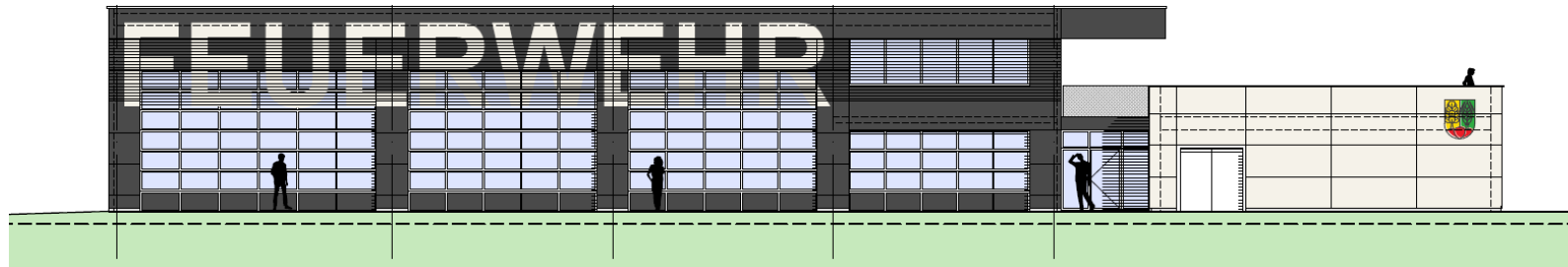




**Informationsveranstaltung 26.03.2024, 20.00 Uhr**  
**Informationsveranstaltung 08.04.2024, 20.00 Uhr**

# Gemeindeabstimmung Müntschemier



## Abstimmung vom 28. April 2024

Baurechtsvergabe und Miete Mehrzweckgebäude Muttli  
und  
Kauf Verwaltungsgebäude

# Themen:



## **1. Ausgangslage**

## **2. Mehrzweckgebäude**

- a) Feuerwehr
- b) Sport
- c) Finanzierung
- d) Fazit

## **3. Gemeindeverwaltung**

- a) Finanzierung Verwaltungsgebäude
- b) Fazit

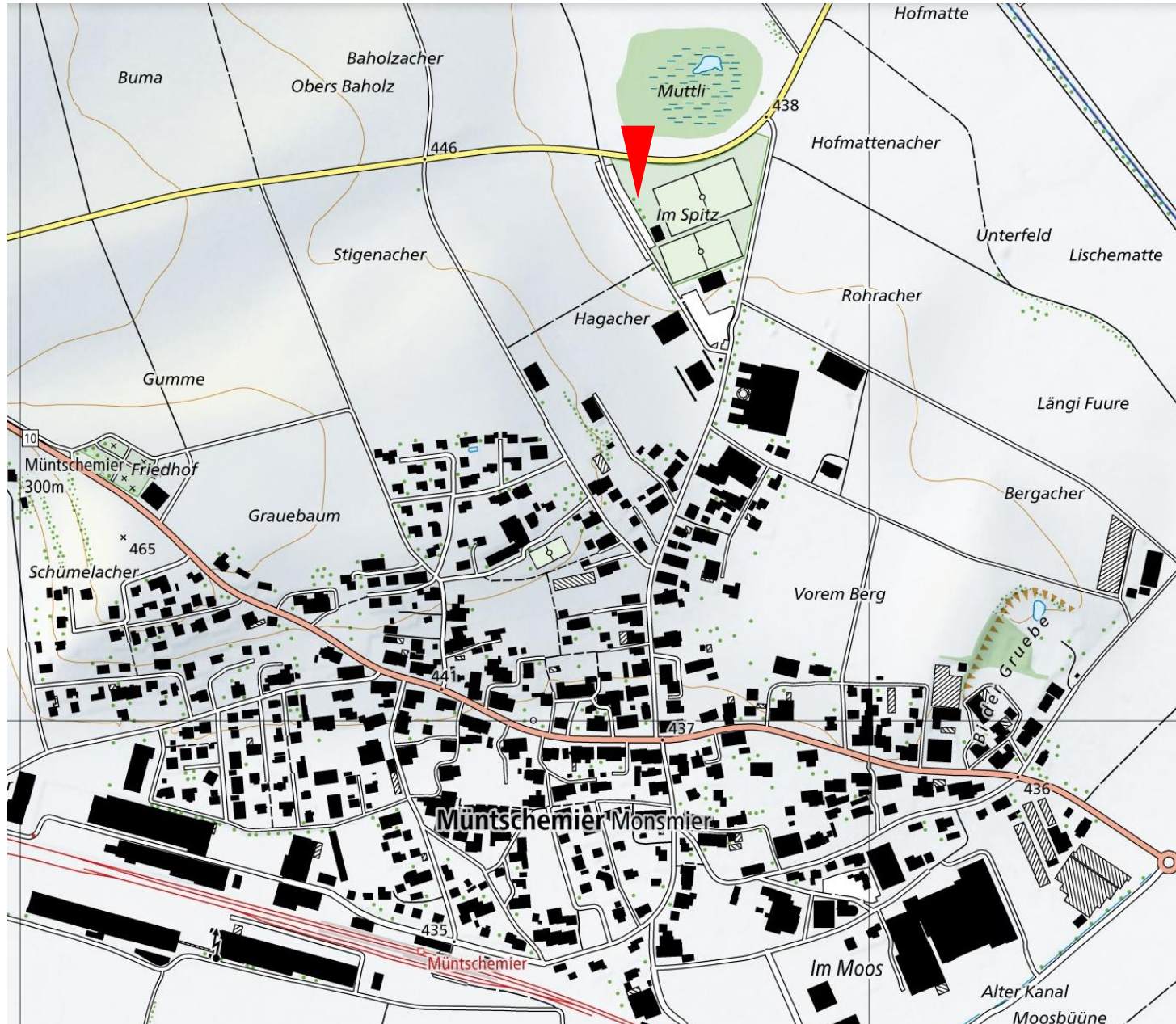
## **4. Fragerunde**

# Ausgangslage:



- Abstimmung MZG mit Feuerwehr, Werkhof, Gemeindeverwaltung und Sport
- Ausschreibung Architektur
- Siegerprojekt Sollberger & Bögli
- Massive Kostenüberschreitung – Stopp
- Neuorientierung
  - Feuerwehr
  - Sport
  - Gemeindeverwaltung

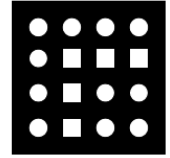
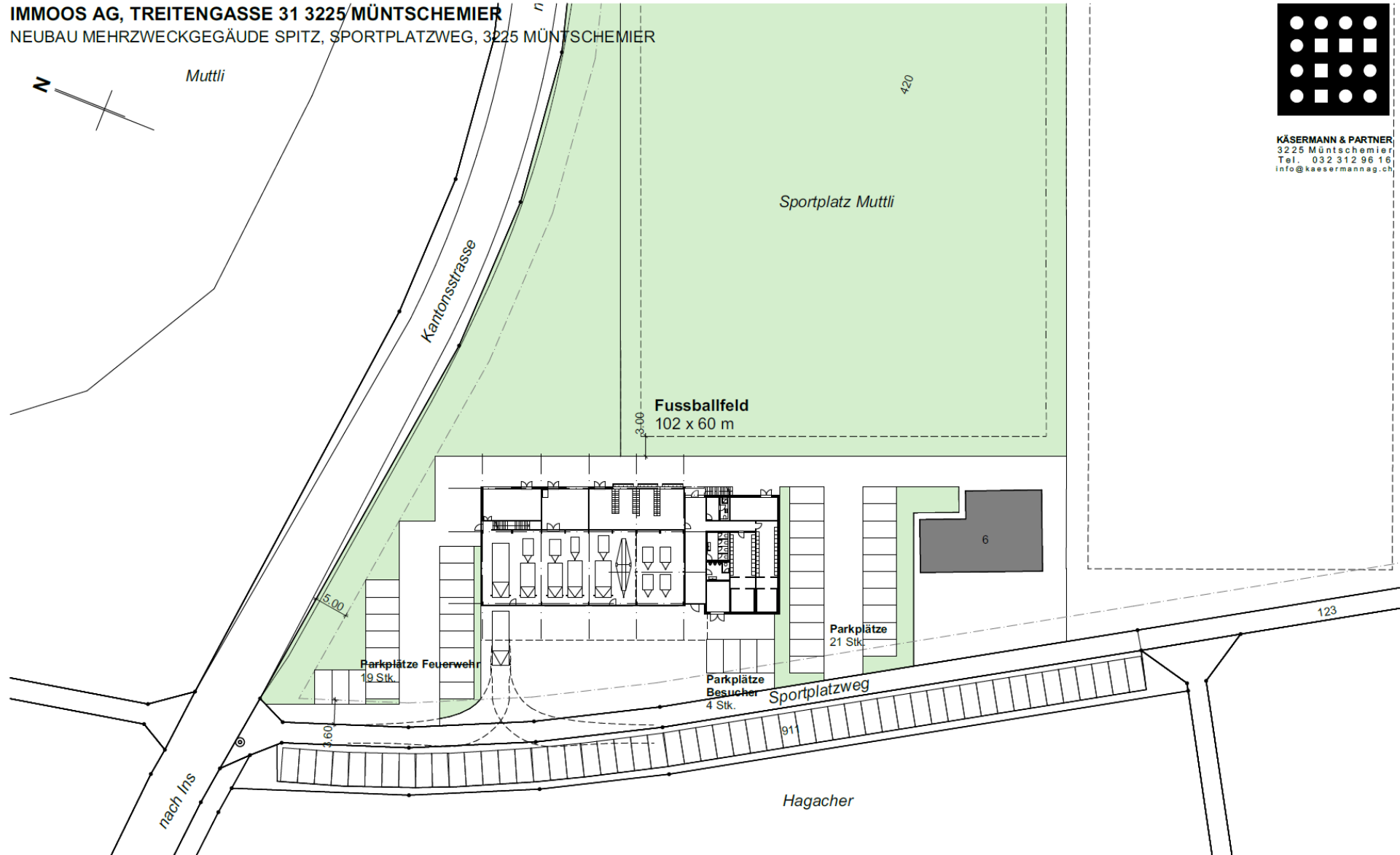
# Ausgangslage: MZG Muttli



# Ausgangslage: MZG Muttli



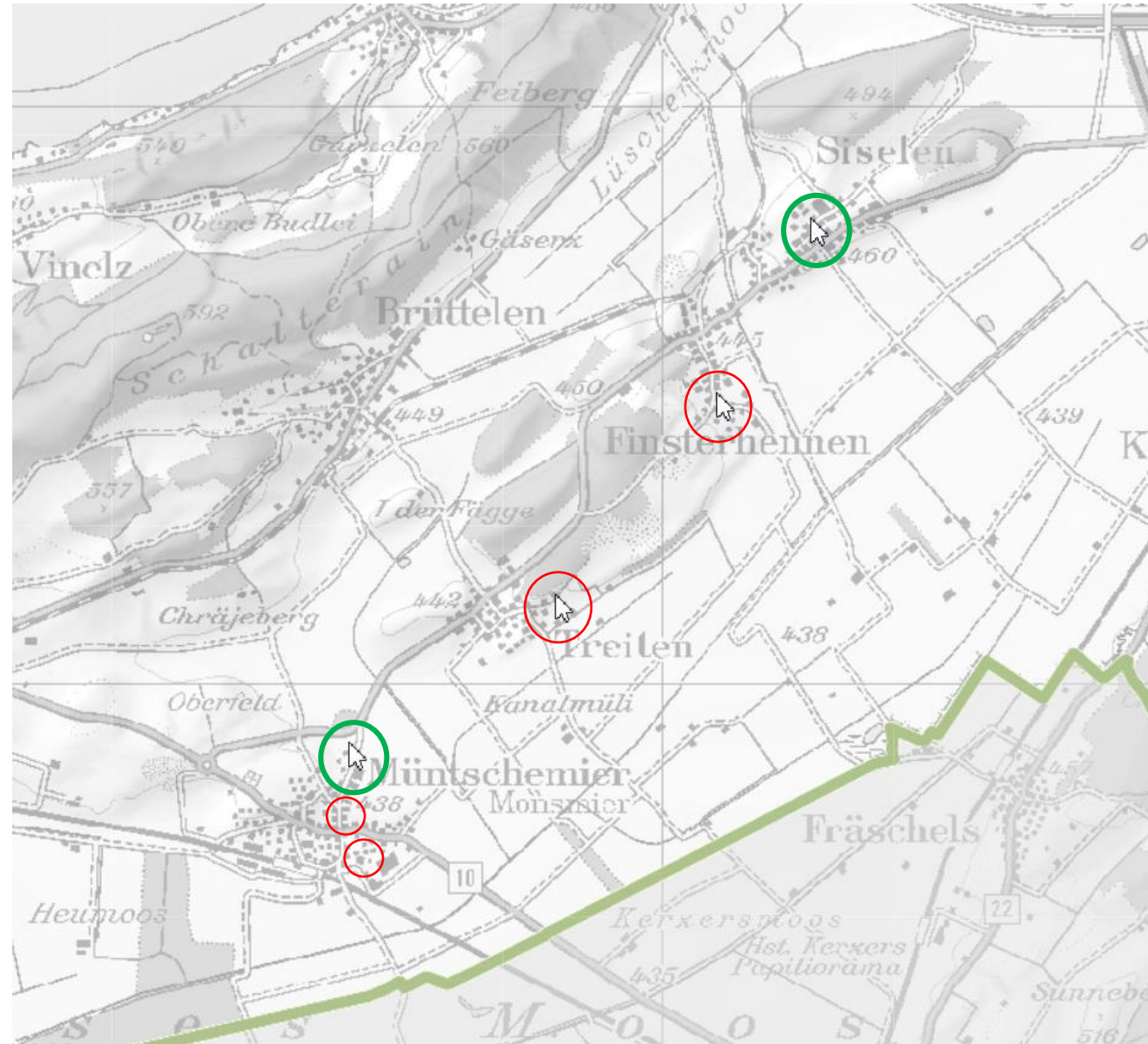
IMMOOS AG, TREITENGASSE 31 3225 MÜNTSCHEMIER  
NEUBAU MEHRZWECKGEGÄUDE SPITZ, SPORTPLATZWEG, 3225 MÜNTSCHEMIER



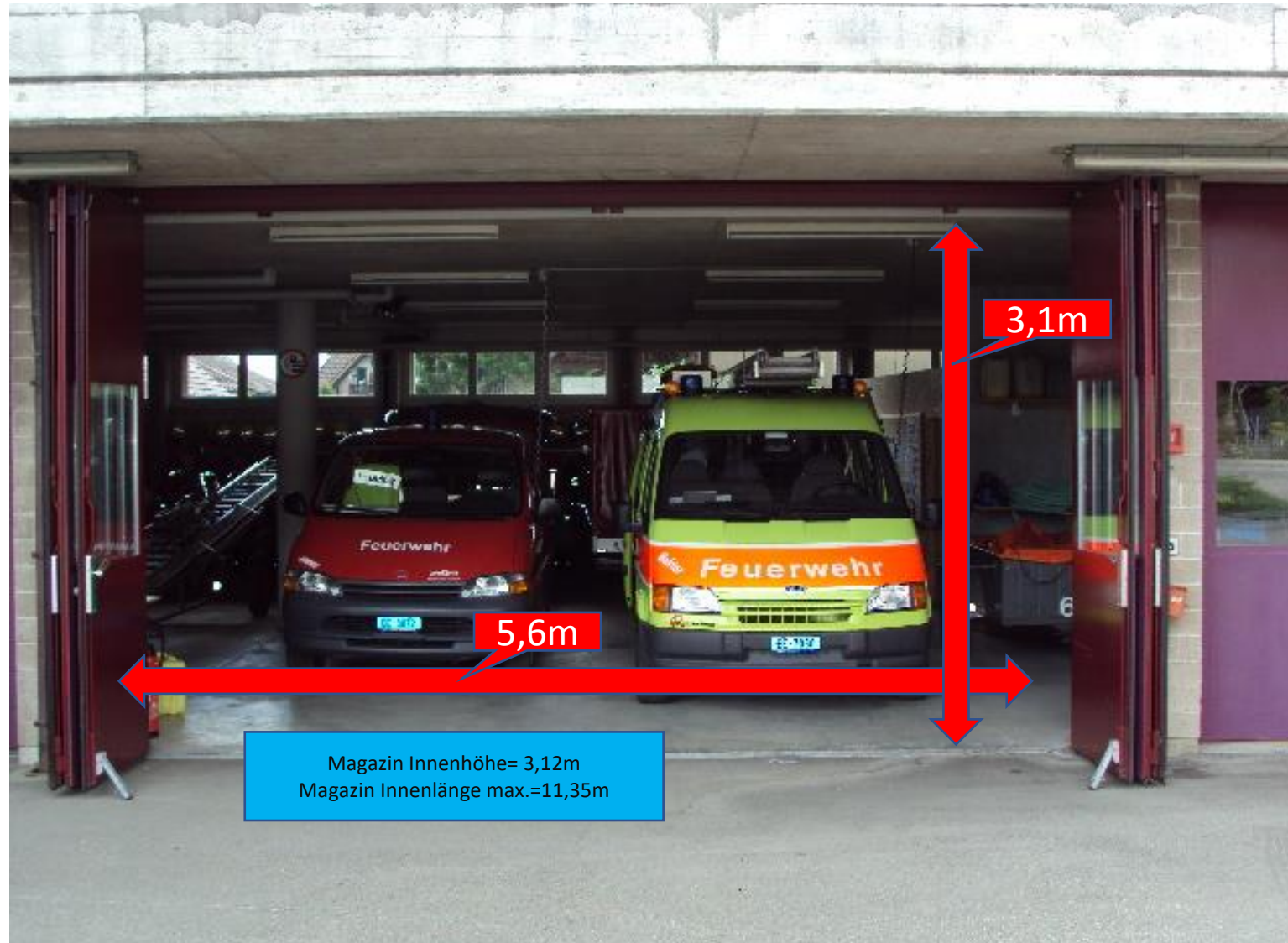
KÄSERMANN & PARTNER  
3225 Muntsciemier  
Tel. 032 312 96 16  
info@kaesermannag.ch



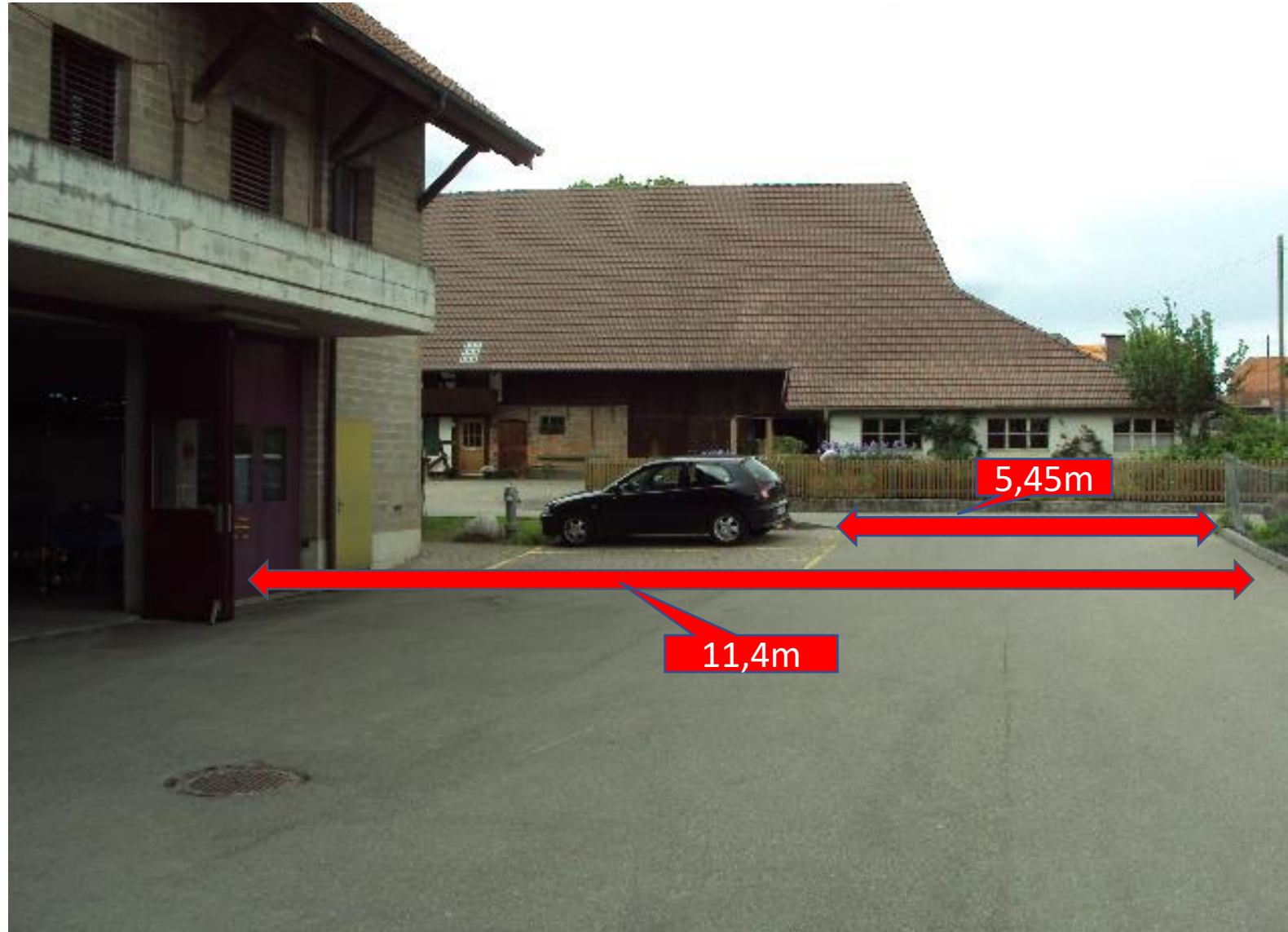
# Feuerwehr Regio Mü – Si Standorte:



# Feuerwehr – Magazin Treitengasse 4:



# Feuerwehr – Vorplatz Treitengasse 4:





# Feuerwehr – Zufahrt Treitengasse 4:



# Feuerwehr Situationsplan Treitengasse 4:





# Feuerwehr – Magazin Neuengasse 9:



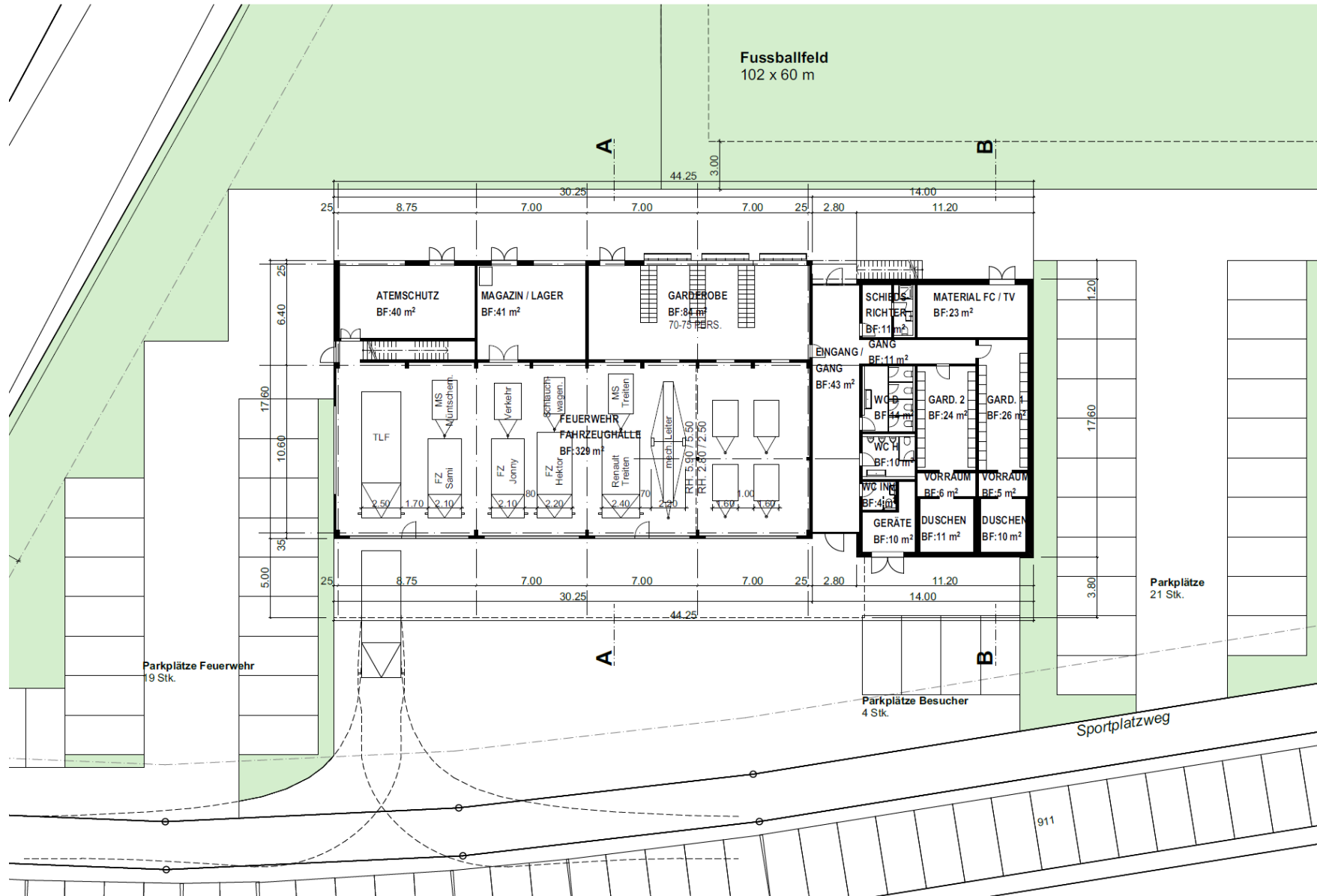


# Feuerwehr – Magazin Neuengasse 9:

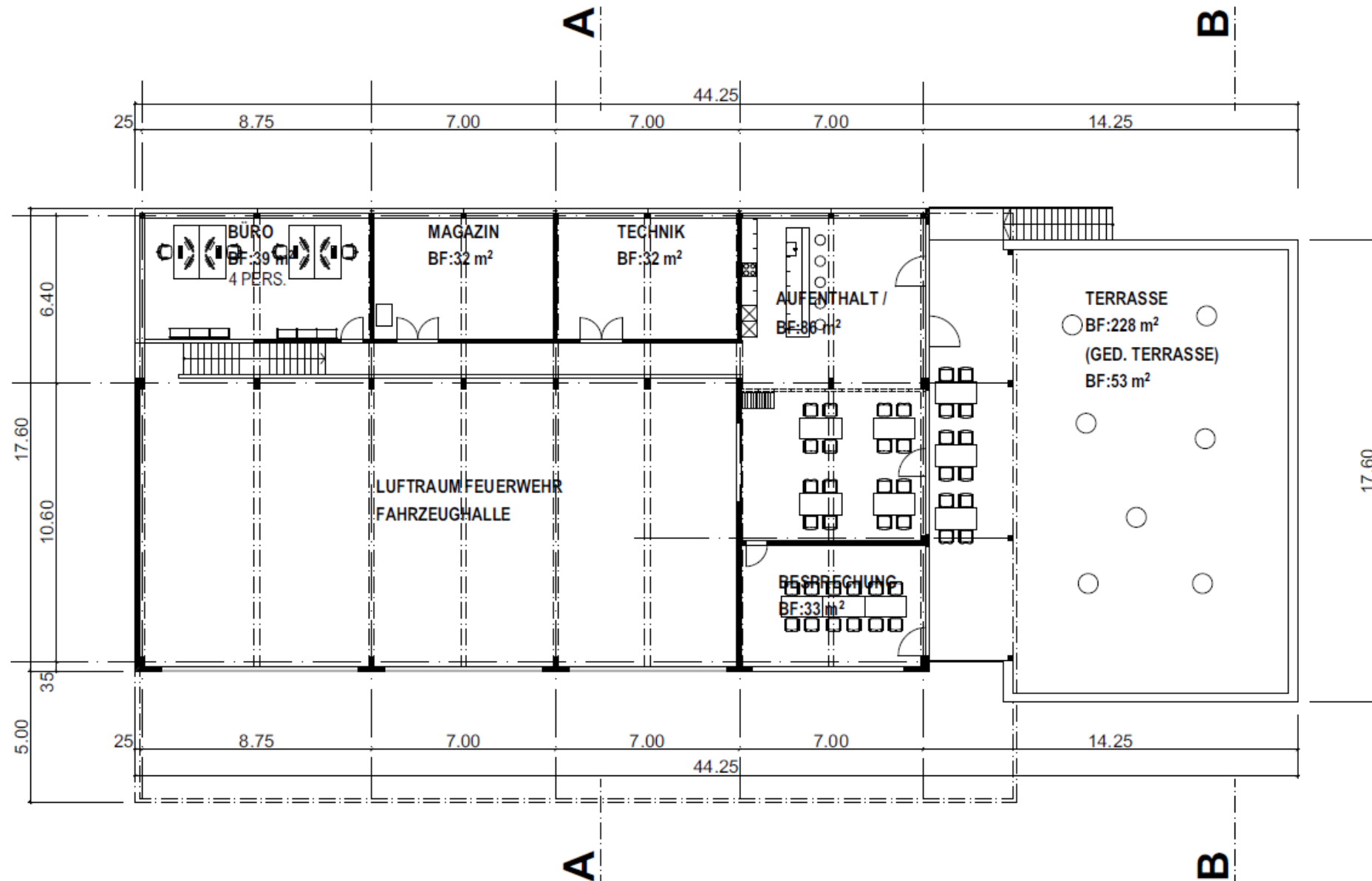




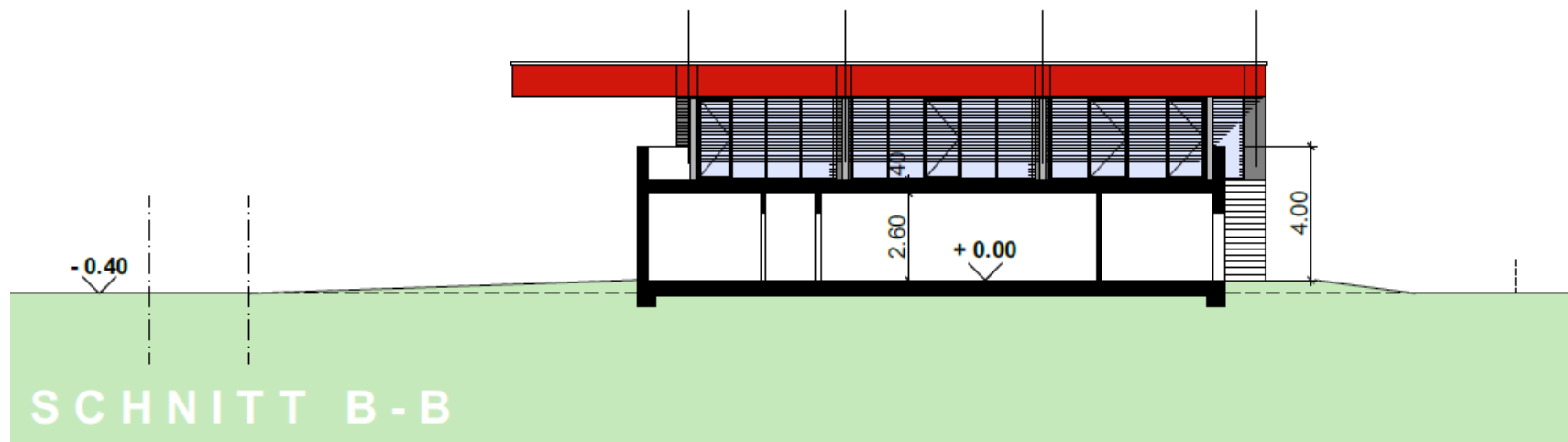
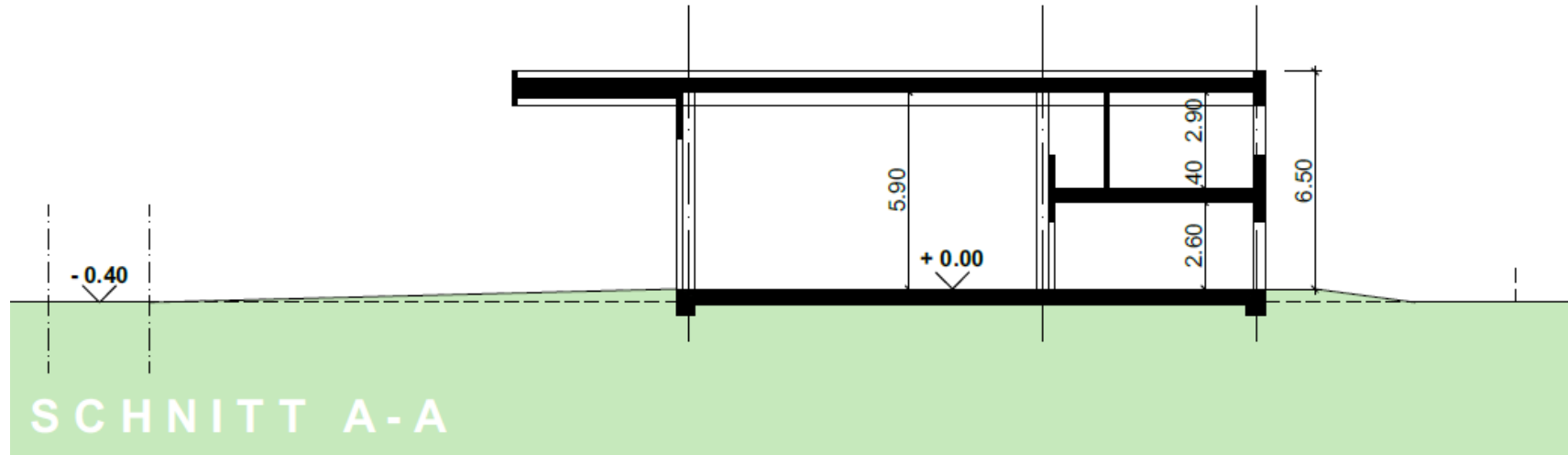
# Neues Mehrzweckgebäude Erdgeschoss:



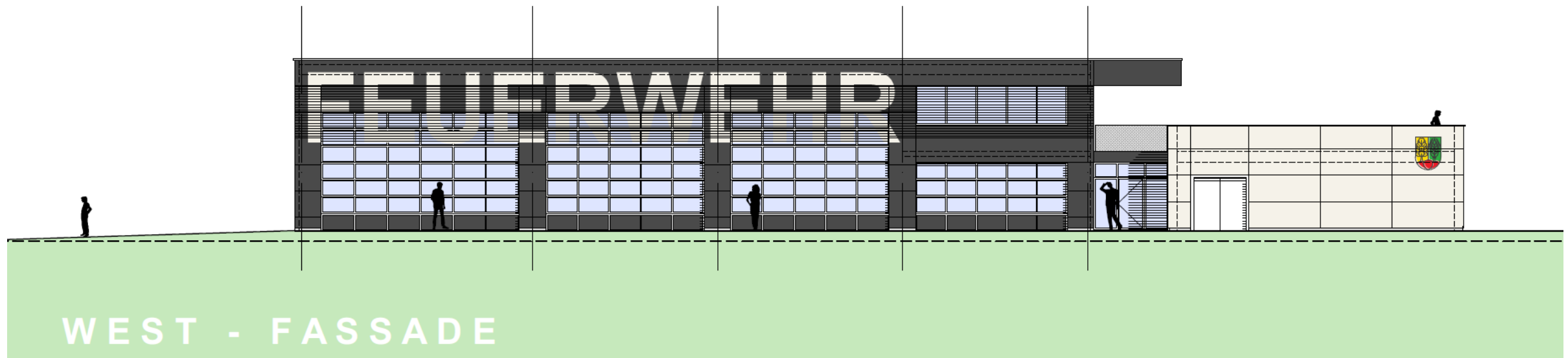
# Neues Mehrzweckgebäude Obergeschoss:



# Neues Mehrzweckgebäude Schnitte:

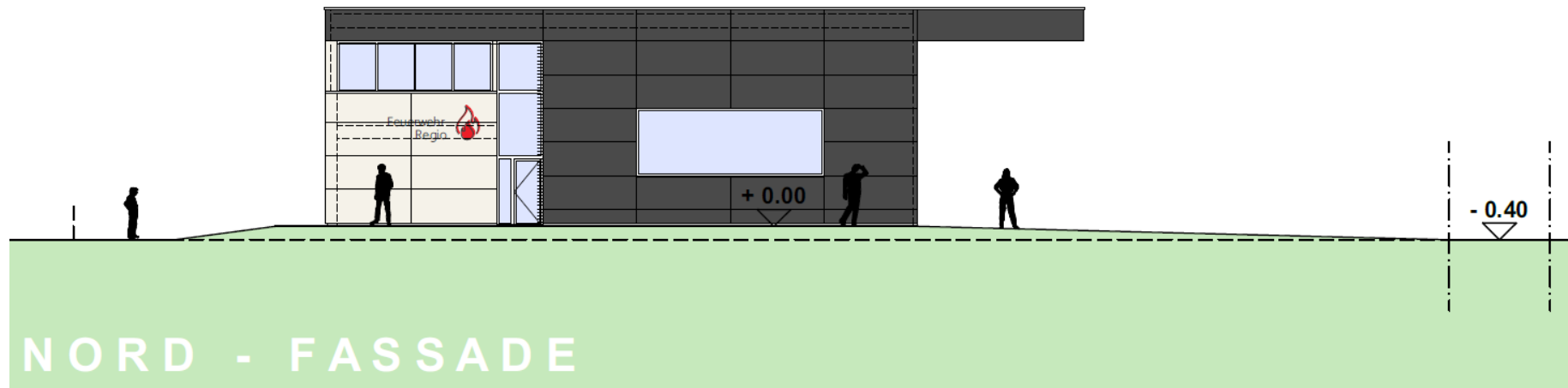


# Neues Mehrzweckgebäude Fassaden:

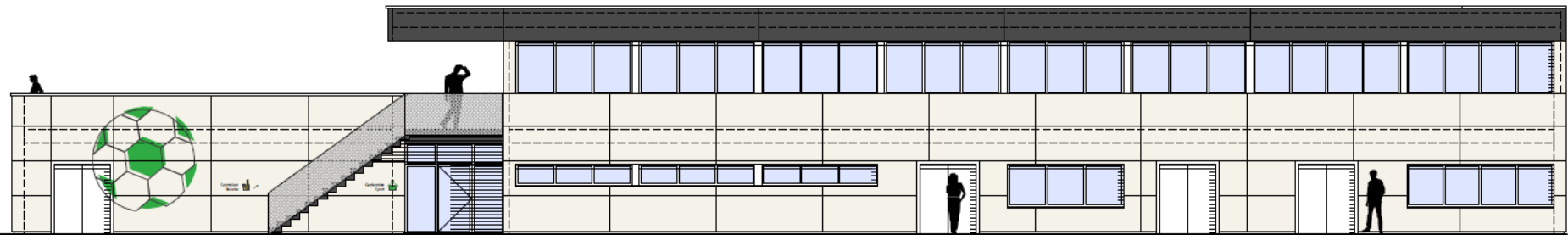




# Neues Mehrzweckgebäude Fassaden:

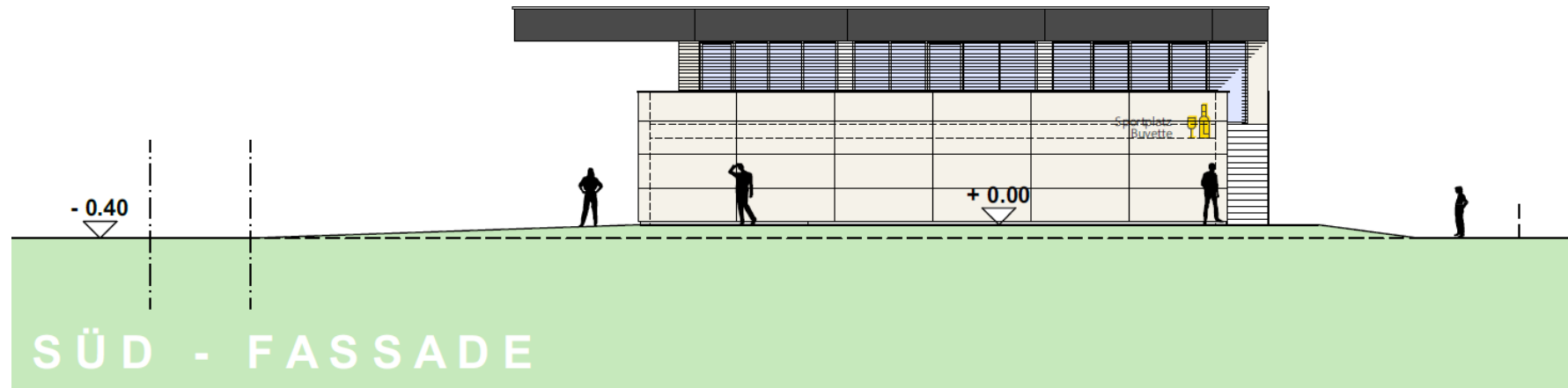


# Neues Mehrzweckgebäude Fassaden:



OST - FASSADE

# Neues Mehrzweckgebäude Fassaden:



# Feuerwehr:



Warum ein neues Feuerwehrmagazin?

- Aktuelle Räumlichkeiten an der Treitengasse reichen nicht mehr aus
  - Keine Parkplätze
  - Garderobe, Fahrzeughalle, Magazin und Atemschutz alles in der gleichen Halle
- Vorgaben GVB
  - Modernisierung der Fahrzeugflotte (Platzbedarf grösser als vor 40 Jahren)
  - Schwarz / Weiss Trennung
- Tanklöschfahrzeug ist extern eingemietet
- Bei Einsätzen kann wertvolle Zeit verstreichen



# Feuerwehr / Sport:



Warum ein Aufenthaltsraum?

- Verfügbare Fläche durch Wegfall Gemeindeverwaltung aus Projekt
- Besprechungsraum Feuerwehr
- Schulungsraum für Theorieblöcke Feuerwehr
- Aufenthaltsraum bei Einsätzen
- Möglichkeit zur Bewirtung bei Sportanlässen
- Möglichkeit zur Vermietung durch die Gemeinde

# Sport:



Warum eine neue Garderobenanlage?

- Militäreinquartierungen in der ZSA Spitz / Nutzung Garderobe durch Vereine
- Trennung der ZSA durch militärische und sportliche Nutzung
- Wachstum der Bevölkerung
- Die Anlagen können durch Sportvereine und Schule genutzt werden

# Vorgängiges Projekt:



<i>Investitionen</i>	<i>Total Variante 1 mit Gemeindeverwaltung</i>	<i>Total Variante 2 ohne Gemeindeverwaltung</i>
<i>Grundeinrichtungen &amp; Gemeindeverwaltung</i>	<i>1'000'000</i>	
<i>Feuerwehr</i>	<i>1'600'000</i>	<i>2'000'000</i>
<i>Werkhof</i>	<i>1'600'000</i>	<i>1'900'000</i>
<i>Sport</i>	<i>500'000</i>	<i>500'000</i>
<b><i>Total</i></b>	<b><i>4'700'000</i></b>	<b><i>4'400'000</i></b>



# Finanzierung: Bau GU

Erstellungskosten mit GU	CHF 4'240'000
Anzahlung Gemeinde	CHF 300'000
- Zins für über 25 Jahren Laufzeit inkl. Liegenschaftsunterhalt	CHF 148'400
- Zinsen variabel, abnehmend 2,5%	CHF 71'000
- Abschreibung (Rückzahlung) 2,4%	CHF 101'760
<b>Vereinbarte Mietkosten</b>	<b>CHF 321'160</b>



# Finanzierung:

## Zusätzliche Kosten

- Nebenkosten (Wasser, Abwasser, Heizung)	CHF	10'000
- Verzinsung Anzahlung (CHF 300'000.-) 2,5%	CHF	7'500
- Erschliessungskosten	CHF	300'000
Verzinsung 2,5%	CHF	7'500
<b>Totalkosten pro Jahr über 25 Jahre</b>	<b>CHF</b>	<b>346'160</b>

# Finanzierung:



## Kostenaufteilung:

Totalkosten	CHF	346'160
Spezialfinanzierung Feuerwehr	CHF	249'359
Kosten Sport	CHF	96'801

Falls Spezialfinanzierung nicht genügend finanziert erfolgt steuerlich Beteiligung mit max.

Siselen, Finsterhennen und Treiten	CHF	136'014
Müntschemier	CHF	113'345

# Finanzierung:



Kostenaufteilung:

Falls Spezialfinanzierung nicht genügend finanziert erfolgt steuerlich Beteiligung mit max.

Siselen	CHF	53'650.-
Finsterhennen	CHF	44'582.-
Treiten	CHF	37'781.-
Müntschemier	CHF	113'345.-





# Finanzierung: Bau Gemeinde

- Erstellungskosten Gemeinde inkl. Erschliessung	CHF 5'500'000
- Zins für über 25 Jahren Laufzeit	CHF 137'500
- Liegenschaftsunterhalt	CHF 110'000
- Nebenkosten	CHF 10'000
- Abschreibung auf 40 Jahre	CHF 141'264
<b>Totalkosten</b>	<b>CHF 398'764</b>

# Finanzierung:



Gegenüberstellung

Baurecht für GU und Miete

Totalkosten pro Jahr für die nächsten 25 Jahre CHF 346'160

Bau Gemeinde

Totalkosten CHF 398'764

Differenz

CHF 52'604



# Finanzierung:

- Miete belasten den Steuerhaushalt weniger
  - Steuerliche Belastung ist geringer
  - mit weiterem Wachstum der Gemeinde verantwortbar
  - andere Gemeinden finanzieren mit
  - Transparenz bei den Kosten
- 
- Kauf muss in Zukunft vollzogen werden / Risiko für beide Seiten



# Fazit:

## **Optimierte Abdeckung der Gemeindebedürfnisse**

- Tiefere Baukosten -> Verhandlungsspielraum GU vs Gemeinde
- Geringere Belastung -> keine Abschreibung
- Da keine Geldaufnahme -> keine weitere Verschuldung
- Während der Mietzeit effektive Amortisation
- Wahl des optimalen Zeitpunktes zum Rückkauf

# Abstimmungsfrage



Wollen Sie das Projekt Mehrzweckgebäude Muttli mit folgenden Bestandteilen annehmen:

- a.) Genehmigung des Baurechts der Teilfläche der Parzelle 420 (Muttli) für 30 Jahre an die GU Immoos AG und Ermächtigung des Gemeinderates zum Abschluss des Baurechtsvertrags.
- b.) Genehmigung Verpflichtungskredit von CHF 300'000 zur Erschliessung der Parzelle 420 (Muttli).
- c.) Genehmigung von wiederkehrenden Mietausgaben für das Mehrzweckgebäude Muttli von CHF 346'160 pro Jahr was einem Verpflichtungskredit von CHF 8'654'000 bei einer Mietdauer von 25 Jahren entspricht und Ermächtigung des Gemeinderates zum Abschluss des Mietvertrags mit der GU Immoos AG.
- d.) Genehmigung Kaufrecht des Mehrzweckgebäudes Muttli und Ermächtigung des Gemeinderates zum Abschluss des Kaufvorvertrags mit der GU Immoos AG.
- e.) Aufhebung des Kredits vom 9. Februar 2020 über 4.7 Millionen Franken für den Neubau Mehrzweckgebäude Muttli und Abrechnung.

# Gemeindeverwaltung aktuell:



- 8 Angestellte
- Beengte Platzverhältnisse
- Bauverwaltung und Sitzungszimmer nicht ideal
- Archiv an 3 Orten
- Parkplatzsituation
- Nicht behindertengerecht inkl. WC
- Trotz Sanierung keine räumliche Verbesserung erzielbar

# Gemeindeverwaltung Bahnhofplatz:







# Gemeindeverwaltung – Kosten:

Kauf Liegenschaft	CHF 1'300'000
Investition / kleinerer Renovationen	CHF 100'000
<b>Totalkredit</b>	<b>CHF 1'400'000</b>

## **Folgekosten**

- Zins 2,5%	CHF 35'000
- Nebenkosten / Unterhalt	CHF 26'000
- Abschreibung auf 40 Jahre	CHF 35'000
<b>Totalkosten</b>	<b>CHF 96'000</b>



# Gemeindeverwaltung – Kosten:

## Einnahmen und Einsparungen

Mieteinnahmen Archivfläche

Vermietung an Vigier Rail AG jährlich während 5 Jahren CHF 7'200

Angenommene jährliche Mieteinnahmen für  
die Vermietung der Räumlichkeiten im OG pro Jahr CHF 20'000

Erlass Mietzins Schule Mai 2024 – Dezember 2024 CHF 48'000

mögliche Mietzinseinnahmen heutige Gemeindeverwaltung

# Eckdaten zum Gebäude:



## Objekt und Grundstückdaten in Kürze

Verwaltungsgebäude, Industriezone 2, 3225 Müntschemier

Baujahr	1984	
Marktwert Gesamtobjekt	1'300'000.00	
Gebäudeversicherungswert	1'691'000.00	
Amtl. Wert	nicht bewertet, da bisher keine Abparzellierung	
Grundstückfläche	ca. 950 m <sup>2</sup> mit 14 Parkplätzen	
Gebäude- und Nutzflächen	OG Bürofläche	235 m <sup>2</sup>
	EG Bürofläche	235 m <sup>2</sup>
	UG Aufenthalts- und Lagerraum	130 m <sup>2</sup>
Parking	340 m <sup>2</sup> entspricht 14 Aussenparkplätzen	
Landwert	CHF 450.00 /m <sup>2</sup> – CHF 427'500.00 /Grundstück von 950 m <sup>2</sup>	
Zustand und Bausubstanz	Das 40-jährige Gebäude verfügt über eine solide Substanz und ist in einem guten Allgemeinzustand. Das Alter ist aufgrund der Materialisierung offensichtlich.	
Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten:	Am Gebäude wurden regelmässig Unterhaltsarbeiten ausgeführt. Insbesondere wurde das Flachdach im 2010 saniert.	
Erschliessung	Das Grundstück ist vollumfänglich mit erschlossen. Die Erschliessung beinhaltet Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation und Heizung über ein fossiles Fernwärmesystem	
Grundbuch	Bei Annahme der Vorlage erfolgt eine Abparzellierung, mit dieser sind verschiedene Dienstbarkeiten wie die Heizungslieferung, Fuss- und Fahrwegrechte, Grenzbaurechte etc. zu regeln.	





# Abstimmungsfrage



Wollen Sie den Kredit über CHF 1'400'000 für den Kauf inklusive dem Bezugsaufwand der Liegenschaft Industriezone 2 bewilligen und den Gemeinderat ermächtigen, den Kaufvertrag abzuschliessen?



# Danke für Ihr Interesse

