Kantonsratsbeschluss über den Nachtragskredit für Förderbeiträge nach Gemeindevereinigungsgesetz

Bericht und Anträge der vorberatenden Kommission vom 18. Februar 2013

Inhaltsverzeichnis

1	**Bisheriges Bauprojekt der Gemeinde Nesslau**	**1**
2	**Geändertes Bauprojekt**	**2**
3	**Auswirkungen auf die Förderbeiträge**	**3**
4	**Blick auf andere Projekte**	**3**
5	**Antrag**	**4**

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die vorberatende Kommission behandelte am 8. Februar 2013 die Botschaft der Regierung vom 9. Oktober 2012 zur Förderung des Vereinigungsprojekts Nesslau-Krummenau mit Beiträgen an vereinigungsbedingten Mehraufwand. Entgegen den Ausführungen in der Botschaft wird die inzwischen durch eine weitere Vereinigung mit Stein entstandene Gemeinde Nesslau das geplante, neue Gemeindehaus nicht in Kooperation mit der lokalen Raiffeisenbank realisieren. Sie möchte anstelle dessen einen eigenfinanzierten Neubau am bisherigen Standort an der Hauptstrasse 24 errichten. Ebenso wurde bekannt, dass für das frei werdende Amtshaus in Neu St.Johann bereits ein Käufer gefunden werden konnte. Die sich daraus ergebenden Korrekturen sind nachfolgend in diesem Bericht detailliert ausgeführt. Aus diesen Gründen unterbreitet die vorberatende Kommission dem Kantonsrat einen schriftlichen Bericht mit den geänderten Eckdaten zu ihren Anträgen.

1 Bisheriges Bauprojekt der Gemeinde Nesslau

Im Sommer 2011 plante die Gemeinde Nesslau-Krummenau den Neubau des Gemeindehauses in Zusammenarbeit mit der lokalen Raiffeisenbank. Es sollte ein gemeinsames Zentrum in der Nähe des Bahnhofes Nesslau-Neu St.Johann entstehen. Die Gemeinde Nesslau-Krummenau, der an diesem Neubau zusätzliche, vereinigungsbedingte Mehraufwendungen aus der Vereinigung der beiden Gemeinden Nesslau und Krummenau entstehen, hätte sich mit einem vorher vereinbarten Kostenschlüssel an den Baukosten beteiligt. Zur Berechnung der vereinigungsbedingten Mehrkosten hatten das Hochbauamt des Kantons und das Amt für Gemeinden unter Mitwirkung der Gemeinde Nesslau-Krummenau folgenden Verteilschlüssel errechnet:

	Kostenart	Kosten Gemeinde	Anrechenbar
a)	Grundstückkosten	606'500.–	0.–
b)	Vorbereitungsarbeiten	90'000.–	0.–
c)	Hochbau	4'240'000.–	1'413'300.–
d)	Tiefgarage inkl. Verkehrsflächenanteil	120'000.–	23'300.–
e)	Umgebung	443'300.–	147'800.–
f)	Baunebenkosten	348'800.–	116'300.–
g)	Ausstattung	192'000.–	64'000.–
h)	Mehrwertsteuer auf Positionen b) bis g)	434'700.–	141'200.–
	Total	6'475'300.–	1'905'900.–

Nach dem Bau des neuen Gemeindehauses hätten die beiden bisherigen Amtshäuser in Nesslau und Neu St.Johann mit folgendem Schlüssel als Rückerstattung an den vereinigungsbedingten Mehraufwand zugunsten des Kantons angerechnet werden sollen:

– geschätzter Verkaufswert beider Amtshäuser	Fr.	1'000'000.–
– Liquidationskosten	Fr.	125'000.–
– geschätzter Verkaufspreis	Fr.	875'000.–
– Beteiligung im Verhältnis zum vereinigungsbedingten Mehraufwand (1/3 von Fr. 875'000.–)	Fr.	291'700.–

2 Geändertes Bauprojekt

Seither hat sich die Situation in Nesslau bezüglich der Zusammenarbeit mit der Raiffeisenbank geändert. Nach Einschätzung der Gemeinde ergeben sich aus einem gemeinsamen Neubau zu geringe Synergien, als dass sich ihre Beteiligung lohnen würde. Dies ist insbesondere auf den bankenspezifisch hohen Anteil an Repräsentationsräumen zurückzuführen, den es in dieser Form für die Gemeinden nicht braucht.

Die Gemeinde Nesslau plant daher einen Neubau am Standort des bisherigen Amtshauses in Nesslau. Das Amtshaus soll abgebrochen und durch einen modernen Bau ersetzt werden. Die Kosten dieses Vorhabens gemäss Vertrag vom 12. Februar 2013 mit der Architekturfirma atelier-f AG, Nesslau, betragen:

	Kostenart	Kosten Gemeinde	Anrechenbar
a)	Grundstückkosten	0.–	0.–
b)	Vorbereitungsarbeiten	150'000.–	50'000.–
c)	Hochbau	3'650'000.–	1'216'700.–
d)	Tiefgarage inkl. Verkehrsflächenanteil	entfällt	0.–
e)	Umgebung	443'300.–	147'800.–
f)	Baunebenkosten	288'000.–	96'000.–
g)	Ausstattung, inkl. Minergie-Lüftung	288'000.–	96'000.–
h)	Mehrwertsteuer auf Positionen b) bis g)	385'500.–	128'500.–
	Total	5'204'800.–	1'735'000.–

Mittlerweilen konnte bereits ein Käufer für das eine Amtshaus – jenes der ehemaligen Gemeinde Krummenau in Neu St.Johann – gefunden werden. Der Verkaufspreis beträgt Fr. 700'000.–. Liquidationskosten fallen keine an. Die Rückerstattung an den Kanton beträgt somit voraussichtlich Fr. 233'300.– (1/3 von Fr. 700'000.–). Das zweite Amtshaus kann nicht veräussert werden, da der Neubau an dessen Stelle geplant ist. Der Rückerstattungsbetrag beeinflusst die Höhe der Beiträge an vereinigungsbedingten Mehraufwand nicht.

Terminiert ist der Neubau des Gemeindehauses wie folgt:

– Projektierung:	1. Juli 2013
– Kostenvoranschlag (Bauleitung):	9. August 2013
– Abstimmung:	24. November 2013
– Bewilligungsverfahren:	Oktober, November 2013
– Prov. Ausführungspläne:	Januar 2014
– Ausschreibung, Vergabe (Bauleitung):	Februar bis April 2014
– Ausführungspläne:	Mai 2014
– Baubeginn:	Juni 2014

3 Auswirkungen auf die Förderbeiträge

Die Ermittlung von vereinigungsbedingten Mehrkosten an ein Bauvorhaben, welches zusätzlich Komponenten enthält, die mit der Vereinigung grundsätzlich in keinem Zusammenhang stehen, ist sehr anspruchsvoll. Im vorliegenden Projekt wurde deshalb analog zum Bau des neuen Pflegeheims in Neckertal versucht, die Kosten anteilmässig auszuscheiden. Massgebend sind dabei zwei Faktoren:

– Anteil der damals von der Gemeinde Krummenau übernommenen Stellen (acht von insgesamt 24 Stellen) → Ein Drittel der Kosten der Gemeinde gelten daher als anrechenbare Kosten;
– Kosten pro Kubikmeter umbauten Raum (nach SIA 116): max. Fr. 800.–/m^3
  → Bei den Kosten des Hochbaus werden maximal Fr. 800.– pro Kubikmeter angerechnet.

Unter Anwendung dieser beiden Faktoren wurden die anrechenbaren Kosten für die Ermittlung der Beiträge an vereinigungsbedingten Mehraufwand festgelegt. Sie wurden angewandt auf die Bst. c und e bis h in der Zusammenstellung in Kapitel 1 bzw. Bst. b bis g in der Neuberechnung in Kapitel 2.

Bei der Neuberechnung entfallen die Kosten für die Tiefgarage samt Verkehrsflächenanteil (Bst. d, Kapitel 2). Hingegen können die Vorbereitungsarbeiten in die Berechnung mit einbezogen werden. In den übrigen Positionen Bst. a, c, e bis h verändert sich die Anrechenbarkeit der Kosten nicht. Die Beiträge an vereinigungsbedingten Mehraufwand müssen jedoch aufgrund der tieferen Gesamtkosten wie folgt angepasst werden:

– Beitrag an vereinigungsbedingten Mehraufwand zugunsten des ursprünglichen Projekts (1/2 von Fr. 1'905'900.–/Kapitel 1)	Fr.	953'000.–
– Beitrag an vereinigungsbedingten Mehraufwand zugunsten des geänderten Projekts (1/2 von Fr. 1'735'000.–/Kapitel 2)	Fr.	867'500.–

Bei den anrechenbaren Kosten von Fr. 1'735'000.– handelt es sich um eine maximale Richtgrösse. Abgerechnet wird letztlich aufgrund der effektiven Baukostenabrechnung. Sind die effektiven Kosten tiefer, reduziert sich der Beitrag an vereinigungsbedingten Mehraufwand prozentual im gleichen Umfang. Wird der Bau teurer, so wird der Beitrag in Höhe von Fr. 867'500.– geleistet. Die Mehrkosten gehen zulasten der Gemeinde Nesslau.

4 Blick auf andere Projekte

Bauvorhaben werden in der Regel ohne konkrete Projekte angemeldet, da dies zum Zeitpunkt vor der Vereinigung auch kaum möglich und realistisch ist. Die Beiträge an vereinigungsbedingten Mehraufwand werden jeweils lediglich aufgrund von approximativen Kostenschätzungen von der Regierung in Aussicht gestellt und vom Kantonsrat beschlossen. Die effektiven, aufgrund der Abrechnungen ausbezahlten Beiträge an vereinigungsbedingten Mehraufwand sind danach in der Regel deutlich tiefer und liegen mit Sicherheit nicht über dem in Aussicht gestellten Betrag.

Zwei Beispiele:

vereinigte Gemeinde	Vorhaben	in Aussicht gestellt	ausbezahlt
– Wildhaus-Alt St.Johann	Erweiterungsbau	656'000.–	116'315.30
– Neckertal	Alters- und Pflegeheim	2'000'000.–	721'435.–[1]

5 Antrag

Wir beantragen Ihnen, Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, auf den Kantonsratsbeschluss über den Nachtragskredit für Förderbeiträge nach Gemeindevereinigungsgesetz in der Fassung der Kommission vom 18. Februar 2013 einzutreten.

Für die Kommission

Michael Götte
Präsident

[1] Auf Basis des definitiven Projekts neu errechnet, jedoch noch nicht definitiv abgerechnet.

Kantonsratsbeschluss über den Nachtragskredit für Förderbeiträge nach Gemeindevereinigungsgesetz

Anträge der vorberatenden Kommission vom 18. Februar 2013

Ziff. 1	*Ingress:*	Zu Lasten der Verwaltungsrechnung 2012 wird ein Nachtragskredit gewährt für die Förderung von zwei Gemeindevereinigungen (Konto 3150.360 «Amt für Gemeinden / Staatsbeiträge»):	
	Bst. a:	Vereinigung der politischen Gemeinden Nesslau und Krummenau, höchstens	Fr. 867'500.–
	Bst. b:	Vereinigung der Oberstufenschulgemeinde Oberes Neckertal und der Primarschulgemeinden St.Peterzell und Dicken, höchstens	Fr. 72'500.–
	Total:		Fr. 940'000.–

Ziff. 2: Zur Deckung des Kredits erfolgt eine Entnahme aus dem besonderen Eigenkapital von höchstens Fr. 940'000.– (Konto 5509.488 «Verschiedene Aufwendungen und Erträge/Entnahme aus Eigenkapital»).

Begründung:

Projektänderung für den Neubau des Gemeindehauses in Nesslau (vgl. Bericht der vorberatenden Kommission vom 8. Februar 2013).