

Protokoll der Gemeindeversammlung vom Dienstag, 17. August 2010, um 20.15 Uhr in der Turnhalle Schulhaus Grossbühl

Traktanden

1. Wahl der Stimmzähler/Stimmzählerinnen
2. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2010
3. Beschlussfassung über den Investitionsentscheid für einen Neubau der Turnhalle Grossbühl
4. Genehmigung Gesellschaftsvertrag "Sägi Bättwil"
5. Verschiedenes

Gemeindepräsident Eichenberger begrüsst die Anwesenden und bittet die Nichtstimmberechtigten auf separate Plätze.

1. Wahl der Stimmzähler/Stimmzählerinnen

//. Auf Vorschlag von GP Eichenberger werden die Herren Daniel Keller, Felix Hauser, Walter Meier und Basil Hungerbühler mit grossem Mehr ohne Gegenstimme als Stimmzähler gewählt.

Es sind 131 Stimmberechtigte anwesend.

2. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2010

Das Protokoll lag auf der Kanzlei zur Einsichtnahme auf. Der Gemeindeschreiber verliest die Anträge und Beschlüsse.

//. Das Protokoll wird mit grossem Mehr ohne Gegenstimme genehmigt.

3. Beschlussfassung über den Investitionsentscheid für einen Neubau der Turnhalle Grossbühl

Das vorliegende Projekt für einen Neubau der Turnhalle Grossbühl ist das Resultat einer langjährigen Entwicklungsgeschichte. Nach diversen Projektstudien genehmigte die Einwohnergemeindeversammlung vom 4. Dezember 2007 einen Projektkredit und entschied sich für die Variante Neubau.

Das nun vorliegende Projekt stellt das Ergebnis des Planungsprozesses dar und bildet die Basis für den Ausführungsentscheid.

Die sehr sorgfältige Arbeit von Architekt und Spezialbaukommission zeigte klar, dass unter Berücksichtigung der Bedürfnisse ein Neubau den grössten Mehrwert und das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis für unsere Gemeinde darstellt. Allerdings zeigten die Arbeiten auch eine grosse Überschreitung des ursprünglichen Kostenrahmens auf. Der Gemeinderat hatte sich deshalb die Frage zu stellen, ob im Lichte der aktuellen Gemeindefinanzen und der zukünftigen Entwicklung der Steuereinnahmen ein Neubau die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde nicht überfordert. Die Finanzkommission erarbeitete in enger Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat verschiedene Szenarien unter Berücksichtigung der notwendigen Investitionen, die neben einem allfälligen Turnhallenneubau durch die Gemeinde zu bewältigen sind.

Der Gemeinderat ist aufgrund der Empfehlung der Finanzkommission auf Basis des fünfjährigen Finanzplans und dem Rechnungsabschluss 2009 einstimmig zur Überzeugung gelangt, dass das

vorliegende Projekt für Rodersdorf angemessen und finanzierbar ist und die Attraktivität unserer Gemeinde steigert.

Allerdings verknüpft der Gemeinderat die Baufreigabe mit dem definitiven Verkauf der gemeindeeigenen Bauparzelle GB Nr. 184 gemäss dem von der Einwohnergemeindeversammlung am 8.12.2009 genehmigten Vorvertrag. Die verschiedenen Finanzszenarien sind in der Beilage aufgeführt und zeigen die Finanzierbarkeit unter diesen Rahmenbedingungen auf.

Das vorliegende Projekt erfüllt sehr viele Anforderungen, die im langen Planungsprozess ermittelt wurden:

- Eine Turnhalle, welche für Turniersportarten, die in einer Einfachturnhalle gespielt werden können, ausgerichtet ist. Neu 16 x 28 m anstelle 12 x 24 m.
- Eine "Kaffeestube" von 69 m², die für verschiedene kleinere Anlässe genutzt werden kann. (Mittagstisch, Vereinsanlässe usw.)
- Eine Aufbereitungsküche für kleinere und grössere Veranstaltungen.
- Grosszügiges Foyer (57 m²).
- Mobile Bühne, welche unterschiedlichen Anforderungen gerecht wird (Theater, Konzerte usw.)
- Neuer Aussenhartplatz mit verschiedenen Sportmöglichkeiten (Basketball, Handball usw.)
- WC und Räumlichkeiten sind behindertengerecht.
- Grösseres Lager für die Unterbringung der Sportgeräte und der Bühne, sowie Reserveraum von über 100 m² Fläche.
- Im Obergeschoss grosszügigere Graderoben und Toilettenräume.

Das Projekt ist in der Beilage im Detail dargestellt.

Der Gemeinderat ist von der Qualität des vorliegenden Projektes überzeugt. Er unterbreitet Ihnen einen differenzierten Antrag und empfiehlt Ihnen, dem Verpflichtungskredit von CHF 5.5 Mio. zuzustimmen.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt, für den Neubau der Turnhalle Grossbühl einen Kredit von CHF 5.5 Mio. zu genehmigen. Dieser ist gekoppelt an den Zürcher Baukostenindex.

Folgende Kriterien sind bei der Freigabe des Kredits durch den Gemeinderat einzuhalten:

- a) Die Detailplanung und die Submission können nach der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung unverzüglich in Angriff genommen werden
- b) Die Arbeitsvergabe für den Neubau erfolgt erst bei Vorliegen der unwiderruflichen Bankgarantie gemäss dem an der Einwohnergemeindeversammlung vom 8.12.2009 genehmigten Kaufvorvertrag über GB Nr. 184
- c) Die Arbeitsvergabe für den Neubau erfolgt erst bei Vorliegen der verbindlichen Offerten von 75% der auszuführenden Arbeiten. Ergibt sich aufgrund des Submissionsresultats eine Kostenüberschreitung, ist der Einwohnergemeindeversammlung vor Baubeginn ein Nachtragskredit zu unterbreiten.

//. Zum Eintreten wird das Wort nicht verlangt, daher ist stillschweigend Eintreten beschlossen.

VP Staub zeigt anhand einer Analyse, die Stärken und Schwächen sowie die Chancen und Gefahren des Projektes auf.

Stärken:

- "etwas Neues"
- Bereicherung des Dorflebens/Schule
- Abschluss eines "jahrelangen" Projektes
- Vorzeigeprojekt?

Schwächen:

- Finanzierbarkeit
- Hohe Verschuldung
- Rückstellung anderer Investitionen
- Erhöhter Unterhalt p.a.
- Politische Akzeptanz
- Mangelnde Flexibilität für Gemeinderat

Chancen:

- Wachstum Einwohner
- Wachstum Steuern
- Verschuldungsproblematik führt zu Überwachung durch Kanton
- Zusammenarbeit mit anderen Gemeinden

Gefahren:

- Kostenüberschreitungen
- Steuererhöhung
- Zinsentwicklung Kreditzinsen
- Aufgeschobene Investitionen
- Verlust an Attraktivität

GP Eichenberger hält fest, dass die Bevölkerung in Rodersdorf wieder im Wachsen begriffen sei. Ohne den Verkauf von Bauland (Parzelle GB Nr. 184) ist der Neubau der Turnhalle jetzt nicht zu realisieren.

GR Hasler ergänzt, dass die Planung laufend kritisch überprüft, verfeinert und optimiert wurde. Das Resultat ist eine realistische Bausumme von CHF 5,5 Mio.

Der Architekt, Christoph Gschwind, stellt das Projekt kurz vor. Am vorgegebenen Standort erschien es wichtig, den Übergang zwischen dem Dorf und der umgebenden Landschaft in das Gebäude zu übernehmen. Dadurch ist ein offenes Gebäude entstanden. Seit der Genehmigung des Projektkredites sind mehrere Zwischenschritte erarbeitet worden.

Die Norm-Einfach-Turnhalle misst 28 x 16 m und bildet zusammen mit dem Foyer, der Kaffeestube und der zugehörigen Küche ein vielfältig und flexibel nutzbares Ensemble für Schule, Sport und Vereine.

Herr Kurt Stoll erkundigt sich, ob in den Kosten von CHF 5,5 Mio. Reserven enthalten sind.

GR Frank bestätigt, dass keine Reserven in den berechneten Kosten enthalten sind. Anfrage von Herr Stoll bestätigt GR Frank auch, dass die Kostengenauigkeit bei +/- 10 % liegt.

GP Eichenberger ergänzt, dass der Kostenvoranschlag auf Richtofferten basiert.

Herr Thomas Maurer fragt, wie viel für eine Renovation der bestehenden Halle berechnet wurde.

VP Staub erklärt, dass von Kosten von 3 bis 3,5 Mio. CHF auszugehen ist.

Herr Felix Hauser erkundigt sich nach den Kosten für den Abbruch der alten Turnhalle.

Architekt Gschwind teilt mit, dass die Abbruchkosten CHF 150'000 betragen.

Herr Roger Bourry möchte wissen, ob die neue Turnhalle erdbebensicher geplant wurde.

Architekt Gschwind ruft in Erinnerung, dass die Region um Basel bekanntermassen erdbebengefährdet ist. Dieses Wissen ist ein Grundlage des Denkens für einen Bauingenieur.

Herr André Häusermann erkundigt sich, ob sich der Gemeinderat bewusst ist, dass aufgrund der Altersstruktur in der Gemeinde einige Einwohnerinnen und Einwohner das Pensionsalter erreichen werden und damit weniger hohe Steuereinnahmen zu erwarten sind.

VP Staub hält fest, dass dieser Prozess unabhängig von grossen Bauvorhaben immer stattfindet. Mit dem Neubau der Turnhalle verbessert Rodersdorf seine Attraktivität und lockt dadurch Neuzuzüger an.

GR Frank erklärt, dass metrobasel davon ausgeht, dass in der Regio bis 2020 20'000 neue Arbeitsplätze entstehen werden. Mit einem attraktiven Dorfmarketing sollte Rodersdorf Zuzüger anziehen können.

VP Staub ergänzt, dass auch das Projekt der Wohngenossenschaft Rodersdorf neue Zuzüger und damit Wachstum für die Gemeinde bringen wird.

GP Eichenberger verweist auch auf das Projekt auf GB 184 bei der Einmündung der Metzgerlenstrasse, wo zahlbare Häuser erstellt werden sollen, die wiederum Zuzüger anlocken werden.

Herr Niklaus Lang erkundigt sich, wo das Material und die Einrichtung gelagert sein wird.

Architekt Gschwind erklärt, dass Stauräume hinter der Halle und bei der Kaffeestube geplant sind. Bei einem Dauereinsatz bzw. bei wiederkehrender Verwendung kann Mobiliar auch stehen gelassen werden.

Herr Heinz Frömelt erkundigt sich, ob der ab 1.1.2011 gültige Mehrwertsteuersatz berücksichtigt wurde.

Architekt Gschwind erläutert, dass die Kostenberechnungen nach aktuellem Stand ausgeführt wurden. Beim Baukostenindex wurde der letzte verfügbare vom Frühling 2010 zugrunde gelegt. Anpassungen auf den heutigen Stand sind erfolgt.

Herr Erwin Meier erkundigt sich nach dem überdachten Pausenhof.

Architekt Gschwind weist darauf hin, dass der Vorbereich der neuen Turnhalle auch als gedeckter Pausenplatz dienen soll.

Herr Beat Schaad erkundigt sich nach dem Stand des Landverkaufs GB 184.

GP Eichenberger erklärt, dass der Landverkauf gemäss Fahrplan verläuft. Unternehmer, Planer, Gemeinderat und Amt für Raumplanung haben eine Einigung über den Gestaltungsplan erzielt. Der Gestaltungsplan soll voraussichtlich noch in diesem Jahr aufgelegt werden.

Auf Nachfrage von Herrn Schaad betr. definitivem Verkaufstermin erklärt GP Eichenberger, dass der 1.1.2011 vertraglich vereinbart wurde.

Herr Kurt Stoll kann sich bis auf einen Punkt mit dem Investitionsentscheid einverstanden erklären. Es dürfen keine weiteren Kosten generiert werden. Seit 1197 wurden für die Planung usw. bereits über CHF 570'000 aufgewendet.

Herr Kurt Stoll stellt den **Antrag**, das Kriterium a) "Die Detailplanung und die Submission können nach der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung unverzüglich in Angriff genommen werden" zu streichen.

Herr Heinz Frömelt erkundigt sich nach dem weiteren Vorgehen im Falle einer Sistierung des Projektes.

GP Eichenberger erläutert die Situation wie folgt: Wenn beim Ausstieg des Interessenten ein rechtsgültiger Gestaltungsplan vorliegt, wird die Konventionalstrafe von CHF 30'000 fällig. Die Ausschreibung müsste erneut vorgenommen werden.

Es ist jedoch ein seriöser und potenter Partner vorhanden. Der Unternehmer würde im Fall eines Rücktritts seine Vorinvestition vollumfänglich verlieren.

Der Gemeinderat möchte so rasch als möglich in die Submission einsteigen, um das Risiko eine Konjunkturanstiegs zu vermeiden. Die von Herrn Stoll genannte Summe wurde zum Teil auch für Vorgängerprojekte verwendet.

Herr Armin Nüssli stellt fest, dass der finanzielle Aufwand für das Projekt durch 1'300 Einwohnerinnen und Einwohner geleistet werden muss. Davon sind ca. 960 Personen stimmberechtigt. Das Projekt ist von grosser und langfristiger Bedeutung. Deshalb sollte der gesamten stimmberechtigten Bevölkerung Gelegenheit gegeben werden, sich an der Urne zu äussern.

Herr Armin Nüssli stellt den **Antrag**, eine Urnenabstimmung durchzuführen.

GP Eichenberger erklärt, dass zuerst über die Abänderungsanträge entschieden werden muss. Vor der Schlussabstimmung wird über die Urnenabstimmung abzustimmen sein. Diese gilt als angenommen, wenn 25 % der anwesenden Stimmberechtigten dafür stimmen.

Herr Christian Handschin erkundigt sich nach den Auswirkungen auf die Pro-Kopf-Verschuldung.

VP Staub teilt mit, dass der Gemeinderat nicht von einer Erhöhung der Steuern ausgeht. Der Gemeindesteuersatz ist mit 130 % der ganzen Staatssteuer bereits hoch genug. Ein Abbau der Verschuldung wird über eine gewisse Zeit oberstes Gebot sein. Über das Jahr 2014 hinaus zu rechnen ist relativ schwierig. Es werden entsprechende Szenarien entwickelt werden müssen.

GP Eichenberger ergänzt, dass jährlich Abschreibungen von 8 % vorgenommen werden müssen. Es ist klar, dass weitere Investitionen hinausgeschoben werden müssen.

VP Staub weist darauf hin, dass in den nächsten Jahren auch eine Renovation des Schulhauses ansteht. Dies ist jedoch im Finanzplan berücksichtigt worden.

GP Eichenberger ruft in Erinnerung, dass der Gemeindesteuersatz erhöht wurde, als der Kanton den Staatssteuersatz gesenkt hat. Die Gemeinde verfügt über Vorfinanzierungen von CHF 300'000 und ein Vermögen von CHF 1,2 Mio. (Bilanzüberschuss). Die Renovation des Gemeindesaales konnte vollständig abgeschrieben werden (über CHF 1,3 Mio.). In den letzten 10 Jahren konnten ausserordentliche Abschreibungen von ca. 4,5 Mio. CHF vorgenommen werden.

GR Frank bestätigt, dass bisher CHF 562'000 für das Projekt ausgegeben wurden. Die Ausgaben für Planung des aktuellen Projekts seit 2007 betragen CHF 250'000, die in der Summe von CHF 5,5 Mio. enthalten sind. Die Spezial-Baukommission hat CHF 10'000 aufgewendet und für Abklärungen wurden CHF 25'000 ausgegeben. Die weiteren CHF 250'000 wurden vor 2007 für Gesamtkonzept, professionelles Büro und den Projektwettbewerb verwendet.

Auf Anfrage von Herrn Kurt Stoll erklärt GR Frank, dass diese Ausgaben unter Planerhonorare verbucht wurden.

Architekt Gschwind ergänzt, dass in jedem Kapitel des Baukostenplans planerischer Aufwand enthalten ist.

Herr Heinrich Trümpy erkundigt sich, was bzgl. Heizung geplant sei.

Architekt Gschwind teilt mit, dass diese Frage an einer Orientierungsversammlung im Frühjahr diskutiert wurde. Man ist überein gekommen, die bestehende Oelheizung weiter zu nutzen und diese mit einer Wärmepumpenanlage zu unterstützen. Die Spezial-Baukommission hat diese Frage sehr intensiv erörtert und alle Varianten nach ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten beur-

teilt und mit dem Budget abgeglichen. Die benötigten Kellerräume werden weiter genutzt bis die Anlage ausfällt.

GP Eichenberger ergänzt, dass der Gemeinderat sich für eine weitere Nutzung der vorhandenen Anlage ausgesprochen hat. Er will zudem sicherstellen, dass die Räumlichkeiten für eine spätere, mittelfristige Änderung der Energiequelle weiter genutzt werden können.

Herr Jürg Handschin weist darauf hin, dass auf dem Dach der alten Turnhalle eine Photovoltaikanlage der EBM montiert ist. Die EBM ist an einer weiteren Zusammenarbeit mit der Gemeinde sicher interessiert. Der Kontakt zur EBM soll intensiv gepflegt werden.

GP Eichenberger bestätigt, dass der Gemeinderat engen Kontakt mit der EBM pflegt. Aufgrund der Verzögerung beim Neubau der Turnhalle ist das Ende der Vertragsdauer mit der EBM schon sehr nahe. Die EBM ist tatsächlich an einer Weiterführung der Zusammenarbeit interessiert und findet dafür auch die Unterstützung des Gemeinderates.

GR Frank ergänzt, dass sich die EBM sehr kooperativ verhalten hat. Der Gemeinderat hätte die Energieversorgung gerne ausgegliedert. Die mögliche Anlage wäre jedoch zu klein dimensioniert. Wenn sich allerdings Hauseigentümer in der Umgebung anschliessen würden, sähe es etwas besser aus. Die Kosten wären jedoch relativ hoch.

Herr Hans Rudolf Schaad ist gegen eine Streichung der Investitionen in den nächsten fünf Jahren. Verschiedene Strassenprojekte sollten ausgeführt werden und der Gemeindetraktor muss ersetzt werden.

VP Staub hält fest, dass nicht sämtliche Investitionen nun gestoppt werden sollen. Die Anschaffung eines neuen Traktors und verschiedene Projekte sind im Finanzplan enthalten.

Herr Niklaus Stehli bemerkt, dass wenn eine Familie ein Haus baut, die Kosten etwa 1 Mio. CHF betragen. Für den Turnhallen-Neubau von CHF 5,5 Mio. kommt die ganze Gemeinde auf. Frühere Generationen haben das Schulhaus gebaut und sich damit weit höher verschuldet als es mit dem Turnhallen-Neubau der Fall sein wird. Der Steuersatz stieg damals auf 170 %!

Herr Stehli ist gegen eine Annahme des Antrags Stoll.

Zum Antrag Nüssli meint Herr Stehli, dass diejenigen, die über ein Projekt abstimmen wollen, an der Gemeindeversammlung teilnehmen sollen.

GP Eichenberger erklärt, dass das Turnhallen-Projekt optimiert und für die Zukunft abgestimmt ist.

Herr Christoph Bally ortet noch Unsicherheiten im finanziellen Bereich, insbesondere beim Landverkauf. Er erkundigt sich, wie mehr Sicherheit erreicht werden könnte.

GP Eichenberger erläutert, dass mit dem Kriterium c) wonach die Arbeitsvergabe für den Neubau erst bei Vorliegen der verbindlichen Offerten von 75% der auszuführenden Arbeiten erfolgt. Aufgrund der Offerten kann die finanzielle Situation des Projekts ermittelt werden. Die Unternehmer sichern ihre Auslastung langfristig. Deshalb soll die Submission sobald als möglich erfolgen.

GR Frank ergänzt, dass 75 % der Kosten von CHF 5,5 Mio. mittels Offerten eingeholt werden sollen. An den Offertsummen kann dann abgelesen werden, ob höhere oder tiefere Kosten zu erwarten sein werden. Sollte dies der Fall sein, würde das Projekt gestoppt und der Gemeindeversammlung erneut vorgelegt.

GR Hasler bemerkt, dass die Kosten für die Submission ca. CHF 250'000 betragen werden. Dies wäre für den Fall einer Ablehnung des Projekts das einzugehende Ausgabenrisiko.

Herr Heinz Frömelt unterstützt den Antrag Nüssli, da verschiedene Stimmberechtigte aus unterschiedlichen Gründen keine Gelegenheit haben, an der Gemeindeversammlung teilzunehmen.

Herr Martin Altenbach erkundigt sich nach der Verzögerung durch einen Urnengang. Er weist auch darauf hin, dass durch einen Urnengang zusätzliche Kosten entstehen würden.

GP Eichenberger erklärt, dass der Urnengang wenn möglich schon am 26.9.2010 durchgeführt werden solle.

Herr Hans Rudolf Schaad spricht sich für den Kredit für die Turnhalle aus. Er ist auch mit einer Urnenabstimmung einverstanden.

Herr Heinz Rüegger wünscht sich die Zustimmung zum sehr guten Turnhallen-Projekt. Der Gemeinderat hat sich die Aufgabe nicht leicht gemacht. Die Submission soll gestartet werden, Bremsen und Sicherheiten sind in den Kriterien eingebaut.

GR Frank steht klar hinter dem Projekt und freut sich darauf. Eine breite Abstützung in der Bevölkerung ist sinnvoll. Es unterstützt deshalb den Antrag Nüssli.

Abstimmungen:

- ./. Der Antrag Stoll, das Kriterium a) "Die Detailplanung und die Submission können nach der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung unverzüglich in Angriff genommen werden" zu streichen, wird mit 87 gegen 19 Stimmen abgelehnt.
- ./. Die Gemeindeversammlung beschliesst mit 51 Stimmen, bei einem nötigen Quorum von 35 Stimmen (137 Stimmberechtigte, davon 25 %), eine Urnenabstimmung durchzuführen.

4. Genehmigung Gesellschaftsvertrag "Sägi Bättwil"

Die Einwohnergemeindeversammlung vom 17. Juni 2010 stimmte dem Kauf des "Eggmannareals" zu. Da die Einwohnergemeindeversammlung Hofstetten-Flüh dem Kauf nicht zugestimmt hat, wird der Kauf durch die öffentlich-rechtliche Gesellschaft "Sägi Bättwil", gebildet aus den Gemeinden Bättwil, Metzleren-Mariastein, Rodersdorf und Witterswil, getätigt. Die beteiligten Gemeinden regeln den Kauf und die Bewirtschaftung, das Verhältnis der Parteien unter sich, die Finanzkompetenzen sowie die Rechte und Pflichten in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag. Die Eigentums- und Kostenverteilung richtet sich nach dem Verhältnis der Einwohnerzahlen der beteiligten Gemeinden.

Der Vertrag ist gemäss Gemeindeordnung (GO) § 22 b 3. von der Einwohnergemeindeversammlung zu genehmigen.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt, den Gesellschaftsvertrag "Sägi Bättwil" zu genehmigen.

- ./. Zum Eintreten wird das Wort nicht verlangt, daher ist stillschweigend Eintreten beschlossen.

Keine Wortmeldungen zum Geschäft.

- ./. Die Gemeindeversammlung genehmigt den Gesellschaftsvertrag "Sägi Bättwil" mit grossem Mehr ohne Gegenstimme.

5. Verschiedenes

GP Eichenberger erklärt, dass der grosse Erfolg des Theaterprojekts "Rodersdorf einfach" sehr überrascht hat. Alle Vorstellungen bis Ende September sind ausverkauft. Vier Zusatzvorstellungen konnten organisiert werden, die jedoch ebenfalls ausverkauft sind. Heute wurden drei weitere Zusatzvorstellungen im Internet aufgeschaltet. Alle Interessierten sind aufgefordert, sofort über das Internet zu reservieren.

Herr Hans-Rudolf Schaad dankt den Mitarbeitern des Techn. Dienstes E. Gilgen und P. Brunner für die Pflege des Dorfes und den Blumenschmuck.

Frau Bernadette Labhart weist auf die Veranstaltung "Warm im Haus" am 11.9.2010 vormittags im Gemeindesaal hin.

Schluss der Gemeindeversammlung: 22.30 Uhr

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber