nach den Grundlagen von W. Nägeli. Verkehrswertschätzungen basieren auf einer Beurteilung der Altersentwertung. Dies kann dazu führen, dass drei Verkehrswertschätzungen für das gleiche Objekt unterschiedlich ausfallen. Der effektive Verkehrswert definiert der Markt – im besten Fall liegt dieser in der Nähe der Schätzung.

Realwert: Dieser setzt sich zusammen aus dem Bauwert (Neubau) abzüglich Altersentwertung, Umgebungsarbeiten, Baunebenkosten.

Die kubische Berechnung nach SIA hat einen Wert von 5.576 m³ ergeben.

Der Realwert betrug gerundet Fr. 3.000.000.--.

Ertragswert: Dieser errechnet sich nach den Mietzinseinnahmen und weiteren erzielbaren Erträgen. Die möglichen Wohnungszinse der drei bestehenden Wohnungen ergäben einen kapitalisierten Wert (mit 6.5 %) von Fr. 480.000.--. Die aktuellen Mieten liegen tiefer.

Nach einem "Vollausbau" wären Mieterträge von schätzungsweise Fr. 110.000.— möglich (ohne Leerstände = Risiko Eigentümer). Diesen Wert kapitalisiert mit 5.5. % ergäbe Fr. 2.000.000.--. Kapitalisiert man mit 6.5 %, wie Banken etc. dies auch mindestens berücksichtigen, sinkt der Wert bereits auf Fr. 1.692.000.--. Nach Abzug der Investitionen für neue Wohnungen (im Schultrakt) von 5 x 200.000.— verbleibt ein Ertragswert von Fr. 1 Mio., resp. 692.000.--.

Verkehrswert: $3 \times \text{Ertragswert} + 1 \times \text{Realwert} / 4$

Bei einem Kapitalisierungssatz von 5.5 % = Fr. 1.500.000.—

Bei 6.5 % Fr. 1.269.000.—

Dies war die "einfache" Ausgangslage für den Gemeinderat. Der Verkaufspreis wurde somit für die erste Ausschreibung auf Fr. 1 Mio. als Verhandlungsbasis festgesetzt, da man den bestmöglichen Erlös erzielen wollte.

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

Auf die eigene Ausschreibung hin ging kein Angebot ein. Der Verkaufs-Auftrag wurde somit an einen Makler übertragen. Auch dieses Mandat brachte nicht die erwünschten Interessenten (trotz Aushang beim Büro in Burgdorf, Publikation unter Immoscout und in der Tierwelt). Mit der Anpassung des erwarteten Käuferlöses auf auf Fr. 750.000.— sind 8 Angebote eingegangen.

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

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

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

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

Mit diesem Rückweisungsantrag wurde die Suche nach potentiellen Käufern eingestellt. Die Interessenten von 2015, Herr und Frau Röthlisberger, haben nach wie vor Interesse, die Liegenschaft Schulhaus Thal zu kaufen. Sie werden das Projekt nur weiterverfolgen, wenn es für alle Beteiligten (Gemeinderat, Bevölkerung, Ortsteil Thal) eine gute, befriedigende Lösung geben kann. Familie Röthlisberger würde bei einem möglichen Kauf unverändert Wohnungen einbauen und selber eine Wohnung bewohnen.

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

6. Der Gemeinderat prüft die Gründung einer Immobilien-Aktiengesellschaft, an der die Einwohnergemeinde Trachselwald mindestens die Aktienmehrheit übernimmt, um der Gemeinde das Bestimmungsrecht über die weitere Nutzung der Liegenschaft zu erhalten.

Die Gründung einer Immobiliengesellschaft löst die offenen Fragen rund um die Finanzierung nicht, sondern ist eine formale Angelegenheit, welche ein Nutzungskonzept verlangt. Zusammen mit der Arbeitsgruppe Schulhaus Thal wurden neben der Gründung einer Immobilien-Aktiengesellschaft weitere Nutzungsvarianten geprüft.

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

Die Abklärungen zu den Nutzungsvarianten werden an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 25.04.2017 vorgestellt.