



Botschaft des Gemeinderates an die Stimmberechtigten der Gemeinde Buchrain

1. Jahresbericht 2022
2. Bestimmung externer Revisionsstelle
3. Abrechnung Baukredit Schulraumerweiterung Hinterleisibach
4. Entwidmung Liegenschaft Unterdorfweg 3 (ehemaliges Alterszentrum)
5. Generationenprojekt | Sonderkredit «Projektierung Dienstleistungsgebäude sowie Freiflächen im Dorfzentrum (inkl. Strassenraum)»

Gemeindeabstimmung vom 18. Juni 2023

Orientierungsversammlung

Donnerstag, 1. Juni 2023

19.30 Uhr, Schulzentrum Hinterleisibach | Aula

Weitere Informationen zu den Abstimmungsvorlagen finden Sie im Internet unter www.buchrain.ch. Besuchen Sie auch den digitalen Dorfplatz www.crossiety.ch/buchrain



Botschaft des Gemeinderates

Inhaltsverzeichnis

1	Jahresbericht 2022	6
2	Bestimmung externer Revisionsstelle	42
3	Abrechnung Baukredit Schulraumerweiterung Hinterleisibach	46
4	Entwidmung Liegenschaft Unterdorfweg 3 (ehemaliges Alterszentrum)	54
5	Generationenprojekt Sonderkredit «Projektierung Dienstleistungsgebäude sowie Freiflächen im Dorfzentrum (inkl. Strassenraum)»	62

Vorwort

Liebe Buchrainerinnen, liebe Buchrainer

Ein Strauss von Abstimmungen wird Ihnen präsentiert - ein Strauss, welcher neben vielen Zahlen auch die vielfältigen Facetten unseres Gemeindelebens aufzeigt.

Welche Services für die Buchrainer Bevölkerung im 2022 erbracht wurden, wird im Jahresbericht 2022 in Zahlen und Geschichten dargelegt.

Hinter der Abrechnung des Sonderkredits für die Schulhauserweiterung Hinterleisibach für Schulzimmer, Kindergärten, den Spielplatz mit Waldoase, die gedeckte Pausenhalle, stehen nebst einer finanziellen Punktlandung auch viele lachende Kinderaugen und zufriedene Menschen.

Eine etwas hintergründige Thematik ist die Umwandlung der Räume des ehemaligen Alterszentrum Tschann von Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen; dies ist jedoch eine Voraussetzung für deren zukünftige Integration in ein Seniorenzentrum in Buchrain.

Ein grundlegender Entscheid und ein wichtiger Gradmesser ist die Abstimmung zum Projektierungskredit des Generationenprojekts. Es ist essenziell, dass die Bevölkerung die vielfältigen Einflüsse und Opportunitäten des Projekts gut verstanden hat. Daher fand eine kontinuierliche und umfassende Information der politischen Parteien, aller Kommissionen und der Bevölkerung statt. Neben den Fragestunden für Parteien und Kommissionen waren der Infoabend und der Info-Event mit «Wurst und Brot» für die Bevölkerung von grosser Wichtigkeit. Auch in dieser Botschaft werden die Chancen des Generationenprojekts nochmals ausführlich aufgezeigt.

Die Vision des Generationenprojekts stand zu Beginn, ist immer noch gültig und wird mit ihrem Ja zum Projektierungskredit immer konkreter.

«ein lebendiges Zentrum, wo man sich trifft, wo man lebt, in der Nähe alles findet und das Bueri stärkt – alle profitieren»

Ihr Gemeindepräsident

Ivo Egger



**Generationenprojekt | Sonderkredit «Projektierung
Dienstleistungsgebäude sowie Freiflächen im
Dorfzentrum (inkl. Strassenraum)»**

5 Generationenprojekt | Sonderkredit «Projektierung Dienstleistungsgebäude sowie Freiflächen im Dorfzentrum (inkl. Strassenraum)»

Inhaltsverzeichnis

5.1	Für eilige Leserinnen und Leser	63
5.2	Ausgangslage: Grosser Handlungsbedarf im Dorfzentrum	67
5.3	Rahmenbedingungen unter Einbezug der Bevölkerung erarbeitet	69
5.4	Bisherige und nächste Schritte im Projekt	72
5.5	Das Projekt: Überzeugende Freiräume und Gebäude	74
5.6	Baufelder, Zuständigkeiten und Etappierung	84
5.7	Wirtschaftlichkeit und Finanzierungskonzept	87
5.8	Ergebnis der Vernehmlassung	93
5.9	Projektierungskredit	96
5.10	Bericht der Controllingkommission	98
5.11	Antrag des Gemeinderates / Abstimmungsfrage	99

Für weitergehende Informationen sind die nachfolgenden Unterlagen abrufbar unter www.generationenprojektbuchrain.ch oder www.buchrain.ch/politik-und-verwaltung/orientierungsversammlung:

- Mitwirkungsbericht Testplanung 2020
- Jurybericht Studienauftrag 2021 inkl. Präsentation Siegerprojekt und Medienmitteilung

5.1 Für eilige Leserinnen und Leser

Generationenprojekt Buchrain: Schrittweise zum attraktiven Dorfzentrum

Mit dem Generationenprojekt Buchrain Dorf soll Buchrain schrittweise das fehlende Dorfzentrum erhalten: ein Dorfzentrum mit attraktiven öffentlichen Räumen, Wohnungen und gewerblichen Nutzungen. Eines der Ziele des Generationenprojekts ist es, den Gasthof Adler zu sanieren und langfristig zu erhalten. Das Generationenprojekt ist aber auch eine Vorwärtsstrategie für die Gemeindefinanzen. Das Projekt wird in Etappen umgesetzt.

Der Gemeinderat von Buchrain hat das Projekt 2018 initiiert. Die Projektsteuerung besteht aus Vertretungen des Gemeinderats und des Projektpartners Eberli AG, der schon in mehreren Gemeinden der Zentralschweiz ähnliche Projekte realisiert hat. Die Eberli AG hat einen Kaufrechtsvertrag für den Adler und die dazugehörige Parzelle. Sie will ihren Teil des Projekts gemeinsam mit einer Zentralschweizer Investorin realisieren, mit der sie schon vergleichbare Projekte umgesetzt hat.

Viele Freiräume, Dienstleistungsangebote und rund 100 Wohnungen

Die Projektverantwortlichen hatten im September 2021 der Bevölkerung das Ergebnis des Architekturwettbewerbs vorgestellt. Das Siegerprojekt zeichnet sich aus durch kompakte, zur Umgebung passende Gebäude. Dadurch entsteht viel Platz für attraktive Freiräume wie den Dorfpark, den Adlergarten und den Chilbiplatz. Diese grösstenteils begrünten Freiräume schaffen Begegnungsmöglichkeiten für alle Generationen, Raum für Veranstaltungen und sind klimatisch wichtig. Eine detaillierte Übersicht zu den geplanten Bauten und Freiräumen finden Sie im Situationsplan auf Seite 77.

Zwischen dem Chilbiplatz und dem Dorfpark entsteht das Dienstleistungszentrum mit Gemeindeverwaltung, Tagesstrukturen für die Schule, Bibliothek und Ludothek sowie Mietwohnungen in unterschiedlichen Preisklassen. Diese Wohnungen werden auch die Möglichkeit haben, bei Bedarf Dienstleistungen vom auf der Tschann-Wiese geplanten Seniorenzentrum zu beziehen. Im Südwesten ersetzen zwei Wohnhäuser mit Eigentumswohnungen in verschiedenen Grössen das sanierungsbedürftige Gemeindehaus sowie die Wohnhäuser Adlermatte 1 und 2. Zwischen dem Adler und der Kreuzung Unterdorfstrasse/Hauptstrasse ergänzen ein Wohn- und Dienstleistungsbau sowie ein Gebäude mit Studios und Gewerbenutzungen das Ensemble.

Neben Dienstleistungsangeboten gibt es insgesamt etwas über 100 Wohnungen. Die vorgesehene Tiefgarage und das Mobilitätskonzept werden in der kommenden Planungsphase detailliert erarbeitet.

Generationenprojekt | Sonderkredit «Projektierung Dienstleistungsgebäude sowie Freiflächen im Dorfzentrum (inkl. Strassenraum)» // Für eilige Leserinnen und Leser

Schützenswerter Adler wird saniert und langfristig gesichert

Der schützenswerte Adler-Bau erhält neben dem Restaurant mit der historischen Gaststube und der Gartenwirtschaft einen modernen und grosszügigen Saal. Im unteren Geschoss ist auf der Höhe des Dorfparks ein Foyer mit Bistro oder Bar vorgesehen.



Abbildung 1: Mit dem Generationenprojekt Buchrain Dorf erhält Buchrain ein lebenswertes und attraktives Dorfzentrum. In 5 Themenbereichen wird ein einladendes Angebot angestrebt.

Gemeindehaus ersetzen statt teuer sanieren

Mit dem Generationenprojekt wird auch das Gemeindehaus ersetzt, das dringend saniert werden müsste. Es entspricht bezüglich Energieverbrauch, Arbeitsplätzen und Sicherheit bei Weitem nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Sanierung würde rund 8.5 Millionen Franken kosten. Wie durchgeführte Analysen aufgezeigt haben, ist die Lösung mit dem neuen Dienstleistungszentrum im Vergleich mit einer Sanierung oder einem Ersatz am gleichen Ort die wirtschaftlichste und nachhaltigste Lösung. Auch bei den Wohnhäusern Adlermatte 1 und 2 sowie Unterdorfstrasse 4 (alle im Besitz der Gemeinde) bestünde teils kurz-, teils mittelfristig erheblicher Erneuerungsbedarf.

Ohne das Generationenprojekt hätte Buchrain trotzdem erhebliche Ausgaben, aber keine zusätzlichen Erträge oder Nutzen. Das Generationenprojekt ist eine Vorwärtsstrategie für die Gemeindefinanzen.

Gemeinde sichert sich wesentliche Flächen und hat auch künftig das Sagen

Das Generationenprojekt soll in fünf Baufeldern realisiert werden. Das Wohnhaus Süd, das Dienstleistungszentrum und die öffentlichen Flächen sowie der Strassenraum werden durch die Gemeinde erstellt. Die Gemeinde sichert sich so die wesentlichen Flächen im Zentrum auf Generationen hinaus und stellt ihren Einfluss sicher.

Im Wohnhaus Süd entstehen Eigentumswohnungen, die durch die Gemeinde im Baurecht verkauft werden. Sie sind so auch mit weniger Eigenkapital erschwinglich und sichern der Gemeinde langfristige Einnahmen durch Baurechtszinsen.

Die Sanierung und Modernisierung des Adlers sowie die beiden angrenzenden Häuser und das Wohnhaus Nord werden durch eine Investorin aus der Zentralschweiz finanziert und von der Eberli AG realisiert.

Enger Einbezug der Bevölkerung, hohe Unterstützung

Die bisherigen Arbeiten zum Generationenprojekt erfolgten unter engem Einbezug der Bevölkerung. Der Gemeinderat hat regelmässig informiert. Die Rahmenbedingungen für Testplanung und Wettbewerb hat er zusammen mit einer breit abgestützten Begleitkommission erarbeitet. Zweimal wurden Bevölkerungsbefragungen durchgeführt: immer mit hoher Zustimmung für das Projekt und wertvollen Rückmeldungen für die weiteren Arbeiten. Zudem hat der Gemeinderat immer wieder die Fachkommissionen der Gemeinde informiert und miteinbezogen.

Das Projekt erfüllt die hohen Anforderungen an ein attraktives Dorfzentrum vorbildlich und überzeugt aus planerischer, wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht.

Gemeindefinanzen und Bevölkerung profitieren: Zusätzliche Einnahmen von mehreren 100'000 Franken pro Jahr

Mit dem Generationenprojekt werden Flächen an zentraler Lage genutzt, die heute als Parkplätze dienen oder kaum öffentlich nutzbar sind. Durch die Realisierung der geplanten Bauten kann die Gemeinde und die gesamte Bevölkerung erheblich profitieren. Beim Dienstleistungszentrum entstehen Mieteinnahmen, beim Wohnhaus Süd erhält die Gemeinde Baurechtszinsen und aus dem gesamten Perimeter werden zusätzliche Steuererträge erwartet. Nach Abzug der Kosten für Unterhalt und Betrieb, der Zusatzkosten aufgrund der neuen Einwohnerinnen und Einwohner sowie der Bankzinsen und Abschreibungen bleiben der Gemeinde immer noch hohe Erträge. Sie rechnet mit Zusatzeinnahmen von mehreren hunderttausend Franken pro Jahr. Das entlastet die Ertragsrechnung und hilft langfristig, Schulden abzubauen.

Verwaltungs- und Finanzvermögen

Die Vermögenswerte einer Gemeinde werden in Finanzvermögen und Verwaltungsvermögen unterteilt. Werte werden dem Verwaltungsvermögen «gewidmet», oder aus diesem «entwidmet».

Verwaltungsvermögen = Vermögensgegenstände, die unmittelbar der öffentlichen Leistungserfüllung dienen: Dienstleistungszentrum, Wege und Freiflächen, Strassenraum

> Für diese Bauten und Anlagen muss bei der Bevölkerung ein Sonderkredit beantragt werden.

Finanzvermögen = für die öffentliche Leistungserbringung nicht zwingend notwendige Vermögensgegenstände: Wohnblock Süd

> Gilt als finanzielle Anlage und ist deshalb kein Bestandteil des vorliegenden Projektierungskredits.

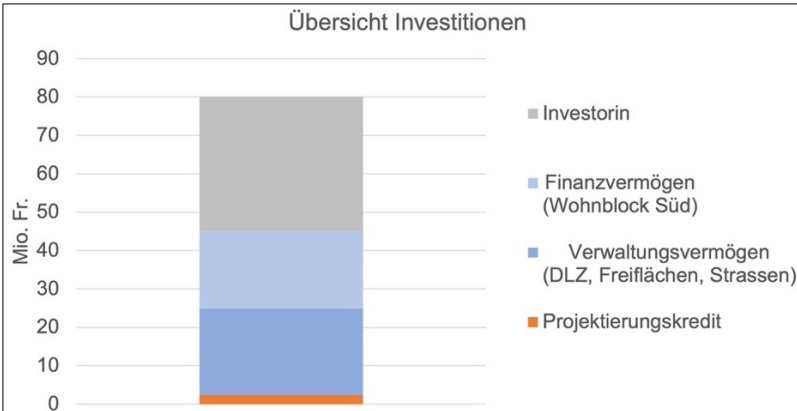


Abbildung 2: Grobschätzung über die Gesamtinvestitionen des Generationenprojekts nach heutigem Wissensstand

Grobschätzungen gehen von einem Investitionsvolumen von rund 80 Millionen Franken für alle Baufelder und den Strassenraum aus. Die Gemeinde kann ihre Investitionen ohne Steuererhöhung tätigen. Da sie aber die Gesamtkosten für das Generationenprojekt nicht allein tragen kann, hat sie sich mit der Projektpartnerin Eberli AG zusammengeschlossen, welche nach heutigem Wissensstand etwas weniger als die Hälfte der Investitionen tätigen wird. Die Eberli AG wird gemeinsam mit einer Investorin das Adler-Ensemble und den Wohnblock Nord finanzieren und realisieren. Zudem leistet die Investorin einen Beitrag an die Finanzierung der Freiflächen und des Strassenraums. .

Projektierungskredit ermöglicht vertiefte Planung und sorgfältige Weiterarbeit

Über den Baukredit für den Anteil der Gemeinde und die erforderlichen Landgeschäfte wird die Bevölkerung voraussichtlich 2025 abstimmen können. Vorher gilt es aber, die Planung zu vertiefen und einen Gestaltungsplan zu erarbeiten. Der Gemeinderat beantragt für den Gestaltungsplan über den ganzen Perimeter des Generationenprojekts und für die detaillierte Planung der Bauten im Verwaltungsvermögen (Dienstleistungszentrum, öffentliche Freiräume, Strassenraum) einen Projektierungskredit von Fr. 2'408'000.

Für das Generationenprojekt braucht es keine Steuererhöhung. Im Gegenteil: Dank dem Generationenprojekt erhält die Gemeinde Zusatzeinnahmen von mehreren hunderttausend Franken pro Jahr.

Alle Parteien und Kommissionen unterstützen das Generationenprojekt und befürworteten in der Vernehmlassung den nun beantragten Projektierungskredit.

5.2 Ausgangslage: Grosser Handlungsbedarf im Dorfzentrum

In der Vergangenheit sind einige Anläufe für ein neues Zentrum im Sand verlaufen. Dies, obwohl verschiedene Analysen und Arbeiten seit 2010 zeigten, dass aus gestalterischer, sozialer und wirtschaftlicher Sicht eine Entwicklung des Zentrums erstrebenswert ist.

Das Generationenprojekt Buchrain Dorf ist für unsere Gemeinde und ihre künftige Entwicklung von zentraler Bedeutung. Das Projekt ist eines der wesentlichen Puzzleteile der Gemeindestrategie 2030. Es beseitigt gleich mehrere Defizite:

Fehlendes Dorfzentrum: In Buchrain fehlt ein eigentliches Dorfzentrum, wo Menschen aller Generationen sich begegnen und gemeinsam Zeit verbringen können. Das Zentrum bietet Platz, um solche Orte zu schaffen. Diese steigern die Attraktivität von Buchrain für die Einheimischen, für Arbeitnehmende, die hier ihre Mittagspause verbringen, und für bestehende und neue Geschäfte, die auf Laufkundschaft angewiesen sind.

Ungenutztes Potenzial: Im Projektperimeter gibt es grosse Flächen, die heute sehr schlecht genutzt sind. Sie dienen teilweise als Parkplätze oder sind nicht oder kaum öffentlich nutzbar. Diese Flächen haben durch ihre zentrale Lage einen hohen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Wert. Werden sie richtig genutzt, kann das einen entscheidenden Beitrag zur Verbesserung der Finanzsituation der Gemeinde leisten.

Gleichzeitig kann moderner Wohnraum für alle geschaffen werden: für junge Erwachsene, die nach der Ausbildung ins Dorf zurückkehren wollen; für Familien, die für ihre Kinder eine familienfreundliche Umgebung suchen; für ältere Personen, welche ihre Einfamilienhäuser an die nächste Generation weitergeben möchten oder für Menschen, die in eine barrierefreie Wohnung im Zentrum ziehen möchten, wo im hohen Alter der Zugang zu Dienstleistungen des nahen Seniorenzentrums möglich ist.

Zudem ermöglicht das Projekt eine Entwicklung in verschiedenen Bereichen, die für einen attraktiven Standort wichtig sind. So werden neue Arbeitsformen möglich, das Bildungsangebot wird verstärkt (insbesondere durch zeitgemässe Tagesstrukturen), Freizeitangebote wie Bibliothek und Ludothek werden modernisiert.

Sanierungsbedarf: Gleich mehrere Gebäude im Projektperimeter weisen einen hohen Sanierungsbedarf auf. Der Gasthof Adler verfügt über eine komplett veraltete Infrastruktur, die modernen Anforderungen an Küchen, Hygiene und Arbeitsplätze nicht mehr entspricht und einen wirtschaftlichen Betrieb des Restaurants nicht zulässt. Ohne die dringend erforderliche Sanierung ist seine Zukunft ungewiss.

Das Gemeindehaus ist aus energetischer und betrieblicher Sicht veraltet und kann (wie die eingemietete Arztpraxis) heutige Vorgaben und Standards nicht erfüllen. Auch hat es

erhebliche Defizite bezüglich Sicherheit. Die Wohnungen in der Unterdorfstrasse 4 haben kurzfristig sowie die Liegenschaften Adlermatte 1 und 2 mittelfristig ebenfalls Sanierungsbedarf. Die bei Projektbeginn noch stehenden Schulpavillons mussten bereits rückgebaut werden.

Das Generationenprojekt ermöglicht die Schaffung von Mehrwert, anstelle einer blossen Verlängerung des aktuellen Zustands. Es verfolgt also eine Reihe von Zielsetzungen, die in Abbildung 3 dargestellt sind.

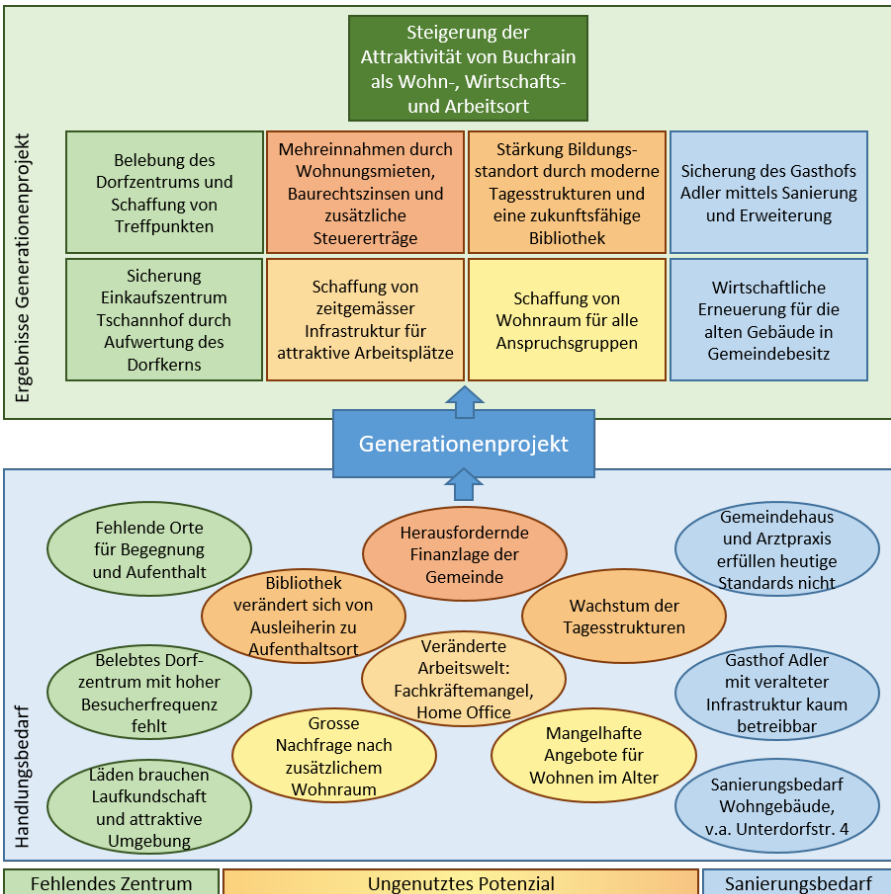


Abbildung 3: Zielsetzungen und Nutzen des Generationenprojekts

Verlässliche Projektpartnerin

Für die bauliche Umsetzung des Generationenprojekts mit dem Dienstleistungszentrum, dem Adler-Ensemble und den Wohnbauten werden nach heutigen Berechnungen insgesamt über 80 Millionen Franken investiert. Diese Kosten kann die Gemeinde nicht allein stemmen. Sie ist daher auf eine Projektpartnerin angewiesen.

Wichtigste Projektpartnerin ist die Eberli AG. Sie besitzt einen Kaufrechtsvertrag für die Parzelle des historischen Gasthofs Adler. Die Eberli AG ist im Besitz von drei Schweizer Aktionären. Sie bringt in Buchrain ihre grosse Erfahrung aus vergleichbaren Projekten partnerschaftlich ein. Die Eberli AG ist, beziehungsweise war, in den vergangenen Jahren an wegweisenden Projekten beteiligt: Zentrumsentwicklungen, Wohnüberbauungen, Hotelbauten, Athletikzentrum OYM in Cham.

Als professionelle Entwicklerin hat die Eberli AG Gespräche mit der Aitos AG geführt, einer Zentralschweizer Investorin, die bereit ist für ein langfristiges Engagement, zu Buchrain passt und eine verlässliche und solide Partnerin darstellt. Mit den Baufeldern 2 – Adler-Ensemble und 3 – Wohnblock Nord (vgl. Abbildung 6, Seite 77) wird die Aitos AG einen wesentlichen Teil der Investitionssumme des Generationenprojekts finanzieren und als Bauherrin verantworten.

Das Generationenprojekt Buchrain Dorf behebt auf einen Schlag gleich drei Defizite:

- Buchrain erhält das fehlende Dorfzentrum.
- Flächen, die heute ungenutzt oder Parkplätze sind, werden attraktiver, dienen den Bewohnenden und der Öffentlichkeit und verbessern die Gemeindefinanzen.
- Dem dringenden Sanierungsbedarf des historischen Adlers und des veralteten Gemeindehauses wird begegnet, zeitgemässe neue Angebote entstehen.

Die Gemeinde realisiert das Generationenprojekts gemeinsam mit der erfahrenen Projektpartnerin Eberli AG und einer Zentralschweizer Investorin, die einen wesentlichen Teil des Projekts finanziert.

5.3 Rahmenbedingungen unter Einbezug der Bevölkerung erarbeitet

Der Handlungsbedarf, die Ziele und die städtebaulichen Stossrichtungen für das Generationenprojekt wurden unter Einbezug der Bevölkerung erarbeitet. Insbesondere hat schon früh im Projekt eine breit abgestützte Begleitkommission zusammen mit dem Gemeinderat die Rahmenbedingungen für die weiteren Entwicklungsschritte definiert. In mehreren Befragungen wurde 2020 und 2021 die Bevölkerung einbezogen. Wichtig war für alle Beteiligten von Anfang an, dass die Planung und die Realisierung des Zentrums den wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und ökologischen Anforderungen in hohem Mass entsprechen.

Generationenprojekt | Sonderkredit «Projektierung Dienstleistungsgebäude sowie Freiflächen im Dorfzentrum (inkl. Strassenraum)» // Rahmenbedingungen unter Einbezug der Bevölkerung erarbeitet

Berücksichtigt wurden im Projekt selbstverständlich auch die rechtlichen Grundlagen wie die Ortsplanung (Bau- und Zonenreglement, Zonenpläne) der Gemeinde Buchrain, das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die weiteren anwendbaren übergeordneten gesetzlichen Grundlagen.

Die nachfolgenden Anforderungen und Ziele für das Generationenprojekt wurden bereits im Programm für den Studienauftrag festgelegt. Sie sind entsprechend technisch formuliert. Zusammengefasst sollen Gebäude in guter Qualität entstehen, die Wohnraum und Raum für öffentliche Nutzungen bieten. Zwischen den Gebäuden sollen Plätze und Wege entstehen, die gute und sichere Verbindungen sowie schöne Aufenthaltsorte bieten:

Städtebaulicher und architektonischer Qualitätsanspruch:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mit dem Generationenprojekt wird eine zeitgemässe Architektur angestrebt. Dem Ortsbild soll Rechnung getragen werden. Spezifische Qualitäten und identitätsstiftende Merkmale bleiben erhalten. ▪ Von besonderer Bedeutung ist die qualitätvolle Verbindung von schützens- und erhaltenswerten Gebäuden mit den neuen Bauten.
Freiräume:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mit dem Generationenprojekt wird eine qualitätvolle Aussenraumgestaltung angestrebt. ▪ Die Freiräume sind ökologisch hochwertig gestaltet und bieten Begegnungszonen mit einer hohen Aufenthaltsqualität für alle Zielgruppen.
Nutzungsart und -mix:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnen: Das Areal soll geprägt sein von Wohnangeboten für alle Bevölkerungsgruppen und Haushaltsgrössen. Dabei sollen auch innovative Wohnkonzepte (wie sharing economy, flexible Wohnungsgrössen, Gemeinschaftsbildung) geprüft werden. ▪ Leben: Es soll Lebensraum für alle Buerer und Buererinnen bieten, einen Treffpunkt für Jung und Alt darstellen und Wohn- und Arbeitsraum für Personen in unterschiedlichen Lebensphasen gewährleisten. ▪ Gastro: Der Gasthof Adler soll erhalten bleiben und modernisiert werden. Damit verbunden soll das Gastronomieangebot erweitert werden. ▪ Saal für Veranstaltungen: Auch zukünftig soll im Dorfzentrum von Buchrain ein Saal für die Bevölkerung zur Verfügung stehen. Der Saal ist Teil des Gasthofs Adler und an dessen Gastro-Betrieb angegliedert. ▪ Dienstleistungszentrum: Gemeindeseitig soll ein Dienstleistungszentrum öffentliche Angebote für die Bedürfnisse unterschiedlicher Nutzergruppen unter einem Dach vereinen. Flexible Raumstrukturen ermöglichen zukünftige Anpassungen der Nutzungsart und des Nutzungsmixes.
Nachhaltigkeit:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dem Thema Nachhaltigkeit wird grosse Beachtung geschenkt; namentlich mit Blick auf die Energieversorgung, die Baumaterialien und mögliche Klimaanpassungen, wie auch mit Blick auf eine ökologisch wertvolle Gestaltung der Freiräume und flexible Raumstrukturen bei den Gebäuden. ▪ Die Umsetzung von fortschrittlichen Energiekonzepten wird angestrebt: Der Wärmebedarf wird durch den Anschluss an die Fernwärme abgedeckt.

Generationenprojekt | Sonderkredit «Projektierung Dienstleistungsgebäude sowie Freiflächen im Dorfzentrum (inkl. Strassenraum)» // Rahmenbedingungen unter Einbezug der Bevölkerung erarbeitet

Wirtschaftlichkeit:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Bauten sollen wirtschaftlich geplant sowie nachhaltig bewirtschaftet werden und müssen den marktüblichen Renditeerwartungen entsprechen. Hierfür sind eine effiziente Konzeption (Flächeneffizienz, einfache Gebäudestruktur, tiefer Betriebs- und Unterhaltsaufwand) sowie marktfähige Wohnungen (Vermietbarkeit, Wohnungsgrössen/-mix, Ertragsniveau) die Voraussetzungen.
Erschliessung und Verkehr:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Erschliessung wurde im Studienauftrag nur in den Grundsätzen angeschaut und wird in der weiteren Planung weiter vertieft. ▪ Mit dem Generationenprojekt werden optimale Lösungen für den motorisierten Individualverkehr (Auto), den Langsamverkehr (Velo, Fuss) und den öffentlichen Verkehr angestrebt. Zukunftsorientierte Mobilitätskonzepte sollen zu möglichst wenig Mehrverkehr führen. ▪ Eine gemeinsame, unterirdische Parkieranlage soll zu einer mehrheitlich autofreien Umgebung beitragen.
Denkmalpflegerische Aspekte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ein respektvoller Umgang mit den bestehenden schützens- und erhaltenswerten Kulturobjekten Gasthof Adler und Spycher ist von besonderer Bedeutung. Die kantonale Denkmalpflege ist bereits heute aktiv in den Prozess eingebunden.

Bei der Jurierung des Studienauftrags war die Einhaltung dieser Rahmenbedingungen ein zentraler Faktor. Nach Bekanntgabe des Siegerprojektes hat die Bevölkerung in einer Befragung Rückmeldungen geben können. Diese sind bereits in der weiteren Bearbeitung berücksichtigt worden oder fliessen in die nächsten Projektschritte ein.

Die Rahmenbedingungen für das Generationenprojekt sind breit abgestützt. Eine Begleitkommission und die Bevölkerung haben bei der Erarbeitung eine wesentliche Rolle gespielt. Wichtig sind insbesondere ein guter Nutzungsmix mit attraktiven Angeboten, lebenswerte Freiräume, eine nachhaltige Bauweise, zukunftsorientierte Mobilitätslösungen und der Erhalt des Gasthofs Adler.

5.4 Bisherige und nächste Schritte im Projekt

Die Gemeinde Buchrain hat 2018 das «Generationenprojekt Buchrain Dorf» lanciert. Mit der Unterzeichnung des Kaufrechtsvertrags zur Parzelle Nr. 32 (Grundstück Gasthof Adler) wurde die Eberli AG als Entwicklerin im selben Jahr Teil des Projekts und Projektpartnerin.

Nach der durchgeführten Testplanung, dem Studienauftrag und einer Phase intensiver Abklärungen, unterbreitet der Gemeinderat der Bevölkerung von Buchrain mit vorliegender Botschaft den Projektierungskredit für die Erarbeitung des Gestaltungsplans und des Vorprojekts zur Abstimmung.

Zur Regelung ihrer künftigen Zusammenarbeit bis und mit der Realisierung des Bauvorhabens werden die Gemeinde, die Entwicklerin Eberli AG und die Investorin einen städtebaulichen Vertrag abschliessen. Gegenstand dieses Vertrags sind die Ausarbeitung des Wettbewerbsprojekts zu einem Richtprojekt, die nachfolgende Erarbeitung des Gestaltungsplans, die gemeinsamen Grundsätze für die Realisierung des Generationenprojekts Buchrain Dorf, die künftige Endverwendung der Bauten, sowie ein Beschrieb der Bewertungsmechanismen für die Wertentschädigung an die Gemeinde bei den geplanten Landgeschäften. Der Vertrag tritt nur in Kraft, wenn der Projektierungskredit durch die Bevölkerung genehmigt wird.

Die Bevölkerung ist seit dem Projektstart immer wieder ausführlich informiert und einbezogen worden. Sie hatte Gelegenheit, sich im Projekt einzubringen. Das wird auch in Zukunft so sein.

Im Falle einer Zustimmung zum Projektierungskredit wird von den Projektpartnern gemeinsam ein Gestaltungsplan erarbeitet, welcher öffentlich aufgelegt wird. Nach erfolgter Projektierungsphase wird die Gemeinde von der Stimmbevölkerung die Zustimmung zum



Abbildung 4: Zeitliche Projektplanung

Generationenprojekt | Sonderkredit «Projektierung Dienstleistungsgebäude sowie Freiflächen im Dorfzentrum (inkl. Strassenraum)» // Bisherige und nächste Schritte im Projekt

Sonderkredit für die Realisierung der Etappe 1 mit Dienstleistungszentrum und den öffentlichen Freiflächen benötigen. Diese Volksabstimmung ist auf 2025 prognostiziert. Dazwischen werden die Projektbeteiligten die Bevölkerung regelmässig über den Stand der Arbeiten informieren und an Orientierungsversammlungen Fragen beantworten.

Die Umsetzung des Generationenprojekts erfolgt in engem Austausch mit der Bevölkerung. Sie ist aber nur möglich, wenn die Stimmberechtigten nach dem vorliegenden Projektierungskredit im Jahr 2025 auch den Baukredit genehmigen. Sonst wären die bisher geleisteten Arbeiten und Ausgaben für ein attraktives neues Zentrum verloren. Eine Sanierung des Adlers wäre so nicht gesichert, seine Zukunft ungewiss. Die Sanierung des alten Gemeindehauses würde Millionen verschlingen, ohne die Entwicklung des ungenutzten Landes und ohne zusätzliche finanzielle Einnahmen aus Mieten, Baurechtszinsen und Steuererträgen.

5.5 Das Projekt: Überzeugende Freiräume und Gebäude

Das neue Zentrum für Buchrain basiert auf einem Projekt von Roider Giovanoli Architekten Zürich. Es besticht durch kompakte, zur Umgebung passende Bauten und grosszügige Freiräume. Der Projektperimeter umfasst eine Bearbeitungsfläche von gut 11'000 m². Er beinhaltet das Gebiet zwischen Schulhausplatz, Gemeindehaus und Gasthof Adler sowie den angrenzenden Strassenraum, insbesondere die Unterdorfstrasse mit der Bushaltestelle (siehe Abbildung 6, Seite 77).

Aus ursprünglich 42 Bewerbungen und schlussendlich sieben teilnehmenden Büros setzte sich das Siegerteam Roider Giovanoli Architekten GmbH mit den Landschaftsarchitekten von Bernhard Zingler Landscape Projects aus Zürich durch. Dessen städtebauliches und architektonisches Konzept hatte die Jury überzeugt, sodass es zu einem einstimmigen Entscheid kam.

Lebenswertes Buchrain: Viele Freiräume, Dienstleistungsangebote und rund 100 Wohnungen

Mit dem Dorfpark, dem Adlergarten und dem Chilbiplatz gehören drei grosszügige Freiräume zum neuen Dorfzentrum. Viele Grünflächen, Bäume und entsiegelte Böden sorgen für ein optimales Klima im Dorfzentrum. Sitzelemente laden zum Aufenthalt ein und bezugen die Wege. Der Dorfpark verbindet als grüne Oase auf einer Achse den Tschannhof, die neu gestaltete Bushaltestelle und das Dorfzentrum. Der Adlergarten gibt den Blick frei auf den sanierten Gasthof «Adler» und dessen Gartenwirtschaft. Als grosser Platz für Chilbi und Fasnacht bleibt der Schulhausplatz bestehen.

Zwischen dem Chilbiplatz und dem Dorfpark entsteht das Dienstleistungszentrum mit Gemeindeverwaltung, Ludothek, Bibliothek und Tagesstrukturen für die Schule sowie Mietwohnungen. Im Südwesten ersetzen zwei Wohnhäuser mit Eigentumswohnungen in unterschiedlichen Grössen das heutige Gemeindehaus sowie die Wohnhäuser Adlermatte 1 und 2. Zwischen dem Adler und der Kreuzung Unterdorfstrasse/Hauptstrasse ergänzen ein Wohn- und Dienstleistungsbau sowie ein Gebäude mit Studios und Gewerbenutzungen das Ensemble. Neben Dienstleistungsangeboten gibt es insgesamt etwas über 100 Wohnungen.

Sichere und attraktive Wege sowie ein fortschrittliches Mobilitätskonzept

Durch das neue Dorfzentrum bilden sichere Fuss- und Velowege neue Verbindungen. Treppen und barrierefreie Wege verbinden die unterschiedlichen Niveaus. Autos nutzen die verkehrsberuhigte Strasse und fahren ab der Hauptstrasse in die Einstellhalle. Die für die erste Bauetappe nötige Zufahrt ab der Unterdorfstrasse ist ab der zweiten Etappe den

Generationenprojekt | Sonderkredit «Projektierung Dienstleistungsgebäude sowie Freiflächen im Dorfzentrum (inkl. Strassenraum)» // Das Projekt: Überzeugende Freiräume und Gebäude

Velos vorbehalten. Der Adler wird an die Einstellhalle angebunden. Diese wird von Anwohnenden, Mitarbeitenden der Gemeinde, Gästen des Adlers und von der Öffentlichkeit gemeinsam genutzt.

Die vorgesehene Tiefgarage und ein fortschrittliches Mobilitätskonzept werden in der kommenden Planungsphase detailliert erarbeitet.

«Das Siegerprojekt des Architekturwettbewerbs zum neuen Dorfzentrum Buchrain überzeugt. Dank kompakter, zur Umgebung passender Gebäude entsteht viel Platz für Freiräume, Wege und Begegnungsmöglichkeiten.»

Heinz Amstad, Gemeinderat / Bauvorsteher und Jurymitglied



Abbildung 5: Sicht auf den neuen Dorfpark mit Dienstleistungszentrum (links) und neu konzipiertem Adler-Ensemble (rechts). (Visualisierung: Nightnurse Images)

Positive Feedbacks aus der Bevölkerungsbefragung

Im Rahmen der Bevölkerungsbefragung haben die sehr positiven Rückmeldungen und konstruktiven Anregungen das Siegerprojekt des Studienauftrags bestätigt. Von den 98 Rückmeldungen gaben dem Konzept des Wettbewerbsprojektes 74 Prozent die Maximalnote 5 oder die 4. Besonders positiv bewertet wurden die Freiräume und Plätze. Das Konzept des Dienstleistungszentrums mit Gemeindeverwaltung, Bibliothek, Tagesstrukturen und Wohnungen erhielt Bestnoten. Zustimmung erhielten auch die Gestaltung, Höhe und

Anordnung der Bauten, die unterirdische Parkierung, das breite Wohnungsangebot sowie die Integration des erhaltenswerten Gasthofs Adler. Verbesserungsvorschläge wurden in Bezug auf eine nachhaltige Bauweise, die Berücksichtigung der Auswirkungen der Klimaerwärmung oder die Überprüfung der Anzahl Parkplätze gemacht. Diese Themen werden in der kommenden Projektierungsphase weiter vertieft.

Das Siegerprojekt erhielt auch in der Bevölkerungsbefragung 2021 Bestnoten. Die Befragung zeigte, dass die grosszügigen Grünräume und Freiflächen einen zentralen Stellenwert haben. Sie bilden deshalb ein eigenes Baufeld. Das stellt sicher, dass sie im Besitz der Gemeinde bleiben und so entwickelt werden, dass sie einen maximalen Mehrwert für die Bevölkerung hinsichtlich Nutzung und Aufenthaltsqualität leisten. Auch das Dienstleistungszentrum mit Verwaltung, Bibliothek, Tagesstrukturen und Wohnungen hatte hohe Zustimmung bei der Befragung. Es wird im weiteren Projektverlauf vertieft geplant.

Generationenprojekt | Sonderkredit «Projektierung Dienstleistungsgebäude sowie Freiflächen im Dorfczentrum (inkl. Strassenraum)» // Das Projekt: Überzeugende Freiräume und Gebäude



Abbildung 6: Situationsplan Generationenprojekt, Stand April 2023

Dienstleistungszentrum: Zeitgemässe Verwaltung, spannende Angebote für Kinder und Erwachsene, Wohnen und Arbeiten

Zwischen Dorfpark und Chilbiplatz entsteht das neue Dienstleistungszentrum. Dieses ersetzt das bestehende, rund 50-jährige, sanierungsbedürftige Gemeindehaus. Das heutige Gemeindehaus wäre äusserst sanierungsbedürftig. Energieverbrauch, Raumeinteilung, Sicherheit und Infrastruktur entsprechen bei Weitem nicht mehr den heutigen Anforderungen. Unabhängige Untersuchungen zeigen, dass die Sanierung rund 8.5 Millionen Franken kosten würde. (Weitere Informationen dazu unter Kapitel 5.7 Wirtschaftlichkeit und Finanzierungskonzept).

Im Unterschied zur kostspieligen Sanierung können mit dem Bau eines neuen Dienstleistungszentrums weitere zusätzliche Funktionen übernommen und Synergien geschaffen werden. In den unteren Stockwerken sind der zentrale Empfang der Gemeinde, die neue Bibliothek, Büros für die Verwaltung, Räumlichkeiten für die schulergänzenden Tagesstrukturen und die Ludothek vorgesehen. Geplant sind zudem Sitzungszimmer und Arbeitsplätze, die von Privaten, Vereinen und öffentlichen Organisationen genutzt werden können. Heute sind die Bibliothek und Räume für Tagesstrukturen extern gemietet.

Die heute im Gemeindehaus bestehende Arztpraxis wird entweder im Dienstleistungszentrum oder im Adler-Ensemble Platz erhalten. Gespräche mit dem Inhaber der Praxis sind im Gang.

Im 2. und 3. Stock sowie im Attikageschoss gibt es barrierefreie Mietwohnungen. Ein Teil dieser Wohnungen soll als preisgünstige Wohnungen angeboten werden. Zudem werden alle Wohnungen bei Bedarf Zugang zu den Dienstleistungen des nahegelegenen Seniorenzentrums haben. Von den Vermietungen profitiert die Gemeinde künftig mit regelmässigen Mieteinnahmen.

«Mit den Tagesstrukturen und der Bibliothek wird das Dienstleistungszentrum belebt. Die Wege für die Kinder sind kurz und sicher. Sie erlauben damit rasche Wechsel zwischen dem Schulhaus Dorf und den neuen Räumlichkeiten.»

Mirjam Urech, Gemeinderätin / Bildungsvorsteherin

Beim Bau des Dienstleistungszentrums wird auf Nachhaltigkeit in Bezug auf Energiebilanz und Materialien geachtet. Die Verwendung von Holz wird geprüft. Neben den ökologischen Aspekten bei der Erstellung und dem Betrieb eines Gebäudes, ist es wichtig, dass das Gebäude flexibel nutzbar ist. So kann künftig auf veränderte Bedürfnisse gut reagiert werden. Verschiebungen der Nutzungsflächen zwischen Wohn- und Arbeitsflächen sind möglich.

Bei der Bevölkerungsbefragung hatte das Konzept des Dienstleistungszentrums Bestnoten erhalten. Hier will die Gemeinde selbst als Bauherrin auftreten. Die Umsetzungsarbeiten wird sie öffentlich ausschreiben. Die Mieteinnahmen der Wohnungen sollen einen stabilen, langfristigen Beitrag an die Gemeindefinanzen leisten.

Historisches Buchrain: Gasthof Adler wird modernisiert und erhält neue Angebote

Der historische Gasthof Adler muss dringend saniert werden. Insbesondere die Küche, der Saal und die Sanitäranlagen sind komplett veraltet. Räume im Obergeschoss sind kaum mehr nutzbar. Der Gasthof hat so keine Zukunft und kann auch nicht wirtschaftlich betrieben werden.

Dank des Generationenprojekts wird der historische Teil des Gasthofs Adler erhalten und modernisiert, damit ein wirtschaftlicher Betrieb wieder möglich und langfristig gesichert ist.

Der schützenswerte Adler-Bau soll neben dem Restaurant mit der historischen Gaststube und der Gartenwirtschaft im Anbau einen modernen und grosszügigen Saal erhalten. Im unteren Geschoss ist auf der Höhe des Dorfparks ein Foyer mit Bistro oder Bar vorgesehen.

Der historische Spycher erhält einen neuen Standort, der in der weiteren Planung geklärt wird. Ergänzend zum Adler entsteht ein Nebengebäude mit Kleinwohnungen oder Studios und Gewerbefläche. Zwischen dem Adler und der Kreuzung Unterdorfstrasse/Hauptstrasse ergänzt ein Gebäude mit Mietwohnungen und einer weiteren Gewerbefläche das Adler-Ensemble.

Realisiert und finanziert wird das Adler-Ensemble mit den drei Gebäuden von der Eberli AG gemeinsam mit der bereits erwähnten Investorin.

Dank des Engagements der Eberli AG und einer Investorin kann der geschützte und historisch wertvolle Adler saniert und erhalten werden. Ein moderner Saal dient für Veranstaltungen von Vereinen, Gemeinde, Firmen und Privaten. Mit einem Bistro oder einer Bar wird das Gastro-Angebot ergänzt. Zur Finanzierung der dringend notwendigen und aufwändigen Adler-Sanierung tragen die geplanten Wohnungen, Studios sowie Gewerbe- und Dienstleistungsangebote bei.



Abbildung 7: Blick auf den Adlerplatz mit Gasthof «Adler» (Mitte) und Wohnblock Nord (rechts). (Visualisierung: Nighthurse Images)

Attraktive, zentral gelegene Eigentumswohnungen

Im Südwesten ersetzen zwei Wohnhäuser das sanierungsbedürftige Gemeindehaus sowie die Wohnhäuser Adlermatte 1 und 2. Auf fünf Etagen gliedern sie sich um einen grünen Innenhof. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über eigene Gärten, die Attikawohnungen über viel Weitblick. Die Höhe der Häuser orientiert sich am bestehenden Nachbargebäude an der Hauptstrasse.

- **Wohnblock Nord:** Im Wohnhaus an der Hauptstrasse wird die Eberli AG zusammen mit derselben Investorin wie beim Adler-Ensemble rund 35 attraktive Eigentumswohnungen realisieren. Dies ist für die Investorin nachweislich notwendig, um die Erneuerung des Gasthofs Adler finanzieren zu können.
- **Wohnblock Süd:** Im Wohnhaus angrenzend an das Schulgelände baut die Gemeinde rund 35 ähnliche Eigentumswohnungen und verkauft diese im Baurecht (vgl. unten). Der Verkauf im Baurecht ermöglicht es auch Käuferinnen und Käufern mit weniger Eigenkapital und Einkommen, zu Wohneigentum zu kommen.

An der attraktiven, zentralen Wohnlage rechnet die Gemeinde mit substantziellen Steuererträgen. Gleichzeitig sichert sich die Gemeinde aus dem Wohnblock Süd regelmäßige Baurechtszinsen zugunsten der Gemeindefinanzen.

Über das ganze Generationenprojekt: ausgewogener, kluger Wohnungsmix

Es ist das erklärte Ziel im Generationenprojekt, Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen und Haushaltsgrossen zu bauen. Ein guter Mix fördert die Belebung des Quartiers und den Austausch unter Menschen in verschiedenem Alter und unterschiedlichen Lebenssituationen. Der Gemeinderat hat den Wohnungsmix bewusst gesteuert. Bedeutende Kriterien waren dabei stets die finanziellen und sozialen Auswirkungen. Berücksichtigt wurden auch die Nachfrage am Wohnungsmarkt sowie die Bedürfnisse der Buchrainer Bevölkerung.

Bei den finanziellen Überlegungen spielten die Auswirkungen auf die Gemeindefinanzen durch Mieteinnahmen, Baurechtszins-Erträge sowie Verkaufserlös eine wichtige Rolle. Diese Beurteilung wurde sowohl von unabhängigen externen Fachpersonen sowie der Controlling-Kommission bestätigt.

Geplant sind:

- Rund 35 Eigentumswohnungen im überdurchschnittlichen Standard im Wohnblock Nord.
- Rund 35 Eigentumswohnungen im überdurchschnittlichen Standard, Modell Baurecht, im Wohnblock Süd.
- Rund 40 Mietwohnungen im mittleren Standard verteilt auf Dienstleistungszentrum und Adler-Ensemble. Der Wohnungsmix umfasst Wohnungen von 1.5 bis 5.5 Zimmern.
- Die Hälfte der für Familien geeigneten, grossen Mietwohnungen (4.5- und 5.5-Zimmer) werden als preisgünstige Wohnungen erstellt.
- Alle Mietwohnungen im Dienstleistungszentrum werden Zugang zu den Leistungen des neu geplanten Seniorenzentrums auf der gegenüberliegenden Tschann-Wiese haben. Dies wurde in einer Absichtserklärung mit der künftigen Betreiberin festgehalten. Es entsteht somit auch idealer zusätzlicher Wohnraum für das Wohnen im Alter.

«Intensive Verhandlungen und sorgfältige Abklärungen haben sich gelohnt. Das Konzept ist finanzpolitisch, sozialpolitisch und städtebaulich brillant und hat nur Gewinner. Alle Projektpartner sowie die Bevölkerung profitieren.»

Ivo Egger, Gemeindepräsident

Zahlbares Stockwerkeigentum (STWE):

Baurecht als Zukunftsmodell

Das Modell «STWE im Baurecht» ist anspruchsvoll, jedoch vielversprechend. Es trägt wesentlich dazu bei, den angestrebten Bevölkerungsmix zu erreichen. In der Region existieren mehrere Beispiele an unterschiedlichen Lagen, wo das Modell erfolgreich umgesetzt wurde. Der Gemeinderat hat den Verkauf von Stockwerkeigentum im Baurecht daher intensiv geprüft und durch externe Fachleute der Immobilien-Finanzierung konkret evaluieren lassen. Das Modell «STWE im Baurecht» überzeugt aus den folgenden Gründen:

- Jungen Menschen wird dank Baurecht der Erwerb von Wohneigentum erleichtert. Sie benötigen weniger Eigenkapital, da sie keinen Landanteil miterwerben müssen. Die Nachfrage von jungen Menschen nach Wohneigentum ist gross.
- Die Promotion von STWE im Baurecht spricht jüngere Einheimische an. Dies sind Menschen mit einem (noch) nicht so hohen Einkommen und geringerem Vermögen. Menschen, die aufgrund dieser Möglichkeit langfristig in Buchrain bleiben und sich in und mit Buchrain entwickeln können.
- Die Gemeinde bleibt Besitzerin des Bodens und behält für die Zukunft grösstmögliche Handlungsfreiheiten, um die Zentrumsentwicklung aktiv zu steuern.
- Die Gemeinde setzt beim Baurecht auf das «Partnerschaftliche Modell» (auch: «Basler Modell»). Dieses berücksichtigt ausgewogen die Interessen von Baurechtgebenden und Baurechtnehmenden. Der Baurechtszins entwickelt sich abhängig von der Wertentwicklung der Immobilie. Davon profitieren beide Parteien langfristig.

Was ist Baurecht?

Baurecht bedeutet, dass eine Grundeigentümerin einem Baurechtsnehmer zeitlich befristet das Recht zugesteht, auf ihrem Boden zu bauen. Ein Baurechtsvertrag regelt, wie lange und zu welchen Bedingungen der Boden durch den Baurechtsnehmer genutzt werden darf.

Kauft eine Person Stockwerkeigentum im Baurecht, bedeutet dies konkret, dass ihr die Wohnung gehört, nicht aber der Boden, auf dem das Gebäude steht. Für die Nutzung des Bodens bezahlt die Person der Grundbesitzerin einen Baurechtszins.

Zahlbare Mietwohnungen

Eine durch den Gemeinderat in Auftrag gegebene Studie zeigt: Das Preisniveau der Wohnungen in Buchrain ist heute im regionalen Vergleich eher tief. In den vergangenen Jahren kamen regelmässig Wohnungen für Haushalte mit einem tieferen Einkommen auf den Markt. Trotzdem haben einzelne Haushalte weiterhin Schwierigkeiten, eine passende, preisgünstige Wohnung zu finden. Dies betrifft hauptsächlich Familien, die grundsätzlich höhere Haushaltsausgaben haben und gleichzeitig grössere Wohnungen benötigten. Gemäss Recherche sind in Buchrain jährlich höchstens elf «Buerer» Grossfamilien mit kleinen Haushaltseinkommen auf Wohnungssuche.

Aufgrund dieser Studienergebnisse wurde im Rahmen der Projekterarbeitung festgelegt, dass bei den Mietwohnungen zwei Wohnungstypen angeboten werden sollen: «basic» (tieferer Ausbaustandard, kleinere Wohnfläche) und «standard» (höherer Ausbaustan-

Generationenprojekt | Sonderkredit «Projektierung Dienstleistungsgebäude sowie Freiflächen im Dorfzentrum (inkl. Strassenraum)» // Das Projekt: Überzeugende Freiräume und Gebäude

dard, grössere Wohnfläche). Die Hälfte der grossen Mietwohnungen (4.5- und 5.5-Zimmer-Wohnungen) werden dem Typ «basic» entsprechen und im Dienstleistungszentrum entstehen. Für die restlichen Mietwohnungen im Dienstleistungszentrum steht die Gemeinde als nicht gewinnorientierte Eigentümerin für faire Mietpreise ein.

«Hervorragend. In den neuen Mietwohnungen der Gemeinde können alle von den Dienstleistungen des Seniorenzentrums Tschann-Wiese profitieren. Auch bietet die Gemeinde Gewähr für faire Mieten im Dorfzentrum – für alle Bevölkerungsschichten – sodass die Durchmischung Realität wird.»

Ueli Unternährer, Gemeinderat / Sozialvorsteher



Abbildung 8: Blick vom Schulgelände auf den Chilbiplatz, das Dienstleistungszentrum (rechts) und den Wohnblock Süd (links). (Visualisierung: Nightnurse Images)

5.6 Baufelder, Zuständigkeiten und Etappierung

Für die Gemeinde ist es wichtig, dass sie die wesentlichen Flächen im Perimeter in Gemeindebesitz halten kann. So sichert sie sich neben den Grundstücken auch den Einfluss im Zentrum auf Generationen hinaus.

Die Eberli AG gibt grössere Flächen der heutigen Adlerparzelle an die Gemeinde ab. Im Gegenzug erhält sie die Fläche, die für den Wohnblock Nord erforderlich ist. Realisierung und Verkauf dieser Wohnungen leisten einen essenziellen Beitrag an die Sanierung des Gasthofs Adler.

Aufgrund dieser Überlegungen haben sich die Projektpartner Eberli AG und Gemeinde darauf geeinigt, das Areal in fünf Baufelder aufzuteilen:



Abbildung 9: Baufelder des Generationenprojekts

Je nach Baufeld sind die Zuständigkeiten für Entwicklung, Realisierung und Finanzierung anders. Die Entwicklung und Planung soll weiterhin grundsätzlich in engem Austausch erfolgen, wobei jeweils eine Projektpartnerin in der Hauptverantwortung steht.

Baufeld	Objekt	Entwicklerin	Bauherrin	Realisatorin
1	Dienstleistungszentrum	Gemeinde (Eberli AG)	Gemeinde	Ausschreibung
2	Adler-Ensemble	Eberli AG (Gemeinde)	Aitos AG	Eberli AG
3	Wohnbau Nord	Eberli AG (Gemeinde)	Aitos AG	Eberli AG
4	Wohnbau Süd	Gemeinde (Eberli AG)	Gemeinde	offen
5	Freiflächen, Plätze	Gemeinde (Eberli AG)	Gemeinde	Ausschreibung
	Strassenraum	Gemeinde	Gemeinde	Ausschreibung

Tabelle 1: Verantwortlichkeiten für die verschiedenen Baufelder. Da die Gemeinde und die Eberli AG das Projekt gemeinsam entwickeln, sind unter Entwicklerin jeweils beide Parteien aufgeführt. Die Verantwortung liegt jedoch jeweils klar bei der erstgenannten Partei.

Strassenraum

Sichere Verbindungen, eine attraktive Gestaltung von Strasse und Wegen sowie ein modernes Mobilitätskonzept sind für das Generationenprojekt von hoher Bedeutung.

Das Wettbewerbsprojekt sowie die Projektüberarbeitung sind bei der Gestaltung des Strassen- und Freiraums inkl. Bushaltestelle noch wenig konkret. Die Gestaltung des Strassenraums, die Festlegung des Temporegimes, die Veloparkierung sowie die Ausgestaltung der Mobilitäts- und Umsteigeplattform auf der Unterdorfstrasse sind in der nächsten Phase auszuarbeiten.

Auch eine sichere und attraktive Fussgängerverbindung zum Tschannhof, eine solche vom Adlergarten in Richtung Norden sowie die Ausgestaltung der Kreuzungen und Kreisel bedürfen einer detaillierten Planung. Dies gilt genauso für die Veloverbindungen.

Die Hauptstrasse sowie die Unterdorfstrasse sind als Teil der Basiserschliessung in der Verantwortung der Gemeinde. In welcher Höhe sich die anderen Projektbeteiligten durch Infrastrukturbeiträge an den Realisierungskosten beteiligten, wird im Rahmen der Projektierung verhandelt und vertraglich geregelt.

Etappierung

Der Bau des Generationenprojekts erfolgt in Etappen. Zuerst werden die Gebäude der Baufelder 1 und 2 (Dienstleistungszentrum und Adler-Ensemble) und die dazwischen liegenden Freiflächen realisiert. Erst im Anschluss werden die Wohngebäude der Baufelder

Generationenprojekt | Sonderkredit «Projektierung Dienstleistungsgebäude sowie Freiflächen im Dorfzentrum (inkl. Strassenraum)» // Baufelder, Zuständigkeiten und Etappierung

3 und 4 erstellt. So ist sichergestellt, dass die Gemeindeverwaltung ohne Provisorium umziehen kann. Auch können dank der Etappierung die Einschränkungen durch die Bauarbeiten möglichst geringgehalten werden.

Das Projekt ist vom Architektenteam von Anfang an so geplant gewesen, dass die Etappierung möglich ist – auch in Bezug auf die unterirdische Parkierung.

Die Gemeinde hat auch künftig das Sagen. Sie sichert sich die wesentlichen Flächen im Zentrum auf Generationen hinaus.

Mit dem etappierten Vorgehen spart sich die Gemeinde Kosten für ein Provisorium für die Gemeindeverwaltung. Der Neubau wird realisiert und das alte Gemeindehaus erst nach dem Umzug der Verwaltung rückgebaut.

5.7 Wirtschaftlichkeit und Finanzierungskonzept

Investitionen zahlen sich für die Gemeinde aus

Das Gesamtvolumen des Generationenprojekts beläuft sich nach einer Grobkostenschätzung für das gesamte Areal und alle Objekte auf gut 80 Millionen Franken. Etwas weniger als die Hälfte der Investitionen wird durch eine Investorin finanziert (Wohnen Nord/Baufeld 3, Adler-Ensemble/Baufeld 2 sowie ein Anteil an den Kosten/Wertausgleich für Freiflächen/Plätze und den Strassenraum). Die Investorin wird von der Gemeinde Land zu marktgerechten Konditionen übernehmen. Im Gegenzug übernimmt die Gemeinde Flächen der heutigen Adler-Parzelle. Es wird also einen Landabtausch geben.

Der Wert eines Grundstücks hängt wesentlich davon ab, was darauf realisiert werden kann. Da die Investorin beispielsweise mit den Eigentumswohnungen höhere Erträge erzielen kann als die Gemeinde mit den Freiflächen, wird ein sogenannter Wertausgleich (eine Ausgleichszahlung) zugunsten der Gemeinde erfolgen. Dabei wird berücksichtigt, dass auf dem Grundstück des historischen Adlers auch künftig ein Gasthof steht. Zur Ermittlung des Wertausgleichs werden zum Zeitpunkt des rechtskräftigen Gestaltungsplans neutrale Projektbewertungen durch zwei unabhängige Immobilienspezialisten vorgenommen.

Durch die Zahlung des Wertausgleichs werden der Gemeinde Gelder zufließen, welche einen Beitrag zur Finanzierung des Dienstleistungszentrums, der Freiflächen und des Strassenraums leisten.

Durch die eigenständige Erstellung/Finanzierung des Baufelds 4 (Wohnhaus Süd) durch die Gemeinde behält der Gemeinderat die Steuerungsmöglichkeiten in seinen Händen und erhält durch den Verkauf der Wohnungen die Investitionskosten zurück.

Die Gemeinde kann durch den Wertausgleich aus den Landgeschäften und den Verkauf von Stockwerkeigentum im Baurecht sowohl die Risiken als auch die Nettoinvestitionen auf ein vertretbares Niveau senken.

«Das Generationenprojekt leistet einen essenziellen Beitrag zur Stabilisierung der Gemeindefinanzen. Die Landgeschäfte reduzieren die Neuverschuldung, die Mietwohnungen und Baurechte generieren jährlich stabile Einnahmen und substanzielle zusätzliche Steuererträge bringen dringend benötigte weitere Entlastung.»

Patrick Bieri, Gemeinderat / Finanzvorsteher

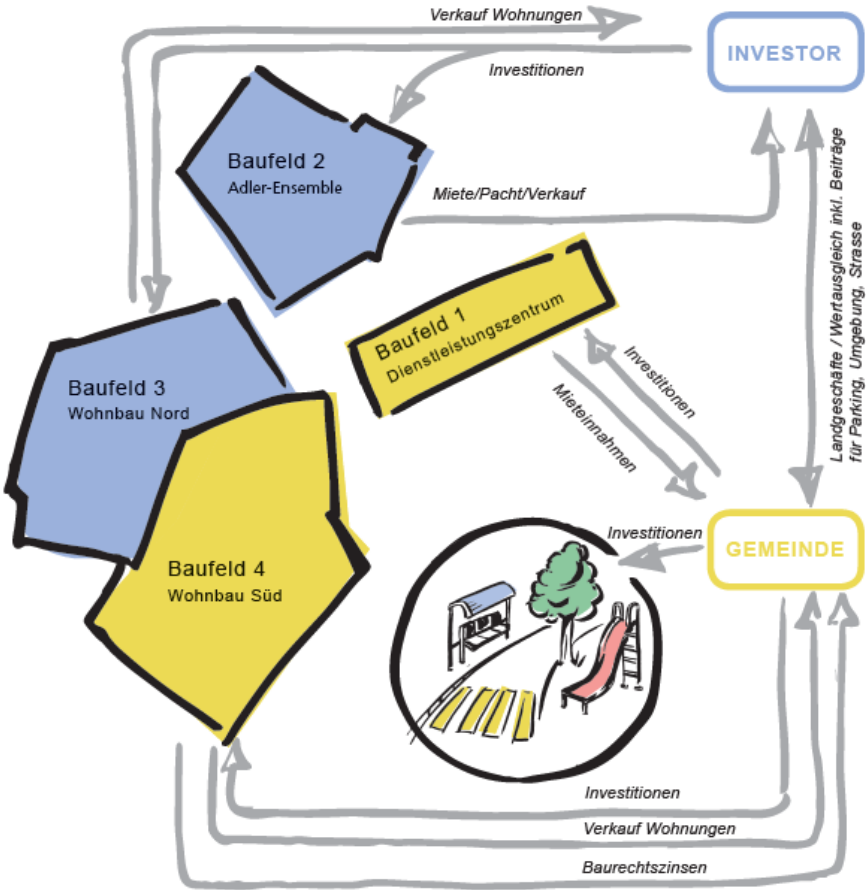


Abbildung 10: Investitionsflüsse im Generationenprojekt: Die grauen Pfeile zeigen die Investitionen und die Rückflüsse aus Verkauf, Vermietung oder Verpachtung. Zusätzlich wird die Gemeinde vom Investor Zahlungen aus den Landgeschäften sowie Beiträge an die Erstellung von Infrastruktur erhalten.

Wirtschaftlichkeit von unabhängigen Experten nachgewiesen

Für den Gemeinderat war und ist beim Generationenprojekt zentral, dass es sich auch positiv auf die angespannten Gemeindefinanzen auswirkt. Das ist sichergestellt. Zwei unabhängige Bewertungsgutachten bescheinigen bereits heute einen positiven Projektwert. Das heisst: Die Umsetzung ist finanziell rentabel und hat für die Gemeindefinanzen von Buchrain sehr positive Auswirkungen. Der Gemeinderat wird auch im weiteren Projektverlauf sorgfältig darauf achten, dass dies so bleibt.

Hohe Investitionen aber kaum Erträge:

Das passiert, wenn der Projektierungskredit abgelehnt wird

Sollte das Generationenprojekt nicht umgesetzt werden, werden in den nächsten Jahren dennoch Investitionen anfallen. Insbesondere das Gemeindehaus weist einen hohen Sanierungs- und Erneuerungsbedarf auf. Das heutige Gemeindehaus wurde vor rund 50 Jahren errichtet und ist in Bezug auf den Energieverbrauch, die Raumeinteilung und die bestehende Infrastruktur veraltet. Hinzu kommen sicherheitsrelevante Mängel, welche zeitnah behoben werden müssen. Für eine fachgerechte Kernsanierung sind grosse finanzielle Mittel bereitzustellen. Zudem müssten viele Kompromisse eingegangen werden. Die Sanierungskosten würden sich gemäss einer Expertenschätzung auf rund 8.5 Millionen Franken belaufen, ohne dass ein nennenswerter Mehrertrag erwirtschaftet werden könnte. Eine Untersuchung zu verschiedenen Szenarien zeigt klar auf, dass der Rückbau des aktuellen Gemeindehauses und der Neubau eines Dienstleistungszentrums die wirtschaftlichste und nachhaltigste Lösung ist.

Auch die Liegenschaften Adlermatte 1 und 2 sowie die Unterdorfstrasse 4 werden in den kommenden Jahren Erneuerungsbedarf haben. Die Wohnhäuser sind alle im Besitz der Gemeinde.

Auch bei einem Nein zum Generationenprojekt müssten die Freiflächen im Zentrum (insbesondere der Schulhausplatz) und der Strassenraum neu geplant und gestaltet werden. Ohne Einbezug der Adler-Parzelle hätte die Gemeinde dabei viel weniger Spielraum. Eine neue Planung der Freiräume würde wiederum Zeit und Geld kosten. Auch hier würde die Gemeinde in den kommenden Jahren investieren müssen.

Schliesslich wären auch die bisher geleisteten Arbeiten und Ausgaben der Gemeinde für das Generationenprojekt verloren. Zudem muss in diesem Zusammenhang auch betont werden, dass ohne Generationenprojekt die Sanierung des Gasthofs Adler durch die Eberli AG und die private Investorin nicht gesichert wäre. Die Zukunft des Adlers wäre damit äusserst ungewiss.

Für die erforderliche Sanierung der Gemeindeverwaltung sowie der Wohnhäuser in Gemeindebesitz müsste die Gemeinde Kredite aufnehmen und verzinsen. Dadurch würden die Verschuldung und die laufenden Ausgaben steigen.

Erträge aus dem Generationenprojekt stärken Gemeindefinanzen und dienen dem Schuldenabbau

Die Einnahmen aus den Mietwohnungen sowie die jährlichen Einnahmen aus Baurechtszinsen sichern der Gemeinde einen jährlichen, stabilen Gewinn. Der positive Effekt des Generationenprojekts wird aber auch durch die zusätzlichen Steuereinnahmen aufgrund der Bewohnerinnen und Bewohner der neu gebauten Wohnungen erzielt. Die zusätzlichen Kosten für Betrieb und Unterhalt, zusätzliche Gemeindeleistungen bei gestiegener Bevölkerung (z. B. Bildung), sowie sämtliche Kapitalfolgekosten (Verzinsung, Abschreibungen) können mit den Erträgen mehr als gedeckt werden.

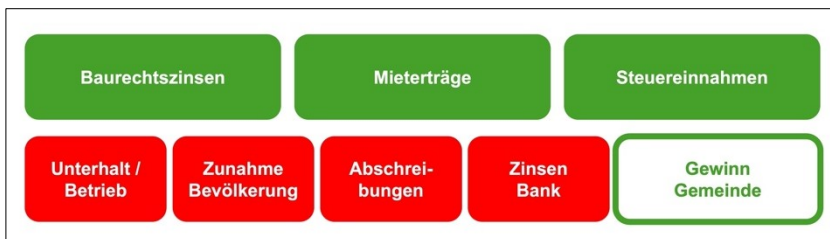


Abbildung 11: Die Erträge aus dem Generationenprojekt übersteigen die zusätzlichen Ausgaben deutlich. Es bleibt ein jährlicher Gewinn von mehreren hunderttausend Franken zuhanden der Gemeindefinanzen.

Die nachfolgende Darstellung zeigt, wie sich das Generationenprojekt langfristig positiv auf die Erfolgsrechnung der Gemeinde auswirkt. Ohne das Generationenprojekt hätte die Gemeinde die zusätzlichen Kosten für die Gebäudesanierungen der Gemeindeverwaltung und der Wohnhäuser zu tragen (Abschreibungen und Bankzinsen). Mit dem Generationenprojekt profitiert die Gemeinde von Baurechtszinsen, zusätzlichen Steuereinnahmen und Mieterträgen. Unter dem Strich fließen so jedes Jahr mehrere 100'000 Franken zusätzlich in die Gemeindekasse.

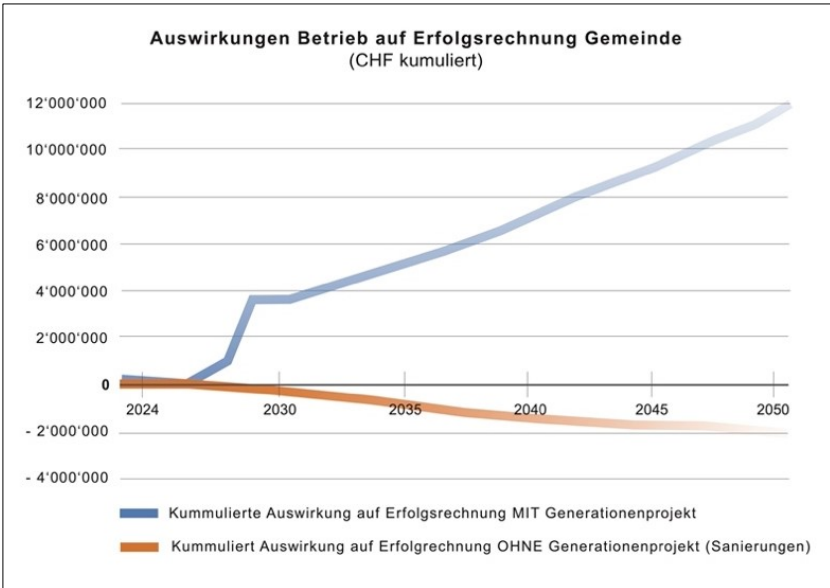


Abbildung 12: Schematische Darstellung der Auswirkungen des Generationenprojekts auf die laufende Rechnung: Gemeinde profitiert von Baurechtszinsen, zusätzlichen Steuereinnahmen und Mieterträgen

Generationenprojekt reduziert Verschuldung der Gemeinde deutlich

Die untenstehende Abbildung zeigt schematisch die Auswirkungen der beiden Szenarien mit und ohne Generationenprojekt auf die Nettoverschuldung. Das Bild ist klar: Ohne Generationenprojekt wird sich die finanzielle Lage der Gemeinde Buchrain weiter verschlechtern. Die Verschuldung wird auf hohem Niveau verharren. Mit dem Generationenprojekt hingegen kann die Nettoverschuldung nach 2028 durch die Erträge aus Baurecht und Miete laufend abgebaut werden.

Bis zum Jahr 2028 laufen Bruttoinvestitionen von mehreren Millionen Franken auf. Die Landgeschäfte und der entsprechende Wertausgleich, den die Investorin der Gemeinde zahlen muss, leisten einen wesentlichen Beitrag an diese Investitionen. Die Nettoschuld pro Einwohner erhöht sich durch das Generationenprojekt um 1'100 Franken. Die Erhöhung wird jedoch im Anschluss innert rund 10 Jahren über Rückflüsse wieder abgebaut. Im Anschluss reduziert sich die Nettoverschuldung dank des Generationenprojekts sukzessive.

Damit profitiert die gesamte Bevölkerung von Buchrain.

Generationenprojekt | Sonderkredit «Projektierung Dienstleistungsgebäude sowie Freiflächen im Dorfzentrum (inkl. Strassenraum)» // Wirtschaftlichkeit und Finanzierungskonzept

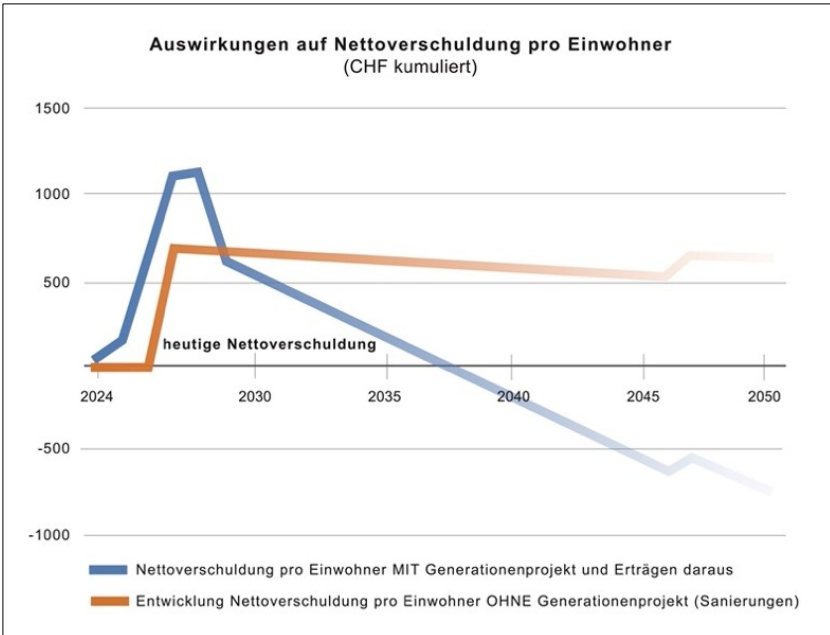


Abbildung 13: Einfluss Generationenprojekt auf Nettoverschuldung pro Einwohner. Blaue Linie: Anfangs Anstieg der Nettoverschuldung durch Investitionen in Planung und Bau, anschliessend steiler Rückgang durch Verkauf der Eigentumswohnungen. Nach Fertigstellung regelmässige Erträge aus Wohnungsmieten und Baurechtszinsen und dadurch Schuldenabbau.

Rote Linie: Anfangsinvestitionen (Sanierung Gemeindehaus und Wohnhäuser) etwas später und weniger hoch, jedoch auch kaum Schaffung von Mehrwert und Mehrerträgen. Daher gelingt Schuldenabbau nicht.

5.8 Ergebnis der Vernehmlassung

Allgemein

In der Zeit vom 9. Januar bis 28. Februar 2023 fand eine Vernehmlassung zum Projektierungskredit statt. Daran beteiligen konnten sich die politischen Parteien sowie die involvierten Kommissionen der Gemeinde. Der Gemeinderat tat dies im Wissen um die Grösse und Tragweite dieser Investition für die Zukunft Buchrains.

Rückmeldungen eingereicht haben alle Ortsparteien (SVP, FDP, GLP, Mitte, SP) sowie alle angefragten Kommissionen (Controllingkommission, Gemeindeplanungskommission, Bildungskommission, Gesundheits- und Sozialkommission). Von allen liegt eine schriftliche Stellungnahme vor.

Breite Unterstützung für das Projekt

Das Generationenprojekt und der dafür notwendige Projektierungskredit werden von sämtlichen Parteien und allen Kommissionen unterstützt. Alle Rückmeldungen sehen den Handlungsbedarf im Dorfzentrum, anerkennen das grosse Potenzial des Generationenprojekts und unterstützen dessen Stossrichtungen.

«Die Rückmeldungen aus der Vernehmlassung sind durchwegs positiv und unterstützen das Generationenprojekt. Dies freut uns enorm und zeigt uns, dass wir auf dem richtigen Weg sind für Bueri.»

Gemeinderat Buchrain

Hinweise und Inputs aus der Vernehmlassung

Zu verschiedenen Punkten in der Vernehmlassung gab es wertvolle Hinweise und Inputs. Die meisten bezogen sich auf den Entwurf der Abstimmungsbotschaft und wurden bereits in das vorliegende Dokument eingearbeitet. Zusätzlich wurden die folgenden Themen angesprochen:

Thema	Stellungnahme Gemeinderat
Nachhaltigkeit: Die Weiterentwicklung des Dorfkerns soll auf sozial, ökologisch und ökonomisch nachhaltiger Basis geschehen.	Dies ist auch ein klares Ziel des Gemeinderats. Die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit sollen ausgeglichen gewichtet sein.
Mitwirkung: Dem Einbezug der Bevölkerung in den weiteren Projektschritten ist genügend Raum zu geben.	Kommunikation, Information und Einbezug der Bevölkerung sind den Projektverantwortlichen ein grosses Anliegen. Entsprechend wurden und werden immer wieder Gefässe für den Austausch geschaffen.

Generationenprojekt | Sonderkredit «Projektierung Dienstleistungsgebäude sowie Freiflächen im Dorfzentrum (inkl. Strassenraum)» // Ergebnis der Vernehmlassung

Thema	Stellungnahme Gemeinderat
<p>Wohnungen: Das menschliche Grundbedürfnis «Wohnen» darf nicht nur, kann aber Luxus sein. Die Vergabe der preisgünstigen Wohnungen muss mittels geeigneter Methoden an die «richtigen» Personen gehen.</p>	<p>Das Projekt muss verschiedene Bedürfnisse abdecken. Das Angebot reicht daher von preisgünstigen Mietwohnungen, über Standard-Mietwohnungen und Eigentumswohnungen im Baurecht, bis zu herkömmlichen Eigentumswohnungen. Dadurch entsteht Wohnraum für alle und eine gute Durchmischung im Quartier. Als Bauherrin des Dienstleistungszentrums und des Wohnblocks Süd hat die Gemeinde die Kontrolle über die Vergabe der Wohnungen in diesen Gebäuden.</p>
<p>Finanzen: Es gab Fragen zu Wirtschaftlichkeit und dem zukünftigen Verschuldungsgrad.</p>	<p>Die Wirtschaftlichkeit wird in solchen Projekten mittels Modellrechnungen errechnet. Diese Kalkulationen sind sehr komplex und lassen sich nicht im Detail in einer Botschaft abbilden. Die Parteien und Kommissionen hatten aber die Gelegenheit, die Dokumente einzusehen. Der Gemeinderat hat gemeinsam mit externen Experten die Wirtschaftlichkeit geprüft und ist zum klaren Ergebnis gekommen, dass das vorliegende Projekt für die Gemeinde positive finanzielle Auswirkungen hat.</p>
<p>Alter: Wohnen im Alter muss im Generationenprojekt mitgedacht und das Seniorenzentrum auf der Tschann-Wiese weiter vorangetrieben werden.</p>	<p>Dies entspricht klar dem Ziel des Gemeinderats. Alle Wohnungen werden barrierefrei, wo sinnvoll auch altersgerecht geplant. Zudem werden die Wohnungen im Dienstleistungszentrum Zugang zu den Dienstleistungen des Seniorenzentrums auf der Tschann-Wiese haben. Letzteres ist ein eigenständiges Projekt. Es ist daher nicht Teil dieses Projektierungskredits. Synergien bestehen aber und sollen genutzt werden.</p>
<p>Nutzungen: Es wurde die Frage gestellt nach Möglichkeiten der Integration weiterer Nutzungen in den Projektpereimeter.</p>	<p>Es sind eine Reihe von «Gewerbeflächen» eingeplant, deren Nutzung noch offen ist. Die Möglichkeit, weitere Nutzungen ins Projekt zu integrieren, besteht also.</p>
<p>Tagesstrukturen: Weshalb reicht das aktuelle Raumangebot nicht?</p>	<p>Die Tagesstrukturen erfreuen sich zunehmender Beliebtheit und zeigten in den letzten Jahren ein stetiges Wachstum. Bereits heute sind die Räumlichkeiten zu klein und nicht ideal gegliedert. Im Dienstleistungszentrum können die Räume gezielt geplant werden und es können Synergien mit der Bibliothek und der Schulanlage genutzt werden.</p>
<p>Adler: Das zukünftige Angebot und die Gastgeber des neuen Adlers sollen für die lokale Bevölkerung und Vereine attraktiv sein. Es wurde mehrmals erwähnt, dass man mit der momentanen Situation nicht zufrieden ist. Deshalb ist es mehr als ein Wunsch, dass man an einem wirklichen Neubeginn – nicht nur bei der Infrastruktur und der Einrichtung – arbeitet und investieren will.</p>	<p>Mit dem überarbeiteten Adlerensemble sind verschiedene Angebote wie Gaststube, Saal, Bar oder Bistro vorgesehen. Das Projektteam ist überzeugt, dass damit eine attraktive Gastronomie gestaltet und engagierte Gastgeber gewonnen werden können. Der Gemeinderat hat den Projektpartnern empfohlen, den künftigen Gastrobetrieb inklusive Gastrokonzept öffentlich auszuschreiben und damit die ideale, innovative und passende Betreiberschaft mit dem optimalsten Konzept für Buchrain zu finden.</p>

Generationenprojekt | Sonderkredit «Projektierung Dienstleistungsgebäude sowie Freiflächen im Dorfzentrum (inkl. Strassenraum)» // Ergebnis der Vernehmlassung

Thema	Stellungnahme Gemeinderat
<p>Landgeschäfte: Wie kann die Gemeinde bei den Landgeschäften einen marktgerechten und fairen Preis erzielen?</p>	<p>Der im städtebaulichen Vertrag definierte Bewertungsprozess zum Stichtag der Genehmigung Gestaltungsplan berücksichtigt die Minimierung der Risiken und die Entwicklung des Marktes. Durch die Bewertung durch zwei unabhängige Firmen entsteht eine hohe Genauigkeit und Glaubwürdigkeit. Dieser Prozess wurde von Fachexperten vorgeschlagen.</p>

Die genannten Aufgabenstellungen, wie auch die noch pendenten Themen aus der Bevölkerungsmithirkung nach dem Wettbewerb, werden bei der weiteren Bearbeitung des Projektes in die Überlegungen einbezogen und soweit möglich berücksichtigt.

Alle Parteien und Kommissionen unterstützen das Generationenprojekt und befürworten den nun beantragten Projektierungskredit. Sie sehen den Nutzen für die Bevölkerung und die Finanzen. Anregungen aus der Vernehmlassung werden in die weiteren Arbeiten am Projekt aufgenommen.

5.9 Projektierungskredit

Gemäss Artikel 17 der Gemeindeordnung entscheiden die Stimmberechtigten durch Sonderkredite über die Erteilung einer Ausgabenbewilligung für frei bestimmbare Ausgaben über dem Wert des Ertrags einer Zehnteinheit der Gemeindesteuern (rund 1 Million Franken). Für Investitionen ins Finanzvermögen (vgl. Box auf Seite 65), ist gemäss § 19 der kantonalen Verordnung zum Gesetz über den Finanzhaushalt der Gemeinden kein Sonderkredit notwendig, da diese Aufwendungen als Anlagen und nicht als Ausgaben taxiert werden. Die Anlage kann jederzeit wieder verkauft werden.

Obigen Vorgaben entsprechend muss über einen Sonderkredit für die Baufelder 1 – Dienstleistungszentrum und 5 – Öffentliche Freiräume sowie den Strassenraum (vgl. Abbildung 9: Baufelder des Generationenprojekts) abgestimmt werden, aber nicht über Baufeld 4 – Wohnblock Süd, der sich im Finanzvermögen befindet.

Die Grundlage für den Projektierungskredit bildet das vorliegende Projekt von Roider Giovanoli Architekten GmbH. Die Kostenschätzungen orientieren sich an den geschätzten Gesamtkosten. Die Gesamtkosten wurden im Rahmen des Studienauftrags 2021 von Experten validiert und per Dezember 2022 aktualisiert (inkl. Preissteigerung im vergangenen Jahr). Die Projektierungskosten sind angelehnt an prozentuale Erfahrungswerte und Honoraransätze gemäss gängigen Berechnungsvorgehen (SIA). Darin sind die entsprechenden Leistungspakete für die SIA-Phase 3 (31 Vorprojekt, 32 Bauprojekt und 33 Bewilligungsverfahren) enthalten. Dies entspricht den notwendigen Kosten bis zur Vergabereife des Bauprojektes, respektive bis zur Abstimmung über den Baukredit. Weiter enthalten sind die benötigten Mittel sowie notwendigen Ausgaben für die Erarbeitung des Gestaltungsplans inklusive erforderlicher Fachgutachten.

Die zusätzlichen Kostenstellen (Gestaltungsplan, Fachgutachten, Projektsteuerung, Entschädigung Fachjury, Kommunikation / Partizipation) werden partnerschaftlich und je hälftig von der Gemeinde und von der Eberli AG getragen. Für die Abstimmung über den Projektierungskredit ist nur der Anteil der Gemeinde relevant.

Aktuell werden die Bruttoinvestitionen des Verwaltungsvermögens der Gemeinde auf 24.6 Millionen Franken beziffert. Gestützt auf diese Kosten wird der Stimmbevölkerung mit dieser Botschaft ein Sonderkredit von 2,408 Millionen Franken beantragt. Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

Generationenprojekt | Sonderkredit «Projektierung Dienstleistungsgebäude sowie Freiflächen im Dorfzentrum (inkl. Strassenraum)» // Projektierungskredit

Plannerhonorar*	Gesamthonorar
Kosten Dienstleistungszentrum (DLZ) - Baufeld 1	Fr. 1'060'000.00
Kosten öffentliche Wege und Freiflächen - Baufeld 5	Fr. 151'000.00
Kosten angrenzender Strassenraum	Fr. 147'000.00
Total Plannerhonorar	Fr. 1'358'000.00

zusätzliche Kostenstellen (Anteil Gemeinde)	Gesamthonorar
Gestaltungsplan	Fr. 75'000.00
Fachgutachten zum Gestaltungsplan	Fr. 55'000.00
Gesamtprojektsteuerung durch externes Büro	Fr. 25'000.00
Entschädigung Fachjury	Fr. 5'000.00
Kommunikation / Partizipation	Fr. 30'000.00
Total zusätzliche Kostenstellen (Anteil Gemeinde)	Fr. 190'000.00

Verfahrensbegleitung und Eigenleistungen	Gesamthonorar
Prozessbegleitung und Grundlagen durch externe Büros	Fr. 150'000.00
Juristische Begleitung	Fr. 40'000.00
Projektleistungen Gemeinde (Projektleitung/-steuerung)	Fr. 295'000.00
Total Verfahrensbegleitung und Eigenleistungen	Fr. 485'000.00

Zwischentotal	Fr. 2'033'000.00
Reserve (10 %)	Fr. 203'300.00
Gesamttotal (exkl. MwSt. 7.7 %)	Fr. 2'236'300.00
Gesamttotal (inkl. MwSt. 7.7 %)	Fr. 2'408'000.00

*Die Plannerhonorare für die Baufelder 2 und 3 gehen zulasten der Eberli AG, jene zu Baufeld 4 sind im Finanzvermögen der Gemeinde und daher nicht Teil dieses Projektierungskredits.

5.10 Bericht der Controllingkommission

Als Controllingkommission haben wir die vorstehende Abrechnung geprüft.

Als Controllingkommission haben wir den Sonderkredit «Projektierung Dienstleistungsgebäude sowie Freiflächen im Dorfzentrum (inkl. Strassenraum)», als integrierenden Bestandteil der Botschaft an die Stimmberechtigten, beurteilt. Unsere Beurteilung erfolgt nach dem gesetzlichen Auftrag sowie auf der Basis der uns schriftlich und in Besprechungen mündlich zur Verfügung gestellten Informationen.

Der Antrag für den Projektierungskredit ist rechters und notwendig. Die Botschaft erachten wir als ausreichend detailliert und verständlich.

Die Berechnung der Projektierungskosten für den Anteil der Gemeinde am Investitionsbetrags im Verwaltungsvermögen können wir nachvollziehen; wir erachten diese zum heutigen Zeitpunkt als ausreichend genau. Die Darstellung der Eigenleistungen als Teil des Projektierungskredites ist rechters.

Wir empfehlen, den Sonderkredit in der Höhe von Fr. 2'408'000.— (inkl. MwSt) zu genehmigen.

Wir empfehlen, die vorliegende Abrechnung zu genehmigen.

Buchrain, 26. April 2023

Controllingkommission Buchrain

Der Präsident *sig.*
Urs Vanza

Die Mitglieder *sig.* *sig.*
Carmen Kaufmann Sandra Stadelmann

sig. *sig.*
Ruth Bründler Flavio Bonati

5.11 Antrag des Gemeinderates / Abstimmungsfrage

Der Gemeinderat beantragt, der weiteren Projektbearbeitung im Generationenprojekt zuzustimmen und den dafür notwendigen Sonderkredit «Projektierung Dienstleistungsgebäude sowie Freiflächen im Dorfzentrum (inkl. Strassenraum)» in der Höhe von Fr. 2'408'000 zu genehmigen.

Die Abstimmungsfrage lautet wie folgt:

Stimmen Sie dem beantragten Sonderkredit «Projektierung Dienstleistungsgebäude sowie Freiflächen im Dorfzentrum (inkl. Strassenraum)» in der Höhe von Fr. 2'408'000 zu?

Wer zustimmen will, antwortet mit JA, wer ablehnen will, antwortet mit NEIN.


Buchrain, 4. Mai 2023

Gemeinde Buchrain
Namens des Gemeinderates

sig.
Ivo Egger
Gemeindepräsident

sig.
Philipp Schärli
Gemeindeschreiber

Musterstimmzettel

 <p>B U C H R A I N</p>	5
Einwohnergemeinde Buchrain	
Gemeindeabstimmung vom 18. Juni 2023	
Stimmen Sie dem beantragten Sonderkredit «Projektierung Dienstleistungsgebäude sowie Freiflächen im Dorfzentrum (inkl. Strassenraum)» in der Höhe von Fr. 2'408'000 zu?	
Antwort	
Antwort mit Ja oder Nein	_____

Empfehlung an die Stimmberechtigten:

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten,
am 18. Juni 2023 wie folgt zu stimmen:

- Ja zum Jahresbericht 2022
- Ja zur Bestimmung externer Revisionsstelle
- Ja zur Abrechnung Baukredit Schulraumerweiterung Hinterleisibach
- Ja zur Entwidmung Liegenschaft Unterdorfweg 3 (ehemaliges Alterszentrum)
- Ja zum Generationenprojekt | Sonderkredit «Projektierung Dienstleistungsgebäude sowie Freiflächen im Dorfzentrum (inkl. Strassenraum)»

Weitere Informationen unter:
www.buchrain.ch

Digitaler Dorfplatz

Noch nicht
dabei?

crossiety.ch

