

Einladung zur ordentlichen Gemeindeversammlung

Ordentliche Gemeindeversammlung

Mittwoch, 14. Juni 2023, 20.00 Uhr, in der Aula der Oberstufenschule Erlach

Traktanden

1. Rechnungsabschluss 2022
 - a) Beratung und Genehmigung der Jahresrechnung 2022
 - b) Kenntnisnahme von Nachkrediten
2. Verkauf Liegenschaft Steibohri
 - a) Abgabe der Liegenschaft Steibohri (Spittelgässli 13 + 15) im Baurecht an die Genossenschaft Gemeinsames Wohnen GeGeWo für CHF 2 400 000.00; Genehmigung
3. Ersatzwahl
 - a) Ein Mitglied der Kommission Tourismus, Kultur und Freizeit
4. Orientierungen des Gemeinderats
5. Verschiedenes

Die Unterlagen zu den Traktanden 1 und 2 liegen während 30 Tagen vor der Versammlung zu den ordentlichen Öffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf.

Das Protokoll vom 7. Dezember 2022 lag öffentlich auf. Es sind keine Einsprachen eingegangen. Beschwerden gegen Versammlungsbeschlüsse sind innert 30 Tagen (in Wahlsachen innert 10 Tagen) nach der Versammlung schriftlich und begründet beim Regierungsstatthalteramt Seeland einzureichen (Art. 63ff Verwaltungsrechtspflegegesetz VRPG). Die Verletzung von Zuständigkeits- und Verfahrensvorschriften ist sofort zu beanstanden (Art. 49a Gemeindegesetz GG; Rügepflicht). Wer rechtzeitig Rügen pflichtwidrig unterlassen hat, kann gegen Wahlen und Beschlüsse nachträglich nicht mehr Beschwerde führen.

Zur Gemeindeversammlung sind alle stimmberechtigten Bürger:innen der Einwohnergemeinde Erlach ab dem 18. Altersjahr freundlich eingeladen.

Erläuterung zu den Traktanden der Gemeindeversammlung

Jahresrechnung 2022 und Kommentar

Allgemeiner Haushalt

Der Allgemeine Haushalt schliesst mit einem Ertragsüberschuss von CHF 477 672.26 ab. Budgetiert war ein Aufwandüberschuss von CHF 728 740.00. Die Besserstellung gegenüber dem Budget beträgt CHF 1 206 412.26. Die starke Abweichung gegenüber dem Budget ist insbesondere auf deutlich höhere Steuereinnahmen (sowohl einmalige als auch wiederkehrende), eine Aufwertung der Aktien sowie nicht getätigten Unterhalt zurückzuführen.

Das Eigenkapital aus den kumulierten Ergebnissen der Vorjahre beträgt CHF 3 683 938.54. Die finanzpolitische Reserve aus zusätzlichen Abschreibungen weist einen Bestand von CHF 1 346 915.92 aus.

	Rechnung 2022	Budget 2022	Rechnung 2021
Erfolgsrechnung Allgemeiner Haushalt			
Betrieblicher Aufwand	12'038'199.41	14'040'250.00	12'214'296.39
Betrieblicher Ertrag	11'747'104.30	12'737'250.00	11'459'060.12
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-291'095.11	-1'303'000.00	-755'236.27
Finanzaufwand	167'246.09	331'640.00	197'884.71
Finanzertrag	603'481.46	486'400.00	1'066'423.60
Ergebnis aus Finanzierung	436'235.37	154'760.00	868'538.89
Operatives Ergebnis	145'140.26	-1'148'240.00	113'302.62

Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00	1'218'130.32
Ausserordentlicher Ertrag	332'532.00	426'000.00	1'104'827.70
Ausserordentliches Ergebnis	332'532.00	426'000.00	-113'302.62
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	477'672.26	-722'240.00	0.00

Spezialfinanzierungen

SF Wasserversorgung

Die Wasserversorgung schliesst mit einem Ertragsüberschuss von CHF 35'786.53 ab. Budgetiert wurde ein Aufwandüberschuss von CHF 18'200.00. Das Eigenkapital (Rechnungsausgleich) der SF Wasserversorgung beträgt CHF 764'517.97. Der Bestand des Werterhalts beläuft sich auf CHF 603'450.77.

Die Feuerwehersatzabgaben sind im Bereich des Vorjahrs, jedoch höher als budgetiert. Der Unterhalt für das Schützenhaus und die Zivilschutzanlage liegt unter dem Budget.

	Rechnung 2022	Budget 2022	Rechnung 2021
Erfolgsrechnung Wasserversorgung			
Betrieblicher Aufwand	241'766.68	275'700.00	245'715.45
Betrieblicher Ertrag	275'975.21	254'500.00	259'079.92
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	34'208.53	-21'200.00	13'364.47
Finanzaufwand	0.00	0.00	0.00
Finanzertrag	1'578.00	3'000.00	1'938.00
Ergebnis aus Finanzierung	1'578.00	3'000.00	1'938.00
Operatives Ergebnis	35'786.53	-18'200.00	15'302.47
Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00	0.00
Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00	0.00
Ausserordentliches Ergebnis	0.00	0.00	0.00
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	35'786.53	-18'200.00	15'302.47

SF Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung schliesst mit einem Aufwandüberschuss von CHF 68'858.39 ab. Budgetiert wurde ein Aufwandüberschuss von CHF 47'100.00. Das Eigenkapital (Rechnungsausgleich) der SF Abwasserentsorgung beträgt CHF 735'772.14. Der Bestand des Werterhalts beläuft sich auf CHF 273'227.77.

	Rechnung 2022	Budget 2022	Rechnung 2021
Erfolgsrechnung Abwasserentsorgung			
Betrieblicher Aufwand	356'982.29	334'200.00	356'750.10
Betrieblicher Ertrag	286'577.90	284'100.00	285'968.53
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-70'404.39	-50'100.00	-70'781.57
Finanzaufwand	0.00	0.00	0.00
Finanzertrag	1'546.00	3'000.00	1'259.00
Ergebnis aus Finanzierung	1'546.00	3'000.00	1'259.00
Operatives Ergebnis	-68'858.39	-47'100.00	-69'522.57
Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00	0.00
Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00	0.00
Ausserordentliches Ergebnis	0.00	0.00	0.00
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	-68'858.39	-47'100.00	-69'522.57

SF Abfall

Die Abfallentsorgung schliesst mit einem Aufwandüberschuss von CHF 6'538.34 ab. Budgetiert wurde ein Aufwandüberschuss von CHF 5'200.00. Das Eigenkapital (Rechnungsausgleich) der SF Abfallentsorgung beträgt CHF 318'141.85.

	Rechnung 2022	Budget 2022	Rechnung 2021
Erfolgsrechnung Abfall			
Betrieblicher Aufwand	193'317.69	191'700.00	184'459.73
Betrieblicher Ertrag	185'785.35	185'500.00	182'837.35

Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-7'532.34	-6'200.00	-1'622.38
Finanzaufwand	0.00	0.00	0.00
Finanzertrag	994.00	1'000.00	654.00
Ergebnis aus Finanzierung	994.00	1'000.00	654.00
Operatives Ergebnis	-6'538.34	-5'200.00	-968.38
Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00	0.00
Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00	0.00
Ausserordentliches Ergebnis	0.00	0.00	0.00
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	-6'538.34	-5'200.00	-968.38

SF Kabelnetz

Das Kabelnetz schliesst mit einem Ertragsüberschuss von CHF 10'629.25 ab. Budgetiert wurde ein Ertragsüberschuss von CHF 1'300.00. Das Eigenkapital (Rechnungsausgleich) der SF Kabelnetz beträgt CHF 682'330.04.

	Rechnung 2022	Budget 2022	Rechnung 2021
Erfolgsrechnung			
Betrieblicher Aufwand	95'140.35	112'700.00	100'652.66
Betrieblicher Ertrag	104'283.60	112'000.00	109'018.05
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	9'143.25	-700.00	8'365.39
Finanzaufwand	0.00	0.00	0.00
Finanzertrag	1'486.00	2'000.00	981.00
Ergebnis aus Finanzierung	1'486.00	2'000.00	981.00
Operatives Ergebnis	10'629.25	1'300.00	9'346.39
Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00	0.00
Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00	0.00
Ausserordentliches Ergebnis	0.00	0.00	0.00
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	10'629.25	1'300.00	9'346.39

Übrige Spezialfinanzierungen (SF) mit Gemeindereglement

SF Wärmeverbund

Der Wärmeverbund schliesst mit einem Aufwandüberschuss von CHF 6'318.50 ab. Budgetiert war ein Ertragsüberschuss von CHF 5'900.00. Das Eigenkapital (Rechnungsausgleich) der SF Wärmeverbund beträgt CHF 36'248.20.

Investitionsrechnung

INVESTITIONSRECHNUNG 2022	Ausgaben	Einnahmen
	1'309'197.05	156'185.00
Nettoausgaben		1'153'012.05
Bildung	139'747.80	155'185.00
Primarschulhaus (Märit 4 + 6) - Sanierung / Neubau	45'195.90	
Sanierung Primarschulhaus Märit 4, Kantonsbeitrag		155'185.00
Sanierung Wohnung Oberstufenschulhaus	94'551.90	
Kultur, Sport und Freizeit, Kirche	595'161.85	
SF Kabelnetz	22'105.30	
Bootshafen, Reparatur Damm	81'652.65	
Sanierung Duschen Strandwiese	1'035.95	
Gemeindecamping, Gesamtsanierung	490'367.95	
Soziale Sicherheit	1'785.15	
Projekt Reorganisation Sozialdienst	1'785.15	
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	145'088.70	1'000.00
Strassen	25'813.55	
Standplatz Lochmatte	119'275.15	
Rückzahlung Darlehen MS Jura		1'000.00

Umweltschutz und Raumordnung	427'413.55
SF Wasser	287'451.30
SF Abwasser	100'693.80
Planung Stadtgraben	39'268.45

Bilanz

Die Bilanzsumme beträgt per Ende Berichtsjahr CHF 27 430 542.99 (Vorjahr CHF 27 258 781.94).
Das Finanzvermögen beläuft sich auf CHF 12 746 169.90 (Vorjahr CHF 12 747 464.89).
Das Verwaltungsvermögen weist einen Bestand von CHF 14 684 373.09 aus (Vorjahr 14 511 317.05).
Das Fremdkapital beträgt CHF 17 543 073.17 (Vorjahr CHF 17 568 189.92).
Das Eigenkapital beläuft sich auf CHF 9 887 469.82 (Vorjahr CHF 9 690 592.02).

	1.1.2022	Zuwachs	Abgang	31.12.2022
1 Aktiven	27'258'781.94	34'699'803.63	34'528'042.58	27'430'542.99
10 Finanzvermögen	12'747'464.89	32'608'117.47	32'609'412.46	12'746'169.90
100 Flüssige Mittel u. kurzfrist. Geldanlagen	2'943'760.77	15'485'213.31	15'851'039.20	2'577'934.88
101 Forderungen	2'382'434.44	16'740'151.56	16'264'014.02	2'858'571.98
104 Aktive Rechnungsabgrenzungen	481'315.29	261'341.10	481'315.29	261'341.10
106 Vorräte und angefangenen Arbeiten	34'408.25	18'640.50	12'263.95	40'784.80
107 Finanzanlagen	1'679'380.00	102'771.00	780.00	1'781'371.00
108 Sachanlagen FV	5'226'166.14			5'226'166.14
14 Verwaltungsvermögen	14'511'317.05	2'091'686.16	1'918'630.12	14'684'373.09
140 Sachanlagen VV	14'255'451.90	1'845'300.11	1'639'175.97	14'461'576.04
142 Immaterielle Anlagen	241'396.15	246'386.05	278'454.15	209'328.05
144 Darlehen	1'000.00		1'000.00	
145 Beteiligungen, Grundkapitalien	13'469.00			13'469.00
2 Passiven	27'258'781.94	14'194'136.75	14'022'375.70	27'430'542.99
20 Fremdkapital	17'568'189.92	13'566'094.71	13'591'211.46	17'543'073.17
200 Laufende Verbindlichkeiten	896'241.27	10'311'881.46	10'317'385.36	890'737.37
204 Passive Rechnungsabgrenzungen	1'273'826.10	1'179'385.25	1'273'826.10	1'179'385.25
205 Kurzfristige Rückstellungen	199'210.00	74'190.00		273'400.00
206 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	15'000'000.00	2'000'000.00	2'000'000.00	15'000'000.00
209 Verbindlichk.ggü.SF u.Fonds im FK	198'912.55	638.00		199'550.55
29 Eigenkapital	9'690'592.02	628'042.04	431'164.24	9'887'469.82
290 Verpfl.(+),Vorschüsse(-)ggü.Spezialfin.	2'572'309.65	46'415.78	81'715.23	2'537'010.20
293 Vorfinanzierungen	805'726.50	103'954.00	16'917.01	892'763.49
294 Reserven	1'346'915.92			1'346'915.92
296 Neubewertungsreserve Finanzvermögen	1'759'373.67		332'532.00	1'426'841.67
299 Bilanzüberschuss /-fehlbetrag	3'206'266.28	477'672.26		3'683'938.54

Es werden nur Nachkredite grösser als CHF 5000.00 aufgeführt.

Total	CHF 1 011 694.52
davon:	
gebunden	CHF 503 867.85
GR Kompetenz	CHF 502 805.67
zu beschliessen	CHF –

Erfolgsrechnung mit Kommentar

0 Allgemeine Verwaltung

Rechnung 2022		Budget 2022		Rechnung 2021	
Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
962 976.00	122 803.00	1 137 750.00	146 800.00	931 967.21	127 000.90
	840 173.00		900 950.00		804 966.31

Der Bereich hat rund CHF 150000.00 besser abgeschlossen als budgetiert, liegt aber CHF 35000.00 über dem Vorjahr.

Die Personalkosten sind tiefer als budgetiert, da die geplante Bauverwalterstelle nicht umgesetzt wurde. Für externe Unterstützung und Beratung entstanden weniger Kosten als im Budget vorgesehen waren. Im Gemeindehaus musste die Heizung repariert werden. Das Rathaus hat rund CHF 7000.00 Mieteinnahmen aus Einquartierungen zu verzeichnen. Der Gebäudeunterhalt wurde tief gehalten.

1 öffentliche Ordnung und Sicherheit, Verteidigung

Rechnung 2022		Budget 2022		Rechnung 2021	
Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
833 435.21	791 478.80	715 200.00	638 100.00	691 200.50	642 739.70
	41 956.41		77 100.00		48 460.80

Die Feuerwehersatzabgaben sind im Bereich des Vorjahrs, jedoch höher als budgetiert. Der Unterhalt für das Schützenhaus und die Zivilschutzanlage liegt unter dem Budget.

2 Bildung

Rechnung 2022		Budget 2022		Rechnung 2021	
Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
2 617 463.24	978 715.02	2 658 750.00	943 300.00	2 508 853.79	832 907.54
	1 638 748.22		1 715 450.00		1 675 946.25

Die Basisstufe schliesst besser ab als budgetiert. Bei den Lehrerbesoldungen gab es eine Rückerstattung für das Schuljahr 2021/2022. Die Primarstufe hat etwas schlechter abgeschlossen als budgetiert. Da gab es eine Nachzahlung bei den Lehrerbesoldungen für das Schuljahr 2021/2022. Der Beitrag an den Oberstufenverband liegt unter dem Budget und der Vorjahresrechnung. Die Beiträge an die Gymnasien (Quarta) und die Musikschule sind höher ausgefallen als budgetiert.

Bei den Schulliegenschaften Basis- und Primarstufe liegt das Ergebnis unter dem Budget. Das Budget für das Oberstufenschulhaus wurde gut eingehalten.

Die Schulsozialarbeit schloss im Rahmen des Budgets ab. Die Kosten für besondere Massnahmen liegen leicht über dem Budget.

3 Kultur, Sport, Freizeit, Kirche

Rechnung 2022		Budget 2022		Rechnung 2021	
Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
1 105 736.59	1 111 189.44	1 028 820.00	1 001 200.00	1 058 135.92	1 034 525.04
5 452.85			27 620.00		23 610.88

Der Nettoaufwand für die Bibliothek liegt unter dem Budget. Der neue Internetauftritt war budgetiert und ist etwas höher als geplant ausgefallen.

Die Spezialfinanzierung Kabelnetz hat mit einem Ertragsüberschuss von CHF 10629.25 abgeschlossen. Der Bootshafen weist einen Nettoertrag von CHF 304 410.15 aus und liegt deutlich über dem Budget.

Der Camping schloss mit einem Nettoertrag von CHF 47 674.90 ab, trotz Mehrkosten für Unterhalt und Rückerstattung von Planungskosten für den Winterbetrieb an die Camping Erlach AG.

4 Gesundheit

Rechnung 2022		Budget 2022		Rechnung 2021	
Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
9 207.70		11 650.00		16 176.45	
	9 207.70		11 650.00		16 176.45

Die Kosten sind im Rahmen des Budgets ausgefallen.

5 Soziale Sicherheit

Rechnung 2022		Budget 2022		Rechnung 2021	
Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
6 110 686.35	4 853 370.34	7 961 900.00	6 659 300.00	6 434 369.21	5 282 062.20
	1 257 316.01		1 302 600.00		1 152 307.01

Die Beiträge in die Lastenausgleiche Sozialhilfe und EL sind besser ausgefallen als budgetiert. Die Kosten für die AHV-Zweigstelle Jolimont und die Beiträge an die Kitas liegen im Rahmen des Budgets.

Bei der Sozialhilfe sanken die Fallzahlen. Im Bereich Kindes- und Erwachsenenschutz sind sie gestiegen. Ebenfalls bei der Alimentenbevorschussung ist die Anzahl Bevorschussungsfälle gesunken.

6 Verkehr

Rechnung 2022		Budget 2022		Rechnung 2021	
Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
844 653.22	707 862.87	873 980.00	694 750.00	852 987.42	733 495.83
	136 790.35		179 230.00		119 491.59

Die Ausgaben für den Werkhof und die Gemeindestrassen sind im Rahmen des Budgets ausgefallen.

Der Nettoertrag aus der Parkplatzbewirtschaftung beläuft sich auf CHF 363 835.93 und liegt über dem Budget und über dem Vorjahr. Der Gemeindeanteil Lastenausgleich öffentlicher Verkehr liegt mit CHF 126 037.00 unter dem Budget, jedoch über dem Vorjahr.

7 Umweltschutz und Raumordnung

Rechnung 2022		Budget 2022		Rechnung 2021	
Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
1 014 001.98	868 863.99	958 900.00	836 500.00	967 212.62	827 908.65
	145 137.99		122 400.00		139 303.97

Die SF Wasserversorgung schliesst mit einem Ertragsüberschuss von CHF 35 786.53 und die SF Abwasserentsorgung mit einem Aufwandüberschuss von CHF 68 858.39 ab. Die SF Abfall schliesst mit einem Aufwandüberschuss

von CHF 6538.34 ab. Die Spezialfinanzierungen werden mit Einlagen oder Entnahmen aus dem Eigenkapital ausgeglichen und haben somit keinen Einfluss auf das Nettoergebnis der Funktion 7.

Beim Friedhof wurden nebst dem jährlichen Unterhalt die Beleuchtung und der Handlauf ersetzt.

8 Volkswirtschaft

Rechnung 2022		Budget 2022		Rechnung 2021	
Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
128743.99	144615.99	153300.00	140600.00	172655.67	162086.00
15872.00			12700.00		10569.67

Der Unterhalt der Flurwege ist deutlich tiefer ausgefallen als budgetiert. Der Nettoaufwand Forst ist etwas höher ausgefallen als budgetiert. Die Spezialfinanzierung Wärmeverbund schliesst mit einem Aufwandüberschuss von CHF 6318.50 ab.

Rechnung 2022		Budget 2022		Rechnung 2021	
Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
1001363.58	5049368.41	668840.00	5108540.00	1752993.57	5743826.50
4048004.83		4439700.00		3990832.93	

Der Nettoertrag Steuern ist rund CHF 630000.00 besser ausgefallen als budgetiert. Rund 40% des Mehrertrages stammt aus den periodischen Steuern. Die restlichen Mehreinnahmen sind einmalig. Der Lastenausgleich neue Aufgabenteilung ist wie budgetiert ausgefallen. Der Zuschuss aus dem Finanz- und Lastenausgleich und der Soziodemografische Zuschuss sind tiefer ausgefallen als budgetiert.

Die Zinskosten für die Darlehen sind im Rahmen des Budgets ausgefallen. Die Neubewertung der Aktien hat einen Aufwertungsgewinn von CHF 102771.00 ergeben. Generell wurde bei den Liegenschaften im Finanzvermögen nur der nötigste Unterhalt erledigt. Die Mieteinnahmen sind im Rahmen des Budgets ausgefallen.

Antrag

Gemäss Art. 71 GV (170.111) verabschiedet der Gemeinderat die Jahresrechnung 2022 der Einwohnergemeinde Erlach:

Erfolgsrechnung	Aufwand Gesamthaushalt	CHF	13 143 760.76
	Ertrag Gesamthaushalt	CHF	13 586 133.57
	Ertragsüberschuss	CHF	442 372.81
davon	Aufwand Allgemeiner Haushalt	CHF	12 205 445.50
	Ertrag Allgemeiner Haushalt	CHF	12 683 117.76
	Ertragsüberschuss	CHF	477 672.26
	Aufwand Wasserversorgung	CHF	241 766.68
	Ertrag Wasserversorgung	CHF	277 553.21
	Ertragsüberschuss	CHF	35 786.53
	Aufwand Abwasserentsorgung	CHF	356 982.29
	Ertrag Abwasserentsorgung	CHF	288 123.90
	Aufwandüberschuss	CHF	68 858.39
	Aufwand Abfall	CHF	193 317.69
	Ertrag Abfall	CHF	186 779.35
	Aufwandüberschuss	CHF	6 538.34

	Aufwand Kabelnetz	CHF	95 140.35
	Ertrag Kabelnetz	CHF	105 769.60
	Ertragsüberschuss	CHF	10 629.25
	Aufwand Wärmeverbund	CHF	51 108.25
	Ertrag Wärmeverbund	CHF	44 789.75
	Aufwandüberschuss	CHF	6 318.50
Investitionsrechnung	Ausgaben	CHF	1 309 197.05
	Einnahmen	CHF	156 185.00
	Nettoinvestitionen	CHF	1 153 012.05

Der Gemeinderat hat die vorliegende Jahresrechnung mit allen Bestandteilen an seiner Sitzung vom 4. April 2023 beschlossen und beantragt der Gemeindeversammlung:

- Genehmigung der Jahresrechnung 2022 mit einem Ertragsüberschuss des Gesamthaushaltes von CHF 442 372.81
- Kenntnisnahme von Nachkrediten

Verkauf Liegenschaft Steibohri

Abgabe der Liegenschaft Steibohri (Spittelgässli 13 + 15) im Baurecht an die Genossenschaft Gemeinsames Wohnen GeGeWo für CHF 2 400 000.00; Genehmigung

Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Erlach besitzt mehrere eigene Liegenschaften. Unter anderem sind dies Liegenschaften des Verwaltungsvermögens, welche zur Aufgabenerfüllung der Gemeinde dienen (Werkhof, Gemeindehaus etc.).

Infolge stetig ansteigender Sanierungs- und Unterhaltskosten hat der Gemeinderat im Jahr 2019 eine Zustandsanalyse der Liegenschaften in Auftrag gegeben. Diese wurde von externen Architekten und Liegenschaftsbewertern der BfG Seeland erarbeitet und zeigte deutlich auf, dass beinahe alle gemeindeeigenen Liegenschaften stark sanierungsbedürftig sind. Aus diesem Grund wurde eine Liegenschaftsstrategie erarbeitet.

Die Liegenschaftsstrategie wurde der Bevölkerung an der Gemeindeversammlung vom 9.9.2020 vorgestellt und von den Stimmberechtigten abgesegnet. Sie sieht unter anderem vor, dass Liegenschaften, die nicht der Aufgabenerfüllung dienen, zu Marktpreisen verkauft oder allenfalls im Baurecht abgegeben werden sollen.

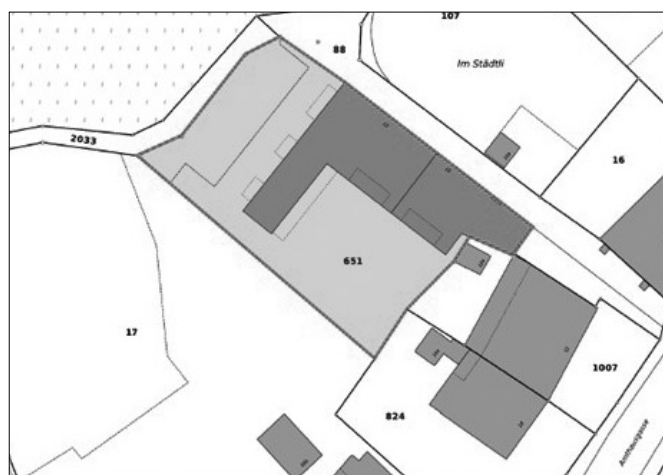
Der Gemeinderat hat eine Arbeitsgruppe mit Vertretern aller Ortsparteien eingesetzt, welche sich mit der detaillierten Ausarbeitung der Liegenschaftsstrategie je Objekt befasste. In einem ersten Schritt wurden zwei Objekte (Altstadt 13 & Breitenweg 2) veräussert, welche aufgrund des Standorts und der Gegebenheiten keinen Nutzen, auch nicht ertragsmässig, für die Gemeinde aufwiesen.

Das Strategiepapier der Arbeitsgruppe sieht zudem vor, Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten und Altersklassen zu erhalten. Als konkrete Massnahme ist dabei vorgesehen, die Liegenschaft Steibohri im Baurecht an eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft abzugeben.

Steibohri (Spittelgässli 13 + 15), Parzelle 492–651

Die Wohnhäuser, Spittelgässli 13 & 15 – auch Steibohri genannt – sind eine ehemalige Uhrenfabrik aus dem Jahr 1852. Im Jahr 1916 wurde die Fabrik zu Wohnungen umgebaut.

Es ist ein hoch aufgetragener Putzbau, bestehend aus dem Haupttrakt unter einem Mansardendach von 1855 und einem niedrigeren Quertrakt unter einem Walmdach an der Südwestseite von 1952. Durch die L-förmige Anlage bildet sich ein Hof.



Verkauf

Die Wohnhäuser Spittelgässli 13 & 15 sollen gemäss Liegenschaftsstrategie in einem selbständigen und dauernden Baurecht an eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft verkauft werden. Der Käufer wird Eigentümer des Gebäudes und ist zuständig für dessen Unterhalt. Das Land befindet sich weiterhin im Besitz der Einwohnergemeinde Erlach. Die Baurechtsdauer wird auf 99 Jahre festgelegt. Während dieser Zeit ist ein jährlicher Baurechtszins zu Gunsten der Gemeinde Erlach abzutreten. Dieser Zins beträgt 1% des Verkehrswertes (Landwert).

Der Gebäudewert liegt auf Basis der unabhängigen Expertenbewertung vom 10.7.2019 bei CHF 2 760 000.00 (exkl. Landwert). Auf die Ausschreibung gingen mehrere Anfragen interessierter Genossenschaften ein. Schlussendlich ging ein verbindliches Angebot ein. Die Parteien haben sich nach Verhandlungen auf einen Kaufpreis von **CHF 2 400 000.00** geeinigt.

In Anlehnung an das vorliegende Bewertungsgutachten und an das Lageklassenmodell wird der Landwert auf CHF 834 480.00 festgelegt. Der jährlich anfallende Baurechtszins beträgt ein Prozent (1%) des Landwerts – also **CHF 8344.80 jährlich**. Die Baurechtsdauer für das selbständige und dauernde Baurecht wird auf neunundneunzig (99) Jahre festgelegt. Der Verkauf soll per 1.1.2024 erfolgen.

Käuferschaft

Der Gemeinderat hat unter Vorbehalt der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung beschlossen, die Liegenschaft Steibohri an die Genossenschaft Gemeinsames Wohnen GeGeWo aus Erlach zu verkaufen.

Die Genossenschaft bezweckt, ihren Mitgliedern in gemeinsamer Selbsthilfe preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und diesen dauernd der Spekulation zu entziehen, um von der Genossenschaft verwaltete, sichere und gemeinschaftliche Wohn- und Lebensformen und damit verbundene Projekte zu verwirklichen. Vom Bundesamt für Wohnungswesen wurde die Genossenschaft als gemeinnützige Organisation anerkannt.

Die Genossenschaft hält ihre Gebäude in gutem baulichem Zustand und erneuert sie periodisch. Sie betreibt eine verantwortungsvolle, kosten- und qualitätsbewusste Liegenschaftsbewirtschaftung. Da die GeGeWo für den Kauf vom Bund verbürgte Darlehen erhält, welche eine energetische Sanierung auf den heutigen Standard innert 10 Jahren zur Voraussetzung haben, hat die Gemeinde die Garantie, dass die Häuser fachgerecht unterhalten und saniert werden.

Die Mitglieder der Genossenschaft setzen sich mehrheitlich aus bisherigen Mieter:innen zusammen. Der Genossenschaft können alle Mieter:innen und externen Unterstützer:innen beitreten. Jede:r Genosschafter:in hat

eine Stimme (Höhe des in Form von Genossenschaftsanteilen eingelegte Eigenkapital ist nicht relevant). Alle Mietverträge von «Nicht-Genosschafter:innen» werden zu den gleichen Bedingungen übernommen.

Finanzielle Auswirkungen

Der Verkehrswert der Liegenschaft (Gebäude & Land) beträgt gemäss externem Gutachten CHF 3 600 000.00 bei einem jährlichen Bruttoertrag von CHF 1 61 796.00 (Bruttorendite 4,49%). Zur Werterhaltung der Liegenschaft sind in den nächsten 10 Jahren Investitionen von mindestens CHF 922 000.00 erforderlich. Der relative Landwert nach Lageklassen-Methodik wird auf 23,18% festgesetzt.

Aktuell beträgt der Buchwert der Liegenschaft CHF 2 438 563.35 (Gebäude & Land). Wie erwähnt wurde der Kaufpreis auf CHF 2 400 000.00 festgelegt. Der jährliche Baurechtszins für das Land beträgt CHF 8344.80. Gestützt auf Anhang 1 der Gemeindeverordnung ist bei einem Verkauf im Baurecht der Baurechtszins gemäss effektivem Zinssatz des Baurechtsvertrags zu kapitalisieren.

Somit hat ein Verkauf buchhalterisch folgende Auswirkungen auf die Jahresrechnung 2024 der Gemeinde:

Verkaufspreis	CHF	2 400 000.00
Baurechtszins kapitalisiert	CHF	834 480.00
– Buchwert	CHF	2 438 563.35
Einmaliger Buchgewinn	CHF	795 916.65

Durch den Verkauf fallen künftige Unterhaltsarbeiten weg. Demgegenüber entfallen aber auch die jährlichen Mietzinseinnahmen. In den letzten Jahren wurde das Minimum an Unterhaltsarbeiten ausgeführt. Dadurch betrug der Nettomiettertrag im Schnitt ungefähr CHF 90 000.00 jährlich, welcher sich in den kommenden Jahren durch den aufgestauten Unterhalt jedoch sicherlich stetig minimieren würde.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt, die Liegenschaft Steibohri (Spittelgässli 13 + 15) per 1.1.2024 im Baurecht für eine Dauer von 99 Jahren an die Genossenschaft Gemeinsames Wohnen GeGeWo für CHF 2 400 000.00 zu verkaufen und den Gemeinderat zu ermächtigen, die notwendigen vertraglichen Schritte abzuschliessen.