



Einwohnergemeinde Wileroltigen
Oberdorf 35a
3207 Wileroltigen
www.wileroltigen.ch

Gemeindeschreiberei/Finanzverwaltung
Tel 031 755 50 24 / 031 755 81 52
Fax 031 755 42 35
Mail gemeindeverwaltung@wileroltigen.ch

PROTOKOLL

der ordentlichen Versammlung der Einwohnergemeinde Wileroltigen vom Samstag, 30. November 2024

Ort	:	Gemeindesaal
Zeit	:	13:00 – 14:00 Uhr
Vorsitz	:	Hinnerk Semke, Gemeindepräsident
Anwesend	:	31 von 274 Stimmberechtigten 2 Personen ohne Stimmrecht
Gäste (Nicht stimmberechtigt)	:	Alessia Röthlisberger, Gemeindeschreiberin Margrit Sixt, Anzeiger Kerzers
Stimmzähler	:	Fritz Stooss Nelly Hofer
Protokoll	:	Alessia Röthlisberger, Gemeindeschreiberin
Entschuldigt	:	Andrea Fröhlich, Finanzverwalterin Stefan Mürner, Mitglied Tiefbaukommission

Der Gemeindepräsident Hinnerk Semke begrüsst die Anwesenden, speziell Frau Sixt vom Anzeiger Kerzers.
Der Gemeindepräsident hält fest, dass alle Anwesenden ausser den obenerwähnten Gästen, stimmberechtigt sind.

Die Versammlung wurde bekannt gemacht im Amtsanzeiger **Nr. 43 und 44 vom 24. und 31.10.2024**. Zusätzlich wurde die Botschaft mit den Erklärungen zu den Traktanden an alle Haushaltungen verteilt und auf der Website aufgeschaltet. Hinnerk Semke erkundigt sich, ob es Einwände zum Ablauf der Bekanntmachung oder deren Inhalt gibt. Es gibt keine Einwände. Hinnerk Semke erklärt die Sitzung für eröffnet.

Das Protokoll der heutigen Versammlung liegt vom **5. – 25.12.2024** in der Gemeindeverwaltung öffentlich auf. Das Protokoll wird ebenfalls auf der Webseite aufgeschaltet. Einsprachen zum Protokoll sind schriftlich dem Gemeinderat einzureichen.

Allfällige Beschwerden gegen gefasste Versammlungsbeschlüsse sind innerhalb von 30 Tagen nach der Gemeindeversammlung (Beschwerden zu Wahlen innerhalb 10 Tagen) schriftlich und begründet beim Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland in Ostermundigen einzureichen. Verletzungen von Verfahrens- und Zuständigkeitsvorschriften sind gemäss Art. 49a Gemeindegesetz sofort in der Versammlung zu beanstanden (Rügepflicht).

Die Gemeinde zählt per 30.11.2024 **377 Einwohner und Einwohnerinnen**, davon **274 Stimmberechtigte** auf Gemeindeebene. Anwesend sind **31** Stimmberechtigte. Das absolute Mehr liegt damit bei **16 Stimmen**.

Als Stimmzähler werden gewählt: Fritz Stooss und Nelly Hofer

Der Inhalt und die Behandlungsreihenfolge der Traktandenliste werden nicht bestritten. Der Vorsitzende fragt an, ob alle einverstanden sind, wenn Fotoaufnahmen gemacht werden. Falls nicht, können die Personen dies nun mitteilen. Niemand aus der Versammlung meldet sich.

***** VERHANDLUNGEN *****

1. WAHLEN PER 01.01.2025

Wiederwahl Mitglied Gemeinderat

Die Legislaturperiode (Amtszeit) von Roger Perrottet läuft per 31.12.2024 ab. Er würde sich für eine weitere Amtsperiode von vier Jahren zur Verfügung stellen.

Es melden sich keine weiteren Kandidaten. Roger Perrottet wird für eine weitere Amtsperiode von vier Jahren **still gewählt**. Die Versammlung bedankt sich und applaudiert.

Wiederwahl Präsident Rechnungsprüfungskommission

Auch die Legislaturperiode (Amtszeit) von Andreas Remund läuft per 31.12.2024 ab. Er würde sich ebenfalls für eine weitere Amtsperiode von vier Jahren zur Verfügung stellen.

Es melden sich keine weiteren Kandidaten. Andreas Remund wird für eine weitere Amtsperiode von vier Jahren **still gewählt**. Die Versammlung bedankt sich und applaudiert.

2. VERPFLICHTUNGSKREDIT AUSFÜHRUNG, ERSATZ REGENABWASSERLEITUNG AU

Manfred Gurtner, Gemeinderat Tiefbau, erläutert das Traktandum 2.

Im Investitionsprogramm der Gemeinde, ist der Ersatz der Regenabwasserleitung Au für die Jahre 2024 (Projektierung, Submission) und 2025 (Realisierung) vorgesehen.

An der Gemeindeversammlung vom 02.12.2023 wurde dem Verpflichtungskredit für die Projektierung von CHF 50'000 zugestimmt. Die Ingenieurarbeiten wurden im Anschluss an das Ingenieurbüro Emch + Berger AG Bern vergeben.

Fotos nach einem Gewitter im Sommer 2019



Stand der Arbeiten

Die Projektierung ist abgeschlossen und wurde durch die Tiefbaukommission der Gemeinde Wileroltigen geprüft. Eine Begehung bezüglich der Machbarkeit hat mit einer Unternehmung stattgefunden.

Zusätzliche Kanalreinigungsarbeiten und Fernsehaufnahmen wurden im Verlauf vom August ausgeführt. Abklärungen mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) betreffend temporär beanspruchten Fruchtfolgeflächen laufen. Eine Baueingabe ist notwendig.

Weiteres Vorgehen

GV-Winter 24:	Verpflichtungskredit Baumeisterarbeiten einholen
Anf. Dezember 24:	Versand Submission (Einladungsverfahren)
Bis Feb. 25:	Ausarbeiten Ausführungsprojekt
Anf. Feb. 25:	Auswertungen Offerten und Vergabeantrag
Mitte Feb. 25:	Vergabe der Baumeisterarbeiten durch den Gemeinderat
Mitte Feb. 25:	Zu- und Absageschreiben an die Unternehmungen
Anf. März. 25:	Startsitzung mit der Unternehmung
Ca. April 25:	Baubeginn (witterungsbedingt)
Ca. Sommer 25:	Bauende

Kostenzusammenstellung

	Ableitung Au Regenabwasser 7201.5032.23	
Beschreibung	Betrag	
NPK 111, Regiearbeiten	Fr.	17'660.00
NPK 112, Prüfungen	Fr.	17'815.00
NPK 113, Baustelleneinrichtung	Fr.	16'025.85
NPK 117, Abbrüche und Demontagen	Fr.	6'467.00
NPK 151, Werkleitungen	Fr.	1'760.00
NPK 211, Erdbau	Fr.	42'412.50
NPK 221, Fundationsschichten	Fr.	7'885.00
NPK 222, Abschlüsse und Pflästerungen	Fr.	2'235.00
NPK 223, Belagsarbeiten	Fr.	20'488.00
NPK 237, Kanalisationen und Entwässerungen	Fr.	189'575.00
Vermessung, Absteckung, Aufnahmen durch Geometer: Annahme	Fr.	3'000.00
KOSTEN, nach Gliederung (exkl. MWSt.)	Fr.	325'323.35
GESAMTKOSTEN (exkl. MWSt.)	Fr.	325'323.35
MWSt. 8.1%	Fr.	26'351.20
Projekierungskredit vom 02.12.2023	Fr.	50'000.00
GESAMTKOSTEN (inkl. MWSt.), gerundet	Fr.	401'674.55

Manfred Gurtner schliesst seine Ausführungen und übergibt das Wort dem Vorsitzenden.

Der Vorsitzende erkundigt sich, ob es irgendwelche Wortmeldungen gibt.

Fritz Stooss: Einige Ämter haben gewisse Einwände gegen den Unterhalt in einem Gewässer. Die Gemeinde sollte sich auf mögliche Einsprecher gefasst machen.

Edgar Herren: Bleibt die alte Regenabwasserleitung drinnen?

Manfred Gurtner: Ja, da durch die Entfernung nur zusätzliche Kosten entstehen würden.

Der Vorsitzende verliest den **Antrag**:

1. Genehmigung eines Investitionskredits in der Höhe von CHF 402'000.00 inkl. MwSt. zur Realisierung des Projekts Ersatz Regenabwasserleitung Au.
2. Ermächtigung an den Gemeinderat zur Vergabe der Arbeiten.

Beschluss:

Der Antrag des Gemeinderates wird **einstimmig genehmigt**.

3. VERPFLICHTUNGSKREDIT AUSFÜHRUNG, SANIERUNG HANGSTRASSE

Manfred Gurtner, Gemeinderat Tiefbau, erläutert das Traktandum 3.

Das Projekt «Sanierung Hangstrasse» ist ebenfalls im Investitionsprogramm der Gemeinde Wileroltigen vorgesehen.

In der Hangstrasse ist ein grösserer Belagsschaden und eine **Absenkung des Strassenkörpers** vorhanden. Der **Entwässerungsschacht** unterhalb der Strasse ist **verstopft** und Wasser tritt aus.



Der Zeitplan sieht gleich aus wie beim Ersatz der Regenabwasserleitung Au.

Kostenzusammenstellung

Beschreibung	Hangstrasse Regenabwasser		Hangstrasse Strasse	
	7201.5032.21		6150.5010.09	
	Betrag		Betrag	
NPK 111, Regiearbeiten	Fr.	3'334.00		
NPK 112, Prüfungen	Fr.	1'050.00	Fr.	450.00
NPK 113, Baustelleneinrichtung	Fr.	3'925.15	Fr.	400.00
NPK 117, Abbrüche und Demontagen	Fr.	1'532.00	Fr.	90.00
NPK 151, Werkleitungen	Fr.	540.00		
NPK 211, Erdbau	Fr.	3'575.00	Fr.	3'076.00
NPK 221, Foundationsschichten	Fr.	1'179.00	Fr.	5'710.00
NPK 222, Abschlüsse und Pflästerungen	Fr.	925.00		
NPK 223, Belagsarbeiten	Fr.	4'185.50	Fr.	14'925.00
NPK 237, Kanalisationen und Entwässerungen	Fr.	23'920.00		
Vermessung, Absteckung, Aufnahmen durch Geometer: Annahme	Fr.	1'000.00		
KOSTEN, nach Gliederung (exkl. MWSt.)	Fr.	45'165.65	Fr.	24'651.00
GESAMTKOSTEN (exkl. MWSt.)		Fr. 69'816.65		
MWSt. 8.1%		Fr. 5'655.15		
GESAMTKOSTEN (inkl. MWSt.), gerundet		Fr. 75'471.80		

Manfred Gurtner schliesst seine Ausführungen und übergibt das Wort dem Vorsitzenden.

Der Vorsitzende erkundigt sich, ob es irgendwelche Wortmeldungen gibt.

Edgar Herren: Er hat noch ein Anliegen, welches er im Anschluss bilateral mit Manfred Gurtner besprechen kann.

Fritz Hofmann: In der Botschaft ist erwähnt, dass die Reparatur der Zuleitung vom Brunnen (KS 1396) auf Kosten des Eigentümers erfolgen wird.

Manfred Gurtner: Dies betrifft lediglich einen Eigentümer, der bereits seitens Gemeinde über die Kostenübernahme informiert wurde.

Fritz Hofmann: Da die Projekte – Ersatz Regenabwasserleitung Au und Sanierung Hangstrasse – gleichzeitig stattfinden, ist doch nur eine Baustelleninstallation nötig?

Manfred Gurtner: Die Kosten für die Baustelleninstallation wurden unter den beiden Projekten bereits aufgeteilt.

Der Vorsitzende verliest den **Antrag**:

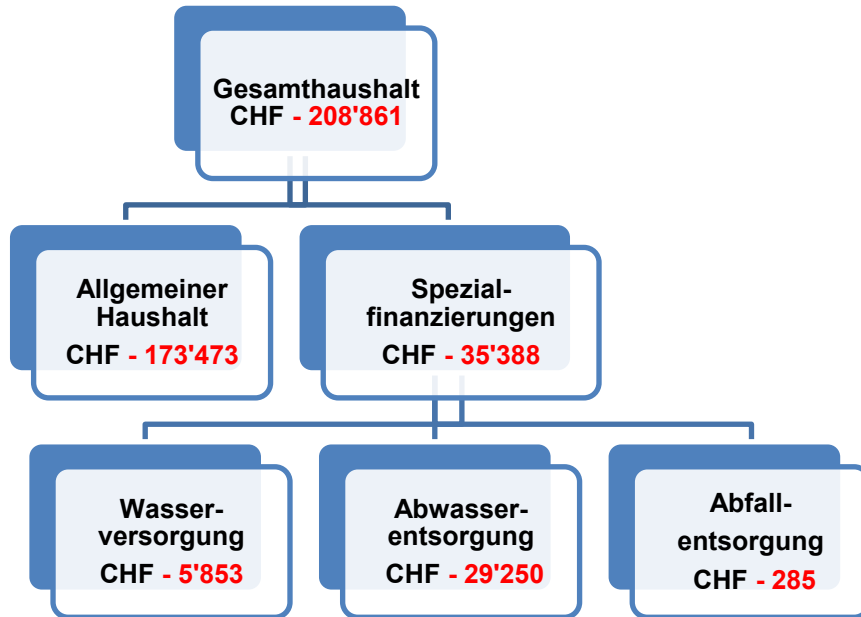
1. Genehmigung eines Investitionskredits in der Höhe von CHF 76'000.00 inkl. MwSt. für die Sanierung Hangstrasse.
2. Ermächtigung an den Gemeinderat zur Vergabe der Arbeiten.

Beschluss:

Der Antrag des Gemeinderates wird **einstimmig genehmigt**.

4. BUDGET 2025

Der Vorsitzende erläutert das Traktandum 4.



Abweichungen im Steuerhaushalt > 10'000 gegenüber Budget 2024

- Rechtsberatungen tiefer budgetiert -15'000
- Feuerwehr See, Beitrag an Kantonale Gebäudeversicherung Freiburg +13'125
- Ersatz Lampensystem im Basisstufengebäude +16'000
- Lastenausgleich Ergänzungsleistung und Sozialhilfe +26'250
- Steuerertrag allg. Gemeindesteuern insgesamt +23'900
- Erstmalige Einlage und Entnahme in Spezialfinanzierung Liegenschaften Finanzvermögen für Unterhalt
- Mehreinnahmen aus dem Lastenausgleich Disparitätenabbau und Mindestausstattung
- Nettoinvestitionen von **CHF 49'000** (1 Steuerzehntel), Abschreibungen/Zinsen plus CHF 2'000 (0.04 Steuerzehntel), je nach Realisierung der Investitionen

Grundsätzlich: Budget 2025 rund CHF 25'000.00 tiefer als Budget 2024

Wesentliches in den Spezialfinanzierungen Wasser/Abwasser/Abfall

- Keine wesentlichen Abweichungen gegenüber Budget 2024
- Gebühren bleiben in sämtlichen Spezialfinanzierungen unverändert
- Wasserversorgung: Nettoinvestitionen **CHF 42'000.00**
Abschreibungen/Zinsen plus CHF 4'035 gegenüber Budget 2024 je nach Realisierung der Investitionen
- Abwasserentsorgung: Nettoinvestitionen von **CHF 685'000.00**
Abschreibungen/Zinsen plus CHF 2'165 gegenüber Budget 2024 je nach Realisierung der Investitionen

Investitionen Steuerhaushalt (CHF 49'000.00)

- Öffentliche Beleuchtung, Ersatz Strassenlampen durch LED 1. Etappe
- Hangstrasse (Wittenberg) Anteil Strasse

Investitionen Spezialfinanzierung Wasserversorgung (CHF 42'000.00)

- Generelle Wasserversorgungsplanung (GWP)

Investitionen Spezialfinanzierung Abwasserentsorgung (CHF 685'000.00)

- Sanierungen Leitungen/Kanalschächte
- Generelle Entwässerungsplanung (GEP), Überarbeitung, Grobplanung
- Hangstrasse (Wittenberg) Regenabwasserleitung
- Geschiebesammler bis Kontrollschacht AU, Ersatz Flurleitung
- Zustandsaufnahme private Anschlüsse
- Investitionsbeiträge Projekte ARA-Verband Kerzers

Der Vorsitzende erkundigt sich, ob es irgendwelche Wortmeldungen gibt. Dies ist nicht der Fall.

Der Vorsitzende verliest den **Antrag**:

- a) Genehmigung Steueranlage für die Gemeindesteuern von 1.60 Einheiten der einfachen Steuer
- b) Genehmigung Steueranlage für die Liegenschaftssteuern von 1.2 ‰ des amtlichen Wertes
- c) Genehmigung Budget 2025 bestehend aus:

		Aufwand	Ertrag
Gesamthaushalt	CHF	2'112'502.00	1'903'641.00
Ertrags-/Aufwandüberschuss	CHF		208'861.00
Allgemeiner Haushalt	CHF	1'823'197.00	1'649'724.00
Ertrags-/Aufwandüberschuss	CHF		173'473.00
SF Wasserversorgung	CHF	105'970.00	100'117.00
Ertrags-/Aufwandüberschuss	CHF		5'853.00
SF Abwasserentsorgung	CHF	154'150.00	124'900.00
Ertrags-/Aufwandüberschuss	CHF		29'250.00
SF Abfall	CHF	29'185.00	28'900.00
Ertrags-/Aufwandüberschuss	CHF		285.00

Beschluss:

Der Antrag des Gemeinderates wird **einstimmig angenommen**.

5. FINANZPLAN 2024-2029

Beratung und Beschlussfassung

Der Vorsitzende präsentiert das Traktandum 5.

Übersicht Eckdaten

- Finanzplan basiert auf der Steueranlage 1.60
- Geplante Investitionen im Umfang von gut CHF 3'171'000 bis 2029 und später
- Bilanzüberschuss per 31.12.2023 CHF 1'539'000 (rund 33 Steuerzehntel – **1 Steuerzehntel = 47'000 im Jahr 2023**)
- Auftrag zum Abbau Bilanzüberschuss erfüllt - negative Rechnungsabschlüsse im allgemeinen Haushalt, Abwasser und Wasser geplant

Fazit

- Weiterer Fremdmittelbedarf ab 2026 (Konsumkosten / Investitionen)
- Steuererhöhung mindestens im selben Ausmass wie die Senkung (von 1.6 auf 1.85), ab 26/27, abhängig von den Ergebnissen der Rechnungsabschlüsse 2024/2025 und den zu realisierenden Investitionen
- Anpassung der Gebühren im Bereich Abwasserentsorgung ab 2027, je nach Ergebnis des Rechnungsabschlusses 2024
- Keine Gebühreanpassungen nötig im Bereich Spezialfinanzierung Wasser und Abfall
- Aufgrund neuem Feuerwehr-Reglement, Überprüfung der Finanzierungsart der Ersatzabgabe ab 2027

Kenntnisnahme:

Der Gemeinderat hat den Finanzplan 2024-2029 am 28. Oktober 2024 genehmigt und bringt diesen der Gemeindeversammlung vom 30. November 2024 zur Kenntnis.

6. ABRECHNUNG VERPFLICHTUNGSKREDIT ANBAU KINDERGARTEN UND GENEHMIGUNG NACHKREDIT

Philipp Stooss, Gemeinderat Sicherheit, begrüsst die Anwesenden und erläutert das Traktandum 6.

Für das Projekt «Anbau Kindergarten (inkl. Ersatz Heizung) wurden folgende Kredite gesprochen:

GV vom 07. Dezember 2019:	Verpflichtungskredit	CHF 190'000.00
UA vom 17. Januar 2021:	Nachkredit für Anbau	CHF 55'000.00
UA vom 17. Januar 2021:	Verpflichtungskredit Ersatz Heizung	<u>CHF 55'000.00</u>
→ ergibt einen Gesamtkreditbetrag von		<u>CHF 300'000.00</u>

Es resultiert die folgende Abrechnung:

Gesamtkredit genehmigt CHF	300'000.00		
inkl. MWST			
	Ausgaben Brutto CHF	Einnahmen Brutto CHF	Ausgaben Netto CHF
Ausbau Kindergarten	270'339.95	-	270'339.95
Ersatz Heizung	67'336.35	10'500.00	56'836.35
Total	337'676.30	10'500.00	327'176.30
Kreditüberschreitung	37'676.30	= 12.56%	

Beim Amt für Umwelt und Energie des Kantons Bern konnten für den Ersatz der Heizung Fördergelder in der Höhe von CHF 10'500.00 geltend gemacht werden. Somit betragen die Nettoaufwendungen des Heizungsersatzes CHF 56'836.35.

Der Verpflichtungskredit liegt in der Kompetenz der Gemeindeversammlung, die Abrechnung des Kredits ist deshalb der Gemeindeversammlung zur Kenntnis zu bringen (Art. 109 Abs. 2 GV). Aus der Abrechnung resultiert eine Kreditüberschreitung über 10% des ursprünglichen Kredites, welche mittels Nachkredit durch die Gemeindeversammlung zu genehmigen ist. (Art. 112 Abs. 1 GV)

Nachkredite sind dem zuständigen Organ zu unterbreiten, bevor weitere Verpflichtungen eingegangen werden.

Der Vorsitzende erkundigt sich, ob es irgendwelche Wortmeldungen gibt. Dies ist nicht der Fall.

Der Vorsitzende stellt der Versammlung folgenden **Antrag**:

- a) Der Nachkredit von CHF 37'676.30 für den Anbau Basisstufe ist zu genehmigen.

Beschluss:

Der Antrag des Gemeinderates wird **einstimmig angenommen**.

7. ABRECHNUNG VERPFLICHTUNGSKREDIT SANIERUNG GEMEINDEHAUS

Anika Louma, Gemeinderätin Soziales und Liegenschaften, begrüsst die Anwesenden und erläutert das Traktandum 7.

Für das Projekt «Sanierung Gemeindehaus» wurden folgende Kredite gesprochen:

Urne 17.01.2021	Verpflichtungskredit	CHF 68'000.00
GV 05.06.2023	Nachkredit	<u>CHF 22'000.00</u>
	Gesamt Bruttokredit	<u>CHF 90'000.00</u>

Die Sanierung konnte mit dem Fensterersatz im Frühling 2024 abgeschlossen werden.

Es liegt nun folgende Abrechnung vor:

Art der Arbeiten	Ausgaben Brutto CHF	Einnahmen Brutto CHF	Ausgaben Netto CHF
Baugesuche/Fachberichte	1'415.60		1'415.60
Klimageräte im Gemeindesaal	14'000.50		14'000.50
Demontage alte Speicheröfen	854.70		854.70
Klimagerät Schulleitung	3'212.50		3'212.50
Vorplatz, Vordach, Treppe	26'866.50		26'866.50
Fensterersatz inkl. Absturzsicherung	39'733.70	7'601.00	32'132.70
Gesamtausgaben	86'083.50	7'601.00	78'482.50

Gesamtkredit	90'000.00		90'000.00
Gesamtausgaben	<u>86'083.50</u>	7'601.00	78'482.50
Kreditunterschreitung Brutto/Netto	3'916.50		11'517.50
Unterschreitung in % vom Gesamtkredit	4.35%		12.79%

Das Beitragsgesuch an die kantonale Denkmalpflege für den Ersatz der Fenster wurde gutgeheissen. Die Baumassnahmen sind kontinuierlich durch die Denkmalpflege begleitet und von ihr abgenommen worden. Das Objekt wurde mit Vertrag vom 11.7.2024 unter Schutz gestellt und in das Verzeichnis der unter Schutz gestellten Denkmäler eingetragen worden. Der zugesprochene Betrag von CHF 7'601.00 ist bei der Einwohnergemeinde Wileroltigen am 09.09.2024 eingegangen.

Die Genehmigung des Verpflichtungskredites lag in der Kompetenz der Gemeindeversammlung, die Abrechnung ist ebenfalls der Gemeindeversammlung vorzulegen und zur Kenntnis zu bringen (Art. 109 Abs. 2 GV). Aus der Abrechnung resultiert eine Bruttokreditunterschreitung von 4.35% des ursprünglichen Kredites inkl. Nachkredit.

8. ABRECHNUNG VERPFLICHTUNGSKREDIT MACHBARKEITSSTUDIE ALTES SCHULHAUS, PRÄSENTATION ERGEBNISSE DARAUS SOWIE GRUNDSATZENTSCHEID WIE WEITER

Roger Perrottet, Gemeinderat Liegenschaften, begrüsst die Anwesenden und erläutert das Traktandum 8.

Für die Ausarbeitung möglicher Verwendungszwecke des alten Schulhauses wurde der Gemeinderat an der Gemeindeversammlung vom 30.5.2022 beauftragt, diverse Szenarien zu prüfen:

- Umbau zu Wohnungen
- Umbau für gewerbliche Nutzung
- Umbau zum Vereinslokal, Einbau Küche für Restaurationsbetrieb, Sitzungszimmer

Zudem wurde das Büro Bönzli + Partner mit der Bewertung der Liegenschaft beauftragt.

Für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie wurde an der GV vom 03. Dezember 2022 ein Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 23'000.00 gesprochen.

Inzwischen liegt eine Grundlagenstudie vor, welche vom Büro Bönzli+Partner AG ausgearbeitet wurde. Der Verpflichtungskredit kann somit mit einer Kostenunterschreitung von CHF 289.15 abgerechnet werden.

Kredit GV 03.12.2022	Bruttoausgaben 2023-2024	Kreditunterschreitung 1.25%
CHF 23'000.00	CHF 22'710.85	CHF 289.15

Die Genehmigung des Verpflichtungskredites lag in der Kompetenz der Gemeindeversammlung, die Abrechnung ist ebenfalls der Gemeindeversammlung vorzulegen und zur Kenntnis zu bringen (Art. 109 Abs. 2 GV). Aus der Abrechnung resultiert eine Bruttokreditunterschreitung von 1.25% des ursprünglichen Kredites.

Expertise über den Verkehrswert der Liegenschaft

Der zweigeschossige Riegbau mit seinem Glockenturm stellt einen wesentlichen Bestandteil des Ortsbildes von Wileroltigen dar. Im kantonalen Bauinventar ist das Gebäude als ein sog. K-Objekt und als schützenswertes Objekt klassiert. Das Gebäude wurde 1963, 1979 und 1996 massvoll umgebaut und renoviert.

Allgemeiner Immobilienmarkt

Die allgemeine Wirtschaftslage in der Region kann als noch relativ gut bezeichnet werden. In der nächsten Zeit werden keine speziell, sich verändernden Umstände erwartet. Die Nachfrage nach Liegenschaften dieser Art ist wohl eher gering. In Anbetracht der Gebäudestruktur muss von einer Selbstnutzung durch die Gemeinde ausgegangen werden.

Vermietungssituation

Das Gebäude kann ohne bauliche Veränderung weitergenutzt werden. Potentielle Mieter, auch für Teilbereiche, können aufgrund des aktuellen Mietmarktes nur über ein sehr tiefes Mietzinsniveau angesprochen werden.

Die Liegenschaft generiert aktuell folgende Mieteinnahmen:

Bibliothek EG:	0.00 Fr. / Monat (ohne NK)
Klassenzimmer EG:	0.00 Fr. / Monat (ohne NK)
Garage EG:	0.00 Fr. / Monat (ohne NK)
3-Zimmerwohnung:	850.00 Fr. / Monat (ohne NK)
Klassenzimmer OG:	80.00 Fr. / Monat (ohne NK) – Verein für Wildkräuterwissen
Handfertigkeitsraum DG:	80.00 Fr. / Monat (ohne NK) – Kirchgemeinde Kerzers
Mehrzweckraum DG:	0.00 Fr. / Monat (ohne NK)

Umnutzung, bessere Nutzung

Eine Umnutzung oder bessere Nutzung ist baurechtlich möglich. Dies, obwohl das Gebäude als schützenswertes Objekt nur beschränkte Eingriffe zulässt. Solche baulichen Massnahmen sind allerdings bei Gebäude mit Mischnutzung bauphysikalisch und akustisch meist sehr aufwendig und nur in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege umsetzbar.

Zustand

Die Bausubstanz ist in einem guten Zustand und erübrigt deshalb den Einbezug anderer Betrachtungen. Der Innenausbau sowie die Gebäudehülle müssen für eine nachhaltige Nutzung erneuert werden. Bei einer Liegenschaft in diesem Alter muss mit temporär hohen Unterhaltskosten gerechnet werden.

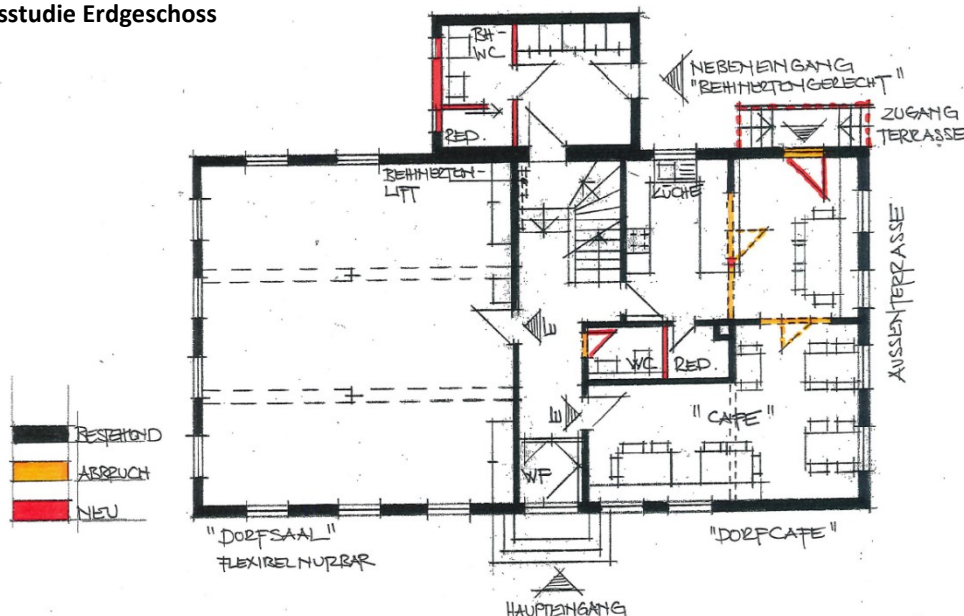
Plausibilisierung

Land:	710m ² x Fr. 250.00 =	Fr. 178'000.00
Gebäude:	2'365 m ³ (SIA 116) x Fr. 270.00 =	Fr. 638'000.00

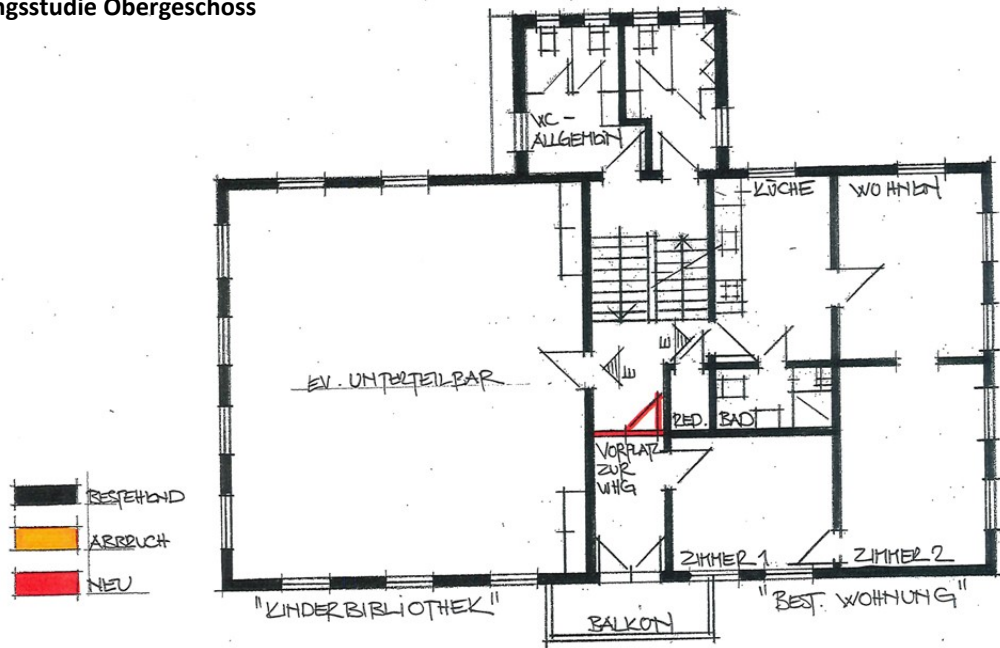
Verkehrswert ca. +/- 10%

Fr. 816'000.00

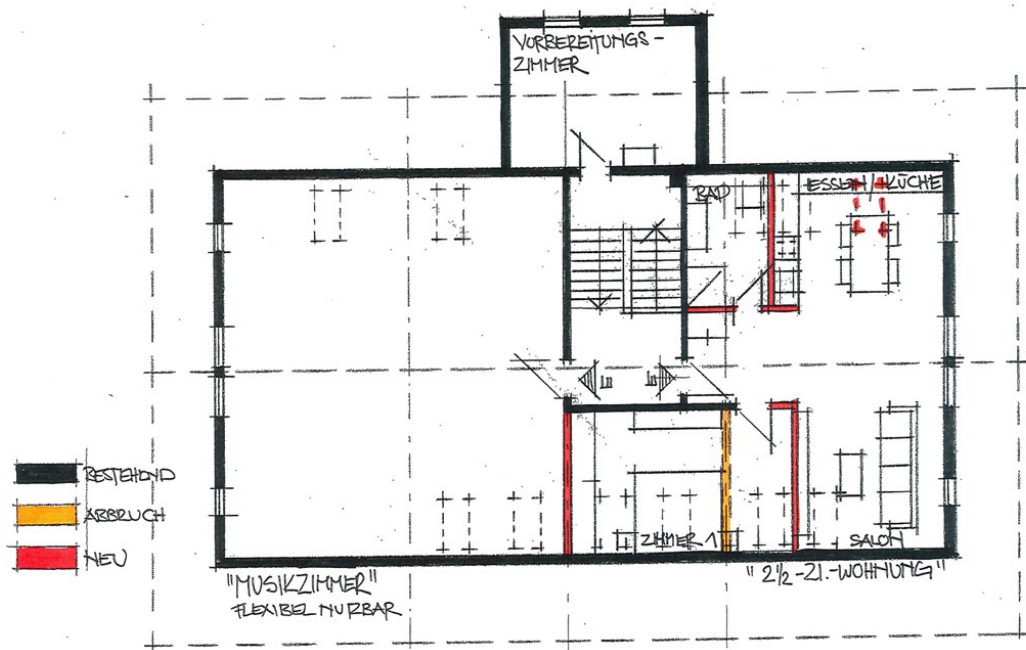
Nutzungsstudie Erdgeschoss



Nutzungsstudie Obergeschoss



Nutzungsstudie Dachgeschoss



Kostenzusammenstellung

Fassaden, Fenster, Dach & Turm	CHF 707'000.00
Dortreff	CHF 224'000.00
Neuer Zugang, Behinderten-WC	CHF 90'000.00
WC-Anlage OG	CHF 56'000.00
Wohnung Dachgeschoss	CHF 159'000.00
Renovation Dorfsaal EG, Bibliothek OG, Vorbereitungs- zimmer OG, sowie Zimmer DG	CHF 142'000.00
Renovation Treppenhaus, Gang, Windfang	CHF 37'000.00
Total	CHF 1'415.000.00

Der Vorsitzende erkundigt sich, ob es irgendwelche Wortmeldungen gibt:

Ursula Balmer: Sie teilt die Meinung, dass das Gebäude nicht verkauft werden sollte. Sie würde jedoch das Gebäude zuerst aussen sanieren. Auch die behindertengerechten Toiletten findet sie gut.

Edgar Herren: Er würde das Gebäude erst zu einem späteren Zeitpunkt sanieren. Zuerst sollte die gesamte Bevölkerung ihre Wünsche und Ideen einbringen.

Katharina Maccapani: Wie sieht es mit der Heizung aus?

Roger Perrottet: Ist eine Erdsonde.

Ursula Balmer: Wenn das Dach gemacht wird, sollte dann auch gleich eine Solaranlage montiert werden.

Rolf Moosmann: Wie sieht es mit der Finanzierung aus? Das Projekt könnte mit Fremdmitteln finanziert werden.

Hinnerk Semke: Es wäre mit einer Steuererhöhung zu rechnen.

Fritz Stooss: Allenfalls muss sich die Gemeinde von Altem lösen und für die Finanzierbarkeit zum Beispiel das Hirtenhaus verkaufen.

Ulrich Balmer: Wenn die Gemeinde Investitionen tätigt, wäre es wichtig, die Amortisation mittels neuer Miteinnahmen aufzuzeigen.

Ursula Hofmann: Sie findet den Mietzins von CHF 80.00 pro Monat sehr tief.

Hinnerk Semke: Da es kein sehr attraktives Mietobjekt ist und keine Mietinteressenten vorhanden sind, hat der Gemeinderat CHF 80.00 als angemessen eingestuft.

Im Frühjahr 2025 wird für das Projekt ein Mitwirkungsverfahren lanciert. Zudem werden im Einzelfall die Auswirkungen auf den Finanzhaushalt aufgezeigt.

MITTEILUNGEN AUF DEM GEMEINDERAT

Der Neujahrstrunk findet am Mittwoch, 1. Januar 2025 auf dem Gemeindeplatz statt. Eine Einladung wird noch in alle Haushalte verteilt.

MITTEILUNGEN DER BEVÖLKERUNG

Katharina Maccapani: Der Grüncontainer ist bereits voll. Leider findet von Dezember bis Januar keine Leerung statt. Ihr wäre es ein Anliegen, dass der Container regelmässiger geleert wird.

Philipp Stooss: Der Gemeinderat nimmt das Anliegen gerne auf.

Gaby Pulver: Wie sieht es mit dem Begegnungsplatz aus, weshalb dauert dies so lange?

Manfred Gurtner: Das Baugesuch ist zurzeit noch hängig.

Ursula Balmer: Wie sieht es mit dem Hochstudhaus von Max Stooss aus?

Roger Perrottet: Es hat eine Begehung vor Ort mit der Denkmalpflege und einem Holzbauingenieur stattgefunden. Sobald das Gutachten des Ingenieurs vorliegt, können die weiteren Schritte besprochen werden.

Fritz Hofmann: Gibt es Neuigkeiten betreffend Mooshütte?

Philipp Stooss: Die Mooshütte wurde gesichert. Sobald alle Offerten vorliegen, kommt das Projekt vor die Gemeindeversammlung.

Gaby Pulver: Das Hirtenhaus ist auch in einem schlechten Zustand, was ist damit geplant?

Anika Louma: Für das Hirtenhaus wurde eine Verkehrswertschätzung in Auftrag gegeben. Das Ergebnis sollte bis Ende Jahr vorliegen.

Der Vorsitzende fragt, ob es noch weitere Fragen gibt? Das ist nicht der Fall.

Der Vorsitzende schliesst die Versammlung um 14:00 Uhr und dankt allen Anwesenden für ihr Kommen sowie Allen, die für die Durchführung der Gemeindeversammlung tätig waren.

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE WILEROLTIGEN

Gemeindepräsident

Gemeindeschreiberin



Hinnerk Semke



Alessia Röthlisberger

Wileroltigen, 30. November 2024