

# **BOTSCHAFT**

# **ZUR URNENABSTIMMUNG VOM SONNTAG, 12. MÄRZ 2023**

# Vorlagen

- 1. Verpflichtungskredit Sanierung Gemeindehaus
  - Beschlussfassung
- 2. Verpflichtungskredit Einführung Smart Meter
  - Beschlussfassung

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeinderat Safnern unterbreitet Ihnen in Anwendung von Artikel 4 des Organisationsreglements folgende Geschäfte:

- Verpflichtungskredit von CHF 2'530'000.00 für die Sanierung des Gemeindehauses
- Verpflichtungskredit von CHF 1'300'000.00 für die einmaligen Kosten und CHF 45'000.00 für die wiederkehrenden jährlichen Kosten für das Projekt Einführung Smart Meter

Die Akten liegen bei der Gemeindeverwaltung Safnern 30 Tage vor der Urnenabstimmung öffentlich auf. Diese können während den Schalteröffnungszeiten eingesehen werden und sind auch auf der Homepage unter der Rubrik Aktuelles aufgeschaltet.

Der Gemeinderat

### Vorlage 1

# Verpflichtungskredit Sanierung Gemeindehaus

#### Bericht

Das kantonal geschützte Gebäude der Gemeindeverwaltung hat grossen Sanierungsbedarf. Ursprünglich erbaut, vermutlich anno 1780, als Einklassenzimmer-Schulhaus, neu gebaut 1859 auf der best. Teilunterkellerung, erweitert 1862 mit dem Glockenturm und 1905/1906 mit dem neu verlegten Treppenhaus und Laubenwerk. 1962 zog die Schule ins neu erstellte Schulhaus Räbli an der Bergstrasse um, die Räumlichkeiten im Erdgeschoss wurden als Gemeindeschreiberei und Vereinsraum benutzt. Im 1979/1980 erfolgte der Umbau zum Gemeindehaus und die Gesamtrenovierung des Obergeschosses. 1993 wurde die Fassade originalgetreu saniert und kleinere Unterhaltsarbeiten im Erdgeschoss ausgeführt.

Der Sanierungsbedarf ergibt sich vor allem aus folgenden Gründen:

- Kein gerechter Zugang für Personen mit eingeschränkter Mobilität
- Hoher energietechnischer Erneuerungsbedarf
- Alte Ölheizung
- Mangelhafte und veraltete Sanitäranlagen
- Bau- und sicherheitstechnisch mangelhaftes Archiv

Die Arbeitsgruppe prüfte verschiedene Massnahmen, unter anderem auch eine Teilsanierung, Auslagerung der Verwaltung mit Vermietung des Gebäudes oder ein Verkauf der Liegenschaft. Sie kam zum Schluss, dass nur mit einer Totalsanierung die geforderten Massnahmen mit einer gut planbaren Kostenberechnung umgesetzt werden können. Ein Verkauf der Liegenschaft ist aufgrund der Bausubstanz (aufgenommen im kantonalen Bauinventar), der kleinräumigen Umgebung mit nur wenigen Parkplätzen und der Bestimmungen, welche in der Zone für öffentliche Bauten (ZöN C, Gemeindeverwaltung) gelten, nicht realistisch. Ausserdem stellt das Gebäude ein wichtiger Zeitzeuge im Dorfkern dar. Dieses gilt es aus Sicht der Arbeitsgruppe und des Gemeinderates zu erhalten und weiterhin der Gemeindeverwaltung, den Vereinen sowie der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen.

Nebst den Sanierungsvarianten wurde auch die Möglichkeit eines Neubaus auf der gemeindeeigenen Parzelle, ein Mehrzweckgebäude mit Verwaltung und Saal/Mehrzweckhalle, in Betracht gezogen. Die Verfolgung dieser Idee nahm lange Zeit in Anspruch, da mit etlichen Behörden und Privatpersonen Abklärungen getroffen werden mussten. Leider führten alle Versuche, einen Neubau auf der Parzelle an der Gasse zu erstellen, aufgrund von Beschränkungen des Kantons ins Leere.

Anfang 2021 beschlossen die Arbeitsgruppe und der Gemeinderat, die Sanierung des Gemeindehauses wieder in Angriff zu nehmen. Über die Jahre wurde der bauliche Zustand der Liegenschaft nicht besser, vermehrt werden Reparaturarbeiten nötig und damit nehmen die Unterhaltskosten zu.

Ausserdem wird es immer schwieriger, qualifizierte Arbeitskräfte und Lehrlinge zu finden; umso wichtiger ist es, den Arbeitnehmern attraktive Räumlichkeiten bieten zu können und damit verbunden zeitgemässe Arbeitsplätze mit den entsprechenden Infrastrukturen zur Verfügung zu stellen.

Die Gemeinde hat mehrere Architekturbüros zu einem Projektwettbewerb für die Sanierung eingeladen. Eine Projektvariante des Architekturbüros k2p überzeugte die Mitglieder und der Auftrag für die Planung wurde erteilt. Gegen den Planungskredit von CHF 147'900.00 wurde kein fakultatives Referendum ergriffen.

Da das Gebäude sehr alt ist, sind keine genügenden Baupläne vorhanden, um genaue Abklärungen für die Umbauarbeiten durchführen zu können. Deshalb wurde das gesamte Gebäude digital erfasst.

Sondagen zeigten auf, dass die Balkenlage, welche dem westlichen Teil des Gebäudes als Fundation dient, in einem sehr schlechten Zustand ist und der Boden vollständig ersetzt werden muss um die Tragfähigkeit zu erhalten. Ein grosser Teil der Tragkonstruktion des Daches hingegen ist recht gut erhalten, es müssen aber einige Balken ausgewechselt werden.

Das nun vorliegende Projekt wurde gewissenhaft erarbeitet und intensiv diskutiert. Die Kosten für die Sanierung mit Ausbau des Dachgeschosses sind mehrmals überarbeitet worden, die heutigen wirtschaftlichen Umstände tragen dazu bei, dass Einsparmöglichkeiten ausgeschöpft sind. In einem früheren Umbau wurde die Statik des Obergeschosses verändert, mit der vorgesehenen Sanierung wird der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt, was eine angepasste Raumeinteilung in diesem bedingt.

Heute ist der Estrich nur beschränkt nutzbar. Ohne Unterdach ist er in den Herbst- und Wintermonaten feucht und kalt, in den Sommermonaten heiss und staubig. Dieses Raumklima ist für die Lagerung von Unterlagen oder Drucksachen nicht geeignet.

Bei einer Sanierung inklusive Dachausbau wird das ganze Gebäude in den Umbau miteinbezogen. Die Unterhaltskosten für die nächsten Jahre werden reduziert.

Die Verwaltung wird während der Umbauzeit, welche ca. 1 Jahr dauert, in die leer stehende Wohnung beim Werkhof, Kirchweg 8, einziehen. Eine Variante mit Containern zeigte auf, dass die Nutzung der Wohnung günstiger ist, als eine Containeranlage auf- und wieder abzubauen. Als Sitzungszimmer können Räumlichkeiten im Burgerhaus genutzt werden. Für die Vereine besteht die Möglichkeit, die Buvette beim Sportplatz oder Räumlichkeiten in der Zivilschutzanlage zu nutzen.

# Einige technische Angaben zum Projekt:

# Umgebung:

- Abbruch des Podests auf der Südseite, Erstellen einer Treppe mit einer Hebebühne
- Anpassarbeiten am Asphaltbelag

### Allgemein:

- Einbau eines Personenlifts, rollstuhlgängig
- Sanierung und Innendämmung sämtlicher Aussenwände
- Ersatz der Fenster
- Teilabbruch, Sanieren und Aufdämmen sämtlicher Decken
- Neue Bodenbeläge und Deckenverkleidungen
- Neuanstrich Fassaden und Glockenturm
- Neueindeckung des Daches inkl. neues Unterdach

# Untergeschoss:

- Erweiterung für Liftzugang
- Demontage Ölheizung, Installation Anlage mit Fernwärme
- Brandschutzmassnahmen
- Umbau Heizungs- und Tankraum zu Archiv

#### Erdgeschoss:

- Neueinteilung der westlichen Räume (Saal bleibt erhalten)
- Teeküche, Sitzungszimmer, WC-Anlagen mit IV-WC

# Obergeschoss:

- Neueinteilung der Räume
- Best. Mobiliar wird übernommen

# Dachgeschossausbau:

- Ausisolieren der Sparrenlage, Deckenverkleidung
- Sitzungszimmer (max. Belegung 20 Personen aus Brandschutzgründen)
- Wendeltreppe mit Galerie, sichtbar und zugänglich machen des erhaltenswerten Uhrwerkes
- WC-Anlagen mit Dusche
- Lagerfläche
- Lift

Für Objekte unter kantonalem Denkmalschutz gelten strengere Gestaltungsmöglichkeiten für PV-Anlagen. Aufgrund des Walmdaches könnte so nur eine kleine Dachfläche genutzt werden, der Aufwand für eine solche Installation ist im Verhältnis zum Ertrag zu hoch. Die Gemeinde plant jedoch bei den in den nächsten Jahren anstehenden Sanierungen der Liegenschaften Werkhof und Schulhaus Räbli grössere PV-Anlagen.

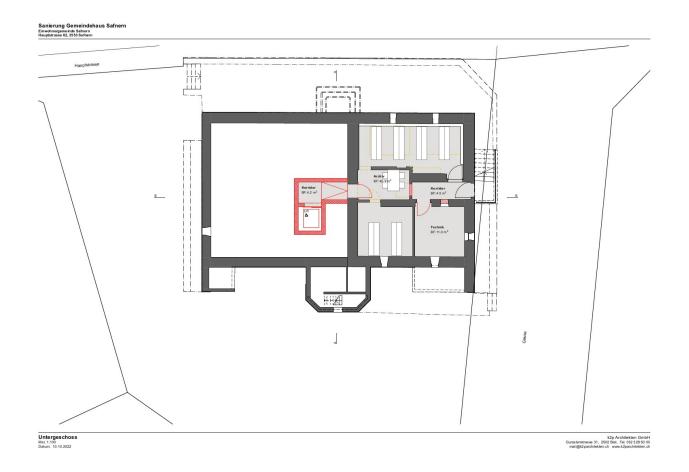
Die gesamten Kosten für die Sanierung inkl. Ausbau des Dachgeschosses belaufen sich auf:

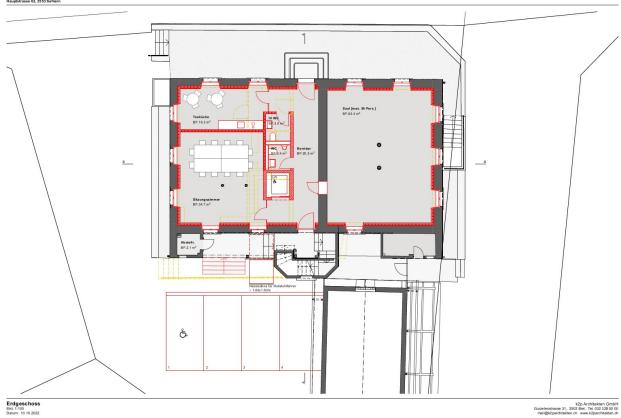
Total Kosten	CHE	2'529'000 00
Baunebenkosten/Übergangskosten	<u>CHF</u>	178'500.00
Umgebung	CHF	49'500.00
Gebäude	CHF	2'207'000.00
Vorbereitungsarbeiten	CHF	94'000.00

Für den Erhalt von einigen schützenswerten Details und Annäherung an den früheren Zustand sind von der Denkmalpflege Subventionsbeiträge von ca. CHF 50'000.00 – CHF 60'000.00 zu erwarten.

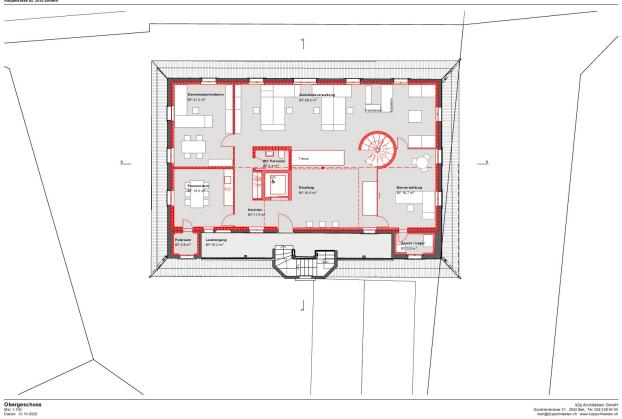
# Projektpläne

Legende: schwarz = bestehend, rot = neu, gelb = Abbruch

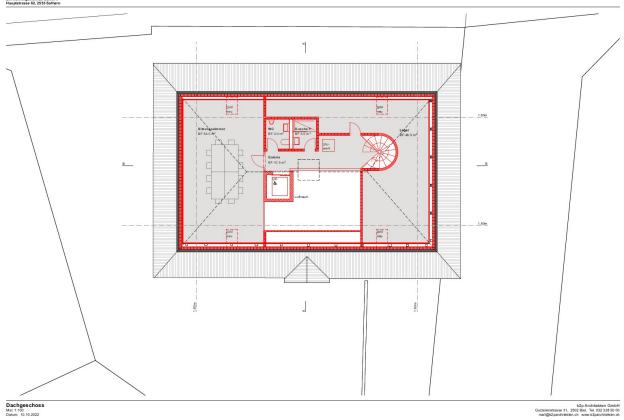








#### Sanierung Gemeindehaus Safnern Einwohnergemeinde Safnern Hauptstrasse 62, 2553 Safnern



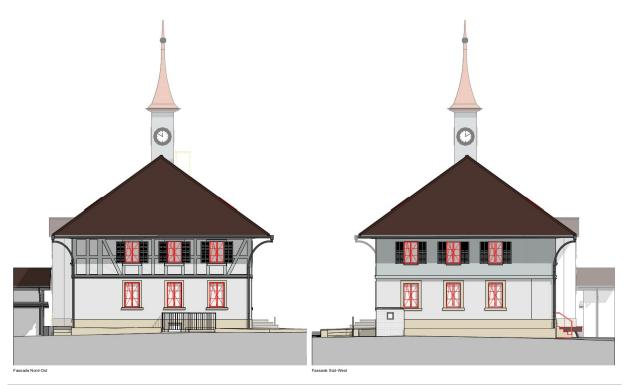
#### Sanierung Gemeindehaus Safnern Einwohnergemeinde Safnern Hauptstrasse 62, 2553 Safnern



 Schnitt A | B
 L2p Architekter GmbH

 Mut: 1160
 Mut 1160

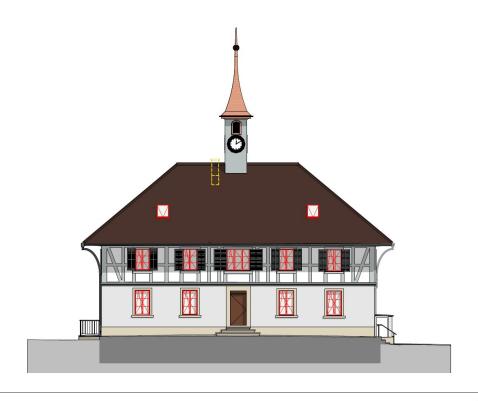
 Grand Bushinssas 31, 2502 Bit, Tet 02 23 95 to 0 mall Registeration of mall Regis



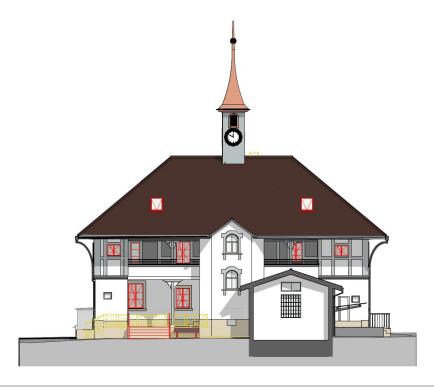
Fassade Nord-Ost | Süd-West Mst. 1:100 Datum: 10,10.2022

k2p Architekten GmbH Gurzelenstrasse 31, 2502 Biel, Tel 032 328 50 00 mail@k2parchitekten.ch www.k2parchitekten.ch

#### Sanierung Gemeindehaus Safnern Einwohnergemeinde Safnern Hauptstrasse 62, 2553 Safnern



Fassade Nord-West Mst. 1:100 Datum: 10.10.2022 k2p Architekten GmbH Gurzelenstrasse 31, 2502 Biel, Tel. 032 328 50 00 mail @k2 parchitekten.ch www.k2parchitekten.ch



Fassade Süd-Ost Mst. 1:100 Datum: 10.10,2022

k2p Architekten GmbH Gurzelenstrasse 31, 2502 Biel, Tel. 032 328 50 00 mail@k2parchitekten.ch www.k2parchitekten.ch

Sanierung Gemeindehaus Safnern Einwohnergemeinde Safnern Hauptstrasse 62, 2553 Safnern





Perspektiven Mst. Datum: 10.10.2022

FRIVET 10 62022





 Perspektiven
 k2p Architekten Gmt

 Mst.
 Gurzelenstasse 37, 2502 gBe, Tel 023, 228 50

 Dum: 10,0,022
 militikasonishishen, de wei zoolsken feet with controllers from wei zoolsken feet with controllers from wei zoolsken feet weight and controllers from weight zoolsken feet weight and controllers from weight zoolsken feet weight and controllers from weight zoolsken feet zoolsken

#### Fazit:

Über die Jahre hat sich der Renovationsbedarf aufgestaut. Das Gebäude erfüllt in keiner Weise die aktuellen Normen betr. Energiebedarf, der fossile Energieträger entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Mit dem unbenutzbaren Estrich steht wertvolles Raumvolumen brach. Mit der Sanierung inkl. Ausbau Dachgeschoss wird das Gebäude vollumfänglich saniert und es entsteht eine Einheit aus den früheren, verschiedenen Um- und Ausbauten. Die Unterhaltskosten sind in den nächsten Jahren geringer.

An der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 18. Januar 2023 wurde der Bevölkerung die Möglichkeit geboten, sich über die geplanten Sanierungsmassnahmen des Gemeindehauses zu informieren. Aus diversen Wortmeldungen der Teilnehmenden und auch späteren Rückmeldungen wurde klar festgestellt, dass eine Totalsanierung gegenüber einer Teilsanierung mit Kosten von rund 1.9 Mio. Franken zu bevorzugen ist. Dies hat den Gemeinderat bewogen, den Stimmberechtigten die Sanierung des Gemeindehauses mit Dachausbau zur Abstimmung zu unterbreiten.

Der überarbeitete Finanzplan mit den aktualisierten vorgesehenen Investitionen (Werkhof, Schulhaus, PV-Anlagen, Fischerweg) sieht Ende Planperiode noch ein Bilanzüberschuss von knapp 1 Mio. Franken vor. Voraussichtlich muss die Steueranlage in den nächsten Jahren aufgrund dieser Projekte nicht erhöht werden. Jedoch kann dies nicht abschliessend festgestellt werden, da dies von vielen anderen Faktoren wie Steuerentwicklung, etc. abhängig ist.

# Finanzierungsnachweis

Die Nutzungsdauer der Sanierung des Gemeindehauses beträgt 33 1/3 Jahre, d.h. jährlich werden linear 3% abgeschrieben. Die kalkulatorischen Zinsen werden mit 3% berechnet. Die Kapitalkosten betragen pro Jahr rund CHF 151'800.00. Das Projekt ist im Finanzplan 2023 – 2027 enthalten. Ein Steueranlagezehntel im Budget 2023 beträgt CHF 287'800.00.

# **Antrag**

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, dem Verpflichtungskreditantrag von CHF 2'530'000.00 für die Sanierung des Gemeindehauses zuzustimmen.

### Vorlage 2

# Verpflichtungskredit Einführung Smart Meter

#### Bericht

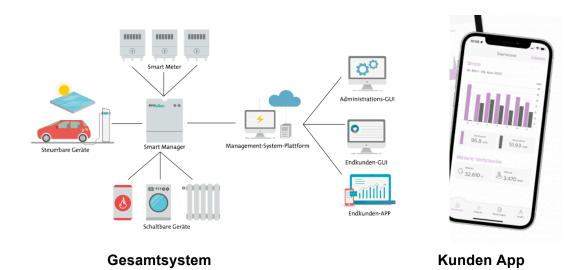
Gemäss der Energiestrategie 2050, welcher das Schweizer Stimmvolk im Jahr 2017 zugestimmt hat, wurden das Energiegesetz (EnG), das Stromversorgungsgesetz (StromVG) sowie die Stromversorgungsverordnung (StromVV) überarbeitet. Bis Ende 2027 müssen 80% der bestehenden Stromzähler durch sogenannte Smart Meter ersetzt werden. Im Rahmen der Energiestrategie 2050 spielen diese digitalen Stromzähler eine wichtige Rolle zur Effizienzsteigerung.

Auch wenn die Einführung der Smart Meter von den Bundesgesetzen zwingend vorgegeben ist, muss gemäss Organisationsreglement der Einwohnergemeinde Safnern ein Verpflichtungskredit von über 1 Mio. Franken den Stimmbürgern an der Urne zur Genehmigung unterbreitet werden.

Zweimal pro Jahr steht ein/e Mitarbeiter/in der Gemeinde Safnern vor der Tür, um den Stand des Stromzählers abzulesen. Aufgrund der ausgelesenen Daten wird dann im Anschluss eine Rechnung für den verbrauchten Strom erstellt. In Zukunft wird sich dieser Ablauf ändern. Möglich wird das durch sogenannte "intelligente" Stromzähler (englisch Smart Meter).

Ein Smart Meter ist grundsätzlich einmal ein elektronischer Zähler für unterschiedliche Formen von Energien, beispielsweise, Wasser, Wärme und Strom, der über eine Kommunikationsschnittstelle verfügt. Mit ihm wird eine durchgängige, digitale Kette vom Haus zum Stromanbieter/Verteilnetzbetreiber geschaffen.

Sowohl für die Kundinnen und Kunden als auch für die Stromanbieter/Verteilnetzbetreiber ergeben sich durch eine grossflächige Verbreitung der Smart-Meter-Technologie zahlreiche Vorteile. Ein zentraler Nutzen steht in der Schaffung von Transparenz beim Stromverbrauch. Studien haben gezeigt, dass der **Stromverbrauch mithilfe von Smart Metern um drei bis fünf Prozent gesenkt werden kann**. Dadurch, dass Sie den aktuellen Stromverbrauch via eine App oder über das Internet kennen, erhalten Sie eine bessere Kontrolle darüber. So lassen sich beispielsweise Stromfresser künftig viel einfacher und schneller identifizieren.



Vorgesehen ist, im Sommer 2023 mit dem Smart Meter Rollout zu starten. Zuerst müssen am Verteilnetz Anpassungen vorgenommen und die EDV eingerichtet werden. In den Jahren 2023 bis 2027 werden voraussichtlich jeweils jährlich 300 Smart Meter installiert.

Für die Einführung der Smart Meter ist mit folgenden einmaligen Kosten für die nächsten fünf Jahre zu rechnen:

Total einmalige Kosten		CHF	1'287'243.00
MWST 7.7%		CHF	92'031.00
Zwischen Total (exkl. MWST)		CHF	1'195'212.00
Reserve		<u>CHF</u>	100'000.00
	Kunden App	CHF	7'260.00
Software	Kundenportal	CHF	38'900.00
	End System Evulution	CHF	101'352.00
Software	Projektleitung/IBN Head-		
Dienstleistungen	Montage Zähler	CHF	411'400.00
	730 Gateway	CHF	240'800.00
Hardware	1500 Zähler	CHF	295'500.00

Weiter ist mit jährlich wiederkehrenden Kosten von CHF 44'540.00 inkl. MWST zu rechnen. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

	CHF	3'184.00
	CHF	41'356.00
Kunden App	CHF	3'122.00
Kundenportal	CHF	6'650.00
Head-End-System	CHF	28'500.00
	CHF	3'084.00
	Kundenportal	Head-End-System CHF Kundenportal CHF Kunden App CHF CHF

# Finanzierungsnachweis

Die Lebensdauer der Smart Meter beträgt 20 Jahre, d.h. jährlich werden linear 5% abgeschrieben. Die Kapitalkosten (Abschreibungen und Zinsen Fremdkapital) betragen pro Jahr rund CHF 95'600.00. Die Einführung der Smart Meter ist im Finanzplan 2023 – 2027 enthalten. Der Rechnungsausgleich der Spezialfinanzierung Elektroversorgung beläuft sich per 31. Dezember 2021 auf CHF 1'380'123.15. Die Tragbarkeit ist aufgrund der oben erwähnten Details gegeben und muss mit Fremdkapital finanziert werden.

# **Antrag**

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, dem Verpflichtungskreditantrag von CHF 1'300'000.00 für die einmaligen Kosten und CHF 45'000.00 für die wiederkehrenden jährlichen Kosten für das Projekt Einführung Smart Meter zuzustimmen.