



Urnenabstimmung vom 17. Dezember 2023
Erläuterungen des Gemeinderates Twann-
Tüscherz zum kommunalen
Abstimmungsgeschäft

- Genehmigung Investitionskredit
Neuer Werkhof – Liegenschaftserwerb
und Umbau

Genehmigung Investitionskredit Neuer Werkhof – Liegenschaftserwerb und Umbau

Das Wichtigste in Kürze

Die Pflege und der Unterhalt der kommunalen Infrastruktur ist ein wichtiger Aufgabebereich der Gemeinde und wird zu einem grossen Teil von den Kommunalen Diensten beziehungsweise dem Werkhof-Team gewährleistet. Dieses muss sich seit weit über einem Jahrzehnt mit provisorischen Arbeitsstätten und zahlreichen auf das ganze Gemeindegebiet verteilte Depots behelfen. Dem Gemeinderat ist schon lange bewusst, dass ein effizientes Arbeiten auf dieser Basis erschwert ist. Eine Konzentration auf möglichst einen Werkhof-Standort tut Not.

Die seit 2011 begonnene Suche nach einem Werkhof-Standort erwies sich als schwierig. Am konkretesten war bislang der Vorschlag des Gemeinderats, ein Werkhof-Projekt am Rande der Sportanlage Burg zu realisieren. Diese Idee wurde aber von den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung 2021 verworfen, da mit einem solchen Bau die Sportanlage in ihrer Ausdehnung reduziert worden wäre.

Das Projekt wurde fallen gelassen, aber nicht die Idee. Es folgten weitere Standortevaluationen (und Machbarkeitsstudien) – und dabei braucht es manchmal auch etwas Glück, denn neben der Suche nach Neubaustandorten kam auch ein Verkaufsangebot für eine Liegenschaft in Wingreis dazu. Insgesamt liess der Gemeinderat drei Optionen vertieft prüfen, wobei die Machbarkeitsstudie klar verdeutlichte, dass der Kauf und Umbau der Liegenschaft Wingreis 10 die sinnvollste und kostengünstigste Lösung darstellt.

Auf Basis einer Schätzung, ausgeführt von einem Gültsschatzer des Kantons Bern, und intensiven Verkaufsverhandlungen wurde für die Liegenschaft, die neben Garage und einer Werkstätte auch fünf Mietwohnungen enthält, ein Verkaufspreis von CHF 2.1 Mio. ausgehandelt. Die Umbaukosten sowie die aufgelaufenen Projektierungskosten betragen zusätzliche CHF 650'000.00.

Mit dem Projekt "Neuer Werkhof – Liegenschaftserwerb und Umbau" beantragt Ihnen der Gemeinderat die Genehmigung eines Investitionskredits von CHF 2.75 Millionen.

Ausgangslage

Seit das Bundesamt für Strassen (ASTRA) die Sanierung der N5 und damit auch der Brücke über dem Bahnhof Tüscherz an die Hand genommen hat, verfügt der Werkhof über kein Hauptdepot mehr. Wichtige Materialien sind auf eine Vielzahl von Ablageräumen und Standplätze verteilt.

Diese Situation erschwert, wie bereits oben dargelegt, eine effiziente Arbeitsweise. Die vom Gemeinderat vorangetriebene Schaffung eines neuen Werkhofs erfolgt auch im Bewusstsein, dass

- der Werkhofplatz unter der Autobahnbrücke Bahnhof Tüscherz von Beginn weg als Provisorium gedacht war und besonders für diesen heiklen Infrastrukturstandort in mancherlei Hinsicht (Lagerung von Gefahrenstoffen, Brandschutz, fehlender Waschplatz) ungenügend ist;
- die Arbeiten beim Bahnhof Tüscherz lange andauern: Nach den Sanierungsarbeiten des ASTRA folgen die SBB, die dort ein neues Stellwerk errichten werden;
- eine weitere Nutzung des Geländes unter der Brücke mittelfristig durch Auflagen des ASTRA wahrscheinlich nicht sichergestellt oder zumindest stark eingeschränkt sein wird. So haben Vertreter des Bundesamtes angekündigt, dass sie unter ihren

Brücken keine Lagerung von brand- und explosionsgefährdeten Gütern mehr dulden wollen.

Weg zu neuem Projekt ab Juni 2021

Wie einleitend erläutert, ist sich der Gemeinderat der Dringlichkeit einer Lösungsfindung für die Kommunalen Dienste schon lange bewusst. Auf die von der Gemeindeversammlung im Juni 2021 verworfene Idee eines Werkhof-Neubaus an der Sportanlage Burg muss nicht mehr eingegangen werden.

Fakt blieb aber für den Gemeinderat auch nach dieser Absage, dass die Schaffung eines Werkhofs eine unumgängliche Verpflichtung ist. Es musste eine neue Lösung erarbeitet werden.

Standortevaluation und Ergebnisse

In einem ersten Schritt beauftragte er das mandatierte Ortsplanungsbüro Raumplan AG mit einer Standortevaluation. Die Aufgabe bestand darin, das ganze Gemeindegebiet noch einmal umfassend zu analysieren und mögliche Standorte für einen Werkhofbau zu finden. Beurteilungskriterien waren Mindestfläche, Parzellenform/Topografie, Erschliessung, raumplanerische Kriterien wie die Art der Zone und dergleichen. Insgesamt wurden 30 potentielle Standorte erfasst. Davon erfüllten 11 Standorte die gewünschten Kriterien und wurden vertieft beurteilt. Am Schluss blieben noch vier Standorte übrig, die sich für den Bau eines Werkhofs eignen würden. Zwei Standorte betrafen Parzellen im Privatbesitz und zwei im Besitz der Gemeinde.

Als nächster Schritt wurde mit den Eigentümern der privaten Parzellen Verhandlungen aufgenommen, mit dem Ergebnis, dass sie ihr Land nicht hergeben wollten.

So blieben noch die 2 Standorte im Besitz der Gemeinde. Es sind dies:

- Eine Parzelle gegenüber dem Bahnhof Tüscherz, bergseitig östlich der Dorf-gasse Tüscherz – Kurzbezeichnung: Bahnhofgebiet Tüscherz
- Ein zum grossen Teil unterirdischer Bau unter der Sportanlage Burg, mit Einfahrt bei den bestehenden Garagen an der Kreuzung Tessenbergstrasse/Twannbergstrasse – Kurzbezeichnung: Burg unterirdisch

Verkaufsangebot Wingreis

Im Verlauf der 2022 durchgeführten Standortevaluation zeichnete sich noch eine dritte Option ab. Bauunternehmer Roland Mürset teilte der Gemeinde mit, dass er bereit wäre, seine Liegenschaft in Wingreis 10 der Gemeinde zu verkaufen. Die zweistöckige Liegenschaft mit ausgebautem Dachstock enthält das Magazin der Bauunternehmung sowie fünf Mietwohnungen.

Machbarkeitsstudie und Ergebnisse

Der Gemeinderat entschied sich, alle drei genannten Projekte weiter zu prüfen. Nach Einholen mehrerer Offerten beauftragte er die "M. Bürgi GmbH – Enertur" mit der Durchführung einer Machbarkeitsstudie inklusive Grobkostenschätzung. Im November 2022 lagen die Ergebnisse vor. Anbei eine Übersicht, wie sie an der öffentlichen Infoveranstaltung am 11. September 2023 vorgestellt wurden



Vorteile (+) – Nachteile (-)

Burg (unterirdisch)

Kosten: CHF 3.23 Mio.

- + alles befindet sich an einem Ort (Container, Material)
- Hohe Kosten
- Einschnitt in Terrain massiv
- Gewässerschutzzone wird ev. tangiert
- Während der Bauzeit wird der Sportplatz tangiert



Gebiet Bahnhof Tüscherz

Kosten: CHF 4.89 Mio.

- + Nähe zur Separat-Sammelstelle Tüscherz
- Sehr hohe Kosten
- Einschnitt ins Terrain massiv
- Gefahrenbereich > Massnahmen
- Weiterhin Standort Burg erforderlich (Container, Material)



Wingreis 10, (Roland Mürset)

Umbau und Projektierungskosten (Schätzung)

CHF 0.65 Mio.

- + Kosten am tiefsten
- + Mieteinnahmen
- + Zentral gelegen
- Weiterer Standort Burg erforderlich (Container, Material)
- Bewirtschaftung Mietwohnungen

Für den Gemeinderat war schnell einsichtig, dass unter Berücksichtigung der finanziellen Ressourcen und der Lage in der Mitte des Gemeindegebietes der Standort Wingreis 10 die attraktivste Lösung sein könnte.

Liegenschaftsbewertung und Verkaufsverhandlungen

In einem ersten Schritt beauftragte der Gemeinderat einen Gültsschatzer des Kantons Bern mit einer Schätzung beziehungsweise Immobilienbewertung der Liegenschaft. Auf dieser Basis begannen intensive Verkaufsverhandlungen mit der Roland Mürset AG, bis schliesslich der Kaufpreis vereinbart wurde:

Kosten Erwerb (inkl. 6. Wohnungen): CHF 2.1 Mio.

Unter Berücksichtigung der Umbaukosten, aufgelaufener und noch anstehender Projektierungskosten rechnet der Gemeinderat mit

Gesamtkosten von: CHF 2.75 Mio.

Finanzierung

Das Projekt Werkhof kann nicht isoliert betrachtet werden. Unter anderem ist der Anschluss der ARA am Twannbach an die ARA Le Landeron (SIEL) zu Kosten von CHF 3.9 Mio. bereits beschlossen. Andere Investitionen wie die Sanierung der Infrastruktur Schulhaus Rebhalle stehen ab 2025 an.

Mit dem Erwerb der Liegenschaft in Wingreis, dem neuen Werkhof, wird zu einem günstigen Zinssatz auch die bestehende Hypothek übernommen. Die Liegenschaft kann 2024 voraussichtlich noch aus Eigenmitteln finanziert werden.

Die ab 2025 vorgesehenen Projekte bedingen hingegen die Aufnahme von neuem Fremdkapital. Dies führt jedoch nicht zu einer Steuererhöhung. Die Gemeinde verfügt über ein solides Eigenkapital, die Ergebnisse über die Planperiode 2023 -2028 verringern dieses auf CHF 3.2 Mio.

Auf das Projekt Neuer Werkhof bezogen werden die Kapitalkosten mit dem Abschreibungsbedarf (2.5%) und einem kalkulatorischen Zins von 2.% berechnet. Die Nutzungsdauer für den Werkhof wird gemäss Gemeindeverordnung des Kantons Bern auf 40 Jahre festgelegt. Das heisst: Die Abschreibung beträgt 2.5% des Anschaffungswertes.

Abschreibungsbedarf	CHF	68'750.00
Zinsen (Kalkulatorisch)	CHF	55'000.00
Mieterträge	CHF	66'000.00
Kalkulatorischer Mietwert Werkhof	CHF	30'910.00

Somit ist der grösste Teil der Kapitalkosten durch die Mieterträge abgedeckt.

Erwägung Gemeinderat

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit dem Erwerb und Umbau der Liegenschaft Wingreis 10 eine sehr gute Antwort für die Werkhof-Frage gefunden zu haben, selbst unter der Berücksichtigung, dass weiterhin der Standort Burg als Container- und Materiallager genutzt und einzelne Fahrzeuge/Anhänger beim Bahnhof Tüscherz belassen werden müssen. Dass die Liegenschaft auch die Bewirtschaftung von Mietwohnungen beinhaltet, wurde nicht zwingend als nachteilig empfunden, selbst wenn dies für die Gemeindeverwaltung ein Mehraufwand beinhaltet. Unter Berücksichtigung, dass Mietwohnungen auch Einnahmen generieren, sind die Kosten für einen Werkhof-Neubau beim Standort Burg (unterirdisch) oder im Gebiet Bahnhof Tüscherz wesentlich kostspieliger. Beim Standort Burg, der losgelöst von den Kosten, die idealste Lösung sein könnte, besteht im Übrigen die Gefahr, dass die Tangierung der Gewässerschutzzone zu wesentlichen Mehrkosten oder eines Bauverbots führen könnte.

Mit der Roland Mürset AG wurde vereinbart, dass unter Vorbehalt der Zustimmung durch die Stimmberechtigten die Liegenschaft Wingreis 10 erworben wird. Die Übernahme von Nutzen und Schaden wurde auf den 30. Juni 2024 festgelegt.

Antrag des Gemeinderats an die Stimmberechtigten

Der Gemeinderat von Twann-Tüscherz beantragt Ihnen die Annahme von folgendem

Beschluss

Für die Umsetzung des Projekts "Neuer Werkhof – Liegenschaftserwerb und Umbau" wird ein Investitionskredit von CHF 2.75 Mio. genehmigt.