



**EINLADUNG ZUR GEMEINDEVERSAMMLUNG**  
**Donnerstag, 19. September 2019, 20.00 Uhr**  
**in der Turnhalle Nord, Hägendorf**

Sehr geehrte Damen und Herren

Die stimmberechtigten Hägendörferrinnen und Hägendörfer werden herzlich eingeladen, an der Gemeindeversammlung teilzunehmen.

**Traktandenliste**

1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2019
2. Wahl der Stimmenzähler
3. Eintreten zur Urnenabstimmung: Instandsetzung Hallenbad
4. Mietvertrag Kreuzplatz
5. Verschiedenes

Die Botschaft sowie das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2019 können ab dem 9. September 2019 zu den Schalteröffnungszeiten bei der Gemeindeverwaltung bezogen werden. Alle Unterlagen sind auch auf der Gemeindehomepage ([www.haegendorf.ch](http://www.haegendorf.ch)) aufgeschaltet.

**Gemeinderat Hägendorf**

### 3. Eintreten zur Urnenabstimmung: Instandsetzung Hallenbad

#### 1. Ausgangslage

Das Hallenbad / Lehrschwimmbekken Hägendorf wurde im Jahr 1978 eröffnet. Es befindet sich angrenzend an den Turnhallentrakt Schulzentrum Oberdorf. Das Hallenbad wird während rund 35 Wochen im Jahr (Mitte Oktober bis Ende Juni) betrieben. Der Zugang erfolgt über geschlechtergetrennte Garderoben und einem gemeinsamen Duschbereich. Als Lehrschwimmbekken eignet sich das Hallenbad vorwiegend für den betreuten Gruppenunterricht. Jeweils Montag-, Mittwoch-, Freitag- und Samstagabend, sowie Sonntagmorgens steht das Hallenbad der Bevölkerung für das öffentliche Baden zur Verfügung. Betrieb und Unterhalt werden durch den zuständigen Hauswart der Einwohnergemeinde Hägendorf sichergestellt.

Nach einer Nutzungsdauer von über 40 Jahren haben das Gebäude und fast alle technischen Anlagen das Ende ihrer Lebensdauer erreicht und teilweise überschritten. Das Hallenbad ist dringend sanierungsbedürftig.

Im heutigen Investitionsplan 2019 – 2023 sind im Jahr 2019 CHF 90'000, im Jahr 2020 CHF 850'000 und im Jahr 2021 CHF 850'000 eingeplant, dies aufgrund einer groben Kostenschätzung aus dem Jahr 2010 von CHF 1.7 Mio.

#### Notwendige Untersuchungen

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.11.2018 einem Projektierungskredit von CHF 90'000 zugestimmt.

Diverse Untersuchungen und Prüfungen durch einen Badspezialisten haben ergeben, dass die Instandsetzung wesentlich umfangreicher sein muss, als auf den ersten Blick ersichtlich war.

#### 2. Ziel und Umfang der geplanten Instandsetzung

Ziel der Instandsetzung

Mit einer umfassenden Instandsetzung der Räumlichkeiten wären diese für 20 - 30 Jahre betriebsbereit, die technischen Anlagen für 15 – 20 Jahre. Organisatorisch und grundrisstechnisch sind keine Veränderungen geplant. Einzig der Chemieraum muss aus Sicherheitsgründen in den Aussenbereich verlegt werden.

#### Geplante Instandsetzungskosten

Flachdachsanieierung ausgeführt 2011	CHF	0
Gebäudestruktur und Gebäudehülle	CHF	1'340'000
Gebäude- und Badwassertechnik	CHF	1'170'000
Planerhonorare	CHF	260'000
<hr/>		
Total exkl. 7.7% MwSt.	CHF	2770'000
Unvorhergesehenes, ca. 10%	CHF	300'000
<hr/>		
Zwischentotal, exkl. 7.7% MwSt.	CHF	3'070'000
7.7% MwSt., gerundet	CHF	237'000
<b>Total Kostenvoranschlag (+/- 10% Genauigkeit)</b>	<b>CHF</b>	<b>3'307'000</b>

#### Jährliche wiederkehrende Kosten

• Reinigungen, Schwimmlehrer und Badeaufsichten	CHF	122'000
• Allgemeine Unterhaltskosten, Wasser, Strom Chemikalien, Versicherung, Badwasseruntersuchungen usw.	CHF	64'000
• Badeeintritte / Schwimmschulen	Einnahme	./.
	CHF	6'000
<b>Total jährliche Ausgaben, inkl. 7.7% MwSt. ca.</b>	<b>CHF</b>	<b>180'000</b>

### **Kostenübersicht / Steuerpunkt**

Gesamtkosten CHF 3'307'000 auf 33 Jahre	=	CHF 100'000 / pro Jahr
Unterhaltskosten pro Jahr (Einsparung von CHF 30'000 an Energiekosten)	=	CHF 150'000 / pro Jahr
Gesamtkosten inkl. Unterhalt	=	CHF 250'000 / pro Jahr

**Dies entspricht ca. 1.5 Steuerpunkte der Gemeinde Hägendorf**

### **Terminfahrplan bei einer Instandsetzung**

Baubeginn: Juli 2020

Bauende: September 2021

**Dies bedeutet, dass das Hallenbad vom Juli 2020 bis Ende September 2021 geschlossen bleibt.**

### **3. Gegenüberstellung der Kosten für die Varianten „Instandsetzung“, „Umnutzung“ oder "Gebäuderückbau"**

#### **Allgemeine Bemerkungen**

Die angenommenen Betriebskosten für das Hallenbad basieren auf einer Betriebsdauer von 35 Wochen pro Jahr. Das Schulschwimmen im Winter kann nicht in eine andere Gemeinde ausgelagert werden, da die umliegenden Gemeinden keine Hallenbäder besitzen oder ausgebucht sind.

#### **Variante: komplette Instandsetzung**

Pro: Durch eine komplette Instandsetzung ist der Lebenszyklus des ganzen Gebäudes neu «gestartet» und die Instandstellungsarbeiten können genau geplant bzw. entsprechend budgetiert werden.

Schwimmunterricht für Schulkinder gewährleisten, Freizeitangebot für Jung und Alt, Erhalt von Badewasserfläche in der Region, Gesundheits- und Jugendförderung.

Kontra: Hohe Investitionskosten, hohe wiederkehrende Kosten, «mittlerer» Energieverbrauch im Winterhalbjahr (wird durch die Instandsetzung stark verbessert).

#### **Variante Umnutzung**

Das heute bestehende Hallenbad (Lehrschwimmbecken) mit der Grundfläche von 380 m<sup>2</sup> und einem Rauminhalt von 3'300 m<sup>3</sup> (Unter-, Zwischen- und Hallenbadgeschoss) könnten einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Kosten für eine mögliche Umnutzung wurden nicht ermittelt, da diese je nach Nutzung stark variieren. Bei einer Umnutzung müsste auf jeden Fall die Gebäudehülle instandgesetzt und die Gebäudetechnik angepasst und teilweise erneuert werden.

#### **Möglichkeit einer Umnutzung**

- Schulbetrieb inkl. besondere Angebote und verwandte Bereiche wie Spezialunterricht, Schulsozialarbeit, Musikschule, Jugendarbeit usw.
- Gesundheits- und Freizeitangebote für Kinder und Erwachsene wie Indoorangebote aller Art wie Krafttraining, Gymnastik, Spinning usw.

#### **Gebäudeabbruch bzw. Rückbau**

Würde das Gebäude keiner Umnutzung zugeführt werden, wäre ein Rückbau unumgänglich. Ein möglicher Gebäudeabbruch bedingt ebenfalls eine Schadstoffsanierung. Dies würde Kosten von insgesamt CHF 250'000 (Schadstoffsanierung CHF 120'000 / Abbruch und Entsorgung Gebäude CHF 130'000) auslösen. Die Kosten für Bauleitung, Überwachung, und Kontrollen, sind nicht eingerechnet. Ebenfalls nicht eingerechnet sind die Kosten für Terrainanpassungen bzw. Terrainaufschüttungen und «Landschaftsgestaltung».

### **Bei Ablehnung der Instandsetzung (Gemeindeversammlung/Urnenabstimmung)**

Im Falle einer Ablehnung der Instandsetzung würde der Gemeinderat zu einem späteren Zeitpunkt den Stimmberechtigten einen Kreditantrag für ein Umnutzungsprojekt oder eines Rückbaues unterbreiten.

### **Kredit Projekt Instandsetzung Hallenbad Hägendorf**

Instandsetzung Hallenbad

Komplette Instandsetzung Hallenbad, inkl. Reserve und MwSt. 7.7%, gerundet **CHF 3'400'000.-**

Der Gemeinderat hat den Antrag der Bauverwaltung in der Sitzung vom 26. August 2019 behandelt und die Verabschiedung an die GV vom 19. September 2019 einstimmig beschlossen.

### **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung auf das Geschäft einzutreten und das Projekt Instandsetzung des Hallenbades im Oberdorf **mit Gesamtkosten von CHF 3.4 Mio. inkl. 7.7% MwSt.** zuhanden des Soverän an eine kommende Urnenabstimmung zu überweisen.

Berichterstatter des Gemeinderates  
Michel Guldimann, Ressortchef Bau/Werke/Dienste

## 4. Mietvertrag Kreuzplatz

### Ausgangslage

In den 90er Jahren wurde das heutige Gebäude, in dem sich unter anderem Post, Polizei und Gemeindeverwaltung befinden, durch ein Konsortium gebaut. Dem Konsortium gehören einige Leute aus Hägendorf und ein paar auswärtige Personen an. Einige dieser Parteien sind als natürliche, andere als juristische Personen am Konsortium beteiligt.

Damals gewährte die Gemeinde dem Konsortium ein Darlehen von CHF 3.8 Mio., welches zum Bau verwendet wurde. Gleichzeitig mietete sich die Gemeinde in zwei Stockwerken (heutige Gemeindeverwaltung, einige Park- und Tiefgaragenplätze) ein. Damals wurde vereinbart, dass der Mietpreis der Hypothek dem Darlehenszins entspricht und der Bank (bei der die Gemeinde das Geld für das Darlehen aufnahm) zu entrichten sei. Ebenfalls wurde vereinbart, dass die Gemeinde in der Stockwerkeigentümer-Versammlung Einsitz hat und einen jährlichen Betrag von CHF 6'352 in den Erneuerungsfonds einzahlt.

Der Vertrag wurde mit einer Dauer von 20 Jahren vorgesehen. Weiter war eine Kaufoption vereinbart. Diese Option wurde 1997 vom Volk an der Urne abgelehnt und 2006 in einem zweiten Anlauf bereits im damaligen Gemeinderat verworfen.

### Aktuelle Situation

Der vereinbarte Vertrag ist 2015 abgelaufen und kann zu den aktuellen Bedingungen nicht weitergeführt werden. Dies weil der Gegenwert, den die Gemeinde für das Darlehen leistet (Hypothekarzins für CHF 3.8 Mio.) aufgrund der Zinslage in keiner Weise mehr dem Gegenwert entspricht. Bei 1% Zins würde die Gemeinde noch CH 38'000 an Miete leisten, während der Marktwert um ein vielfaches höher liegt.

Gleichzeitig ist ein Kauf für beide Partner zurzeit keine Option: Das Konsortium sieht einen Preis von CHF 3.8 Mio. vor (was dem Darlehen und der damaligen Option entspricht).

Da die aktuelle Schätzung der beiden Stockwerke jedoch zwischen CHF 2.5 Mio. und CHF 3.2 Mio. beträgt, ist der geforderte Preis für die Gemeinde zu hoch.

Da sich die Gemeindeverwaltung gut eingerichtet und eingelebt hat, der Standort sich bewährt und im Moment auch keine ähnlich guten Alternativen vorhanden sind, wird ein Mietverhältnis angestrebt. Hierbei ist zu bemerken, dass beide bisherigen Stockwerke gemietet werden sollen. Die Gemeinde lastet die Räumlichkeiten im Moment nicht aus, dürfte aber Untervermietungen machen. Konkret macht sie dies heute bereits mit dem Polizeiposten.

### Vereinbarte Lösung

Nach intensiven Verhandlungen wurde nun ein Mietvertrag über 10 Jahre für alle bisherigen Flächen zu einem Preis von CHF 145 pro m<sup>2</sup> und Jahr (Büroflächen) vereinbart. Die Gemeinde hat eine einseitige Option, den Mietvertrag um 5 Jahre zu verlängern, sollte sie nach 10 Jahren im Gebäude bleiben wollen.

Gleichzeitig mit dem Mietvertrag musste auch die Ablösung des Darlehens verhandelt werden. Aufgrund des mittelfristig sicheren Mietverhältnisses hat das Konsortium einen Geldgeber gefunden, der es ermöglicht, dass das Konsortium einen wesentlichen Teil des Darlehens - nämlich, CHF 2.26 Mio. - sofort zurückzahlen kann. Der Schuldbrief über CHF 3.8 Mio. (im ersten Rang) würde durch einen Schuldbrief über den Restbetrag von 1.54 Mio. (im zweiten Rang) abgelöst. Für diese Restschuld wird ein Zins von 1.25% erhoben.

Die Schuld von CHF 1.54 Mio. wird grösstenteils mit Amortisationszahlungen über die Mietzinszahlungen der Gemeinde abgebaut. Am Ende des Mietverhältnisses von 10 Jahren beträgt die Schuld des Konsortiums noch CHF 513'330.

Neben dem Schuldbrief besteht für dieses Geld auch noch die Sicherheit, dass die Gemeinde die oben beschriebene Option einlösen kann. So könnte die Restschuld ebenfalls über den Mietzins verrechnet werden. Die vereinbarte Lösung ist in ihrer Gesamtheit als Paket zu betrachten. Verändert man eine Komponente, müssten auch die anderen Teile überprüft werden. Dies kann

zu Instabilitäten für einen oder mehrere der beteiligten Partner (Gemeinde, Konsortium, Geldgeber des Konsortiums) führen und so das ganze Vertragswerk in Frage stellen.

Der Mietvertrag würde rückwirkend auf 01.01.2019 abgeschlossen. Die beschriebene Zahlung von CHF 2.26 Mio. würde bis Jahresende fällig.

## **Alternativen**

Aktuell gibt es aus Sicht der Gemeinde zwei Alternativen zum beschriebenen und zum Entscheid anstehenden Vertragswerk.

### **a) Kauf der Flächen durch die Gemeinde zu einem Preis von CHF 3.8 Mio.** (Übernahme der Flächen, Auftritt als Stockwerkeigentümer durch die Gemeinde).

Aus Sicht der Gemeinde ist das langfristig eine Lösung, wenn man davon ausgeht, dass die Gemeindeverwaltung endgültig an der Bachstrasse 11 bleiben soll.

#### Chancen

- Langfristig dürfte (ab ca. 25 Jahren, wenn man die reinen Mietkosten dem Darlehen von CHF 3.8 Mio.) gegenüberstellt, dürfte das eine wirtschaftlich interessante Lösung sein. Dies insbesondere dann, wenn man davon ausgeht, dass sich die Hypothekarkosten in den nächsten Jahren stark nach oben entwickeln.
- Die Gemeinde müsste aktuell für den Kauf kein Geld aufnehmen, sondern könnte einfach den bestehenden Schuldbrief über CHF 3.8 Mio. dafür einsetzen.
- Der Standort wäre auf Dauer gesichert.
- Untervermietungen könnten über die aktuelle Mietvertragsdauer hinaus getätigt werden.
- Die Gemeinde könnte bei Veränderungen als Stockwerkeigentümer Einfluss nehmen und allenfalls mitentscheiden.
- Die Gemeinde könnte die sich dann im Besitz der Gemeinde befindlichen Räume eigenständig verändern ohne bei einem Auszug Rückbauten tätigen zu müssen.

#### Risiken

- Der Preis von CHF 3.8 Mio. liegt deutlich über dem aktuellen Wert des Mietobjektes.
- Die Gemeinde wäre an den Standort langfristig gebunden.
- Je nach Veränderungen in den Besitzverhältnissen (z.B. Post) könnten sich neue Situationen ergeben, die heute nicht einschätzbar sind. Die Gemeinde könnte nur in Zusammenarbeit mit den übrigen Stockwerkeigentümern Einfluss nehmen.

### **b) Komplette Rückzahlung des Darlehens von CHF 3.8 Mio. und Neuausrichtung der Strategie**

Aus Sicht der Gemeinde wäre das eine Lösung, wenn man davon ausgeht, dass die Gemeinde sehr schnell einen anderen Standort für die Verwaltung wählt.

#### Vorteile

- Die CHF 3.8 Mio. aus dem Darlehen würden in der Theorie umgehend zur Verfügung stehen.
- Die Gemeinde könnte sich bezüglich der Standortstrategie neu orientieren.

#### Nachteile

- Es müsste wohl ein neuer Standort gefunden werden. Dies in relativ kurzer Zeit.
- Es ist davon auszugehen, dass bei einem solchen Szenario keine Einigkeit zwischen Konsortium und Gemeinde erreicht werden würde und die Ablösung des Darlehens vor Gericht verhandelt werden müsste. Streitpunkt wäre z.B. die Abgeltung für die Zeit zwischen dem Ablauf der ursprünglichen Vereinbarung und dem Auszug der

Gemeindeverwaltung, der notabene noch zu erfolgen hätte. Dies birgt ein finanzielles Risiko für alle Beteiligten.

- Bei einem Umzug ist es nicht sicher, ob der Standort der Polizei künftig unmittelbar bei der Gemeindeverwaltung wäre, was aber aus Sicht der Gemeinde weiter anzustreben ist.
- Für die Gemeindeführung ist dieses Szenario keinesfalls anzustreben, weil es zu viele Unsicherheiten und Risiken in sich birgt.

### **Ausblick**

Ein Konsortium ist für den Hausbau in dieser Dimension eine sinnvolle Organisationsform. Auf lange Frist und in Mietverhältnissen birgt diese Organisation einige Stolpersteine: Wenn z.B. ein Mitglied des Konsortiums stirbt, würde dieses u.U. durch eine Erbengemeinschaft abgelöst, was die Situation für alle Partner unübersichtlicher macht. Aus diesem Grund überlegt sich das Konsortium aktuell eine Anpassung der Organisationsform. Die Gemeinde will sich diesem Anliegen nicht entgegenstellen, solange die Risiken genügend abgedeckt sind und die Rahmenbedingungen dafür stimmen.

### **Anträge an die Gemeindeversammlung**

1. Die Gemeindeversammlung stimmt dem vorliegenden Mietvertrag samt Option, gültig ab 01.01.2019 zu und beauftragt die Gemeindeleitung mit der Umsetzung.
2. Die Gemeindeversammlung stimmt dem Vorgehen bezüglich Auflösung des Darlehens (sofortige Rückzahlung von CHF 2.26 Mio., Zins Restschuld, Amortisation) zu und beauftragt die Gemeindeleitung mit der Umsetzung.

Berichterstatter Gemeindepräsident, Andreas Heller