

**Altes Schulhaus Thörishaus, Beitrag an Umbau- und Sanierung und Übernahme Miteigentumsanteil**

Kredit; Direktion Bildung und Soziales

**Bericht und Antrag des Gemeinderates an das Parlament**

**1. Ausgangslage**

Seit über 100 Jahren wird der Schulbetrieb in Thörishaus von den Gemeinden Neuenegg und Köniz gemeinsam betrieben. Dokumentiert wird diese Tatsache mit einem Vertrag betreffend die Erstellung eines neuen Schulhauses in Thörishaus, datiert vom 16. Februar / 21. März 1903. Darin ist festgehalten, dass die Baukosten, die Kosten der Reparaturen und überhaupt sämtliche laufenden Ausgaben entsprechend den Schülerzahlen auf die "bauende" und die "nichtbauende" Gemeinde verteilt werden. Diese Regelung wurde durch einen Nachtrag vom 20. November 1946 abgeändert und es wurde festgehalten, die Kosten für das Gebäude und dessen Unterhalt würden je hälftig verteilt und getragen. Der Vertrag enthält eine Kündigungsklausel (zweijährige Frist), ist aber grundsätzlich noch heute gültig. Im Jahre 1971 wurde eine neue gemeinsame Primarschulanlage "im Stucki" in Thörishaus gebaut. Seither wird das "alte Schulhaus" Thörishaus durch eine Kindertagesstätte, eine Spielgruppe sowie durch Vereine und verschiedene andere Institutionen genutzt.

**2. Umbau- und Sanierungsprojekt "altes Schulhaus" Thörishaus**

Es ist vorgesehen, das "alte Schulhaus" Thörishaus zu renovieren und die Räumlichkeiten anschliessend besser zu nutzen.

Nach einer gemeinsamen Besichtigung im August 2011 für eine Beurteilung des Sanierungsbedarfes hat die Gemeinde Neuenegg ein Bauprojekt erstellt und die Gemeinde Köniz einen Vertragsentwurf für die neue Nutzung der Liegenschaft "altes Schulhaus" Thörishaus vorbereitet.

Das Umbau- und Sanierungsprojekt sieht folgende grösseren Arbeiten vor:

- Das bisher "nur" als Abstellraum benutzte Untergeschoss soll ausgebaut und den ortsansässigen Vereinen, welche bisher im Erdgeschoss einquartiert waren, zur Verfügung gestellt werden (gemischter Chor, Trachtengruppe Thörishaus, Spielgruppe, Säuglingsberatung, Elternverein, Ludothek, Abendgottesdienste des Kirchenkreises Oberwangen etc.).
- Das Erdgeschoss soll zur Erweiterung der privaten Kindertagesstätte zur Verfügung gestellt werden, welche bisher im 1. Stock eingemietet ist. Die Toilettenanlage muss diesen Gegebenheiten angepasst werden und weitere kleinere betriebliche Anpassungen sind vorgesehen.
- Im Obergeschoss wird für die Kindertagesstätte eine bedürfnisgerechte Küche eingebaut, damit die grössere Kinderzahl gepflegt werden kann.

Aufgrund der gutnachbarlichen Zusammenarbeit, insbesondere im Bereich des gemeinsamen Schulhauses Stucki, sowie des gemeindeübergreifenden Nutzens für alle Einwohner macht es Sinn, das Umbauprojekt zu unterstützen.

Die Gemeinde Köniz kauft in der privaten Kindertagesstätte im „alten Schulhaus“ Thörishaus zurzeit 7 Plätze ein, davon 2,5 Plätze für Kinder aus der Gemeinde Neuenegg (Kooperationsvertrag mit der Gemeinde Neuenegg im Bereich Kindertagesstätten).

### **3. Rechtliches / Neuer Vertrag**

Wie vorstehend erwähnt, besteht für die Liegenschaft "altes Schulhaus" Thörishaus kein neuer Vertrag und die rechtliche Grundlage bildet der ursprüngliche Vertrag aus dem Jahr 1903, respektive die Vertragsänderung (Nachtrag) vom 20.11.1946.

Die Gemeinde Köniz hat deshalb mit der Gemeinde Neuenegg einen neuen Vertrag ausgehandelt, welcher nach Annahme des vorliegenden Geschäfts abgeschlossen wird. Der Abschluss des Vertrags liegt in der Kompetenz des Gemeinderates.

Folgende neue Elemente sind im neuen Vertrag vorgesehen:

- Obwohl der Gemeinde Köniz in einem obligatorischen Vertrag ein hälftiges Eigentum zugesichert wurde, ist das Miteigentum nicht im Grundbuch eingetragen. Damit fehlt der Gemeinde Köniz ein dinglicher Anspruch an Gebäude und Land. Die Gemeinde Neuenegg bestätigte, dass die Gemeinde Köniz sich auch an den Landkosten beteiligt hat und ist bereit, der Gemeinde Köniz ihren Eigentumsanteil formell korrekt einzuräumen. Dazu braucht es einen öffentlich beurkundeten Vertrag (Kaufvertrag mit einem symbolischen Kaufpreis oder ein Schenkungsvertrag). Damit wird sichergestellt, dass die Liegenschaft in der Bilanz der Gemeinde Köniz aufgeführt werden kann (bisher sind keine Betreffnisse in der Bilanz enthalten). Gleichzeitig sind damit die rechtlichen Verhältnisse auch später wieder eruierbar. Bei der Liegenschaft "altes Schulhaus" handelt es sich um eine Parzellengrösse von 2'757 m<sup>2</sup> mit einem amtlichen Wert von CHF 446'320.00.
- Bis anhin hat die Gemeinde Neuenegg die Umbaukosten generell vorfinanziert und der Gemeinde Köniz via Jahresabrechnung die Amortisations- und Zinskosten in Rechnung gestellt. Neu wird nun vorgesehen, dass sämtliche Investitionen > CHF 30'000.00 als Verpflichtungskredite behandelt werden und beide Gemeinden ihre Anteile übernehmen. Der Gemeinde Neuenegg obliegt die Beschaffung der Fremdmittel für die Vorfinanzierung der Anlagekosten. Sämtliche vom finanzkompetenten Organ bewilligten Investitionen werden der Einwohnergemeinde Köniz per Ende Jahr netto zur Hälfte in Rechnung gestellt.
- Die Liegenschaft soll grundsätzlich zu Selbstkosten geführt und durch Mieteinnahmen gedeckt werden.

## **4. Finanzielles**

### **4.1 Investitionskosten**

Die gesamten Umbau- und Sanierungskosten werden auf CHF 494'000.00 veranschlagt, an welchen die Gemeinde Köniz ihren hälftigen Anteil von CHF 247'000.00 zu entrichten hat. Die Einwohnergemeinde Neuenegg hat an ihrer Gemeindeversammlung vom 30. Mai 2012 das Umbauprojekt "altes Schulhaus" Thörishaus genehmigt und den Verpflichtungskredit von CHF 494'000.00 bewilligt.

**Anhang 2**

Für den Grundbucheintrag ist mit Kosten von ca. CHF 6'000.00 zu rechnen (Notar und Grundbuch). Somit belaufen sich die Gesamtkosten für die Gemeinde auf CHF 253'000.00.

### **4.2 Investitionsplan IAFP**

Im Investitionsplan 2013 ist noch kein Betrag eingestellt.

#### **4.3 Folgekosten**

Betrieblich sollen mittels eines langfristigen Mietvertrags mit der Kindertagesstätte die Umbaukosten finanziert werden. Die Folgekostenberechnung zeigt, dass aufgrund der jährlichen Abschreibung von 10% auf dem Verwaltungsvermögen ohne zusätzliche Mietzinseinnahmen auch längerfristig nicht mit einem Ertrag gerechnet werden kann.

**Anhang 3**

#### **5. Folgen bei Ablehnung des Geschäftes**

Bei Ablehnung des Kredits ginge der Gemeinderat Köniz davon aus, dass eine weitere Beteiligung und Zusammenarbeit beim alten Schulhaus Thörishaus nicht mehr erwünscht ist. Aufgrund dessen würde er den alten Vertrag mit der Gemeinde Neuenegg kündigen und entsprechende Auflösungsverhandlungen führen. Die Kündigungsfrist beträgt zwei Jahre.

#### **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Für den Beitrag der Einwohnergemeinde Köniz an den Umbau und die Sanierung des "alten Schulhauses" Thörishaus (inkl. Grundbucheintrag) wird ein Kredit von CHF 253'000.00 zuzüglich allfälliger Teuerung zu Lasten Konto 3940.503.0751 bewilligt.
2. Der unentgeltlichen Uebernahme eines Miteigentumsanteil von 1/2 an der Parzelle Neuenegg / 30 durch die Gemeinde Köniz wird zugestimmt.

Köniz, 19. Dezember 2012

Der Gemeinderat

#### **Anhänge**

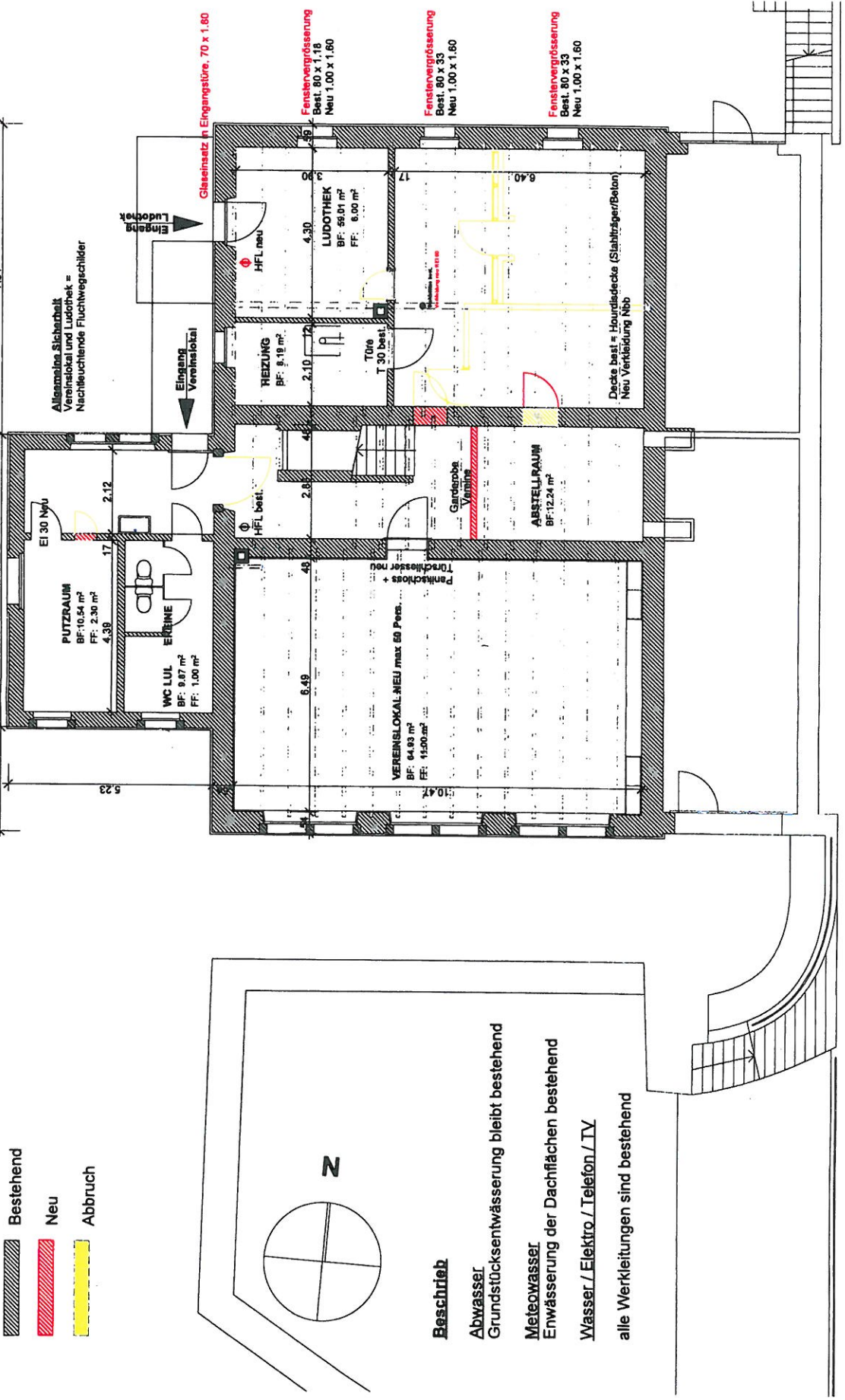
1. Baupläne „altes Schulhaus“ Thörishaus
2. Auszug Protokoll Gemeindeversammlung Neuenegg
3. Übersichtsblatt Folgekosten




**Objekt** : Altes Schulhaus, 3174 Thörishaus, Umbau + Sanierung UG,EG,OG,DG,Terrasse

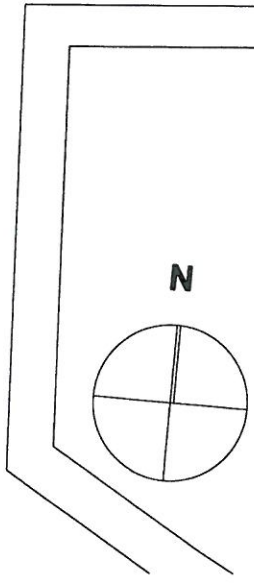
**Bauherrschaft** : Einwohnergemeinde Neuenegg, Liegenschaftsverwaltung, 3176 Neuenegg

**Plan** : Bauprojekt Grundriss UG Mst. 1 : 100 ; Gez. 26.11.2011cw; A3

HERBERT ROSCHI  
ARCHITEKTURBÜRO / IMMOBILIEN  
PFRUNDSTR. 14 3176 NEUENEGG  
TEL./FAX 031 741 20 79  
NATEL 079 341 05 73  
E-MAIL h.roschi@bluewin.ch



-  Bestehend
-  Neu
-  Abbruch



- Beschrieb**
- Abwasser**  
Grundstücksentwässerung bleibt bestehend
  - Metowasser**  
Entwässerung der Dachflächen bestehend
  - Wasser / Elektro / Telefon / TV**  
alle Verkabelungen sind bestehend




**Objekt** : Altes Schulhaus, 3174 Thörishaus, Umbau + Sanierung UG,EG,OG,DG,Terrasse

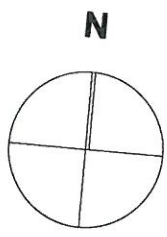
**Bauherrschaft** : Einwohnergemeinde Neuenegg, Liegenschaftsverwaltung, 3176 Neuenegg

**Plan** : Bauprojekt Grundriss EG Mst. 1 : 100 ; Gez.26.11.2011cw; A3

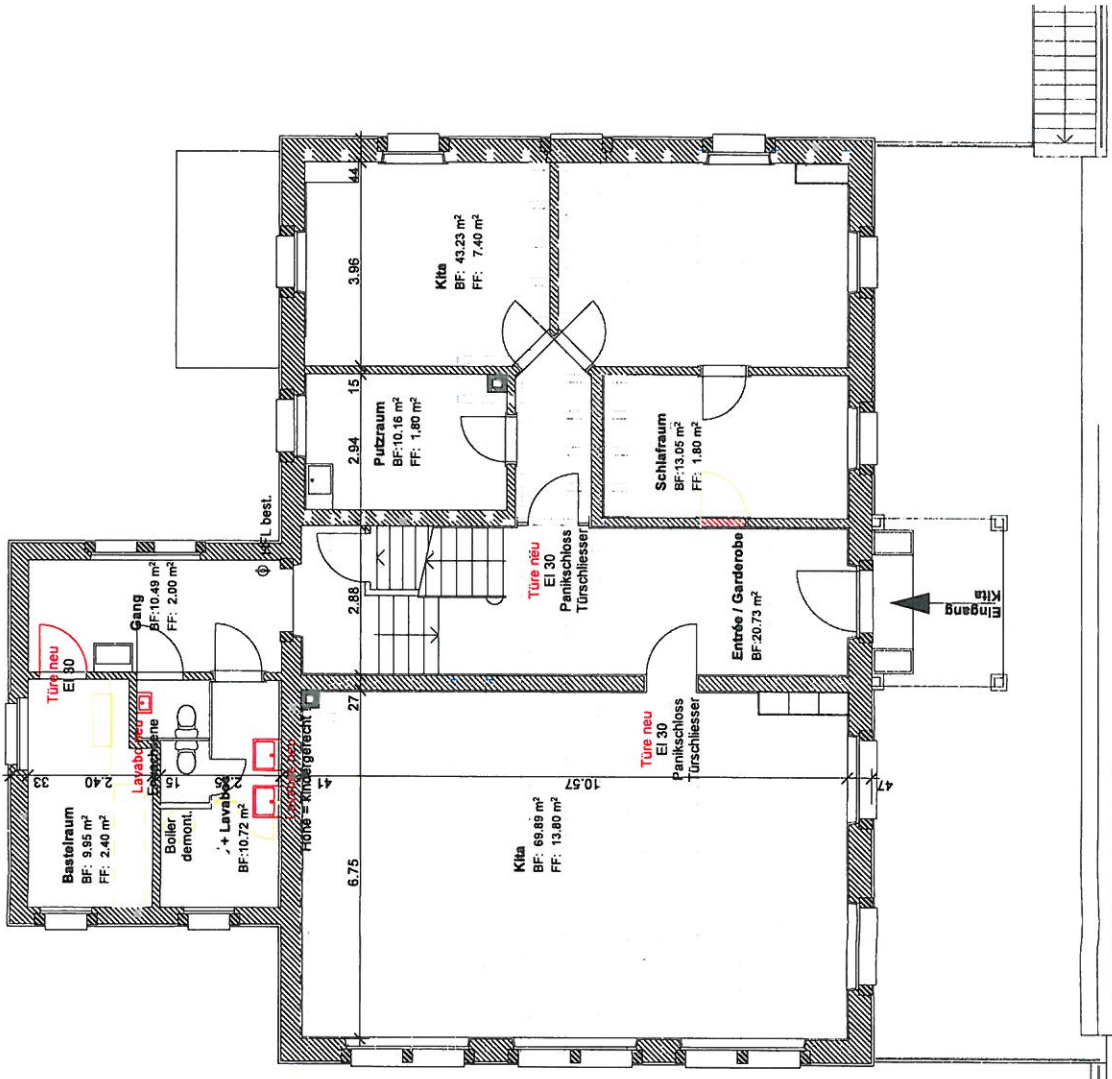
HERBERT ROSCHI  
ARCHITECTURBÜRO / IMMOBILIEN  
PFRUNDSTR. 14 3176 NEUENEGG  
TEL./FAX 031 741 20 79  
NATEL 079 341 05 73  
E-MAIL h.roschi@bluewin.ch

BAU-  
BERATUNG  
PLANUNG  
REALISATION

-  Bestehend
-  Neu
-  Abbruch



- Beschrieb**
- Abwasser  
Grundstücksentwässerung bleibt bestehend
  - Meteorwasser  
Enwässerung der Dachflächen bestehend
  - Wasser / Elektro / Telefon / TV  
alle Werkleitungen sind bestehend



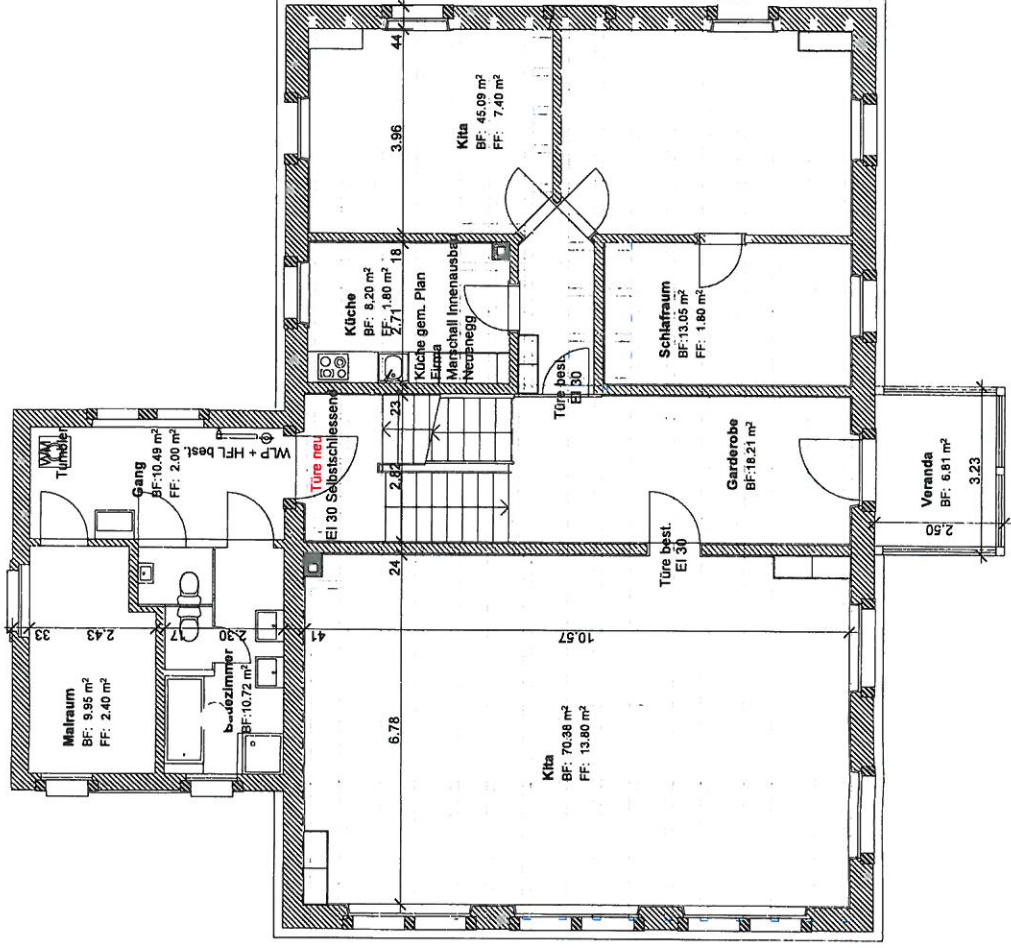
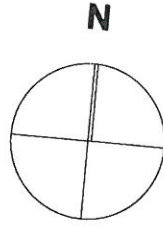
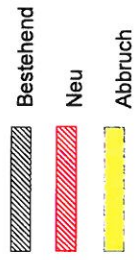
**Objekt** : Altes Schulhaus, 3174 Thörishaus, Umbau + Sanierung UG,EG,OG,DG,Terrasse

**Bauherrschaft** : Einwohnergemeinde Neuenegg, Liegenschaftsverwaltung, 3176 Neuenegg

**Plan** : Bauprojekt Grundriss OG Mst. 1 : 100 ; Gez.26.11.2011cw, A3

HERBERT ROSCHI  
ARCHITEKTURBÜRO / IMMOBILIEN

BAU- BERATUNG  
TEL/FAX 031 741 20 79  
PLANUNG 079 341 05 73  
REALISATION E-MAIL h.roschi@bluewin.ch



**Beschrieb**

**Abwasser**  
Grundstücksentwässerung bleibt bestehend

**Meteorwasser**  
Entwässerung der Dachflächen bestehend

**Wasser / Elektro / Telefon / TV**

alle Verkleitungen sind bestehend




**Objekt** : Altes Schulhaus, 3174 Thörishaus, Umbau + Sanierung UG,EG,OG,DG,Terrasse

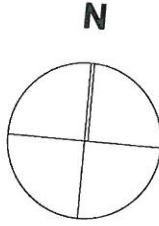
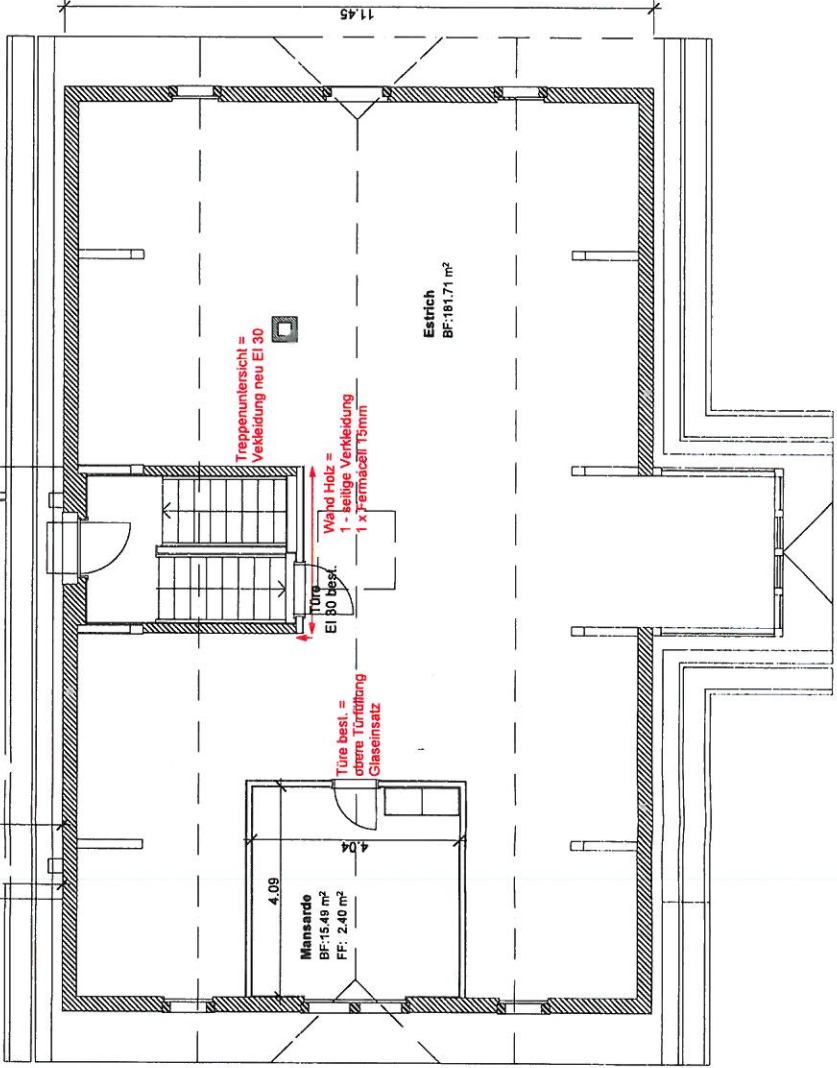
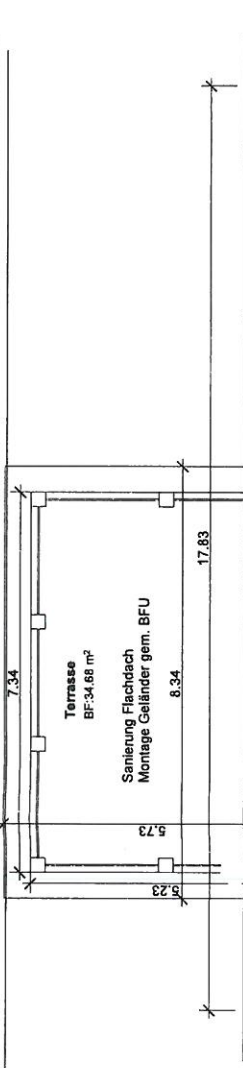
**Bauherrschaft** : Einwohnergemeinde Neuenegg, Liegenschaftsverwaltung, 3176 Neuenegg

**Plan** : Bauprojekt Grundriss DG Mst. 1 : 100 ; Gez.26.11.2011cw, A3

HERBERT ROSCHI  
ARCHITEKTURBÜRO / IMMOBILIEN  
PFRUNDSTR. 14 3176 NEUENEGG  
TEL./FAX 031 741 20 79  
NATEL 079 341 05 73  
E-MAIL h.roschi@bluewin.ch

BAU-  
BERATUNG  
PLANUNG  
REALISATION

-  Bestehend
-  Neu
-  Abbruch



**Beschrieb**




- Abwasser:** Grundstücksentwässerung bleibt bestehend
- Meteorwasser:** Entwässerung der Dachflächen bestehend
- Wasser / Elektro / Telefon / TV:** alle Verkleitungen sind bestehend

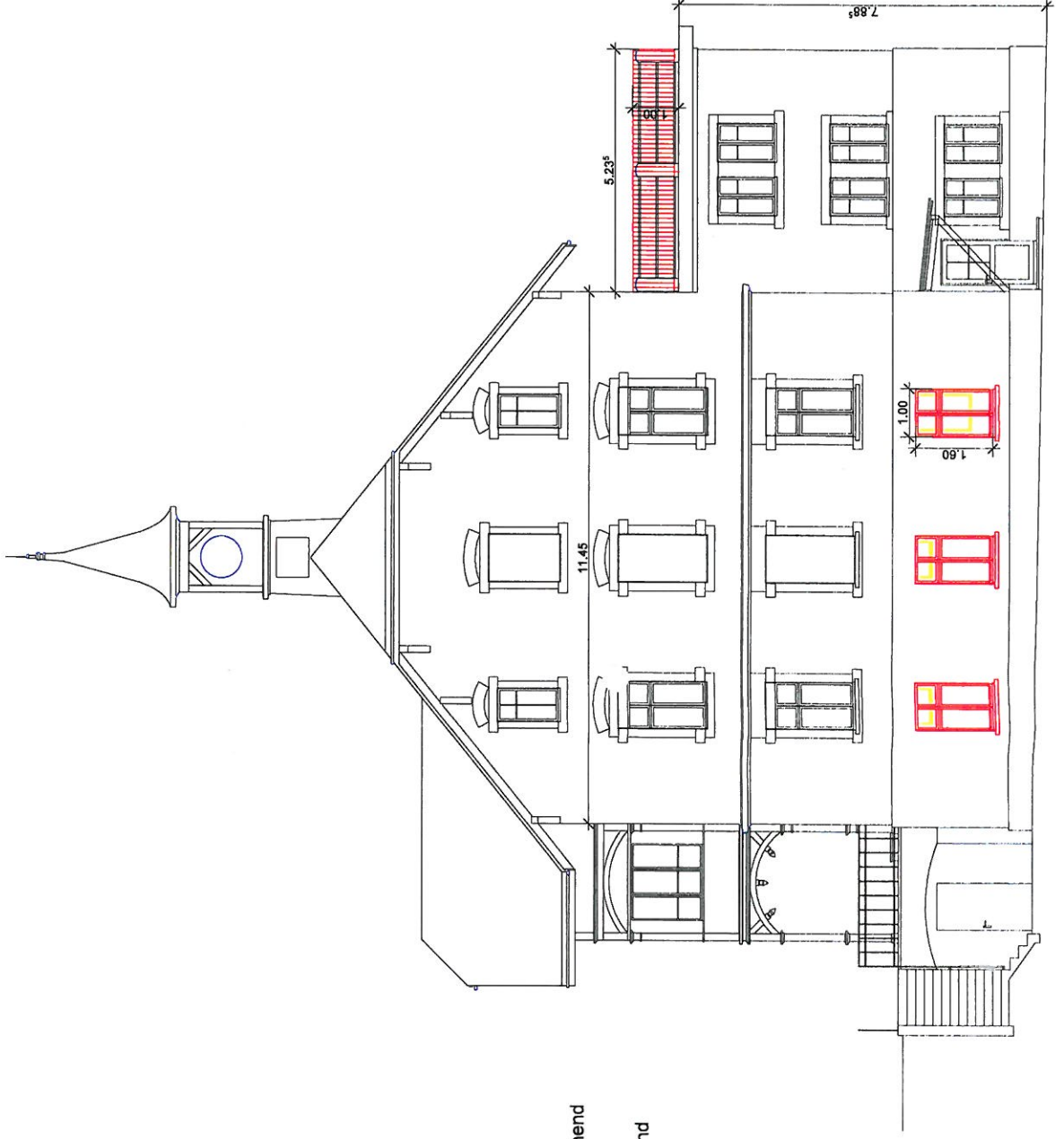
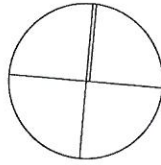
**Objekt** : Altes Schulhaus, 3174 Thörishaus, Umbau + Sanierung UG,EG,OG,DG,Terrasse

**Bauherrschaft** : Einwohnergemeinde Neuenegg, Liegenschaftsverwaltung, 3176 Neuenegg

**Plan** : Bauprojekt Grundriss DG Mst. 1 : 100 ; Gez.26.11.2011cw; A3

HERBERT ROSCHI ARCHITEKTURBÜRO / IMMOBILIEN	BAU- BERATUNG PLANUNG REALISATION
PFRUNDSTR. 14 3176 NEUENEGG TEL./FAX 031 741 20 79 NATEL 079 341 05 73 E-MAIL h.roschi@bluewin.ch	

-  Bestehend
-  Neu
-  Abbruch



**Beschrieb**

Abwasser  
Grundstücksentwässerung bleibt bestehend

Metwässer  
Erwässerung der Dachflächen bestehend

Wasser / Elektro / Telefon / TV

alle Verkleitungen sind bestehend





# EINWOHNERGEMEINDE NEUENEGG

## AUSZUG aus dem Protokoll der Gemeindeversammlung

1. Sitzung vom 30. Mai 2012, Geschäft Nr. 256

8.501.100	Sensemattstrasse 6, Thörishaus
1.1201.303	Verein kibe Region Köniz
<b>70</b>	<b>Altes Schulhaus Thörishaus; Bewilligung eines Verpflichtungskredites von CHF 494'000.-- für den Umbau des Untergeschosses und den Ersatz der Heizung</b>

Die Orientierung erfolgt durch **Herrn Urs Streit, Gemeinderat und Ressortvorsteher Bau, Planung und Liegenschaften**. Als Zusammenfassung dieser Orientierung wird hier der Text der gemeinderätlichen Botschaft vom Mai 2012 wiedergegeben:

### A. Einleitung

Der Kindergarten Thörishaus wurde auf Beginn des Schuljahres 2006/07 vom alten Schulhaus Thörishaus in die neuen Räumlichkeiten im Schulhaus Stucki Thörishaus verlegt. Das Obergeschoss im alten Schulhaus Thörishaus wurde umgebaut und anschliessend an die Kindertagesstätte vermietet. Die Vereine und die übrigen öffentlichen Institutionen wurden in das Erdgeschoss umgesiedelt. Das Dachgeschoss und das früher den Jugendlichen und dem Militär dienende Untergeschoss werden als Estrich bzw. nicht genutzt.

### B. Auftrag

Nach dem Eingang der Forderung des Kantons, die Heizung auf den 3. April 2012 zu sanieren, machte sich die Liegenschaftskommission Gedanken wie das Untergeschoss inskünftig besser genutzt werden könnte. Da gelangte die Kindertagesstätte mit dem Begehren an sie, ihr zusätzliche Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen respektive zu vermieten. Um diesem Begehren nachzukommen, wurde das Architekturbüro Herbert Roschi, Neueneegg, beauftragt, ein den Bedürfnissen der Kindertagesstätte entsprechendes Projekt mit Kostenvorschlag auszuarbeiten.

### C. Was wird mit der Sanierung realisiert

Das vom Architekturbüro Herbert Roschi erstellte Ausbau- resp. Umbaukonzept umfasst folgende Arbeiten:

- Sanierung des Untergeschosses mit Aufhebung der alten Militärküche und des Jugendraumes und Umnutzung zum Vereinslokal
- Ersatz der Heizung und Sanierung der Sanitäranlagen und des Elektrotableaus
- Anpassungen im Erdgeschoss für die neue Nutzung als Kindertagesstätte
- Anpassen der Küche im Obergeschoss an die Bedürfnisse der Kindertagesstätte
- Sanierung Terrasse gegen Autobahn

#### **D. Kosten**

Vorarbeiten, Abbruch, Baumeister	CHF	53'000.—
Gipser, Maler	CHF	70'000.—
Spenglerarbeiten	CHF	18'000.—
Heizungsanlage	CHF	30'000.—
Sanitäranlagen	CHF	20'000.—
Elektroanlagen	CHF	50'000.—
Schreiner, Unterlagsboden, Plattenarbeiten	CHF	70'000.—
Anpassung Küche	CHF	50'000.—
Brandmeldeanlage	CHF	14'000.—
Honorare Architekt, Ingenieur, Planer	CHF	30'000.—
Baunebenkosten	CHF	14'000.—
Baureinigung, Feuerlöscher, Diverses	CHF	45'000.—
Anschluss Fernwärmeverbund	CHF	20'000.—
Umgebung	CHF	10'000.—
<b>Total</b>	<b>CHF</b>	<b>494'000.—</b>

Die Gemeinde Köniz ist Miteigentümerin der Liegenschaft. Sie wird sich voraussichtlich zur Hälfte an den Sanierungskosten beteiligen. Der entsprechende Parlamentsbeschluss steht aber noch aus.

#### **F. Antrag bzw. Beschlussentwurf**

1. Genehmigung des vom Architekturbüro Herbert Roschi, Neuenegg, erarbeiteten Projektes
2. Bewilligung eines Verpflichtungskredites von CHF 494'000.—
3. Ermächtigung des Gemeinderates zur Ausführung und zur allfällig nötigen Fremdmittelaufnahme zur Finanzierung.

#### **Diskussion:**

**Herr Martin Bichsel** beantragt namens der BDP Amt Laupen die Bewilligung des beantragten Verpflichtungskredites. Kindertagesplätze seien in Neuenegg, wie anderswo auch, Mangelware. Mit der Umsetzung des vorliegenden Projektes schaffe die Gemeinde einerseits zusätzliche Kindertagesplätze und andererseits die Voraussetzungen, dass diese Liegenschaft auch weiterhin wirtschaftlich interessant bleibe.

**Abstimmung (offen):**

Einstimmig wird

- a) das vom Architekturbüro Herbert Roschi, Neuenegg, erarbeitete Projekt genehmigt,
- b) der Verpflichtungskredit von CHF 494`000.— bewilligt,
- c) der Gemeinderat zur Ausführung und zur allfällig nötigen Fremdmittelaufnahme zur Finanzierung ermächtigt.

Für die Richtigkeit

Neuenegg, 3. Juli 2012

Der Gemeindegeschreiber:

Verteiler:

- Liegenschaftskommission
- Finanzverwaltung



# FOLGEKOSTEN

## Finanzielle Transparenz bei Beschlüssen

### Rechtliche Grundlage:

### Art. 58 GV

Bei Beschlüssen, die unmittelbar oder zu einem späteren Zeitpunkt mit Aufwendungen oder Erträgen für die Gemeinde verbunden sind, ist das beschlussfassende Organ vorgängig über die Kosten, die Folgekosten, die Finanzierung und die Auswirkungen auf das Finanzhaushaltgleichgewicht zu orientieren.

Beträge in CHF

■ = Eingabefelder !!!

### INVESTITIONSOBJEKT:

Umbau und Sanierung "altes Schulhaus" Thörishaus

**BRUTTOKREDIT: 494'000.00**

<u>JAHR</u>	<u>%</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>
<u>Kapitalkosten (des Restwertes)</u>							
Abschreibungen	10	49'400	44'460	40'014	36'013	32'411	29'170
Fremdfinanzierungszinsen <small>(bei einem Fremdfinanzierungsgrad von 20%)</small>	2.25	2'223	2'001	1'801	1'621	1'459	1'313
<u>Betriebskosten</u>							
Sachaufwand (z.B. Unterhalt)	3.62	17'900	17'900	17'900	17'900	17'900	17'900
Personalkosten (z.B. Lohn Hauswart)	0.32	1'600	1'600	1'600	1'600	1'600	1'600
<u>abzüglich Folgeerträge / wegfallende Kosten</u>							
Folgeerträge (z.B. zusätzlicher Mietertrag)		20'040	20'040	20'040	20'040	20'040	20'040
wegfallende Kosten (z.B. keinen Mietaufwand)		0	0	0	0	0	0
<b>Total Folgekosten (davon 50% für Gde Köniz)</b>		<b>51'083</b>	<b>45'921</b>	<b>41'275</b>	<b>37'093</b>	<b>33'330</b>	<b>29'943</b>