

Lagebeurteilung betreffend Grundlagen **Asylunterkunft** (Bei Asylsuchenden wird abgeklärt, ob sie in der Schweiz bleiben dürfen)

Fakten	Erkenntnisse
(in Bezug auf das Thema)	(Schlussfolgerungen)
• Was wissen <u>wir</u>? • Was wissen <u>wir</u> nicht?	• Was schliesst der Gemeinderat und die Arbeitsgruppe aus einem oder ggf. aus mehreren Fakten?
Wir wissen: • Kanton fordert Plätze • Statthalterin ist zuständig für die Suche nach Plätzen in den Gemeinden • Wir haben eine leere Liegenschaft • Sofortige Meldung möglich • Rasche Umsetzung möglich • Baugesuch nötig (wird vom Betreiber erstellt) • Sichere Mieteinnahmen während dem Mietverhältnis • Allfällige Umbaukosten für die Nutzung als Asylunterkunft gehen nicht zu Lasten der Gemeinde • Betreiber von ausserhalb (oftmals Heilsarmee) • Widerstand aus Bevölkerungskreisen • Die Gemeinde Hasli verfügt über Erfahrungen und Zahlen Wir wissen nicht: • ist die dezentrale Lage ein Problem? • Dauer des Mietverhältnisses • Auswirkung auf bestehende Mietverhältnisse im Schulhaus Thal • ob die Bevölkerung eine solche Nutzung grundsätzlich unterstützt • Fremde Kulturen (Herkunft unklar)	Gemeinsame Erkenntnisse: • Viele offene Fragen • Welchen Beitrag ist die Bevölkerung zur Integration von Asylsuchenden zu leisten? Erkenntnisse des Gemeinderates • Das Schulhaus Thal kann unter Vorbehalt der Baubewilligung als Asylunterkunft realisiert werden • Folgeprojekt nach Ablauf der Mietdauer oder Kündigung des Mietverhältnisses muss erarbeitet werden • Unsichere politische Entwicklung im Asylbereich • Akzeptanz in der Bevölkerung durch offene Information könnte gefördert / geschaffen werden • Schule in die Abklärungen mit einbeziehen, damit frühzeitig erkannt wird, wie viele Kinder ev. eingeschult werden müssen • Widerstand aus Bevölkerungskreisen bekannt • ÖV wird belebt Erkenntnisse der Arbeitsgruppe • Anzahl und soziale Zusammensetzung der Asylsuchenden sind im Voraus nicht bekannt. • Es ist nicht klar ob das Schulhaus Thal die kantonalen

- Auswirkungen auf die Schule (Integration von schulpflichtigen Kindern)
- Ist der Rasenplatz weiterhin für alle nutzbar?

Anforderungen einer Asylunterkunft überhaupt erfüllt.

- Wird eine Nutzung als Asylunterkunft ins Auge gefasst, hat die Information und Auseinandersetzung mit der Bevölkerung so früh wie möglich zu erfolgen (Erkenntnisse aus der Gde Hasli)
- Die Auswirkungen auf eine nachhaltige Entwicklung sind ungewiss.
- Asylsuchende die im Rahmen der Abklärung den Status Flüchtling erhalten und anschliessend in der Gemeinde bleiben, könnten zu einer Zunahme von Sozialfällen führen.
- Erhöhte Sozialausgaben können sich negativ auf den Steuerfuss Auswirkungen.

Lagebeurteilung betreffend Grundlagen **Bildung einer Körperschaft (Genossenschaft, Aktiengesellschaft etc.)**

Fakten	Erkenntnisse
(in Bezug auf das Thema)	(Schlussfolgerungen)
• Was wissen <u>wir</u>? • Was wissen <u>wir</u> nicht? • AG, Genossenschaft usw sind Trägerschaften und kein Nutzungskonzept • es braucht Beteiligte/Initianten • Zweckartikel (Nutzung des Schulhauses) ist unklar • rechtliche Vorgaben müssen eingehalten beziehungsweise erfüllt werden können • Kapitalgeber = Stimmkraft • Die Trägerschaft unterliegt der Steuerpflicht • Die Höhe der Eigenkapitalisierung wird von der Bank bestimmt und beträgt schätzungsweise 30%. • In der Wirtschaft ist viel Geld vorhanden das Investiert werden kann. • Die Liegenschaft ist auf null abgeschrieben. Es müssen nirgends Hypotheken abgelöst werden. • Das Gebäude stellt eine Kapitalanlage und einen sicheren Wert dar (Keine Kapitalvernichtung). • Die Genossenschaft ist Personen bezogen. • Das Kapital der Genossenschaft kann lediglich über neue Genossenschaftsscheine erhöht werden. • Das Kapital der Genossenschaft kann nicht fixiert werden. • Potenzielle Interessenten können von der Genossenschaft nicht abgelehnt werden. Es ist jedem offen, Genossenschafter zu werden. • Genossenschaftsscheine können nicht an Dritte veräussert werden	• Was schliesst der Gemeinderat und die Arbeitsgruppe aus einem oder ggf. aus mehreren Fakten? Gemeinsame Erkenntnis: Vorerst Nutzungskonzept (e) definieren Erkenntnisse des Gemeinderates • Kein Lösungsansatz • Gibt einer möglichen Lösung die Rahmenbedingungen • Nutzen/Belastung für Steuerzahler unklar • Erfordert möglicherweise einen Verkauf an die Trägerschaft Erkenntnisse der Arbeitsgruppe • Eine Finanzierung aus der Bevölkerung wird als machbar beurteilt. • Die Eigenkapitalisierung beläuft sich auf ca. 213'000 CHF bei einem Verkaufspreis von 710'000 CHF. • Die Gde bestimmt wie viele Genossenschaftsscheine oder Aktien gezeichnet werden sofern die Gemeinde Hauptträgerin ist • 710'000 CHF kosten zurzeit auf dem Kapitalmarkt für Gemeinden ca 7'000 Zins (1%) pro Jahr. • Der Kapitalertrag auf den Schulhaus beläuft sich im Moment auf ca. 15'000 – 20'000 CHF (ohne Berücksichtigung der heute geltenden Spezialfinanzierung). • Die AG ist steuertechnisch besser gestellt als die

(Klären OR 849).

- In den Statuten der Genossenschaft kann die Spekulation „verboten“ werden.
- Infos zu Genossenschaft (Googlesuchbegriff: „*Genossenschaft vs AG*“)

Genossenschaft (steuerfreier Kapitalgewinn).

- AG und Genossenschaft sind auch ohne Beteiligung der Gde möglich.
- Die öffentliche Nutzung kann langfristig erhalten bleiben.
- Eine Mehrheitsbeteiligung der Gde hat zur Folge, dass eine Umnutzung vom Volk beschlossen werden muss.
- Die fixe Einlage in eine Spezialfinanzierung entfällt.
- Wenn keine Mehrheitsbeteiligung der Gde vorliegt, kann die AG oder Genossenschaft über die Nutzung selber bestimmen.
- Eine Genossenschaft oder AG schliesst ein Verkauf der Liegenschaft zu einem späteren Zeitpunkt nicht aus.
- Jeder Genossenschafter hat ein Stimmrecht unabhängig der Anzahl seiner gezeichneten Genossenschaftsscheine.
- Das Gebäude kann einer Trägerschaft auch „vermietet“ oder mit bestimmten Auflagen des Eigentümers zur Nutzung überlassen werden.

Lagebeurteilung betreffend Grundlagen **Gemeinde baut selber Wohnungen und vermietet diese**

Fakten	Erkenntnisse
(in Bezug auf das Thema)	(Schlussfolgerungen)
• Was wissen <u>wir</u>? • Was wissen <u>wir</u> nicht?	• Was schliesst der Gemeinderat und die Arbeitsgruppe aus einem oder ggf. aus mehreren Fakten?
• Konkurrenzierung von privaten Vermietern • Zur Zeit herrscht ein Überangebot von Wohnungen • Vorhandener Wohnraum sichert Einwohnerzahl • Relativ rasch realisierbar • Attraktive Wohnlage (sonnig) • Aufwertung Ortsteil Thal • Öffentliche Nutzung Turnhalle/Aussenanlage möglich • Hohes Investitionsvolumen • Grösserer Verwaltungsaufwand (Mietverträge, Nebenkostenabrechnungen etc) • Leerstehende Wohnungen = finanzielles Risiko	Erkenntnisse des Gemeinderates • Positive Fakten werden beim Verkauf an Private auch erreicht • Bindet finanzielle Mittel, welche an anderen Orten nötiger wären • Erhöhung des Steueransatzes möglich • Wohnungsbau ist kein Auftrag der Gemeinde Erkenntnisse der Arbeitsgruppe • Ist auch in Form einer Trägerschaft (mit oder Beteiligung der Gemeinde) möglich • Unverträglichkeit zur öffentlichen Nutzung (Turnhalle / Rasenplatz usw.) vor allem in den Abendstunden • Hoher baulicher Aufwand (Aufwand / Ertrag?) • Eine Umzonung ist erforderlich

Lagebeurteilung betreffend Grundlagen **Schulhaus so lassen wie es ist**

Fakten	Erkenntnisse
(in Bezug auf das Thema) • Was wissen <u>wir</u>? • Was wissen <u>wir</u> nicht?	(Schlussfolgerungen) • Was schliesst der Gemeinderat und die Arbeitsgruppe aus einem oder ggf. aus mehreren Fakten?
• Sanierungsbedarf vorhanden, (Renovationen müssen ausgeführt werden) • Eine Spezialfinanzierung ist erforderlich • Öffentliche Nutzung von Turnhalle und Aussenplatz weiter möglich • Nutzung / Belegung der Räumlichkeiten siehe Seite 2 (Belegungsplan)	Erkenntnisse des Gemeinderates • Nach Einschätzung des GR decken die Mieteinnahmen aktuelle und künftigen Kosten nicht • Trotz Spezialfinanzierung: Risiko von Verwendung von Steuergeldern gross • Finanziell nicht tragbar • Verfügbarer Raum ungenutzt lassen ist gegenüber dem Bürger nicht verantwortbar • Gemeinde als Vorbild: verfügbarer Raum nutzbar machen (Entwicklung nach innen) • Nicht umsetzbar Erkenntnisse der Arbeitsgruppe • Erhalt von öffentlichen Parkplätzen (Wanderer, Besucher Simon Gfeller Stube ...) • „Es lebt nicht“ • Der Umfang der Einlage in die Spezialfinanzierung wird in einem Gemeindereglement geregelt. • Mieterträge von jährlich 15'000.00 – 20'000.00 CHF • Mittel- und Langfristiger Investitionsbedarf

Belegungsplan (Stand 20. Dezember 2016)

Raum	Benützer	Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerst.	Freitag	Samstag
Halle	Hornusser, Turnen jeweils Okt-Mrz		18:00-22:00				
Halle	Donnerstags-Club				20:00-22:00		
Halle	Taekwondo	18:00-20:00		18:00-20:30		19:00-21:30	
Halle	Unihockey	20:00-22:00					
MZR	Gemischter Chor Dürngraben			20:00-22:00			
4 Zimmer		Dauervermietung					
Werkraum		Dauervermietung					
Parkplatz		Dauervermietung					
Garage	Teilbenützung	Winterhalbjahr					

Lagebeurteilung betreffend Grundlagen **Umzug der Verwaltung in das Schulhaus Thal**

Fakten	Erkenntnisse
(in Bezug auf das Thema)	(Schlussfolgerungen)
• Was wissen <u>wir</u>? • Was wissen <u>wir</u> nicht?	• Was schliesst der Gemeinderat und die Arbeitsgruppe aus einem oder ggf. aus mehreren Fakten?
Zum Gebäude im Chramershus • Gemeindebetriebe (Verwaltung, Schule, MZA) sind räumlich nahe beieinander • Zur Zeit verfügt die Verwaltung im EG über: 2 Grossraumbüros 2 Büroräume 1 Kaffee- Aufenthaltsraum • Fläche Büroräume im EG = 113m² • Fläche Drucker-, Aufenthaltsraum, Garderobe von ca. 30m² • Zur Zeit verfügt die Verwaltung im 1 OG über: 1 Gemeinderatszimmer von 32m² 1 Vorraum-, Abstellraum von 32m² • Bestehende 3 1/2 Zimmer-Wohnung im 1 OG • Bestehenden Studiowohnung im Dachgeschoss • Mietertrag heute aus der Liegenschaft von 22'000.00 CHF pro Jahr • Die Ertragsanteile aus Wohnungsmieten und Garagenmieten sind nicht bekannt • Standortvorteil Schule Zum Gebäude Schulhaus Thal • Verwaltung würde nicht ganzer Schulteil benötigen • Parterre und Turnhalle könnten weiter (öffentlich) genutzt werden	Erkenntnisse des Gemeinderates • Kein Handlungsbedarf = jetzige Räumlichkeiten genügen vollumfänglich • Kein Mehrwert für die Verwaltung und die Bevölkerung • Ein Umzug ist machbar • Die Verwaltung würde im Schulhaus Thal voraussichtlich Räumlichkeiten im Parterre und im 1 Stock belegen. • Bindet finanzielle Mittel • 2 x grosser Investitionsbedarf → Schulhaus Thal → Gemeindehaus (jetzige Verwaltungsräume = Umbau zu Wohnung) • Steuererhöhung dadurch möglich Erkenntnisse der Arbeitsgruppe betr. Liegenschaft Chramershus • Im ersten OG kann aus der 3 1/2 eine 5 Zimmer Familien-Wohnung realisiert werden • Im EG kann anlog zum ersten Stock eine Familienwohnung realisiert werden • Geschätzter Zimmerpreis von ca. 250.00 CHF pro Mt • Geschätzte Mieteinnahmen nach Wohnungsbau von 37'500.00 pro Jahr (= 12 1/2 Zimmer x 250.00)

- Nutzung Räume ehem. Kindergarten offen → Zugang ist lediglich über das untere Stockwerk möglich
- Grosser Parkplatz vorhanden
- Glasfaserkabel (Internetanschluss) „vor der Haustüre“
- Flächen für eine allfällige Verwaltungsnutzung im Parterre (gem. Plänen erste Ebene der ehemaligen Klassenzimmer)
 - Lehrerzimmer 38,4m²
 - Klassenzimmer 1 von 64,7m²
 - Klassenzimmer 2 von 65 m²
 - Nutzbarer Gang von 60m²
- Ertrag SH Thal aktuell von ca. 15'000.00 bis 20'000.00 CHF

„Allgemeine“ Fakten

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

- Differenz zur heutigen Nutzung der Verwaltungsräume = 15'500.00 CHF pro Jahr (= 1'291 pro Mt)
- Die Liegenschaft Chramershus eignet sich für den Wohnungsbau besser als das Schulhaus Thal

Erkenntnisse der Arbeitsgruppe betr. Liegenschaft Schulhaus Thal

- Im Schulhaus Thal stehen im Parterre 170m² für Büroräume zur Verfügung

Erkenntnisse der Arbeitsgruppe allgemein

- Vergleich Büroräume / Gemeinderatszimmer
 - Liegenschaft Chramershus 145m²
 - Schulhaus Thal 168m²
 - = +23m² bei einer Belegung eines Geschosses (Parterre) im Schulhaus Thal
- Erträge aus der heutigen Nutzung der beiden Liegenschaften
 - ~ 40'000.00 CHF (ohne Spezialfinanzierung Schulhaus Thal)
- Ertrag nach Umzug der Gemeindeverwaltung ins Schulhaus Thal
 - ~ 55'500.00 CHF (die Notwendigkeit der Spezialfinanzierung entfällt)
- Die Nebenkosten sind bei beiden Varianten vergleichbar