



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



Jahresbericht 2022

1 Jahresbericht 2022

Inhaltsverzeichnis

1.1	Für eilige Leserinnen und Leser	7
1.2	Bericht über die Umsetzung des Legislaturprogramms 2022-2025	9
1.3	Erfolgsrechnung	12
1.4	Investitionsrechnung	13
1.5	Ergänzttes Budget - Herleitung	14
1.6	Bewilligte Kreditüberschreitungen	15
1.7	Aufgabenbereiche - Leistungsaufträge	16
1.8	Bilanz	35
1.9	Finanzkennzahlen per 31. Dezember 2022	36
1.10	Offene Sonderkredite per 31. Dezember 2022	36
1.11	Bericht der Controllingkommission	37
1.12	Kontrollbericht der kantonalen Finanzaufsicht	38
1.13	Antrag des Gemeinderates / Abstimmungsfrage	39

Gemäss dem kantonalen Gesetz über den Finanzhaushalt der Gemeinden vom 20. Juni 2016 (SRL Nr. 160, FHGG) legt der Gemeinderat im Jahresbericht Rechenschaft ab über die Umsetzung des Legislaturprogramms sowie über die Leistungen und Finanzen der Gemeinde im vergangenen Jahr. Der Jahresbericht enthält gemäss §17 insbesondere:

- a) den Bericht über die Umsetzung des Legislaturprogramms
- b) die Berichte zu den Aufgabenbereichen
- c) die Jahresrechnung
- d) den Prüfungsbericht des Rechnungsprüfungsorgans
- e) den Kontrollbericht der Finanzaufsicht

Der Gemeinderat unterbreitet mit dieser Botschaft den Stimmberechtigten den Jahresbericht zur Genehmigung. Die detaillierte Jahresrechnung ist auf www.buchrain.ch abrufbar. Zudem kann diese bei der Gemeindekanzlei eingesehen und bezogen werden.

1.1 Für eilige Leserinnen und Leser

- **Für 2022 weist Buchrain einen Verlust von 722'100 Franken aus.**
- **Die Investitionstätigkeit war mit Fr. 2.4 Mio. weiterhin sehr gering.**
- **Das Ergebnis ist durch eine hohe Kostentreue sowie leicht tiefere Sozialkosten geprägt.**

Der Verlust 2022 von Fr. 722'100 ist rund Fr. 617'000 besser als budgetiert. Insbesondere ist die unverändert hohe Budgetgenauigkeit in den 10 Globalbudgets bemerkenswert. Das bessere Ergebnis resultiert praktisch ausschliesslich aus den tieferen Kosten der zwei Globalbudgets Alter und Gesundheit sowie Soziales. Bei den Steuererträgen konnte Buchrain das Budget knapp erreichen. Die Investitionstätigkeit war 2022 weiterhin sehr tief. Hauptsächlich wurde in Erneuerungen von Abwasseranlagen, Gemeindestrassen sowie Schulliegenschaften investiert – auf Neu- oder Ausbauten wurde verzichtet.

Wesentlichste Abweichungen

In der finanziellen Analyse stechen zwei Aspekte besonders heraus:

- Die beiden mit Abstand grössten Globalbudgets Bildung und Soziales decken 75% der Nettokosten sämtlicher Globalbudgets ab. Mit den Kosten von Fr. 16.5 Mio. (Bildung Fr. 8.0 Mio., Soziales Fr. 8.5 Mio.) resultierte eine Budgetabweichung von rund Fr. 0.3 Mio.
- Die Kosten für die Wirtschaftliche Sozialhilfe liegen um rund Fr. 300'000 unter Budget. Grund ist der weitere Rückgang der Sozialhilfequote, resp. der Anzahl Dossiers und Personen, die Sozialhilfe beziehen. Ebenfalls leicht tiefer als erwartet sind die Restfinanzierungskosten ausgefallen, sowohl bei den Pflegeheimen sowie auch bei den Spitex-Leistungen. Die Abweichungen sind jedoch minim.
- Licht und Schatten gibt es bei den Steuerpositionen. Erfreulich konnten die (einmaligen) Handänderungssteuern weiter erhöht werden. Die ordentlichen, jährlich wiederkehrenden Einkommen- und Gewinnsteuern konnten das Ziel jedoch nicht ganz erreichen. Die Einkommenssteuern der natürlichen Personen liegen um hohe Fr. 450'000 unter Budget. Auch die Gewinnsteuern der Firmen liegen um Fr. 95'000 unter Budget und sogar leicht unter dem Vorjahreswert. Nur dank den bereits erwähnten hohen Handänderungssteuern und Nachträgen aus früheren Jahren konnten das Steuerbudget insgesamt noch knapp erreicht werden.

Sorgenkind Steuerkraft – Massnahmen eingeleitet

Der Gemeinderat ist weiterhin besorgt über die Entwicklung der Steuerkraft. Diese liegt weiterhin weit unter dem kantonalen Durchschnitt. Die unterdurchschnittlichen Einnahmen sind denn auch Ursache für die schwierige finanzielle Situation. Die Verbesserung der Ertragskraft ist denn auch entscheidend wichtig. Die Beeinflussung dieser Grösse benötigt einen langen Atem und weitsichtige Entscheide und Projekte. Zwei solcher Massnahmen sind im Legislaturprogramm 2022-2025 fest verankert und wurden vom Gemeinderat im 2022 stark vorangetrieben.

- Einerseits das Generationenprojekt Buchrain Dorf. Dieses ist neben vielen gesellschaftlichen, raumplanerischen, ökologischen und wirtschaftlichen Vorteilen auch finanziell für die Gemeinderechnung enorm wichtig. Dank dem Projekt können die Erneuerung des Dorfzentrums finanziert und zudem jährlich wesentliche Mittel in die Gemeinderechnung verbucht werden.
- Andererseits die aktive Bodenpolitik mit dem Erwerb von geeigneten strategischen Grundstücken, die zu qualitativem Wachstum und zur Erhöhung der Steuerkraft beitragen. So konnte man mit der Liegenschaft Adlermatte 2 (Generationenprojekt) sowie Moosstrasse 3/3a (Quartierentwicklung Moosstrasse) zwei strategisch bedeutende Grundstücke erwerben. In den kommenden Jahren sollen diese einer wertvollen Entwicklung zugeführt werden.

Verhaltener Ausblick

Das frei verfügbare Eigenkapital beträgt nach diesem Verlust noch rund Fr. 14.0 Mio. Die Verschuldung ist angestiegen und beträgt aktuell 1'396 Franken pro Kopf. Die Ausgangslage wie auch der Ausblick haben sich mit dem Abschluss 2022 nicht verändert. Im Vergleich zu vielen anderen Luzerner Gemeinden kann sich Buchrain nicht über wesentlich höhere als budgetierte Steuereinnahmen freuen. Die finanzielle Situation bleibt angespannt, die mittelfristige Entwicklung ungewiss und der Handlungsspielraum gering.

1.2 Bericht über die Umsetzung des Legislaturprogramms 2022-2025

Code	Legislaturziel	Statusbericht Legislaturziele
L1	Das Generationenprojekt geniesst bei der Volksabstimmung eine breite Zustimmung und wir führen es in die Umsetzungsphase.	In der vergangenen Legislatur wurden die Grundlagen für neuen Wohnraum im Zentrum, für attraktive Freiräume, die Erneuerung des Restaurant Adlers sowie für einen finanzierbaren Bau und einen wirtschaftlichen Betrieb gelegt. Die Eigentums- und Finanzierungskonzepte konnten 2022 erarbeitet und verhandelt werden. Die Volksabstimmung zum Sonderkredit für die Projektierung kommt am 18. Juni 2023 an die Urne.
L2	Wir finden geeignete Umsetzungspartner für die Realisierung des Hallenbads bei der Mall of Switzerland.	Seit Längerem beschäftigt sich das Rontal mit den Fragen, Hallenbad Rontal ja/nein, wie, wo, wer – ohne, diese Fragen konkret zu klären. Im Rahmen der "Plattform Kooperation Rontal" von Luzern-Plus hat Buchrain 2022 den Lead für dieses Thema übernommen. Anfangs 2023 werden ein Thinktank mit Teilnehmenden aus der Privatwirtschaft sowie ein Workshop mit Politik und Verwaltung stattfinden. Ziel ist es, herauszufinden, ob und wie eine attraktive "Wasserfläche" zur Lebensqualität sowie zur regionalen Entwicklung beitragen kann.
L3	Wir gestalten den Wandel hin zur Arbeitswelt 4.0 mit der Digitalisierung von Schul- und Arbeitsprozessen, Flexibilisierung von Arbeiten und Abläufen sowie angepassten Hierarchieformen proaktiv.	Im Herbst 2022 startete das Projekt mit einem Inputreferat zum Thema. Im 2023 wird die Vision und Strategie zur Arbeitswelt 4.0 ausgearbeitet. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden adäquat in den Prozess der Transformation miteinbezogen.
L4	Wir bringen das Gesamtprojekt der Optimierung des Knotens Reussbrücke mit hohem lokalem Mehrwert für Fuss- und Veloverkehr, ÖV sowie Autoverkehr zur Umsetzung.	Das Projekt wurde im Januar 2022 der Bevölkerung vorgestellt. Aktuell laufen die Projektarbeiten. Federführend dabei ist der Kanton Luzern. Informationen sind unter https://vif.lu.ch/kantonsstras-sen/projekte/planung_studien/luzern_nordost/anschlussbuchrain

Code	Legislaturziel	Statusbericht Legislaturziele
	Das Dorf wird mit innovativen Massnahmen gut vom Durchgangsverkehr geschützt.	
L5	Wir engagieren uns für einen fortschrittlichen und benutzerfreundlichen öffentlichen Verkehr und geben Anstoss zur Prüfung neuer Linienführungen, Quartierserschliessungen und Technologien.	Die Gemeinde hat sich intensiv in den verschiedenen Gremien eingegeben, so beispielsweise in der neuen Planung des Bushof Ebikon sowie in einer ausführlichen Stellungnahme mit konkreten Verbesserungsvorschlägen zur Studie Bus 2040 des Verkehrsverbunds.
L6	Wir ermöglichen und initiieren Projekte und Anlässe, welche die Attraktivität von öffentlichen Räumen erhöhen und Begegnungen in der Nachbarschaft fördern.	Die Gemeinde hat Augen und Ohren offen und versucht, die Chancen zu nutzen. Leider erhielt man den Zuschlag für einen mobilen Pump Track nicht. Hingegen konnten man dank dem Abbau des alten Schulpavillon beim Dorfschulhaus eine attraktive Platzgestaltung umsetzen, die in enger Zusammenarbeit mit der Schule erfolgte.
L7	Wir ermöglichen den Menschen, möglichst lange selbständig wohnen und leben zu können. Angebote sollen in ausreichender Anzahl und zu wettbewerbsfähigen Tarifen zur Verfügung stehen.	Das Tagesgeschäft läuft vorbehaltlos, die Dienstleistungen werden u.a. von der Spitex Rontal Plus erbracht. Infolge personeller Wechsel im Ressort Soziales, sowohl Abteilungsleitung sowie Gemeinderat, konnte das Ziel noch nicht weiter vertieft werden.
L8	Wir erarbeiten eine Strategie für die Altersbetreuung und -pflege, um auch in Zukunft den Anforderungen und Bedürfnissen der älteren Bevölkerung in Buchrain zu entsprechen.	Die „Strategie Alter Buchrain« wurde im Sommer 2022 in eine breite Vernehmlassung gegeben und schliesslich am 27. Oktober 2022 vom Gemeinderat verabschiedet. Kernstück ist das Seniorenzentrum Tschannwiese. Für die konkrete Umsetzung ist der Gemeinderat mit einem privaten Anbieter im Gespräch. Die gesamte Massnahmenplanung wird durch die neu geschaffene Kommission für Gesundheit und Soziales begleitet.
L9	Wir schaffen mit neuen Bildungs- und Betreuungsangeboten einen Mehrwert für Familien und fördern die Vereinbarkeit von Beruf und Familie.	An der Urnenabstimmung vom 27. November 2022 sprachen sich 67 Prozent für den Erlass des Reglements zur familienergänzenden Kinderbetreuung im Vorschulalter aus. Das bedeutet: Buchrain führt Betreuungsgutscheine für Kinder ein. Damit werden Erziehungsrechte von Kindern im Vorschulalter finanziell unterstützt. Weiter

Code	Legislaturziel	Statusbericht Legislaturziele
		wurde 2022 neu das Angebot der Ferienbetreuung durch die Schul- und familienergänzenden Tagesstrukturen eingeführt.
L10	Wir setzen uns gezielt für die Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen ein und erarbeiten eine eigene Kinder- und Jugendstrategie.	Infolge personeller Wechsel im Ressort Soziales, sowohl Abteilungsleitung sowie Gemeinderat, konnte das Vorhaben noch nicht gestartet werden.
L11	Wir betreiben mit dem Erwerb von geeigneten strategischen Grundstücken eine aktive Bodenpolitik und tragen zu qualitativem Wachstum und zur Erhöhung der Steuerkraft bei.	Die Gemeinde konnte 2022 erste Akzente setzen. So konnte man zwei strategisch bedeutende Grundstücke erwerben. So die Liegenschaft Adlermatte 2 (Generationenprojekt) sowie Moosstrasse 3/3a (Quartierentwicklung Moosstrasse).
L12	Wir setzen uns für die Ansiedlung von Firmen mit Ausstrahlung ein, welche qualifizierte Arbeitsplätze anbieten und den Steuerertrag der Gemeinde verbessern.	Die Kontakte zur kantonalen Wirtschaftsförderung sowie zu den Verantwortlichen der beiden grossen „Arbeitsplatzvorhaben“ Reussperle sowie Elsihof sind eng. Der Baustart beim Projekt Reussperle der Alfred Müller AG ist im Herbst 2022 erfolgt; mögliche interessante Firmen wurden vermittelt – leider ohne Abschluss-erfolg.
L13	Wir legen die Finanzstrategie fest und setzen damit Leitplanken zur Sicherung eines gesunden Finanzhaushalts der Gemeinde.	Die Finanzstrategie wurde zusammen mit der Controllingkommission erarbeitet und in Kraft gesetzt. Für 2022 können die Leitplanken eingehalten werden.

1.3 Erfolgsrechnung

	Rechnung 2022	Budget 2022 ergänzt	Abweichung	Rechnung 2021
30 Personalaufwand	-13'387'061	-15'031'363	1'644'302	-14'715'439
31 Sachaufwand und übriger Betriebsaufwand	-3'708'820	-3'858'170	149'350	-3'975'039
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	-1'853'018	-1'979'185	126'167	-2'153'116
35 Einlagen in Fonds und SF ¹⁾	-432'099	-102'680	-329'419	-367'588
36 Transferaufwand	-13'976'363	-14'528'738	552'375	-14'085'383
39 Interne Verrechnungen und Umlagen	-8'037'756	-8'171'129	133'373	-7'865'519
Betrieblicher Aufwand	-41'395'117	-43'671'265	2'276'148	-43'162'084
40 Fiskalertrag	20'321'186	20'375'700	-54'514	20'132'332
41 Regalien und Konzessionen	220'190	215'700	4'490	208'174
42 Entgelte	3'344'794	5'261'440	-1'916'646	5'152'818
43 Verschiedene Erträge	0	1'500	-1'500	100
45 Entnahme aus Fonds und SF ¹⁾	170'322	305'924	-135'602	896'904
46 Transferertrag	7'679'219	7'264'890	414'329	7'748'375
49 Interne Verrechnungen und Umlagen	8'037'756	8'171'129	-133'373	7'865'519
Betrieblicher Ertrag	39'773'467	41'596'283	-1'822'816	42'004'222
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-1'621'650	-2'074'982	453'332	-1'157'862
34 Finanzaufwand	-220'884	-215'900	-4'984	-228'594
44 Finanzertrag	826'456	658'000	168'456	649'118
Finanzergebnis	605'572	442'100	163'472	420'524
Operatives Ergebnis	-1'016'078	-1'632'882	616'804	-737'338
48 Ausserordentlicher Ertrag	293'930	293'930	0	293'930
Ausserordentliches Ergebnis	293'930	293'930	0	293'930
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	-722'148	-1'338'952	616'804	-443'408
Ergebnisse Spezialfinanzierungen	278'912	-135'783	414'695	-511'654
SF ¹⁾ Feuerwehr	42'378	-48'013	90'391	457
SF ¹⁾ Tageselternvermittlung	32'927	-22'500	55'427	-26'709
SF ¹⁾ Abwasserbeseitigung	352'454	98'580	253'874	364'500
SF ¹⁾ Abfallwirtschaft	-148'847	-163'850	15'003	-113'039
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung inkl. Ergebnisse SF ¹⁾	-443'236	-1'474'735	1'031'499	-955'062

¹⁾ SF = Spezialfinanzierung

1.4 Investitionsrechnung

	Rechnung 2022	Budget 2022 ergänzt	Abwei- chung	Rechnung 2021
03 Sicherheit	0	0	0	139'548
31 Schiesswesen	0	0	0	139'548
04 Bildung	541'331	549'000	-7'669	530'887
41 Primarschule	230'457	198'000	32'457	0
49a Schuladministration	57'377	57'000	377	157'988
49b Schulliegenschaften	253'497	294'000	-40'503	372'899
05 Alter und Gesundheit	0	170'000	-170'000	79'230
54 Alterszentrum Tschann (SF ¹⁾)	0	170'000	-170'000	79'230
07 Verkehr und Raumordnung	710'711	746'000	-35'289	71'982
70 Gemeindestrassen	702'036	516'000	186'036	24'029
72 Raumordnung	8'675	30'000	-21'325	47'953
74 Öffentlicher Verkehr (KO)	0	200'000	-200'000	0
08 Umwelt, Ver- und Entsorgung	1'111'990	1'622'000	-510'010	847'155
80 Abwasserbeseitigung (SF ¹⁾)	1'012'811	1'530'000	-517'189	847'155
81 Abfallwirtschaft (SF ¹⁾)	99'179	92'000	7'179	0
10 Finanzen und Wirtschaft	0	0	0	76'113
106 Buchhaltung und IT	0	0	0	76'113
Brutto-Investitionen	2'364'032	3'087'000	-722'968	1'744'915
Investitionseinnahmen	-83'562	-120'000	36'438	-471'519
Netto-Investitionen	2'280'470	2'967'000	-686'530	1'273'396
Davon Netto-Investitionen SF ¹⁾	1'071'428	1'672'000	-600'572	687'868
SF ¹⁾ Feuerwehr	0	0	0	-49'208
SF ¹⁾ Alterszentrum Tschann	0	170'000	-170'000	79'230
SF ¹⁾ Tageselternvermittlung	0	0	0	0
SF ¹⁾ Abwasserbeseitigung	972'249	1'410'000	-437'751	657'846
SF ¹⁾ Abfallwirtschaft	99'179	92'000	7'179	0

¹⁾ SF = Spezialfinanzierung

1.5 Ergänzttes Budget - Herleitung

■ Globalbudget Erfolgsrechnung

	Budget festgesetzt	Kreditüber- träge aus Vorjahr	Nachtrags- kredite	Kreditüber- träge ins Folgejahr	Budget ergänzt
1 Politik und Verwaltung	-986'297	0	0	0	-986'297
2 Freizeit	-741'513	0	0	0	-741'513
3 Sicherheit	-174'089	0	0	0	-174'089
4 Bildung	-7'979'781	0	0	0	-7'979'781
5 Alter und Gesundheit	-1'475'749	0	-210'000	0	-1'685'749
6 Soziales	-8'777'668	0	0	0	-8'777'668
7 Verkehr und Raumordnung	-2'381'413	0	0	235'000	-2'146'413
8 Umwelt, Ver- und Entsorgung	-157'377	0	0	0	-157'377
9 Steuern	20'075'732	0	0	0	20'075'732
10 Finanzen und Wirtschaft	1'204'204	0	0	30'000	1'234'204
Total	-1'393'951	0	-210'000	265'000	-1'338'951

■ Investitionsausgaben Investitionsrechnung

	Budget festgesetzt	Kreditüber- träge aus Vorjahr	Nachtrags- kredite	Kreditüber- träge ins Folgejahr	Budget ergänzt
1 Politik und Verwaltung	150'000	0	0	-150'000	0
2 Freizeit	50'000	0	0	-50'000	0
3 Sicherheit	80'000	00	0	-80'000	0
4 Bildung	626'000	63'000	0	-140'000	549'000
5 Alter und Gesundheit	100'000	70'000	0	0	170'000
6 Soziales	0	0	0	0	0
7 Verkehr und Raumordnung	511'000	235'000	0	0	746'000
8 Umwelt, Ver- und Entsorgung	1'710'000	79'000	0	-167'000	1'622'000
9 Steuern	0	0	0	0	0
10 Finanzen und Wirtschaft	0	0	0	0	0
Total	3'227'000	447'000	0	-587'000	3'087'000

1.6 Bewilligte Kreditüberschreitungen

Gemäss Gesetz über den Finanzhaushalt der Gemeinden (FHGG) § 15 gilt:

- ¹ Der Gemeinderat kann in folgenden Fällen eine Kreditüberschreitung bewilligen:
 - a. wenn das Bundesrecht, ein kantonales Gesetz, ein kommunales Reglement oder ein rechtskräftiger Entscheid eines Gerichtes eine Ausgabe unmittelbar vorschreiben,
 - b. bei dringlichen Vorhaben aufgrund unvorhersehbarer Ereignisse, wenn der Aufschub für die Gemeinde nachteilige Folgen hätte,
 - c. für durchlaufende Beiträge,
 - d. für Abschreibungen und Wertberichtigungen nach § 58.
- ² Die Kreditüberschreitung ist nur zulässig, wenn eine Kompensation innerhalb des bewilligten Budgetkredites unverhältnismässig wäre.
- ³ Kreditüberschreitungen sind den Stimmberechtigten oder dem Gemeindeparlament mit dem Jahresbericht zur Genehmigung zu unterbreiten.

■ Globalbudget Erfolgsrechnung

	Rechnung 2022	Budget 2022 ergänzt	Abweichung	durch GR bewilligte Kreditüberschreitungen
1 Politik und Verwaltung	-963'134	-986'297	23'163	0
2 Freizeit	-739'610	-741'513	1'903	0
3 Sicherheit	-141'404	-174'089	32'685	0
4 Bildung	-7'976'672	-7'979'781	3'109	0
5 Alter und Gesundheit	-1'528'117	-1'685'749	157'632	0
6 Soziales	-8'485'764	-8'777'668	291'904	0
7 Verkehr und Raumordnung	-2'145'951	-2'146'413	462	0
8 Umwelt, Ver- und Entsorgung	-137'912	-157'377	19'465	0
9 Steuern	20'126'494	20'075'732	50'762	0
10 Finanzen und Wirtschaft	1'269'921	1'234'204	35'717	0

■ Investitionsausgaben Investitionsrechnung

	Rechnung 2022	Budget 2022 ergänzt	Abweichung	durch GR bewilligte Kreditüberschreitungen
1 Politik und Verwaltung	0	0	0	0
2 Freizeit	0	0	0	0
3 Sicherheit	0	0	0	0
4 Bildung	541'331	549'000	-7'669	0
5 Alter und Gesundheit	0	170'000	-170'000	0
6 Soziales	0	0	0	0
7 Verkehr und Raumordnung	710'711	746'000	-35'289	0
8 Umwelt, Ver- und Entsorgung	1'111'990	1'622'000	-510'010	0
9 Steuern	0	0	0	0
10 Finanzen und Wirtschaft	0	0	0	0

1.7 Aufgabenbereiche - Leistungsaufträge

■ 1 Politik und Verwaltung

Erfolgsrechnung

(in Tausend Fr.)	R 2021	R 2022	B 2022 ¹⁾	Abw. %
Saldo Globalbudget	-938	-963	-986	-2.3%
30 Personalaufwand	-1'087	-1'101	-1'100	
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	-364	-361	-344	
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	-56	-56	-56	
36 Transferaufwand	-38	-25	-45	
39 Interne Verrechnungen und Umlagen	-669	-737	-750	
Total Aufwand	-2'214	-2'280	-2'295	-0.7%
42 Entgelte	92	92	78	
44 Finanzertrag	102	103	101	
46 Transferertrag	16	13	12	
49 Interne Verrechnungen und Umlagen	1'066	1'109	1'118	
Total Ertrag	1'276	1'317	1'309	0.6%
Leistungsgruppen				
	Aufwand	-775	-769	-837
Politische Führung	Ertrag	44	60	70
	Saldo	-731	-709	-767
	Aufwand	-280	-328	-277
Einwohnerdienste	Ertrag	92	92	78
	Saldo	-188	-236	-199
	Aufwand	-19	-18	-20
Zivilstandsamt (KO) ²⁾	Ertrag	0	0	0
	Saldo	-19	-18	-20
	Aufwand	-947	-948	-966
Zentrale Dienste	Ertrag	947	948	966
	Saldo	0	0	0
	Aufwand	-193	-217	-195
Gemeindehaus	Ertrag	193	217	195
	Saldo	0	0	0

¹⁾ Budget ergänzt²⁾ KO = Kooperation / Regionales Zivilstandsamt

Investitionsrechnung

Keine Investitionen im Jahr 2022.

Erläuterungen zu den Finanzen

Das Globalbudget GB 1 Politik und Verwaltung schliesst besser ab als budgetiert. Die Abweichungen bei den verschiedenen Positionen sind minim. Beim Gemeinschaftsprojekt vom Verband Luzerner Gemeinden VLG und Kanton Luzern betreffend dem Service-Portal für die Luzerner Bevölkerung verzögerte sich der Projektfortschritt, weshalb niedrige Kosten angefallen sind (Transferaufwand). Im Gemeindehaus wurden die letzten Arbeitsplätze der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit Stehpulten ausgerüstet und in einem Grossraumbüro wurden Schreibtischschürzen zur Verbesserung der Akustik angeschafft.

■ 2 Freizeit

Erfolgsrechnung

(in Tausend Fr.)	R 2021	R 2022	B 2022 ¹⁾	Abw. %
Saldo Globalbudget	-721	-740	-742	-0.3%
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	-40	-42	-62	
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	-18	-18	-18	
35 Einlagen in Fonds und SF ²⁾	-1	-0	-1	
36 Transferaufwand	-33	-47	-49	
39 Interne Verrechnungen und Umlagen	-672	-687	-668	
Total Aufwand	-764	-794	-798	-0.5%
42 Entgelte	17	19	16	
44 Finanzertrag	13	23	28	
45 Entnahmen aus Fonds und SF ²⁾	12	12	12	
49 Interne Verrechnungen und Umlagen	1	0	0	
Total Ertrag	43	54	56	-3.6%
Leistungsgruppen				
Aufwand	-95	-101	-100	
Kultur / Tourismus Ertrag	0	5	7	
Saldo	-95	-96	-93	
Aufwand	-669	-693	-698	
Freizeitinfrastruktur und Sport Ertrag	43	49	49	
Saldo	-626	-644	-649	

¹⁾ Budget ergänzt²⁾ SF = Spezialfinanzierung

Investitionsrechnung

Keine Investitionen im Jahr 2022.

Erläuterungen zu den Finanzen

Das Ergebnis des Globalbudgets GB 2 Freizeit konnte praktisch punktgenau eingehalten werden. Die Abweichungen innerhalb der verschiedenen Kosten- und Ertragspositionen sind gering.

Im Berichtsjahr wurden die rechtlichen Grundlagen mit Hilfe juristischer Unterstützung aktualisiert. Am 27. November 2022 hat die Stimmbevölkerung dem Erlass des Reglements über die Benützung von Anlagen und Räumlichkeiten sowie des öffentlichen Grundes mit einem Ja-Anteil von 81 Prozent zugestimmt. Das Reglement trat am 1. Januar 2023 in Kraft.

Mit einer spezialisierten Firma besteht ein Wartungsvertrag für die öffentlichen Spielplätze in unserer Gemeinde. Bei dieser Kontrolle werden notwendige Reparaturen umgehend ausgeführt und grössere Reparaturen für die Budgetierung im Folgejahr angezeigt.

■ 3 Sicherheit

Erfolgsrechnung

(in Tausend Fr.)	R 2021	R 2022	B 2022 ¹⁾	Abw. %
Saldo Globalbudget	-152	-141	-174	-19.0%
30 Personalaufwand	-145	-133	-164	
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	-152	-104	-152	
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	-49	-64	-66	
35 Einlagen in Fonds und SF ²⁾	-1	-42	-0	
36 Transferaufwand	-74	-61	-82	
39 Interne Verrechnungen und Umlagen	-105	-104	-105	
Total Aufwand	-526	-508	-569	-10.7%
42 Entgelte	347	336	317	
44 Finanzertrag	0	0	0	
45 Entnahmen aus Fonds und SF ²⁾	3	7	55	
46 Transferertrag	20	20	20	
49 Interne Verrechnungen und Umlagen	4	4	3	
Total Ertrag	374	367	395	-7.1%
Leistungsgruppen				
Aufwand	-19	-20	-29	
Öffentliche Sicherheit Ertrag	0	0	0	
Saldo	-19	-20	-29	
Aufwand	-23	-23	-23	
Schiesswesen Ertrag	0	0	0	
Saldo	-23	-23	-23	
Aufwand	-371	-360	-388	
Feuerwehr (SF) ²⁾ Ertrag	371	360	388	
Saldo	0	0	0	
Aufwand	-113	-105	-129	
Zivilschutz (KO) ³⁾ Ertrag	3	7	7	
Saldo	-110	-98	-122	

¹⁾ Budget ergänzt²⁾ SF = Spezialfinanzierung³⁾ KO = Kooperation

Investitionsrechnung

(in Tausend Fr.)	R 2021	R 2022	B 2022 ¹⁾	Abw. %
Nettoinvestitionen	-49	0	0	n/a
Total Ausgaben	140	0	0	n/a
Total Einnahmen	189	0	0	n/a

¹⁾ Budget ergänzt

Erläuterungen zu den Finanzen

Das Ergebnis des Globalbudgets GB 3 Sicherheit wurde um netto Fr. 32'685 unterschritten. Hauptgrund dafür sind die tieferen Kosten bei Zivilschutz. Im 2022 betrug der Pro-Kopf-Beitrag der ZSO Emme erfreulicherweise nur Fr. 5.99 statt wie budgetiert Fr. 9.22.

Feuerwehr (Spezialfinanzierung)

Das Schlauchverlegefahrzeug aus dem Jahr 1991 musste altershalber ersetzt werden. Nach sorgfältiger Prüfung entschied sich die eingesetzte Beschaffungskommission für ein neues Zugfahrzeug, welches gegenüber dem alten Schlauchverleger flexibler einsetzbar ist. Die Gebäudeversicherung Luzern GVL beteiligt sich mit 35% an den Kosten. Nachdem die Beitragszusicherung vorliegt, wurde das Zugfahrzeug Ende 2022 bestellt. Die Auslieferung und somit auch die Zahlung erfolgen im 2023.

■ 4 Bildung

Erfolgsrechnung

(in Tausend Fr.)	R 2021	R 2022	B 2022 ¹⁾	Abw. %
Saldo Globalbudget	-7'927	-7'977	-7'979	0.0%
30 Personalaufwand	-9'477	-10'020	-9'809	
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	-1'496	-1'455	-1'299	
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	-1'182	-1'195	-1'189	
36 Transferaufwand	-2'101	-2'075	-2'151	
39 Interne Verrechnungen und Umlagen	-4'297	-4'437	-4'400	
Total Aufwand	-18'553	-19'182	-18'848	1.8%
42 Entgelte	245	170	216	
44 Finanzertrag	0	0	1	
46 Transferertrag	6'233	6'760	6'439	
49 Interne Verrechnungen und Umlagen	4'148	4'275	4'213	
Total Ertrag	10'626	11'205	10'869	3.1%
Leistungsgruppen				
Kindergarten	Aufwand	-1'504	-1'642	-1'576
	Ertrag	784	853	820
	Saldo	-720	-789	-756
Primarschule	Aufwand	-6'033	-6'356	-6'097
	Ertrag	3'156	3'403	3'311
	Saldo	-2'877	-2'953	-2'786
Sekundarschule	Aufwand	-3'582	-3'690	-3'661
	Ertrag	1'805	1'843	1'793
	Saldo	-1'777	-1'847	-1'868
Schul- und familienergän- zende Tagesbetreuungs- strukturen	Aufwand	-471	-500	-451
	Ertrag	203	310	277
	Saldo	-268	-190	-174
Bildung übriges	Aufwand	-515	-530	-564
	Ertrag	311	300	331
	Saldo	-204	-230	-233
Musikschule (KO) ²⁾	Aufwand	-480	-414	-466
	Ertrag	0	114	0
	Saldo	-480	-300	-466
Schulische Dienste (KO) ²⁾	Aufwand	-412	-439	-428
	Ertrag	79	85	88
	Saldo	-333	-354	-340
Kantonsschule (TZ) ³⁾	Aufwand	-466	-469	-509
	Ertrag	0	0	0
	Saldo	-466	-469	-509
Sonderschulung (TZ) ³⁾	Aufwand	-802	-844	-847
	Ertrag	0	0	0
	Saldo	-802	-844	-847

Leistungsgruppen		R 2021	R 2022	B 2022 ¹⁾
Schuladministration	Aufwand	-1'081	-1'170	-1'137
	Ertrag	1'081	1'170	1'137
	Saldo	0	0	0
Schulliegenschaften	Aufwand	-2'884	-2'808	-2'788
	Ertrag	2'884	2'808	2'788
	Saldo	0	0	0
Schul- und Gemeindebibliothek	Aufwand	-323	-320	-324
	Ertrag	323	320	324
	Saldo	0	0	0

¹⁾ Budget ergänzt²⁾ KO = Kooperation³⁾ TZ = Transferzahlung

Investitionsrechnung

(in Tausend Fr.)	R 2021	R 2022	B 2022 ¹⁾	Abw. %
Nettoinvestitionen	498	541	549	-1.5%
Total Ausgaben	531	541	549	-1.5%
Total Einnahmen	33	0	0	n/a

¹⁾ Budget ergänzt

Erläuterungen zu den Finanzen

Das Globalbudget 4 Bildung hat das Budget bei einem budgetierten Gesamtaufwand von Fr. 19 Mio. um Fr. 3'000 unterschritten. Das Jahr 2022 gestaltete sich unberechenbar. Die Flüchtlingskinder aus der Ukraine verursachten zusätzliche Ressourcen und Post-Corona liess die Stellvertretungskosten für Lehrpersonal ansteigen. Diese Mehrkosten konnten allesamt kompensiert werden.

Folgende Kostenträger haben Erklärungsbedarf:

- Bei der Primarschule wurden die Kosten um Fr. 200'000 überschritten (7%). Die aufgrund krankheitsbedingter Stellvertretungen verursachten Mehrkosten und neu geschaffener Ressourcen haben zur Verschlechterung gegenüber Budget beigetragen.
- Bei der Sekundarschule wurde eine Punktlandung darum erreicht, weil eine neue budgetierte Klasse erst im August anstatt im Januar eröffnet wurde.
- Weiter im Wachstum befinden sich die Familienergänzenden Tagesstrukturen, hier fielen die Netto-Aufwendungen um Fr. 16'000 höher aus als budgetiert.
- Im Bereich Musikschule wurde das Budget um rund Fr. 170'000 unterschritten. Geringere Schülerzahlen, aber höhere Kantonsbeiträge sind die Effekte dahinter.
- Eine Unterschreitung um Fr. 40'000 verzeichnen wir auch bei der Kostenstelle Kantonschule, da drei Lernende weniger (Austritte) diese Schulen besuchten.
- Im Schulzentrum Hinterleisibach trat ein Wasserschaden im Erweiterungsbau auf, weshalb diverse Reparaturarbeiten ausgeführt werden mussten. Der Schaden konnte bei der Versicherung angemeldet werden. Die Rückvergütung wird im 2023 erfolgen.
- Die Umsetzung des 2. Teils des vorgeschriebenen Brandschutzkonzepts im Dorfschulhaus erfolgte im 2022. Die Schlussarbeiten werden im 2023 ausgeführt.

■ 5 Alter und Gesundheit

Erfolgsrechnung

(in Tausend Fr.)	R 2021	R 2022	B 2022 ¹⁾	Abw. %
Saldo Globalbudget	-1'658	-1'528	-1'686	-9.4%
30 Personalaufwand	-1'714	16	-1'515	
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	-415	-70	-411	
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	-453	-61	-136	
35 Einlagen in Fonds und SF ²⁾	-0	-0	-2	
36 Transferaufwand	-1'545	-1'365	-1'445	
39 Interne Verrechnungen und Umlagen	-210	-153	-143	
Total Aufwand	-4'337	-1'633	-3'652	-55.3%
42 Entgelte	1'759	10	1'921	
43 Verschiedene Erträge	0	0	2	
44 Finanzertrag	0	95	0	
45 Entnahmen aus Fonds und SF ²⁾	739	0	39	
46 Transferertrag	175	0	0	
49 Interne Verrechnungen und Umlagen	6	0	6	
Total Ertrag	2'679	105	1'966	-94.7%
Leistungsgruppen				
Restfinanzierung	Aufwand	-1'202	-1'117	-1'242
Pflege Heime (BV) ³⁾	Ertrag	0	0	0
	Saldo	-1'202	-1'117	-1'242
Restfinanzierung	Aufwand	-309	-302	-316
Pflege Spitex (BV) ³⁾	Ertrag	0	0	0
	Saldo	-309	-302	-316
Beiträge Spitex (BV) ³⁾	Aufwand	-135	-53	-117
	Ertrag	0	0	0
	Saldo	-135	-53	-117
Gesundheitswesen, übriges	Aufwand	-13	-12	-13
	Ertrag	1	0	2
	Saldo	-12	-12	-11
Alterszentrum Tschann (SF) ²⁾	Aufwand	-2'678	-149	-1'964
	Ertrag	2'678	105	1'964
	Saldo	0	-44	0

¹⁾ Budget ergänzt²⁾ SF = Spezialfinanzierung³⁾ BV = Beitragsverpflichtung

Investitionsrechnung

(in Tausend Fr.)	R 2021	R 2022	B 2022 ¹⁾	Abw. %
Nettoinvestitionen	79	0	170	-100.0%
Total Ausgaben	79	0	170	-100.0%
Total Einnahmen	0	0	0	0.0%

¹⁾ Budget ergänzt

Erläuterungen zu den Finanzen

Das Globalbudget GB 5 Gesundheit weist eine Budgetunterschreitung von Fr. 158'000 bzw. 9.4% auf. Am 15. Mai 2022 hat die Stimmbevölkerung einen Nachtragskredit von Fr. 210'000 für die operativen und konzeptionellen Sofortmassnahmen im Bereich Alter gesprochen. Dieser wurde schlussendlich nicht vollständig benötigt.

Nachfolgende Kostenträger in der Erfolgsrechnung haben zum besseren Ergebnis beigetragen:

- Die Restfinanzierungskosten bei der stationären Langzeitpflege liegen Fr. 27'000 unter den budgetierten Kosten. Die Aufwendungen werden durch die Anzahl Personen sowie der jeweiligen Pflegestufe beeinflusst.
- Die Aufwendungen (Zuschüsse) für die Spitex Rontal plus liegen rund Fr. 64'000 unter Budget. Im Jahr 2022 hat die Gemeinde Buchrain infolge rückwirkenden Tarifkorrekturen eine Rückerstattung erhalten. Zudem sind die Kosten im Jahr 2022 tiefer als in den Vorjahren.
- Die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem bewilligten Nachtragskredit konnten um Fr. 47'000 unterschritten werden.

Infolge aktueller Vermietung des ehemaligen Alterszentrum an den Kanton Luzern sind im vergangenen Jahr keine Investitionen angefallen.

■ 6 Soziales

Erfolgsrechnung

(in Tausend Fr.)		R 2021	R 2022	B 2022 ¹⁾	Abw. %
Saldo Globalbudget		-8'475	-8'486	-8'778	-3.3%
30 Personalaufwand		-809	-610	-872	
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand		-85	-247	-100	
33 Abschreibungen		0	0	-10	
35 Einlagen in Fonds und SF ²⁾		-2	-35	-2	
36 Transferaufwand		-8'663	-8'560	-8'911	
39 Interne Verrechnungen und Umlagen		-529	-489	-631	
Total Aufwand		-10'088	-9'941	-10'526	-5.6%
42 Entgelte		1'120	1'063	1'190	
45 Entnahmen aus Fonds und SF ²⁾		29	1	36	
46 Transferertrag		25	108	44	
49 Interne Verrechnungen und Umlagen		439	283	478	
Total Ertrag		1'613	1'455	1'748	-16.8%
Leistungsgruppen					
Gesetzliche Sozialhilfe	Aufwand	-2'209	-2'066	-2'487	
	Ertrag	672	749	760	
	Saldo	-1'537	-1'317	-1'727	
Alimentenhilfe	Aufwand	-393	-346	-404	
	Ertrag	209	139	161	
	Saldo	-184	-207	-243	
Abteilung Soziales	Aufwand	-752	-802	-791	
	Ertrag	438	309	476	
	Saldo	-314	-493	-315	
Sozialhilfe, übriges	Aufwand	-165	-152	-193	
	Ertrag	7	3	16	
	Saldo	-158	-149	-177	
Tageselternvermittlung (KO) ³⁾	Aufwand	-303	-261	-327	
	Ertrag	280	245	324	
	Saldo	-23	-16	-3	
Kinder, Jugend, Familie (KO) ³⁾	Aufwand	-223	-210	-313	
	Ertrag	3	2	1	
	Saldo	-220	-209	-312	
Kindes- und Erwachsenenschutz (KO) ³⁾	Aufwand	-712	-679	-630	
	Ertrag	4	9	10	
	Saldo	-708	-670	-620	
Sozialversicherungen (TZ) ⁴⁾	Aufwand	-3'883	-3'942	-3'876	
	Ertrag	0	0	0	
	Saldo	-3'883	-3'942	-3'876	
Soziale Einrichtungen (TZ) ⁴⁾	Aufwand	-1'448	-1'483	-1'505	
	Ertrag	0	0	0	
	Saldo	-1'448	-1'483	-1'505	

¹⁾ Budget ergänzt²⁾ SF = Spezialfinanzierung³⁾ KO = Kooperation⁴⁾ TZ = Transferzahlung

Investitionsrechnung

Keine Investitionen im Jahr 2022.

Erläuterungen zu den Finanzen

Das Globalbudget GB 6 Soziales des Jahres 2022 unterschreitet die budgetierten Kosten um Fr. 292'000 bzw. 3.3%. Nachfolgende Kostenträger in der Erfolgsrechnung weisen nennenswerte Abweichungen auf:

- Die Kosten für die Wirtschaftliche Sozialhilfe liegen insgesamt rund Fr. 330'000 unter Budget. Grund ist der weitere Rückgang der Sozialhilfequote, resp. der Anzahl Dossiers und Personen, die Sozialhilfe beziehen.
- Per Ende 2022 wurde die Tageselternvermittlung Rontal plus in die Chenderhand Hochdorf überführt. Im Jahr 2022 ist infolge tiefem Volumen ein Verlust von insgesamt Fr. 39'000 entstanden, der Anteil der Gemeinde Buchrain beträgt rund Fr. 17'000.
- Das Reglement über die familienergänzende Kinderbetreuung im Vorschulalter wurde am 27. November 2022 von der Stimmbevölkerung angenommen. Die budgetierten Aufwendungen im Jahr 2022 sind somit nicht angefallen.
- Die Kosten im Zusammenhang mit der Mandatsführung der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde liegen Fr. 49'000 über dem Budget. Die Aufwendungen für die Gemeinden variieren je nach Anteil Selbstzahler.
- Die Kosten der Gemeinde Buchrain für die Prämienverbilligung liegen Fr. 36'000 höher als budgetiert, die Kosten für die Ergänzungsleistungen ebenfalls um Fr. 33'000. Diese Kosten können durch die Gemeinden nicht beeinflusst werden, da diese durch den Kanton auf Basis der Anzahl Einwohner/innen den Gemeinden verrechnet werden.

■ 7 Verkehr und Raumordnung

Erfolgsrechnung

(in Tausend Fr.)	R 2021	R 2022	B 2022 ¹⁾	Abw. %
Saldo Globalbudget	-2'212	-2'146	-2'146	0.0%
30 Personalaufwand	-802	-849	-863	
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	-755	-585	-581	
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	-203	-234	-274	
36 Transferaufwand	-773	-861	-799	
39 Interne Verrechnungen und Umlagen	-455	-474	-493	
Total Aufwand	-2'988	-3'003	-3'010	-0.2%
42 Entgelte	139	165	172	
45 Entnahmen aus Fonds und SF ²⁾	0	0	0	
46 Transferertrag	37	36	36	
49 Interne Verrechnungen und Umlagen	600	656	656	
Total Ertrag	776	857	864	-0.8%
Leistungsgruppen				
Gemeindestrassen	Aufwand	-473	-465	-548
	Ertrag	26	23	5
	Saldo	-447	-442	-543
Bauverwaltung	Aufwand	-475	-650	-505
	Ertrag	211	281	299
	Saldo	-264	-369	-206
Raumordnung	Aufwand	-753	-535	-617
	Ertrag	6	7	0
	Saldo	-747	-528	-617
Öffentlicher Verkehr	Aufwand	-61	-84	-62
	Ertrag	0	0	0
	Saldo	-61	-84	-62
Öffentlicher Verkehr (KO) ³⁾	Aufwand	-717	-747	-742
	Ertrag	24	24	24
	Saldo	-693	-723	-718
Instandhaltung	Aufwand	-509	-522	-536
	Ertrag	509	522	536
	Saldo	0	0	0

¹⁾ Budget ergänzt²⁾ SF = Spezialfinanzierung³⁾ KO = Kooperation

Investitionsrechnung

(in Tausend Fr.)	R 2021	R 2022	B 2022 ¹⁾	Abw. %
Nettoinvestitionen	12	668	746	-10.5%
Total Ausgaben	72	711	746	-4.7%
Total Einnahmen	60	43	0	n/a

¹⁾ Budget ergänzt

Erläuterungen zu den Finanzen

Das Ergebnis des Globalbudgets GB 7 Verkehr und Raumordnung konnte punktgenau eingehalten werden.

Die Ausgaben für den baulichen und betrieblichen Unterhalt der Gemeindestrassen bewegten sich im Rahmen des Budgets. Auch fielen beim Maschinenpark für die Instandhaltung keine grösseren Reparaturen an.

Im Generationenprojekt Buchrain Dorf fielen 2022 deutlich weniger Ausgaben an als geplant. Grund dafür sind eine Reihe von klärenden Arbeiten zu Themen wie Baurecht, Eigentumskonzept oder Vergaberecht sowie die nötige Überarbeitung des Wettbewerbsprojekts im Bereich um das Restaurant Adler, die zu Verzögerungen führten. Nach erfolgter Urnenabstimmung soll 2023 in die aufgeschobene Projektierung und die Erarbeitung des Gestaltungsplans gestartet werden.

■ 8 Umwelt, Ver- und Entsorgung

Erfolgsrechnung

(in Tausend Fr.)	R 2021	R 2022	B 2022 ¹⁾	Abw. %
Saldo Globalbudget	-83	-138	-157	-12.1%
30 Personalaufwand	-1	-0	-2	
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	-277	-299	-379	
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	-172	-185	-187	
35 Einlagen in Fonds und SF ²⁾	-365	-353	-99	
36 Transferaufwand	-718	-726	-785	
39 Interne Verrechnungen und Umlagen	-280	-313	-326	
Total Aufwand	-1'813	-1'876	-1'778	5.5%
41 Regalien und Konzessionen	1	1	1	
42 Entgelte	1'358	1'373	1'256	
44 Finanzertrag	52	0	0	
45 Entnahmen aus Fonds und SF ²⁾	113	149	164	
46 Transferertrag	134	141	131	
49 Interne Verrechnungen und Umlagen	72	74	69	
Total Ertrag	1'730	1'738	1'620	7.3%
Leistungsgruppen				
Abwasserbeseitigung (SF) ²⁾	Aufwand	-1'281	-1'320	-1'191
	Ertrag	1'281	1'320	1'191
	Saldo	0	0	0
Abfallwirtschaft (SF) ²⁾	Aufwand	-351	-328	-333
	Ertrag	347	324	329
	Saldo	-4	-4	-4
Umweltschutz	Aufwand	-88	-112	-119
	Ertrag	64	61	71
	Saldo	-24	-51	-48
Friedhof und Bestattung	Aufwand	-93	-116	-135
	Ertrag	38	33	30
	Saldo	-55	-83	-105

¹⁾ Budget ergänzt²⁾ SF = Spezialfinanzierung

Investitionsrechnung

(in Tausend Fr.)	R 2021	R 2022	B 2022 ¹⁾	Abw. %
Nettoinvestitionen	658	1'071	1'502	-28.7%
Total Ausgaben	847	1'112	1'622	-31.4%
Total Einnahmen	189	41	120	-65.8%

¹⁾ Budget ergänzt

Erläuterungen zu den Finanzen

Das Ergebnis des Globalbudgets GB 8 Umwelt, Ver- und Entsorgung ist um netto Fr. 19'500 besser als budgetiert.

Abwasserbeseitigung (Spezialfinanzierung)

Zur Werterhaltung werden regelmässig Kanalfernsehaufnahmen und Kanalreinigungen (Erfolgsrechnung) durch eine spezialisierte Firma durchgeführt. Anschliessend erfolgt die notwendige Kanalsanierung (Investitionsrechnung). Im 2022 wurde mit der Kanalsanierung der Zone 3 begonnen. Im 2022 konnten aus Ressourcengründen die Kanalspülungen und Kanalfernsehaufnahmen der Zone 1 nicht durchgeführt werden und die dafür eingestellten Beträge mussten ins 2023 übertragen werden.

Hochwasserschutz und Renaturierung Ron

Die Federführung des Projekts Hochwasserschutz und Renaturierung Ron liegt beim Kanton und das Projekt ist genehmigt. Im 2022 wurde mit der Umsetzung der 1. Etappe in Root begonnen. In Buchrain ist die Umsetzung ab Frühjahr 2023 vorgesehen.

Abfallwirtschaft (Spezialfinanzierung)

Mit der Planung der Unterflursammelstellen Hübeliweg und Kirchbreite wurde im 2022 begonnen und diese wird im 2023 weitergeführt.

■ 9 Steuern

Erfolgsrechnung

(in Tausend Fr.)	R 2021	R 2022	B 2022 ¹⁾	Abw. %
Saldo Globalbudget	20'486	20'126	20'076	0.3%
30 Personalaufwand	-321	-319	-331	
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	-202	-169	-231	
36 Transferaufwand	-133	-250	-255	
39 Interne Verrechnungen und Umlagen	-184	-180	-173	
Total Aufwand	-840	-918	-990	-7.3%
40 Fiskalertrag	20'133	20'321	20'376	
42 Entgelte	70	110	95	
46 Transferertrag	1'108	601	583	
49 Interne Verrechnungen und Umlagen	15	12	12	
Total Ertrag	21'326	21'044	21'066	-0.1%
Leistungsgruppen				
Allgemeine Steuern	Aufwand	-177	-154	-212
	Ertrag	18'503	19'565	19'565
	Saldo	18'326	19'411	19'353
Sondersteuern	Aufwand	-1	-1	-1
	Ertrag	1'673	837	881
	Saldo	1'672	836	880
Finanzausgleich	Aufwand	-81	-196	-196
	Ertrag	1'000	490	490
	Saldo	919	294	294
Steuerwesen	Aufwand	-581	-567	-581
	Ertrag	150	152	130
	Saldo	-431	-415	-451

¹⁾ Budget ergänzt

Investitionsrechnung

Keine Investitionen im Jahr 2022.

Erläuterungen zu den Finanzen

Das budgetierte Nettoergebnis des Globalbudget GB 9 Steuern von 20.1 Mio. Franken konnte erreicht werden. Licht und Schatten gibt es bei den Steuerpositionen. Erfreulich konnten die (einmaligen) Handänderungssteuern weiter erhöht werden. Die ordentlichen, jährlich wiederkehrenden Einkommen- und Gewinnsteuern konnten das Ziel jedoch nicht ganz erreichen. Die Einkommenssteuern der natürlichen Personen liegen um hohe Fr. 450'000 unter Budget. Auch die Gewinnsteuern der Firmen liegen um Fr. 95'000 unter Budget und sogar leicht unter dem Vorjahreswert. Nur dank den bereits erwähnten hohen Handänderungssteuern und Nachträgen aus früheren Jahren konnten das Steuerbudget insgesamt erreicht werden.

■ 10 Finanzen und Wirtschaft

Erfolgsrechnung

(in Tausend Fr.)	R 2021	R 2022	B 2022 ¹⁾	Abw. %
Saldo Globalbudget	1'236	1'270	1'234	2.9%
30 Personalaufwand	-359	-371	-376	
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	-188	-379	-300	
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	-21	-40	-42	
34 Finanzaufwand	-228	-221	-216	
35 Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	0	-2	0	
36 Transferaufwand	-6	-6	-6	
39 Interne Verrechnungen und Umlagen	-465	-462	-481	
Total Aufwand	-1'267	-1'481	-1'421	4.2%
41 Regalien und Konzessionen	207	219	215	
42 Entgelte	5	6	3	
44 Finanzertrag	482	605	527	
45 Entnahme aus Fonds und Spezialfinanzierungen	0	2	0	
48 Ausserordentlicher Ertrag	294	294	294	
49 Interne Verrechnungen und Umlagen	1'515	1'625	1'616	
Total Ertrag	2'503	2'751	2'655	3.6%
Leistungsgruppen				
	Aufwand	-260	-230	-219
Zinsen	Ertrag	923	939	925
	Saldo	663	709	706
	Aufwand	-366	-531	-486
Liegenschaften / Be- teiligungen Finanzver- mögen	Ertrag	469	583	514
	Saldo	103	52	28
	Aufwand	-1	-4	-1
Energie	Ertrag	207	224	215
	Saldo	206	220	214
	Aufwand	-32	-8	-10
Industrie, Handel, Ge- werbe	Ertrag	2	2	2
	Saldo	-30	-6	-8
	Aufwand	0	0	0
Übrige Aufwendungen und Erträge	Ertrag	294	294	294
	Saldo	294	294	294
	Aufwand	-608	-709	-705
Buchhaltung und IT	Ertrag	608	709	705
	Saldo	0	0	0

¹⁾ Budget ergänzt²⁾ KO = Kooperation

Investitionsrechnung

(in Tausend Fr.)	R 2021	R 2022	B 2022 ¹⁾	Abw. %
Nettoinvestitionen	76	0	0	0.0%
Total Ausgaben	76	0	0	0.0%
Total Einnahmen	0	0	0	0.0%

¹⁾ Budget ergänzt

Erläuterungen zu den Finanzen

Der budgetierte Nettoertrag des GB 10 Finanzen und Wirtschaft konnte um Fr. 36'000 übertroffen werden.

Gemäss Gesetz über den Finanzhaushalt der Gemeinden (FHGG) muss das Finanzvermögen alle vier Jahre neu bewertet werden. Das Finanzvermögen wird zum Verkehrswert bewertet. Aus der Bewertung des Finanzvermögens resultiert insgesamt eine Aufwertung von Fr. 146'000, diese liegt Fr. 46'000 über der budgetierten Aufwertung.

Die Gemeinde Buchrain verfolgt eine aktive Bodenpolitik mit dem Erwerb von geeigneten strategischen Grundstücken, die zu qualitativem Wachstum und zur Erhöhung der Steuerkraft beitragen. So konnte man mit der Liegenschaft Adlermatte 2 (Generationenprojekt) sowie Moosstrasse 3/3a (Quartierentwicklung Moosstrasse) zwei strategisch bedeutende Grundstücke erwerben. In den kommenden Jahren sollen diese einer wertvollen Entwicklung zugeführt werden.

1.8 Bilanz

(in Tausend Fr.)	31.12.2022		01.01.2022		Veränderung
1 Aktiven	82'666	100.0%	67'659	100.0%	15'007
Umlaufvermögen	21'535	26.1%	17'064	25.2%	4'471
10 Finanzvermögen	21'535		17'064		
100 Flüssige Mittel / Geldanlagen	11'057		9'228		
101 Forderungen	9'749		7'412		
104 Aktive Rechnungsabgrenzung.	727		422		
106 Vorräte und angefangene Arbeiten	2		2		
Anlagevermögen	61'131	73.9%	50'595	74.8%	10'536
10 Finanzvermögen	24'175		14'047		
107 Finanzanlagen	857		905		
108 Sachanlagen FV	23'318		13'142		
14 Verwaltungsvermögen	36'956		36'548		
140 Sachanlagen VV inkl. SF	36'371		35'902		
142 Immaterielle Anlagen	343		385		
146 Investitionsbeiträge	242		261		
2 Passiven	82'666	100.0%	67'659	100.0%	15'007
20 Fremdkapital	51'323	62.1%	35'568	52.5%	15'755
Kurzfristiges Fremdkapital	33'840		21'079		
200 Laufende Verpflichtungen	19'944		14'815		
201 Kurzfr. Finanzverbindlichkeiten	12'940		4'000		
204 Passive Rechnungsabgrenzung	753		1'670		
205 Kurzfristige Rückstellungen	203		594		
Langfristiges Fremdkapital	17'483		14'489		
206 Langfr. Finanzverbindlichkeiten	17'000		14'000		
209 Verbindlichkeiten ggü SF und Fonds im FK	483		489		
29 Eigenkapital	31'343	37.9%	32'091	47.5%	-748
290 Verpflichtungen (+) bzw. Vorschüsse (-) ggü SF	10'565		10'286		
291 Fonds	535		546		
295 Aufwertungsreserve	6'254		6'548		
299 Bilanzüberschuss/-fehlbetrag	13'989		14'711		

Die gesamten Aktiven der Gemeinde sind mit rund Fr. 82.7 Mio. bewertet. Das Eigenkapital ist stabil und beträgt rund 38% der Bilanzsumme.

Die separate Jahresrechnung inklusive Geldflussrechnung und ausführlichem Anhang ist auf der Gemeindehomepage abrufbar oder auf der Gemeindekanzlei einsehbar.

1.9 Finanzkennzahlen per 31. Dezember 2022

	Grenzwert	Rechnung 2022	Rechnung 2021	Rechnung 2020	Rechnung 2019
Selbstfinanzierungsgrad Ø 5 Jahre ¹⁾	min. 80%	71.5%	84.1%	95.1%	124.7%
Selbstfinanzierungsanteil	min. 10%	2.7%	2.3%	6.5%	14.0%
Zinsbelastungsanteil	max. 4%	0.3%	0.4%	0.5%	0.5%
Kapitaldiensteanteil	max. 15%	6.0%	6.6%	5.1%	4.6%
Nettoverschuldungsquotient	max. 150%	27.8%	21.6%	20.0%	4.7%
Nettoschuld je Einwohner	Fr. 2'500	Fr. 847	Fr. 673	Fr. 639	Fr. 172
Nettoschuld ohne SF je Einwohner	Fr. 3'500	Fr. 1'396	Fr. 1'003	Fr. 1'064	Fr. 682
Bruttoverschuldungsanteil	max. 200%	151.8%	93.5%	95.4%	72.7%

1) Der Selbstfinanzierungsgrad soll im Durchschnitt von fünf Jahren mindestens 80 Prozent erreichen, wenn die Nettoschuld pro Einwohner und Einwohnerin mehr als Fr. 1'500 beträgt.

Per Ende 2022 hat die Gemeinde Buchrain sämtliche kantonalen Grenzwerte eingehalten.

1.10 Offene Sonderkredite per 31. Dezember 2022

KTR / Konto	Bezeichnung	Beschluss	Brutto- kredit	Beansprucht 31.12.21	Budget 2022 ergänzt	Rechnung 2022	Beansprucht 31.12.22	Verfügbar 01.01.23
217000	Baukredit Schul- raumerweiterung Hinterleisibach	10.06.18	9'574'000	9'425'027	63'000	58'720	9'483'747	90'253
5040.01	Ausgaben		9'574'000	9'425'027	63'000	58'720	9'483'747	90'253
	Einnahmen			174'190	0	0	174'190	
720400 21700x 029000	Anschluss Fern- wärmeversor- gung für die Ge- meindeliegen- schaften	21.05.17	3'400'000	1'189'698	251'000	161'343	1'351'041	2'048'959
5040.71	Ausgaben IR			405'614	79'000	0	405'614	
	Einnahmen IR			48'530	0	0	48'530	
3120.01	Aufwendungen ER			784'084	172'000	161'343	945'427	

1.11 Bericht der Controllingkommission

Der **Bericht der Controllingkommission** vom 25. März 2023 zur Rechnung 2022 wird den Stimmberechtigten wie folgt eröffnet:

An die Stimmberechtigten der Gemeinde Buchrain

Als Rechnungsprüfungsorgan haben wir die Jahresrechnung der Einwohnergemeinde Buchrain bestehend aus Berichterstattung, Bilanz, Erfolgsrechnung, Investitionsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Rechnungsjahr durch BDO AG, Luzern prüfen lassen. Die Prüfungsarbeiten von BDO wurden am 15.3.23, diejenigen der Controllingkommission Buchrain am 22.3.23 beendet.

Der Gemeinderat ist für die Erstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den kantonalen und kommunalen gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Erstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Gemeinderat für die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund der Prüfung von BDO AG, Luzern ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Erstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung.

Wir sind der Auffassung, dass die Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Rechnungsjahr den gesetzlichen Vorschriften.

In Übereinstimmung mit § 25 FHGG bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Gemeinderates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Wir beantragen, die Jahresrechnung per 31. Dezember 2022 mit Aktiven und Passiven von CHF 82'666'000, einem Aufwandüberschuss von CHF 722'148 und Bruttoinvestitionen von CHF 2'364'032 zu genehmigen.

Buchrain, 25. März 2023

Controllingkommission Buchrain

Der Präsident

sig.
Urs Vanza

Die Mitglieder

sig. *sig.*
Carmen Kaufmann Sandra Stadelmann

sig. *sig.*
Ruth Bründler Flavio Bonati

1.12 Kontrollbericht der kantonalen Finanzaufsicht

Der **Kontrollbericht der kantonalen Finanzaufsicht** vom 1. September 2022 zum Jahresbericht 2021 wird den Stimmberechtigten wie folgt eröffnet:

Kontrollbericht Finanzaufsicht Gemeinden zum Jahresbericht 2021:

„Die kantonale Aufsichtsbehörde hat geprüft, ob der Jahresbericht 2021 mit dem übergeordneten Recht, insbesondere mit den Buchführungsvorschriften und den verlangten Finanzkennzahlen, vereinbar ist und ob die Gemeinde die Mindestanforderungen für eine gesunde Entwicklung des Finanzhaushalts erfüllt. Sie hat gemäss Bericht vom 1. September 2022 keine Anhaltspunkte festgestellt, die aufsichtsrechtliche Massnahmen erfordern würden.“

1.13 Antrag des Gemeinderates / Abstimmungsfrage

Der Gemeinderat Buchrain hat den Jahresbericht 2022, gemäss § 17, des Gesetzes über den Finanzhaushalt der Gemeinde (FHGG), beinhaltend:

1. die Berichte zu den Aufgabenbereichen inklusive Stand der Umsetzung des Legislaturprogramms,
2. der Jahresrechnung 2022, welche mit einem Aufwandüberschuss von Fr. 722'148.16 und Bruttoinvestitionen von Fr. 2'364'031.95 abschliesst,

verabschiedet.

Der Gemeinderat Buchrain beantragt den Stimmberechtigten, den Jahresbericht 2022 zu genehmigen.

Die Abstimmungsfrage lautet wie folgt:

Genehmigen Sie den Jahresbericht 2022 der Einwohnergemeinde Buchrain?

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



1

Einwohnergemeinde Buchrain

Gemeindeabstimmung vom 18. Juni 2023

Genehmigen Sie den Jahresbericht 2022 der Einwohnergemeinde Buchrain?

Antwort

Antwort mit Ja oder Nein



Bestimmung externer Revisionsstelle

2 Bestimmung externer Revisionsstelle

Inhaltsverzeichnis

2.1	Externe Revisionsstelle	43
2.2	Antrag des Gemeinderates / Abstimmungsfrage	44

2.1 Externe Revisionsstelle

Mit der revidierten Gemeindeordnung vom 27. November 2022 wurde die Rechnungskommission in eine Controllingkommission umgewandelt. Neu ist die reine Buchprüfung durch eine externe Revisionsstelle durchzuführen, welche jährlich von der Bevölkerung zu bestimmen ist. Die politische Begleitung der Stimmberechtigten und des Gemeinderates erfolgt durch die Controllingkommission.

Rechtliche Grundlagen

In Art. 34a der Gemeindeordnung ist geregelt, dass die externe Revisionsstelle die Jahresrechnung und die Abrechnungen über Sonder- und Zusatzkredite hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit prüft. Sie erstattet den Stimmberechtigten, der Controllingkommission und dem Gemeinderat Bericht und gibt ihre Empfehlung ab.

Die externe Revisionsstelle wird jährlich bestimmt. Der Gemeinderat stellt den Stimmberechtigten jeweils mit der Rechnungsablage einen separaten Antrag betreffend Bestimmung der externen Revisionsstelle für die nächste Mandatsdauer.

BDO AG

Die technische Prüfung des Abschlusses 2018 wurde erstmals im Auftrag der ehemaligen Rechnungskommission im 2019 durch BDO AG extern durchgeführt. Dies ermöglichte der Rechnungskommission mehr Zeit zur Verfügung zu haben für die Controllingaufgaben. Die Zusammenarbeit mit BDO AG hat sich bewährt. BDO AG verfügt über eine breite Erfahrung in der Revisionstätigkeit bei öffentlichen Körperschaften und ist bereit, das Amt für ein weiteres Jahr auszuüben. Die Controllingkommission unterstützt dieses Vorgehen.

2.2 Antrag des Gemeinderates / Abstimmungsfrage

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, für das Rechnungsjahr 2023 als externe Revisionsstelle die BDO AG für die Gemeinde Buchrain zu bestimmen.

Die Abstimmungsfrage lautet wie folgt:

Bestimmen Sie als externe Revisionsstelle für das Rechnungsjahr 2023 die BDO AG, Luzern?

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



2

Einwohnergemeinde Buchrain

Gemeindeabstimmung vom 18. Juni 2023

Bestimmen Sie als externe Revisionsstelle für das Rechnungsjahr 2023 die BDO AG, Luzern?

Antwort

Antwort mit Ja oder Nein



**Abrechnung Baukredit
Schulraumerweiterung
Hinterleisibach**

3 Abrechnung Baukredit Schul- raumerweiterung Hinterleisibach

Inhaltsverzeichnis

3.1	Für eilige Leserinnen und Leser	47
3.2	Sonderkreditabrechnung	48
3.3	Kommentar zur Sonderkreditabrechnung	49
3.4	Bericht der Controllingkommission	49
3.5	Antrag des Gemeinderates / Abstimmungsfrage	50

3.1 Für eilige Leserinnen und Leser

- **Der Sonderkredit konnte um Fr. 77'296.40 unterschritten werden**
- **Netto betragen die Minderkosten für die Gemeinde erfreuliche Fr. 251'485**

Im Frühling 2017 verabschiedete der Gemeinderat den Planungsbericht Schulraum Buchrain, um die Organisation und Infrastruktur der Gemeindeschule Buchrain zukunftsfähig zu gestalten. Bisherige Probleme waren lange Schulwege für einige Kinder und eine unzureichende Turnhallenkapazität. Mit den wachsenden Siedlungen im Hinterleisibach und Perlen wird die Schülerzahl im Hinterleisibach steigen. Der Planungsbericht Schulraum Buchrain kam zum Schluss, dass eine neue Aufteilung der Primarklassen auf die beiden Schulzentren HLB und Dorf zukunftsweisend ist.

Seither werden sowohl im Schulzentrum Dorf als auch im Schulzentrum HLB Klassen vom Kindergarten bis zur 4. Primarklasse geführt werden. Die Aufteilung der Kindergärten und unteren Primarklassen auf die beiden Schulzentren lösten die Problematik der Schulwege und der Turnhalle Dorf. Im Schulzentrum Dorf sind alle 5. und 6. Primarklassen angesiedelt. Für diese älteren Primarschülerinnen und Primarschüler sind ein längerer Schulweg und der Transfer zum Turnen ins Schulzentrum HLB zumutbar. Im Schulzentrum HLB wird weiterhin die gesamte Sekundarstufe geführt.

Der Sonderkredit für die Schulraumerweiterung Hinterleisibach wurde am 10. Juni 2018 genehmigt. Erfreulicherweise fielen die Kosten um Fr. 77'296.40 niedriger aus als erwartet, und die Gemeinde konnte zusätzlich namhafte Beiträge für einen Spielplatz und eine Photovoltaikanlage einnehmen. Insgesamt betrug die Kostenersparnis für die Gemeinde Fr. 251'485.

3.2 Sonderkreditabrechnung

▪ Kreditkostenberechnung

Vorbereitungsarbeiten	Fr. 247'600.00
Gebäude	Fr. 6'759'700.00
Betriebseinrichtungen	Fr. 362'200.00
Umgebungsarbeiten	Fr. 520'000.00
Baunebenkosten	Fr. 610'500.00
Ausstattung	Fr. 320'000.00
Drittprojekte, PV Anlage, Sicherheitsanpassungen	Fr. 304'000.00
Bauherrenvertretung und Reserve Bauherrschaft	Fr. 450'000.00
Total Baukosten inkl. MWST (Bruttokredit)	Fr. 9'574'000.00

▪ Abrechnung

Ausgaben

Kosten gemäss Bauabrechnung	Fr. 9'496'703.60
Total Bruttokosten	Fr. 9'496'703.60

Einnahmen

Unterstützungsbeiträge Waldoase (Spielplatz)	Fr. 160'610.00
Beitrag Photovoltaikanlage	Fr. 13'579.95
Total Einnahmen	Fr. 174'189.95

Kosten zu Lasten Gemeinde Buchrain	Fr. 9'322'513.65
---	-------------------------

▪ Verbuchungsnachweis

Jahr	Konto	Ausgaben	Einnahmen
2018	5040.01 / 217000	Fr. 481'545.25	
2018	6XXX.01 / 217000		Fr. 5'000.00
2019	50X0.01 / 217000	Fr. 5'562'537.15	
2019	6XXX.01 / 217000		Fr. 59'750.00
2020	50X0.01 / 217000	Fr. 3'085'026.45	
2020	6XXX.01 / 217000		Fr. 76'070.00
2021	50X0.01 / 217000	Fr. 295'918.25	
2021	6XXX.01 / 217000		Fr. 33'369.95
2022	50X0.01 / 217000	Fr. 58'719.95	
2023	5040.01 / 217000	Fr. 12'956.55	
Total verbucht		Fr. 9'496'703.60	Fr. 174'189.95

■ Kreditabrechnung

Baukreditbewilligung der Stimmberechtigten vom 10. Juni 2018	Fr. 9'574'000.00
Bruttokosten	<u>Fr. 9'496'703.60</u>
Kreditunterschreitung	Fr. 77'296.40

3.3 Kommentar zur Sonderkreditabrechnung

Der Baustart erfolgte Anfang 2019 und die Räumlichkeiten konnten auf den Schulbeginn 2020/2021 vollständig bezogen werden. Mit der realisierten Photovoltaikanlage und der ökologischen Freiraumgestaltung mit einem wunderschönen Brunnen, Spielplatz und der Waldoase ist ein Mehrwert für Buchrain entstanden. Die Schule, Vereine und Private erfreuen sich auch an der gedeckten Pausenhalle und der neuen Brunnenanlage. Leider konnte Corona bedingt keine Einweihungsfeier stattfinden. Die zuständigen Personen sind jedoch jederzeit für eine Führung zu haben.

Erfreulicherweise konnte der Sonderkredit um Fr. 77'296.40 unterschritten werden. Dies ist einerseits darauf zurückzuführen, dass die Kosten der Bauherrenvertretung tiefer ausgefallen sind und die Reserve der Bauherrschaft nicht vollumfänglich beansprucht worden ist. Generell konnten die Arbeiten leicht unter der Kreditkostenberechnung vergeben werden. Nebst den tieferen Ausgaben konnten namhafte Beiträge für den vielseitigen Spielplatz sowie die Photovoltaikanlage eingenommen werden. Netto betragen die Minderkosten für die Gemeinde erfreuliche Fr. 251'485.

Die Gemeinde darf auf ein rundum gelungenes Projekt zurückblicken.

3.4 Bericht der Controllingkommission

Als Controllingkommission haben wir die vorstehende Abrechnung geprüft.

Für die Abrechnung des Sonderkredits ist der Gemeinderat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen.

Für die Revision der Sonderkreditabrechnung wurde in Absprache mit dem Gemeinderat die Firma BDO in Luzern beauftragt. Die Prüfung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden des Kantons Luzern. Die Prüfung wurde so geplant und durchgeführt, dass wesentliche Fehlaussagen in der Abrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Die Abrechnung wurde mittels Analysen

und Erhebungen auf der Basis von Stichproben durchgeführt. Ferner wurde die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze beurteilt. BDO bestätigt im Bericht vom 23. März 2023 die Vollständigkeit und Richtigkeit der Abrechnung.

Auf Basis des Berichtes der BDO und unserer eigenen Prüftätigkeiten bestätigen wir die Richtigkeit und Vollständigkeit der Abrechnung.

Wir empfehlen, die vorliegende Abrechnung zu genehmigen.

Buchrain, 25. März 2023

Controllingkommission Buchrain

Der Präsident

sig.

Urs Vanza

Die Mitglieder

sig.

Carmen Kaufmann

sig.

Sandra Stadelmann

sig.

Ruth Bründler

sig.

Flavio Bonati

3.5 Antrag des Gemeinderates / Abstimmungsfrage

Der Gemeinderat Buchrain beantragt Ihnen, die vorliegende Abrechnung über den Baukredit von Fr. 9'496'703.60 „Erweiterung Schulzentrum Hinterleisibach“ zu genehmigen.

Die Abstimmungsfrage lautet wie folgt:

Stimmen Sie der vorliegenden Abrechnung über den Baukredit von Fr. 9'496'703.60 „Erweiterung Schulzentrum Hinterleisibach“ 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**3**

Einwohnergemeinde Buchrain

Gemeindeabstimmung vom 18. Juni 2023

Stimmen Sie der vorliegenden Abrechnung über den Baukredit von Fr. 9'496'703.60 „Erweiterung Schulzentrum Hinterleisibach“ zu?

Antwort

Antwort mit Ja oder Nein



**Entwidmung Liegenschaft
Unterdorfweg 3
(ehemaliges Alterszentrum)**

4 Entwidmung Liegenschaft Unterdorfweg 3 (ehemaliges Alterszentrum)

Inhaltsverzeichnis

4.1	Für eilige Leserinnen und Leser	55
4.2	Rechtliches / Begriffserklärung	55
4.3	Ausgangslage	57
4.4	Zukünftige Nutzung	58
4.5	Buchwert	59
4.6	Bericht der Controllingkommission	59
4.7	Antrag des Gemeinderates / Abstimmungsfrage	60

4.1 Für eilige Leserinnen und Leser

- **Der Gemeinderat treibt das Vorhaben Seniorenzentrum Tschannwiese mit Hochdruck voran. Die Integration der Räumlichkeiten des ehemaligen Alterszentrums Tschann in das Projekt ist dabei eine konkrete Option.**
- **Damit diese umgesetzt und in den Baurechtsvertrag integriert werden könnte, ist formell die Umteilung von zwei Stockwerken vom Verwaltungs- in das Finanzvermögen der Gemeinde notwendig.**

Im 2022 hat die Gemeinde zusammen mit Fachexpertinnen und Fachexperten, Kommissionen und unter Einbezug der Bevölkerung eine zukunftsgerichtete Altersstrategie erarbeitet. Dem Vorhaben «Seniorenzentrum Tschannwiese» kommt dabei eine tragende Rolle zu.

Die Gemeinde beabsichtigt, die freie Parzelle im Zentrum von Buchrain einer privaten Organisation im Baurecht abzugeben. Das Gebäude des ehemaligen Alterszentrums soll dabei in das Projekt miteingebunden werden. Die Betreiberin wird die zukünftigen Mieten der Räumlichkeiten am Unterdorfweg 3 aber auf jeden Fall in das Dienstleistungsangebot integrieren. Damit die Gemeinde diese Zwecke umsetzen und dafür Baurechte oder Mietverträge abschliessen kann, ist ein Beschluss der Stimmbewölkerung notwendig. Diese muss die beiden Stockwerke (ehemalige Pflegewohngruppen des Alterszentrums Tschann) vom Verwaltungs- in das Finanzvermögen umteilen. Das Eigentum am Grundstück verbleibt auf jeden Fall bei der Einwohnergemeinde Buchrain.

4.2 Rechtliches / Begriffserklärung

Gemäss Gesetz über den Finanzhaushalt der Gemeinden (FHGG) sind die Vermögen der Gemeinden dem Finanz- bzw. Verwaltungsvermögen zuzuweisen. Vermögenswerte, welche für die unmittelbare Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlich sind, sind als Verwaltungsvermögen zu klassieren. Das übrige Vermögen ist dem Finanzvermögen zuzuschreiben. Die Unterscheidung der Vermögenswerte hat folgende Auswirkungen:

- **Kompetenzen:** Die Schaffung von Verwaltungsvermögen beinhaltet eine Zweckbindung der Mittel für die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe. Der Gemeinderat benötigt dazu einen Kredit. Je nach Höhe des Kredites ist der Gemeinderat oder das Stimmvolk für den Beschluss zuständig. Käufe und Veräusserungen vom Finanzvermögen hingegen liegen in der alleinigen Kompetenz des Gemeinderates.

- **Bewertung:** Positionen des Finanzvermögens werden zum Verkehrswert bilanziert. Positionen des Verwaltungsvermögens werden zum Anschaffungswert abzüglich der ordentlichen Abschreibungen oder, wenn tiefer liegend, zum Verkehrswert bilanziert.
- **Nettoschuld je Einwohner/in:** Das Finanzvermögen wird bei der Berechnung der Nettoschuld je Einwohner/in von den Schulden in Abzug gebracht. Bei der Entwidmung erhöht sich das Finanzvermögen und die Nettoschuld reduziert sich.
- **Finanzausgleich:** Beim Finanzausgleich werden die Mieterträge des Verwaltungsvermögens als Ertrag berücksichtigt. Die Aufwendungen für den Unterhalt, etc. können jedoch nicht in Abzug gebracht werden. Wenn die Räumlichkeiten inkl. Landanteil entwidmet werden, können die Kosten in Abzug gebracht werden. Dies führt zu höheren Zahlungen aus dem Finanzausgleich.

Verwaltungsvermögen: Das Verwaltungsvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen und die, ohne diese zu beeinträchtigen nicht veräussert werden können. Dazu gehören insbesondere die Schul- und Sportanlagen, Strassen, die Büros der Gemeindeverwaltung, Feuerwehrfahrzeuge, etc.

Finanzvermögen: Vermögenswerte, die nicht unmittelbar zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen. Es handelt sich unter anderem um Gebäude und Grundstücke, die an Dritte vermietet oder verpachtet werden.

Widmung: Bei der Widmung wird ein Vermögenswert einer bestimmten öffentlichen Aufgabe zugeführt. Dazu wird jeweils ein Kredit benötigt zugunsten einer öffentlichen Aufgabe gewidmete Gegenstände gehören zum Verwaltungsvermögen.

Entwidmung: Wenn ein Vermögenswert nicht mehr unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient, wird dieser entwidmet. Dadurch wird die Zweckbestimmung eines Vermögenswertes aufgehoben und der Vermögenswert wird ins Finanzvermögen überführt.

4.3 Ausgangslage

Der Unterdorfweg 3 (GB 1420, Gebäude-Nr. 932) weist zwei unterschiedliche Nutzungen auf. Einerseits die Pflegewohngruppe Alterszentrum Tschann sowie Alterswohnungen. Das Alterszentrum Tschann wurde im 4. Quartal 2021 geschlossen. Zurzeit werden die Räumlichkeiten (EG und 1. OG) seitens Kanton Luzern für die Unterbringung von Flüchtlingen aus der Ukraine gemietet.

Aktuell sind die Räumlichkeiten von zwei Stockwerken (EG und 1. OG) inkl. Landanteil des ehemaligen Alterszentrum Tschann, Grundstück 1420, dem Verwaltungsvermögen zugeordnet. Das ehemalige Alterszentrum Tschann wird zukünftig nicht mehr zwingend für die öffentliche eigene Aufgabenerfüllung der Gemeinde benötigt. Damit der Gemeinderat für die Verwendung dieser Räumlichkeiten inkl. Landanteil neue Optionen erhält, soll es ins Finanzvermögen überführt werden (Entwidmung).

Die Aufteilung der Kosten nach der Erstellung im Jahr 2007 wurde aufgrund der Geschossfläche vorgenommen.

▪ **Pflegewohngruppe Alterszentrum Tschann:**

- Geschossfläche 1'315 m²
- wertmässiger Kostenanteil 42.86%
- EG und 1. Stock inkl. Nebenräumen, fünf Parkplätzen
- ausgeschiedener Landanteil 1'011 m²
- Verwaltungsvermögen

▪ **Mietwohnungen:**

- Geschossfläche 1'753 m²
- wertmässiger Kostenanteil 57.14%
- 2. bis 4. Stock inkl. Nebenräumen (12 Alterswohnungen, 2 Dachwohnungen), 21 Parkplätze
- ausgeschiedener Landanteil 1'348 m²
- Finanzvermögen

Der Beschluss über die Zweckänderung von Verwaltungsvermögen ist nach § 10, Unterabsatz c, Ziff. 7 des Gemeindegesetzes (GG, SRL Nr. 150) den Stimmberechtigten zu unterbreiten, sofern diese die Zweckbindung begründet haben.

4.4 Zukünftige Nutzung

Der Gemeinderat prüft aktuell die künftige Nutzung des ehemaligen Alterszentrums Tschann (GB 1420) sowie der Wiese Tschann (GB 332). Die Gemeinde Buchrain verfolgt die Strategie, auf dem gemeindeeigenen Grundstück GB 332 unter anderem ein Angebot für die stationäre Langzeitpflege verknüpft mit intermediären Wohnformen realisieren zu lassen. Gemäss Strategie soll dieses Ziel mit einem branchenspezialisierten Projektpartner geplant, umgesetzt und betrieben werden.

Im 4. Quartal 2022 hat die Gemeinde Buchrain eine Absichtserklärung mit der Oase-Gruppe unterzeichnet.

Das Konzept sieht vor, mit einem Neubauprojekt auf dem GB 332 ein intermediäres Angebot zu schaffen. Dazu gehören stationäre Langzeitpflegeplätze, Tages- und Nachtstrukturen, Alterswohnungen mit Dienstleistungen sowie ein ausgebautes ambulantes Dienstleistungsangebot, mit dem weitere Alterswohnungen im Dorfzentrum bedient werden. Darüber hinaus wird die Oase-Gruppe im Rahmen des Gesamtkonzeptes auch weitere Dienstleistungen anbieten, die von Bewohnerinnen und Bewohnern erwartet werden und die bei Bedarf auch von der Öffentlichkeit genutzt werden können (z.B.: Physiotherapie, Coiffeur, etc.). Die Oase-Gruppe wird bei ihrem Projekt das Generationenprojekt berücksichtigen und Aussenbereiche attraktiv und für die Öffentlichkeit zugänglich gestalten.

Weiter besteht die Absicht, die frei gewordenen Räumlichkeiten am Unterdorfweg 3 (EG und 1. OG) konzeptuell in das Seniorenzentrum zu integrieren. Die Oase-Gruppe wird die zukünftigen Mietenden der Räumlichkeiten und der bestehenden Alterswohnungen am Unterdorfweg 3 aber auf jeden Fall in ihr Dienstleistungsangebot einbinden. Die Möglichkeit einer vollständigen Einbindung dieser Räumlichkeiten wird im Rahmen eines Richtprojekts geprüft und kann durch Verkauf Gebäude/Landabgabe im Baurecht oder mit einem langfristigen Mietvertrag abgesichert werden. Die Bauprojekte Seniorenzentrum Tschann-Wiese und Umgestaltung Unterdorfweg 3 sind zeitlich aufeinander abzustimmen.

Ebenfalls wird beabsichtigt, die im Rahmen des Generationenprojekts Buchrain Dorf neu zu erstellenden Mietwohnungen der Gemeinde im DLZ auch in das Dienstleistungsangebot des nahen Seniorenzentrums einzubinden.

Das Eigentum am Grundstück 1420 und 332 verbleibt auf jeden Fall bei der Einwohnergemeinde Buchrain. Die Abgabe des Landes erfolgt im Baurecht.

4.5 Buchwert

Die Übertragung der Vermögenswerte aus dem Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen erfolgt zum Buchwert. Der Buchwert zum Zeitpunkt der Übertragung (30.06.2023) beträgt Fr. 1'897'647.30. Anschliessend werden die Räumlichkeiten inkl. Landanteil mit dem Verkehrswert bewertet.

4.6 Bericht der Controllingkommission

Als Controllingkommission haben wir die vorgeschlagene Entwidmung des ehemaligen Alterszentrums Tschann beurteilt.

Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie auf Basis der uns zur Verfügung gestellten Dokumente und Informationen. Die Botschaft ist inhaltlich korrekt.

Wir befürworten die Entwidmung des ehemaligen Alterszentrums Tschann per 30.06.23 zum Wert von Fr. 1'897'647.30 und empfehlen den Stimmberechtigten diese Vorlage zur Annahme.

Buchrain, 15. April 2023

Controllingkommission Buchrain

Der Präsident *sig.*
Urs Vanza

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

sig. *sig.*
Ruth Bründler Flavio Bonati

4.7 Antrag des Gemeinderates / Abstimmungsfrage

Der Gemeinderat Buchrain beantragt, die Räumlichkeiten des ehemaligen Alterszentrums Tschann inkl. Landanteil, Grundstück 1420, Gebäude-Nr. 932, per 30. Juni 2023 vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen zu übertragen (Entwidmung).

Die Abstimmungsfrage lautet wie folgt:

Stimmen Sie der Entwidmung der Räumlichkeiten des ehemaligen Alterszentrums Tschann inkl. Landanteil, Grundstück 1420, Gebäude-Nr. 932, und somit der Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen 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

Einwohnergemeinde Buchrain

Gemeindeabstimmung vom 18. Juni 2023

Stimmen Sie der Entwidmung der Räumlichkeiten des ehemaligen Alterszentrums Tschann inkl. Landanteil, Grundstück 1420, Gebäude-Nummer 932, und somit der Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen zu?

Antwort

Antwort mit Ja oder Nein

4



**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.

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.

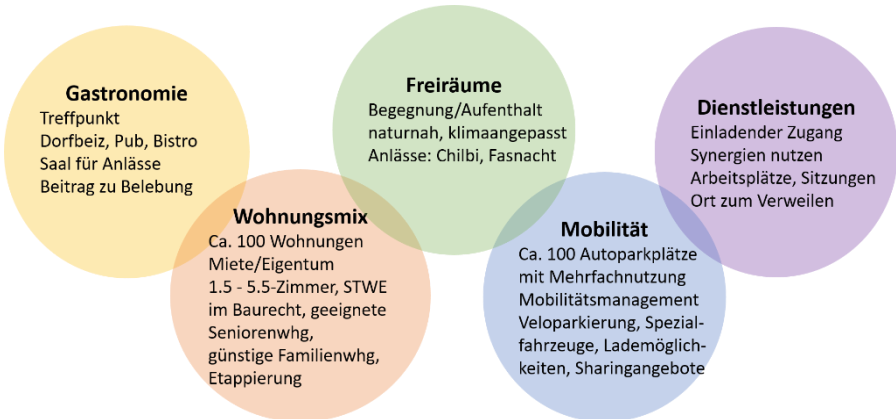


Abbildung 1: Mit dem Generationenprojekt Buchrain Dorf erhält Buchrain ein lebenswertes und attraktives Dorfzentrum. In 5 Themenbereichen wird ein einladendes Angebot angestrebt.

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.

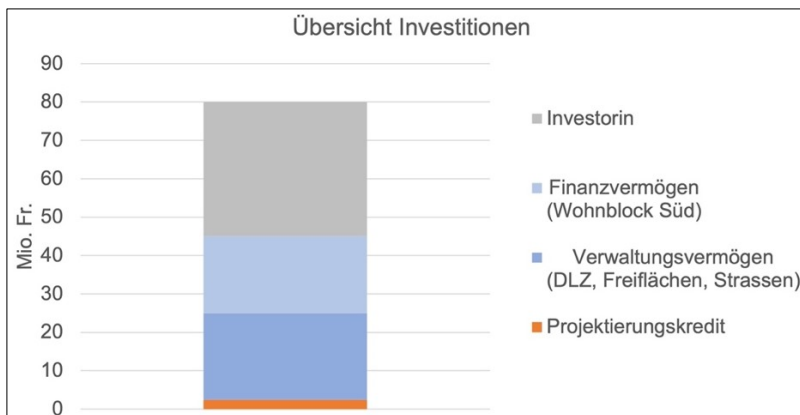


Abbildung 2: Grobschätzung über die Gesamtinvestitionen des Generationenprojekts nach heutigem Wissensstand

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

Generationenprojekt | Sonderkredit «Projektierung Dienstleistungsgebäude sowie Freiflächen im Dorfzentrum (inkl. Strassenraum)» // Ausgangslage: Grosser Handlungsbedarf im Dorfzentrum

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.

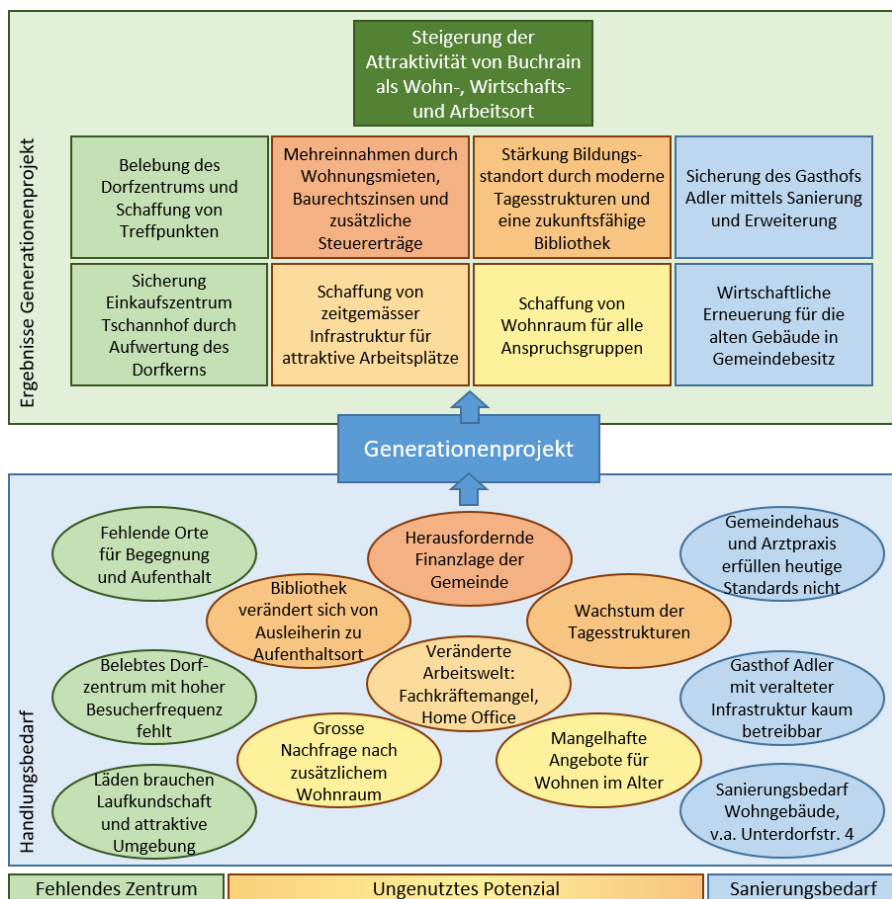


Abbildung 3: Zielsetzungen und Nutzen des Generationenprojekts

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:	▪ 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:	▪ 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:	▪ 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:	▪ 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:	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:	- 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	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

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 begrenzen 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 Dorfzentrum (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: Nightnurse 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	Dienstleistungs- zentrum	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

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

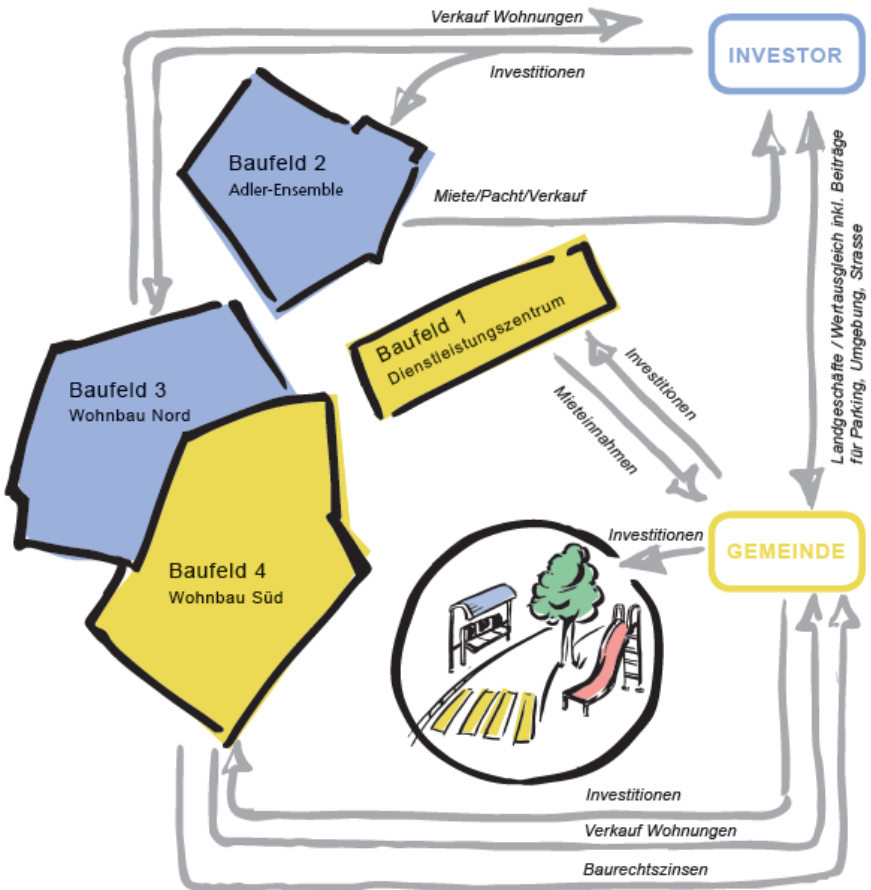


Abbildung 10: Investitionsflüsse im Generationenprojekt: Die grauen Pfeile zeigen die Investitionen und die Rückflüsse aus Verkauf, Vermietung oder Verpachtung. Zusätzlich wird die Gemeinde vom Investor Zahlungen aus den Landgeschäften sowie Beiträge an die Erstellung von Infrastruktur erhalten.

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.

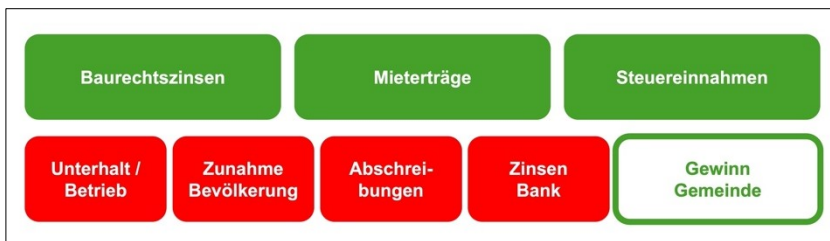


Abbildung 11: Die Erträge aus dem Generationenprojekt übersteigen die zusätzlichen Ausgaben deutlich. Es bleibt ein jährlicher Gewinn von mehreren hunderttausend Franken zuhanden der Gemeindefinanzen.

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.

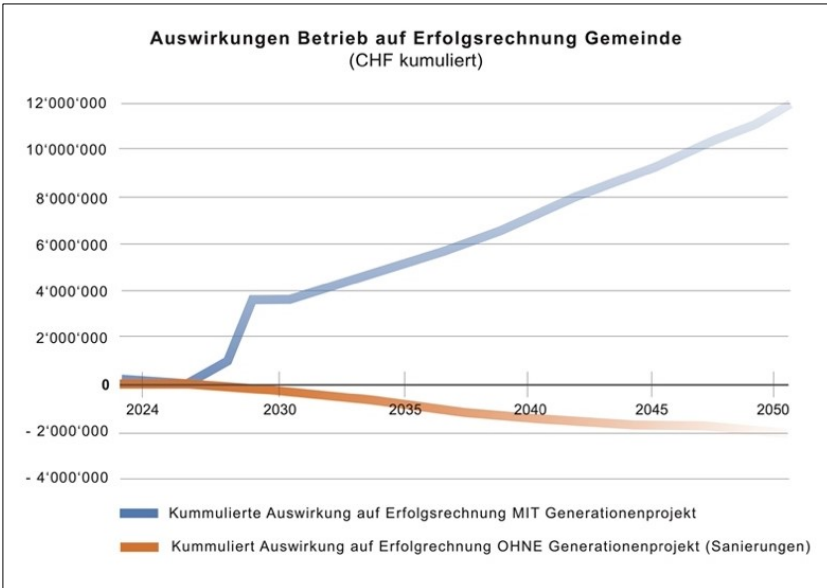


Abbildung 12: Schematische Darstellung der Auswirkungen des Generationenprojekts auf die laufende Rechnung: Gemeinde profitiert von Baurechtszinsen, zusätzlichen Steuereinnahmen und Mieterträgen

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.

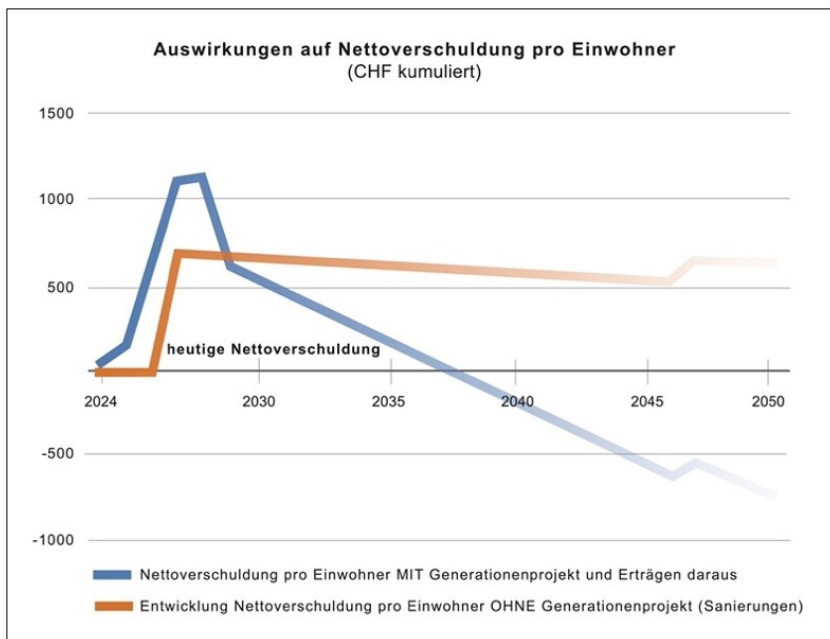


Abbildung 13: Einfluss Generationenprojekt auf Nettoverschuldung pro Einwohner. Blaue Linie: Anfangs Anstieg der Nettoverschuldung durch Investitionen in Planung und Bau, anschliessend steiler Rückgang durch Verkauf der Eigentumswohnungen. Nach Fertigstellung regelmässige Erträge aus Wohnungsmieten und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

Thema	Stellungnahme Gemeinderat
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.	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.
Finanzen: Es gab Fragen zu Wirtschaftlichkeit und dem zukünftigen Verschuldungsgrad.	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.
Alter: Wohnen im Alter muss im Generationenprojekt mitgedacht und das Seniorenzentrum auf der Tschann-Wiese weiter vorangetrieben werden.	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.
Nutzungen: Es wurde die Frage gestellt nach Möglichkeiten der Integration weiterer Nutzungen in den Projektperimeter.	Es sind eine Reihe von «Gewerbeflächen» eingeplant, deren Nutzung noch offen ist. Die Möglichkeit, weitere Nutzungen ins Projekt zu integrieren, besteht also.
Tagesstrukturen: Weshalb reicht das aktuelle Raumangebot nicht?	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.
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.	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.

Thema	Stellungnahme Gemeinderat
Landgeschäfte: Wie kann die Gemeinde bei den Landgeschäften einen marktgerechten und fairen Preis erzielen?	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.

Die genannten Aufgabenstellungen, wie auch die noch pendenten Themen aus der Bevölkerungsmitwirkung 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 tariert 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

Planerhonorar*	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 Planerhonorar	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 Planerhonorare 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

 BUCHRAIN	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

