



Protokollauszug aus der Sitzung des Gemeinderats und der Gemeinderatskommission vom Donnerstag, 19. September 2024

7. **Projektgruppe Weizacker; Antrag Verpflichtungskredit:** Entscheid B 121/GR21-2024-10
Ressort Verwaltung, Ressort Finanzen GNr.3419

Ausgangslage

Die Projektgruppe Weizacker hat sich intensiv mit dem Projekt auseinandergesetzt. Dabei wurden insbesondere die Fragen nach den möglichen und sinnvollen Nutzungen, der Finanzierbarkeit und der möglichen Trägerschaften bearbeitet.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision hat der Gemeinderat der Umzonung des Areals Weizacker und somit auch der Stossrichtung des Projektes zugestimmt.

Die bisher getroffenen Abklärungen und erarbeiteten Konzepte, insbesondere in Zusammenarbeit mit Wohnen Schweiz, zeigen, dass Generationenwohnen im Weizacker möglich und finanzierbar ist. Die detaillierten Rahmenbedingungen hierzu müssen aber noch genauer ausgearbeitet und weitere Informationen eingeholt werden.

Projektgruppenzusammensetzung aktuell:

Die Projektgruppe ist momentan wie folgt zusammengestellt:

Michael Ochsenbein	Einwohnergemeinde
Kurt Hediger	Einwohnergemeinde
Aline Leimann	Einwohnergemeinde und Genossenschaft WiA
Urs Nussbaumer	Bürgergemeinde und Genossenschaft WiA
Patrick Bucher	Bürgergemeinde
Vera Held	Bürgergemeinde
Patrick Probst	Genossenschaft WiA
David Fässler	Wohnen Schweiz, beratend
Reto Vescovi	Projektbegleitung und -beratung

Erörterung

In den folgenden Monaten braucht es nun weiteres Engagement seitens Einwohnergemeinde sowie der Projektgruppe, um eine Umsetzung des Projektes zu ermöglichen. Die Machbarkeit wurde unter folgenden Gesichtspunkten untersucht:

Zurverfügungstellung des Baulandes:

Basis: CHF 400 pro m² zu einer Verzinsung von 3%

Perimeter:

Land im Besitz WiA (3039m²)

Land im Besitz EWG (11606 m²)



Trägerschaft

Im momentanen Projektstadium wurde noch nicht über die Form der Trägerschaft entschieden. Es stellt sich zudem die Frage der Beteiligung der Genossenschaft Wohnen im Alter sowie der Bürgergemeinde Luterbach. Die EWG wird in jeder möglichen Form erhebliches Stimmrecht haben. Die Trägerschaft wird im Grundsatz definiert sein müssen, bevor der nächste Projektschritt erfolgt.

Finanzierung der weiteren Projektplanung

Bisher wurde die Projektgruppe durch die Genossenschaft WiA finanziert. Die zukünftigen Kosten nach Mitte 2025 werden nicht mehr durch WiA übernommen werden können, da einerseits unklar ist, in welcher Form die Genossenschaft sowie auch die Bürgergemeinde weiter im Projekt beteiligt sein wird, noch die finanziellen Mittel bei der Genossenschaft vorhanden sind.

Der nächste Projektschritt wird sinnvollerweise durch die EWG allein finanziert werden, um sowohl unnötigen formalen Hindernissen als auch unklarer Rollenverteilung aus dem Weg zu gehen. Alle Mitglieder der Projektgruppe können aber weiterhin als Teil der EWG in der Projektgruppe verbleiben. Über die zukünftige Zusammensetzung der Projektgruppe entscheidet der Gemeinderat zu gegebener Zeit.

Nächster Projektschritt

Um ein konkretes Projekt bewilligen zu können, muss ein Vorprojekt mit Kostenschätzung

(Genauigkeit $\pm 15\%$) vorliegen. Dafür wird ein Qualitätsverfahren angestrebt, das als Grundlage für die Auftragserteilung an ein Gesamtplanerteam dient.

Kostenfolge: Verpflichtungskredit

Das Qualitätsverfahren wird das Projekt definieren. Dies beinhaltet einen Studienauftrag, die anschliessende Bearbeitung des Vorprojektes, die Projektfinanzierung sowie die Wahl der Trägerschaft. Aus diesen Ergebnissen wird dann ein Antrag zur definitiven Projektgenehmigung inkl. Kosten erfolgen.

Der Verpflichtungskredit beinhaltet folgende Kosten:

– Beschaffung von Grundlagen	CHF	32'000
– Durchführen des Verfahrens inkl. Moderation	CHF	45'000
– Bereitstellen von Modellen	CHF	15'000
– Entschädigung Fachexperten der Jury	CHF	40'000
– Entschädigung der Teilnehmenden	CHF	120'000
– Erarbeitung des Vorprojektes	CHF	650'000
– Ausarbeitung Trägerschaft und Finanzierung	CHF	20'000
– Diverses + Reserve	CHF	<u>28'000</u>

Total CHF **950'000**

Risiko?

Sobald der Antrag für das definitive Projekt genehmigt oder abgelehnt wird, entscheidet sich, ob diese Kosten rein Verlust bedeuten, oder ob sie im Rahmen eines umgesetzten Projektes wieder in die Gemeindekasse zurückgeholt werden können. Bei einer erfolgreichen Umsetzung des Projektes wird der Kredit verzinst und teil des Finanzvermögens der EWG.

Vorgehens- und Terminplanung

Bei Genehmigung des Verpflichtungskredites durch die Gemeindeversammlung sieht das weitere Vorgehen wie folgt aus:

	2024												2025												2026											
	Q2			Q3			Q4			Q1			Q2			Q3			Q4			Q1			Q2			Q3			Q4					
	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D				
Projektgruppe			24.06.		24.09.		19.12.																													
Arbeitsgruppe Nutzungen						29.10.																														
Arbeitsgruppe Trägerschaft/Finanzen			02.07.				27.11.																													
Arbeitsgruppe Verfahren				20.08.		04.11.																														
Gemeinderat				02.09.															???																	
Öffentlichkeit																																				
Anstösser / Betroffene																																				
Qualitätsverfahren																																				
Bestimmen der Ausschreibung																																				
Verfahren																																				
Vergabe																																				
Bearbeitung Voprojekt																																				
Projekt- und Kreditgenehmigung																																				

Antrag

Die Projektgruppe Weizacker stellt folgende Anträge:

1. Der Gemeinderat stimmt dem weiteren Vorgehen wie oben beschrieben zu.
2. Der Gemeinderat beschliesst zuhanden der Gemeindeversammlung den Antrag für den Verpflichtungskredit von CHF 950'000 zu stellen.

Eintreten ist unbestritten.

Nik Notka ist überzeugt, dass das ein nachhaltiges Projekt für die Zukunft ist.

Für *Remo Moser* soll das Projekt weiter vorangetrieben werden mit den Personen, die aktuell in der Projektgruppe sind.

Der Gemeinderat beschliesst (einstimmig):

1. Das weitere Vorgehen wie oben beschrieben wird genehmigt.
2. Ein Antrag für den Verpflichtungskredit von CHF 950'000 wird zuhanden der Gemeindeversammlung gestellt.

Verteiler

Projektgruppe Weizacker
 Finanzverwaltung (2, für sich und die Revisionsstelle)
 RL Finanzen
 RL Verwaltung
 PA GV
 Akten 2, 9, D

Für die Richtigkeit des Protokollauszugs

Gemeinderat Luterbach

Die Gemeindeschreiberin:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Christa Löffler', written in a cursive style.

Christa Löffler