

Urnenabstimmung vom 24. November 2024

Gutachten und Antrag bezüglich Kredit für den Erwerb des zweiten Tiefgaragengeschosses im Hasler-Areal



Zusammenfassung

Berneck steht vor einer wichtigen Entscheidung für die weitere prosperierende Entwicklung des historischen Dorfkerns unserer Gemeinde: Hier befinden sich viele ältere historische Liegenschaften mit wenig Aussenraum und kaum eigenen Parkplätzen. Damit die kleinen Aussenflächen der Liegenschaften attraktiv gestaltet werden können und nicht für Parkplätze genutzt werden, sieht die Gemeinde vor, das zweite Tiefgaragengeschoss mit 116 Parkplätzen auf dem Hasler-Areal zu erwerben und die Parkplätze zu vermieten. Über diese einmalige und letzte Chance befinden die Bernecker Stimmberechtigten am 24. November 2024.

Gemeinsam mit der Bevölkerung hat der Gemeinderat im Jahr 2023/2024 die Ziele für die nächsten 10–25 Jahre erarbeitet und im Gesellschaftsleitbild «Berneck lebt» zusammengefasst. Im Handlungsfeld Mobilität ist mit dem Leitziel zu den Parkplatzkapazitäten im Dorfzentrum die bereits im kommunalen Richtplan von 2011 festgehaltene Massnahme, die Parkierung unterirdisch zu lösen und die oberirdisch privat genutzten Parkplätze im übrigen Ortskern auf ein Minimum zu reduzieren, bestätigt worden.

Das Hasler-Areal mit rund 4'000m² liegt mitten im Ortsbildschutzgebiet von nationaler Bedeutung, was einen grossen Einfluss auf die Entwicklungsmöglichkeiten des Areals selber, aber auch auf alle umliegenden Grundstücke in Gehdistanz hat. Mit dem vorliegenden Projekt entsteht auf dem ehemals für die Textilindustrie genutzten Areal attraktiver Wohnraum für unterschiedliche Lebensphasen mit 52 modernen Wohnungen und Parkplätzen in der Tiefgarage. Gleichzeitig mit dem Bau der Tiefgarage ergibt sich die einmalige Chance, ein zweites Tiefgaragengeschoss zu realisieren und durch die Gemeinde zu erwerben. Mit zwei Tiefgaragengeschossen entstehen 92 private Parkplätze im ersten und 116 fest vermietete Parkplätze im zweiten Tiefgaragengeschoss.

Die 116 von der Gemeinde erworbenen Parkplätze werden im Finanzvermögen geführt. Dadurch sind durch die Mieterträge im Wesentlichen die Kapital- und Betriebskosten zu decken und nicht zusätzlich Abschreibungen zu finanzieren. Von den 116 Parkplätzen werden 11 dauerhaft der Liegenschaft Wäselstrasse 3 (ehemals Freihof) vermietet und weitere rund 30 Parkplätze werden für Mitarbeiter*innen des

Leitziel 2

- Wir unterstützen die Schaffung von Parkiermöglichkeiten im Dorfzentrum, um das Wohnen im Zentrum attraktiver zu gestalten und Detailhandelsgeschäften und Gastrobetrieben einen optimalen Standort zu bieten.



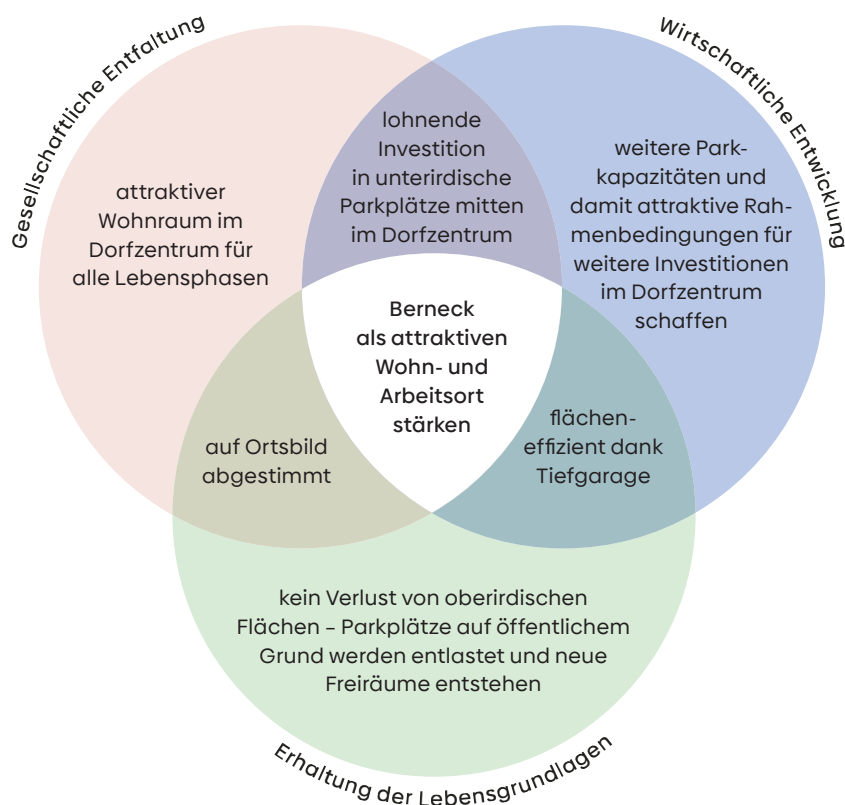
Mit einem **JA** zum Kredit für die einmalige Möglichkeit, das zweite Tiefgaragengeschoss im Hasler-Areal zu erwerben, nutzen wir die Chance, der positiven Entwicklung des Dorfzentrums einen zusätzlichen Schub zu verleihen.

Zentrums im Städtli gemietet. Damit sind von vornherein bereits rund 1/3 der Parkplätze belegt. Hinzukommen wird ein Teil der heute oberirdisch auf öffentlichem Grund parkierten Fahrzeuge, sodass bei der Eröffnung im Jahr 2027/2028 aus heutiger Sicht rund 2/3 der Parkplätze belegt sind. Die restlichen Parkplätze können zwischenzeitlich auch für das Abstellen von Zweitautos (Cabrio, Oldtimer etc.) zur Verfügung gestellt werden, sofern sie nicht für Anwohner*innen oder Arbeitnehmer*innen von lokalen Gewerbebetrieben beansprucht werden. Zusammen mit der Eröffnung des zweiten Tiefgaragengeschosses im Hasler-Areal ist vorgesehen, die Parkplatzbewirtschaftung auf öffentlichem Grund (z.B. Lindenhaus und Hirschenwiese) einzuführen.

Mit der Zustimmung zum Kredit von 8,6 Mio. Franken durch die Stimmberechtigten erwirbt die Gemeinde Berneck das zweite Tiefgaragengeschoss samt Nebenräumen und 186 öffentlichen Schutzplätzen als Miteigentumsanteil. Im Kredit enthalten ist eine Reserve von 250'000 Franken für Unvorhergesehenes. Zudem nicht berücksichtigt ist der MwSt.-Vorsteuerabzug von rund 600'000 Franken. Damit kostet ein Parkplatz rund 74'200 Franken und mit Berücksichtigung des Vorsteuerabzugs rund 69'000 Franken. Diese Kosten sind im Vergleich zu Tiefgaragenplätzen bei Privatbauten hoch, einerseits wegen des

anspruchsvollen Baugrunds (Grundwasser, Hangsicherung), aber auch weil bei Wohneigentum mit höheren Wohnungspreisen die nicht gedeckten Parkplatzkosten finanziert werden. Die Kostenaufstellung der privaten Bauträgerschaft wurde durch die Helbling Beratung und Bauplanung AG, Zürich, für die Gemeinde Berneck verifiziert und bestätigt. Die Vertragsgrundlagen wurden durch einen von der Gemeinde beauftragten Rechtsanwalt miterarbeitet.

Mit dem durch den Erwerb des zweiten Tiefgaragengeschosses entstehenden Parkplatzangebot wird insgesamt die angespannte Parkplatzsituation im Dorfkern nachhaltig verbessert. Die unterirdische Parkierungsmöglichkeit im Dorfzentrum – als Investition in die Zukunft – spielt ausserdem oberirdische Flächen frei und bietet attraktive Wohnverhältnisse mitten in Berneck. Um die Rahmenbedingungen für zukünftige Entwicklungen und Investitionen in die Liegenschaften im Dorfkern zu verbessern, beantragt der Gemeinderat deshalb, die Tiefgarage um ein zweites, gemeindefinanziertes Untergeschoss zu erweitern. Gemäss Art. 7 und Art. 36 der Gemeindeordnung der politischen Gemeinde Berneck vom 19. April 2020 samt Anhang Finanzbefugnisse beschliesst die Bürgerschaft an der Urne über den Erwerb von Grundstücken des Finanzvermögens über 2 Mio. Franken je Fall.



1. Die Überbauung Hasler-Areal

1.1 Schlüsselprojekt der Zentrumsentwicklung

Das Hasler-Areal war einst ein Zentrum für industrielle Tätigkeit in Berneck, das unter anderem einen Textilbetrieb beherbergte, der im 19. und 20. Jahrhundert ein wichtiger Wirtschaftszweig in der Region war. Die industrielle Nutzung des Hasler-Areals endete in den 1990er-Jahren; die Räume wurden danach gewerblich genutzt und die Parkplätze an umliegende Gewerbebetriebe und Anwohner*innen vermietet.

Das Hasler-Areal mit rund 4'000m² liegt mitten im Ortsbildschutzgebiet von nationaler Bedeutung, was einen grossen Einfluss auf die Entwicklungsmöglichkeiten des Areals selber, aber auch auf alle umliegenden Grundstücke in Gehdistanz hat. Mit dem vorliegenden Bauprojekt entstehen attraktiver Wohnraum für unterschiedliche Lebensphasen und rund 100 Parkplätze im ersten Tiefgaragengeschoss. Gleichzeitig mit dem Bau der Tiefgarage ergibt sich die einmalige Chance, ein zweites gemeindeeigenes Tiefgaragengeschoss zu realisieren. Mit zwei Parkgeschossen entstehen 92 private Parkplätze im ersten und 116 fest vermietete Parkplätze im zweiten Tiefgaragengeschoss.

Die Umnutzung des mitten im Dorfzentrum liegenden Hasler-Areals ist ein Schlüsselprojekt für die Zukunft unseres Dorfkentrums, das:

- nicht mehr genutzten Raum im bestehenden Siedlungsgebiet zu neuem Leben erweckt;
- 52 moderne Wohnungen samt Tiefgarage mitten im Dorfzentrum schafft;
- mit der Tiefgarage sicherstellt, dass sich die angespannten Parkplatzverhältnisse im Dorfkern nicht weiter verschlechtern;
- mit der Erweiterung der Tiefgarage um ein zweites, gemeindefinanziertes Untergeschoss neuen oberirdischen Handlungsspielraum und zusätzliche Impulse schafft für weitere qualitative Erneuerungen.

1.2 Bisheriger Entwicklungsprozess

Gemeinsam mit der Bevölkerung erarbeitete der Gemeinderat 2023/2024 die Ziele für die nächsten 10 – 25 Jahre im Gesellschaftsleitbild «Berneck lebt». Dabei wurden im Handlungsfeld Mobilität mit dem Leitziel zu den Parkplatzkapazitäten im Dorfzentrum die bereits im kommunalen Richtplan von 2011 festgehaltenen Massnahmen bestätigt: die Parkierung unterirdisch zu lösen und die oberirdisch privat genutzten Parkplätze im übrigen Ortskern auf ein Minimum zu reduzieren.

Die Gesamtüberbauung Hasler-Areal wird von einer privaten Bauträgerschaft realisiert. In enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde wurden die Planungen während der letzten Jahre vorangetrieben. Dabei wurden die architektonischen Anforderungen der Gemeinde, insbesondere im Hinblick auf die Integration in das Ortsbild und die Nachhaltigkeit, berücksichtigt.

• Historischer Ortskern

Im Dorfzentrum von Berneck als Ortsbildschutzgebiet von nationaler Bedeutung (ISOS) sind bei Bauvorhaben strengere denkmalpflegerische Vorschriften zu beachten. Im ISOS-Inventar Berneck befindet sich das Hasler-Areal im durchmischten Gewerbe-, Industrie- und Wohnquartier beidseits der Kirchgass mit Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur, d. h. Bauten und Freiräume bewahren und Altbauten nur in Ausnahmefällen abbrechen sowie besondere Vorschriften für Umbauten und Eingliederung von Neubauten).

• Überbauung im Workshop-Verfahren entwickelt

Um diese Anforderungen zu erfüllen, wurde mit Beizug der kantonalen Denkmalpflege von Frühling bis Winter 2016 im Workshop-Verfahren das Überbauungsprojekt entwickelt. Anschliessend wurde mit einem Sondernutzungsplan die rechtliche Grundlage für die Überbauung geschaffen.

• Sondernutzungsplan und Baubewilligungsverfahren

Der Sondernutzungsplan Hasler-Areal wurde nach der kantonalen Vorprüfung im Herbst/Winter 2018 und weiteren darauffolgenden Überarbeitungen im Frühjahr 2020 der öffentlichen Mitwirkung unterstellt. Nachdem der Gemeinderat den heute als rechtliche Grundlage für

die Überbauung dienenden Sondernutzungsplan im November 2021 erlassen und ihn in der Folge von Mitte November bis Mitte Dezember 2021 öffentlich aufgelegt hatte, konnte er im März 2022 genehmigt werden.

Nachdem der Sondernutzungsplan in Rechtskraft erwachsen war, erarbeitete die private Bauträgerschaft die entsprechenden Baugesuche für die Wohnüberbauung mit einem und zwei Tiefgaragengeschossen, die in der Folge von Mitte April bis Anfang Mai 2023 öffentlich auflagen. Nach Eingang der kantonalen Verfügungen und Stellungnahmen erteilte der Gemeinderat die beiden Baubewilligungen im Juli 2024.

- **Vertragsverhandlungen zum Erwerb des zweiten Tiefgaragengeschosses**

Weil sich während den Verhandlungen zeigte, dass für einen Vor-Kaufvertrag – ohne rechtskräftigen Sondernutzungsplan mit der entsprechenden Option für ein zweites Tiefgaragengeschoss als Grundlage – wichtige Elemente zu wenig präzise bestimmbar waren, entschied der Gemeinderat, die Verhandlungen bezüglich Erwerb des zweiten Tiefgaragengeschosses nach Genehmigung des Sondernutzungsplans und parallel zum Baubewilligungsverfahren fortzuführen.

Nachdem die Baubewilligungen mit den Varianten ein Tiefgaragengeschoss und zwei Tiefgaragengeschosse im Juli 2024 erteilt wurden, schloss der Gemeinderat auch die entsprechenden Verhandlungen mit der privaten Bauträgerschaft ab und genehmigte den Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrags, den Grunddienstbarkeitsvertrag und die entsprechenden Kostenvoranschläge.

Aufgrund von verschiedenen Ereignissen (COVID-19-Pandemie, geopolitische Konflikte etc.) hat sich die allgemeine Preissituation auf dem Markt seit März 2020 erheblich verändert. Die dadurch verzeichneten Preisanstiege haben auch Auswirkungen auf die Kosten für den Erwerb des zweiten Tiefgaragengeschosses. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren und aufgrund der fachlichen Überprüfung der Kostenzusammenstellung durch die Helbling



Beratung und Bauplanung AG, Zürich, ist eine belastbare Aussage zu den Grundlagen und den Kosten für den Erwerb des zweiten Tiefgaragengeschosses als Miteigentumsanteil möglich.

Die Gesamtkosten für den Erwerb des zweiten Tiefgaragengeschosses belaufen sich auf rund 8,6 Mio. Franken. Darin sind nicht nur die Baukosten und der Einkauf in den Bodenwert berücksichtigt, sondern auch eine Reserve für Unvorhergesehenes von 250'000 Franken. Zusätzlich sind die spezifischen Kostenpositionen, die durch den Bau des zweiten Tiefgaragengeschosses entstehen, in die Kalkulation miteinbezogen. Diese umfassende Kostenanalyse bietet eine solide Grundlage für die Entscheidung «Erwerb des zweiten Tiefgaragengeschosses» und erhöht die Transparenz in der Projektfinanzierung.

2. Verträge zur Übernahme des zweiten Tiefgaragengeschosses

Gegenstand der Urnenabstimmung vom 24. November 2024 ist der Kredit für den Erwerb des zweiten Tiefgaragengeschosses durch die Gemeinde Berneck im Miteigentum, das neben 116 Parkplätzen auch 186 Schutzplätze, Nebenräume und gemeinsam genutzte Anlagen wie Treppenaufgänge, Lifte und Auffahrtsrampen enthält.

2.1 Grundsätzliche Überlegungen – Bezug externer Fachpersonen für rechtliche und finanzielle Grundlagen

Der Gemeinderat entschied, sowohl die Vertragsgrundlagen als auch die Baukostenzusammenstellung von externen Fachpersonen prüfen zu lassen. Damit wollte er fundierte Grundlagen schaffen, um den Stimmberechtigten die bestmögliche und belastbare Abstimmungsvorlage, sowohl aus kostentechnischer als auch rechtlicher Sicht, zu unterbreiten.

2.2 Grunddienstbarkeitsvertrag

Die private Bauträgerschaft beabsichtigt, als Eigentümerin des Grundstücks Nr. 521, auf der Basis des rechtsgültigen Sondernutzungsplans Hasler-Areal eine Wohnüberbauung mit einer ein- oder zweigeschossigen Tiefgarage zu erstellen. Ein Teil der Tiefgarage ragt unterirdisch in das Grundstück Nr. 631 der politischen Gemeinde Berneck.

Zur Sicherung des Baus und Bestands der Tiefgarage dient der Grunddienstbarkeitsvertrag. Die Eigentümerin des Grundstücks Nr. 631 (politische

Gemeinde Berneck) duldet gegenüber den Eigentümern des Grundstücks Nr. 521 (private Bauträgerschaft) das unterirdische Überbaurecht gemäss Art. 674 ZGB für den Tiefgaragenanteil auf der betroffenen Fläche. Der Grunddienstbarkeitsvertrag regelt damit die Sicherung des Baus und Bestands der neu zu erstellenden Tiefgarage. Die Grunddienstbarkeit ist im Grundbuch eingetragen und ist somit auch gegenüber Dritten, wie z.B. neuen Eigentümer*innen des belasteten Grundstücks, wirksam.

2.3 Vorvertrag zum Abschluss des Kaufvertrags

Der Vorvertrag zum Abschluss des Kaufvertrags enthält alle Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien und legt ausserdem die Bedingungen fest für den späteren Eigentumsübergang. Der Vertrag mit der Bauträgerschaft umfasst folgende Punkte: Kaufpreis, Kaufobjekt, Gewährleistung und Garantien, Rechte und Pflichten aus dem Grunddienstbarkeitsvertrag, Kosten und Gebühren, Bedingungen und Folgen einer möglichen Vertragsauflösung sowie einige Regelungen bezüglich nachfolgendem Kaufvertrag.

Genehmigen die Stimmberechtigten den Kredit für den Erwerb des zweiten Tiefgaragengeschosses, schliesst der Gemeinderat in der Folge mit der privaten Bauträgerschaft den definitiven Kaufvertrag ab über den Erwerb des zweiten Tiefgaragengeschosses im Miteigentum.

3. Investitionskosten und Finanzierung

3.1 Finanzierung

Die private Bauträgerschaft ist bereit, im Zuge der Realisierung der Gesamtüberbauung, ein zweites Tiefgaragengeschoss für die Übernahme durch die Gemeinde zu erstellen. Für die Tiefgarage wird Miteigentum begründet. Mit der Zustimmung zum Kredit von 8,6 Mio. Franken durch die Stimmberechtigten erwirbt die Gemeinde das zweite Tiefgaragengeschoss mit 116 Parkplätzen, öffentlichen Schutzräumen mit 186 Schutz-

plätzen, Nebenräumen und weiteren gemeinsam genutzten Anlagen.

Neben den Baukosten und den Kosten für den Landerwerb ist im Kredit ausserdem eine Reserve von 250'000 Franken für Unvorhergesehenes berücksichtigt. Nicht im Kredit berücksichtigt ist der MwSt.-Vorsteuerabzug, der erst nach Realisierung des zweiten Tiefgaragengeschosses bzw. nach Rechnungsstellung zurückgefordert werden kann.

Die Schaffung von fest vermieteten Parkplätzen auf privatem Grund gehört nicht zu den öffentlichen Aufgaben einer Gemeinde. Das zweite Tiefgaragengeschoss als Miteigentumsanteil wird deshalb im Finanzvermögen geführt. Damit sind mit den Mieterträgen der Parkplätze und allenfalls auch der Nebenräume im Wesentlichen die Kapital- und Betriebskosten zu decken, zusätzliche Abschreibungen entfallen. Vorgesehen ist, den Erwerb des zweiten Tiefgaragengeschosses mit der Aufnahme eines entsprechenden Darlehens zu finanzieren. Neben den daraus entstehenden Zinskosten von voraussichtlich rund 2% sind die Betriebskosten zu decken sowie eine adäquate Reserve Werterhalt zu bilden.

3.2 Beiträge

Für das unterirdische Überbaurecht auf dem Grundstück Nr. 631 – im Eigentum der Gemeinde – zugunsten Grundstück Nr. 521 leistet die private Bauträgerschaft eine Entschädigung von 35'000 Franken. Die Erstellung der beiden öffentlichen Schutzräume mit 186 Schutzplätzen entschädigt das kantonale Amt für Militär und Zivilschutz mit einem Beitrag von 1'200 Franken pro Schutzplatz. Den entsprechenden Beitrag von rund 223'000 Franken hat das kantonale Amt für Militär und Zivilschutz bereits im Juli 2024 schriftlich zugesichert.

Die Gesamtkosten für die Realisierung des zweiten Tiefgaragengeschosses stellen sich wie folgt dar:

Leistung	Kosten in CHF (inkl. 8,1% MwSt.)
Baukosten für das zweite Tiefgaragengeschoss (±10 %)	6'411'000
Kosten für den Einkauf in die Bodenplatte, Anlagekosten, Bodenwert Auffahrtsrampe, Lifte, Ersatz für den Minderwert von 13 wegfallenden Parkplätzen im 1. Untergeschoss aufgrund Auffahrtsrampe, weitere Aufwände, die durch den Bau des zweiten Geschosses entstehen	2'203'000
Reserve für Unvorhergesehenes	250'000
Entschädigung für unterirdisches Überbaurecht auf Grundstück Nr. 631	- 35'000
Kantonaler Beitrag für 186 öffentliche Schutzplätze	- 223'000
Total	8'606'000

Der MwSt.-Vorsteuerabzug von rund 600'000 Franken auf alle Kosten exkl. Landanteil reduziert die Nettoinvestition nach der Fertigstellung und dem Erwerb des zweiten Tiefgaragengeschosses auf knapp 8 Mio. Franken.

Pro Parkplatz stellen sich die Kosten wie folgt dar:

	Kosten in CHF (inkl. 8,1% MwSt.)
Gesamtkosten Tiefgarage	8'606'000
Kosten pro Parkplatz vor Vorsteuerabzug	74'190
Kosten pro Parkplatz nach Vorsteuerabzug	69'000

Die Kosten pro Parkplatz fallen im Vergleich zu Tiefgaragenplätzen bei Privatbauten hoch aus. Gründe dafür sind die schwierigen Baugrundbedingungen (Grundwasser, Hangsicherung) und weil bei Wohneigentum mit höheren Wohnungspreisen die nicht gedeckten Parkplatzkosten finanziert werden.

3.3 Unterscheidung von Verwaltungs- und Finanzvermögen

Die Abgrenzung von Finanz- und Verwaltungsvermögen ist finanzrechtlich von grosser Bedeutung, da sich zum einen die kreditrechtlichen Zuständigkeiten und zum anderen die Bestimmungen über die Bilanzierung und Bewertung unterscheiden.



	Verwaltungsvermögen	Finanzvermögen
Grundsatz	Vermögensgegenstände, die dem Gemeinwesen unmittelbar durch ihren Gebrauchswert für die Besorgung von öffentlichen Aufgaben dienen.	Vermögenswerte, die dem Gemeinwesen durch ihren Kapital- oder Ertragswert dienen und damit nur mittelbar zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben beitragen.
Beschreibung / Beispiele	Das Verwaltungsvermögen stellt produktives Kapital dar und ist für die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben notwendig wie z. B. ein Schulhaus oder eine Abwasseranlage.	Dient dem Gemeinwesen nur mittelbar durch seinen Kapital- oder Ertragswert (z. B. Wertschriften, Finanzliegenschaften). Kann jederzeit frei veräussert werden, ohne dass die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe beeinträchtigt wird.
Abschreibungen	Vermögenswerte des Verwaltungsvermögens werden linear auf der Basis der wirtschaftlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Neben den Rechnungsmodell (RMSG)-Anlagekategorien und -Abschreibungsdauern können auch branchenspezifische Anlagekategorien und Abschreibungsdauern angewendet werden.	Abschreibungen zu Lasten des allgemeinen Gemeindehaushalts entfallen. Erfolgt der Zugang einer Investition im Finanzvermögen zu Kosten, die höher sind als der Verkehrswert (z. B. bei einem vorsorglichen Landerwerb), muss der Sachwert über das Konto «Wertberichtigungen Sach- und immaterielle Anlagen FV» wertberichtigt werden.
Einfluss auf die Jahresrechnung / den Steuerfuss	Die jährlichen Abschreibungsraten werden der Jahresrechnung belastet und haben deshalb einen Einfluss auf den Steuerfuss.	Jährliche Abschreibungen entfallen. Die Erfolgsrechnung wird nicht belastet und die Investition hat keinen Einfluss auf den Steuerfuss.
Erträge	Die Erträge werden dafür verwendet, die Betriebskosten zu decken.	Die Erträge werden dafür verwendet, die Betriebs- und Kapitalkosten zu decken.
Risiko	Die Investitionskosten werden komplett über die Jahresrechnung abgeschrieben; es besteht kein Risiko bezüglich der Finanzierung.	Sollten die Erträge nicht ausreichen, um die Betriebs- und Kapitalkosten zu decken, besteht das Risiko, dass die Investitionskosten zu einem späteren Zeitpunkt zumindest teilweise doch über die Jahresrechnung abgeschrieben werden müssten.

4. Wirtschaftlichkeit

4.1 Einmalige und letzte Möglichkeit für gemeindeeigene unterirdische Parkplätze mitten im Dorfzentrum

Damit die kleinen Aussenflächen der Liegenschaften mitten im Dorfzentrum attraktiv gestaltet und nicht für Parkplätze genutzt werden, sieht die Gemeinde vor, das zweite Tiefgaragengeschoss mit 116 Parkplätzen auf dem Hasler-Areal im Miteigentum zu erwerben und die Parkplätze zu vermieten. Weitere Chancen, unterirdische Parkplätze mitten im Dorfzentrum zur Verfügung zu stellen, bestehen aus verschiedenen Gründen nicht: Die Realisierung eines zweiten Tiefgaragengeschosses beim Alpha-Areal Auerstrasse/ Gstaldenstrasse ist aufgrund des Grundwasserspiegels nicht möglich, unter dem Lindenhausparkplatz befinden sich die Erdsonden für die Wärmepumpe des Alten Sekundarschulhauses und der Mehrzweckhalle Bünt. Der Hirschenwiesenparkplatz beim Bauamt/Werkhof liegt ausserhalb des dicht besiedelten Dorfzentrums mit den kleinflächigen Grundstücken. Der Erwerb des zweiten Tiefgaragengeschosses im mitten im Dorfzentrum gelegenen Hasler-Areal bietet deshalb die einzige und letzte Möglichkeit.

4.2 Grundsätzliche Überlegungen

Vorgesehen ist, die im zweiten Tiefgaragengeschoss entstehenden Parkplätze als Langzeitparkplätze mit entsprechenden Mietverträgen und einem Monatsmietzins zu vermieten.

Der Gemeinderat hat die Einführung der Parkplatzbewirtschaftung auf dem Gemeindegebiet bisher aufgeschoben, bis die Gemeinde u.a. für Parkplatznutzer*innen auf dem Hasler-Areal Parkplatzkapazitäten schaffen kann. Deshalb ist nun zusammen mit der Eröffnung des zweiten Tiefgaragengeschosses im Hasler-Areal vorgesehen, die Parkplatzbewirtschaftung auf öffentlichem Grund (z.B. Lindenhaus und Hirschenwiese) einzuführen. Lehnen die Stimmberechtigten den Kredit für den Erwerb des zweiten Tiefgaragengeschosses ab, wird die Parkplatzbewirtschaftung auf öffentlichem Grund trotzdem eingeführt. Die Einführung der Parkplatzbewirtschaftung wird in diesem Fall zeitnah bzw. nach Erarbeitung der notwendigen Grundlagen erfolgen.



Weil die Bewirtschaftung der öffentlichen Parkräume damit auf jeden Fall eingeführt wird, kommen zwangsläufig neue Parkkosten auf Autobesitzer*innen zu, die heute ihr Fahrzeug auf öffentlichen Parkplätzen abstellen. Das können Anwohnende sein, die über keinen privaten Parkplatz verfügen, oder Angestellte, die keinen Firmenparkplatz nutzen können.

4.3 Betriebsertrag

Weil die Tiefgarage im Finanzvermögen finanziert wird, fallen keine Abschreibungen zu Lasten des allgemeinen Gemeindehaushalts an. Der Betriebsertrag resultiert aus den Mieteinnahmen abzüglich der Verzinsung des Fremdkapitals und des Betriebsaufwands. Neben den Mieteinnahmen für die Tiefgaragenplätze werden mit der oberirdischen Parkplatzbewirtschaftung weitere Einnahmen generiert. Vorgesehen ist, die Ertragsüberschüsse aus der Vermietung der Tiefgaragenparkplätze der Reserve Liegenschaften des Finanzvermögens zuzuweisen.

5. Vermietung Parkplätze: Kosten- und Ertragsübersicht / Auslastung

Der Jahresertrag ergibt sich aus den Mieteinnahmen der Tiefgaragenparkplätze abzüglich der Finanzierungs- und Betriebskosten. Zur Finanzierung des zweiten Tiefgaragengeschosses ist die Aufnahme eines entsprechenden Fremdkapitals vorgesehen, für das Verzinsungen anfallen. Die Unterhaltskosten – die für eine Tiefgarage dieser Art überschaubar sind – bestehen aus der Reinigung der Tiefgarage und dem allgemeinen Unterhalt (Ersatz von Leuchtmitteln etc.) – sie werden mit rund 11'000 Franken pro Jahr beziffert. Weil das zweite Tiefgaragengeschoss im Finanzvermögen geführt wird, sind durch die Mieterträge im Wesentlichen die Kapital- und Betriebskosten zu decken und nicht zusätzliche Abschreibungen zu finanzieren.

Von den 116 Parkplätzen sind 11 dauerhaft der Liegenschaft Wäselstrasse 3 (ehemals Freihof) zu den gleichen Konditionen wie die restlichen 105 Parkplätze im zweiten Tiefgaragengeschoss zur Miete zugesichert. Weitere rund 30 Parkplätze werden für Mitarbeiter*innen des Zentrums im Städtli gemietet. Damit sind bereits vor Realisierung gut 1/3 der Parkplätze reserviert. Hinzukommen werden ein Teil der heute oberirdisch auf öffentlichem Grund parkierten Fahrzeuge, sodass bei der Eröffnung 2027/2028 schon aus heutiger

Sicht rund 2/3 der Parkplätze belegt sind. Die noch freien Parkplätze können dann auch für das Abstellen von Zweitfahrzeugen oder weiteren Interessierten zur Verfügung gestellt werden, sofern sie nicht von Anwohner*innen oder Arbeitnehmer*innen von lokalen Gewerbebetrieben beansprucht werden. Dementsprechend ist spätestens mittelfristig mit einer sehr hohen Auslastung des zweiten Tiefgaragengeschosses zu rechnen.

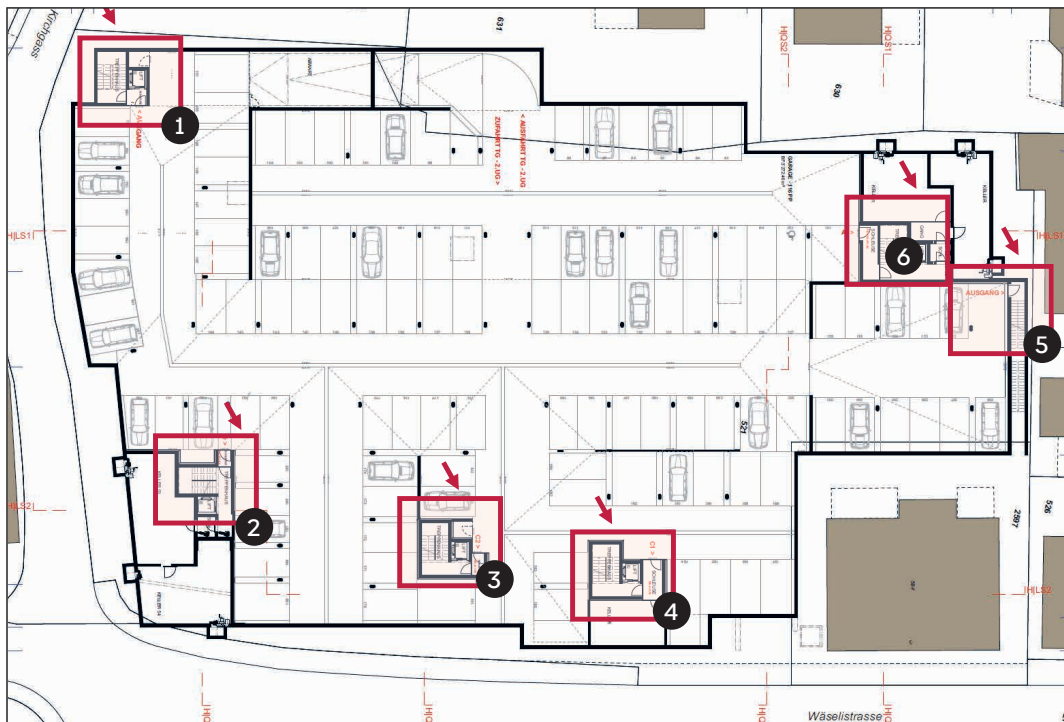
In erster Linie verfolgt der Gemeinderat mit dem Erwerb des zweiten Tiefgaragengeschosses nicht das Ziel der Ertragserwirtschaftung, sondern die Parkplatzsituation im Dorfkern erheblich zu verbessern und auch künftig attraktive Wohn- und Lebensbedingungen zu erhalten. Die folgende Tabelle ermöglicht eine transparente Kosten- und Ertragsübersicht für den Betrieb des zweiten Tiefgaragengeschosses. Selbst bei einem sehr attraktiven Monatsmietzins von 140 Franken exkl. MwSt. wird bei einer erwarteten guten Auslastung ein jährlicher Ertrag erwirtschaftet.

Weil der für die einzelnen Parkplätze geltende Mietzins pro Monat noch nicht final definiert ist und für verschiedene Auslastungen werden die untenstehenden Szenarien aufgezeigt.

	Szenario 1 M: CHF 160 A: 100%	Szenario 2 M: CHF 160 A: 90%	Szenario 3 M: CHF 150 A: 100%	Szenario 4 M: CHF 150 A: 90%	Szenario 5 M: CHF 140 A: 100%	Szenario 6 M: CHF 140 A: 90%
Jahresertrag aus Mieteinnahmen bei 116 Parkplätzen	222'720	200'448	208'800	187'920	194'880	175'392
Verzinsung Fremdkapital für die Finanzierung der Tiefgarage	rund 160'000	rund 160'000	rund 160'000	rund 160'000	rund 160'000	rund 160'000
Unterhaltskosten (CHF 8 pro Parkplatz und Monat)	11'136	11'136	11'136	11'136	11'136	11'136
Nettoertrag	51'584	29'312	37'664	16'784	23'744	4'256

Kosten in CHF (exkl. MwSt.)
Mietzins (M) / Auslastung (A)

Grundrissplan zweites Untergeschoss Hasler-Areal



- **Nr. 1** Direkter Zugang an der Kirchgass – vis-à-vis Zentrum im Städtli
- **Nr. 2** Zugang über Wohngebäude bei der Kreuzung Kirchgass / Wäselstrasse
- **Nrn. 3 und 4** Zugang über Wohngebäude bei der Wäselstrasse
- **Nrn. 5 und 6** Direkter Zugang bzw. Zugang über Wohngebäude via Neugass / Wäselstrasse hinter MUCA café & workspace und ehem. Metzgerei Küttel

Die Ein- und Ausfahrt über der Tiefgarage erfolgt via Neugass über die Wäselstrasse



Die wichtigsten Facts in Kürze

Der Erwerb des zweiten Tiefgaragengeschosses bietet die letzte und einzige Möglichkeit, mitten im dicht überbauten Dorfkern unterirdische Parkplätze zu schaffen.

Mit dem durch den Erwerb des zweiten Tiefgaragengeschosses entstehenden Parkplatzangebot wird insgesamt die angespannte Parkplatzsituation im Dorfzentrum nachhaltig verbessert.

Die Grundeigentümer*innen der Liegenschaften mitten im Dorfkern haben dank Parkplatzkapazitäten im zweiten Tiefgaragengeschoss die Chance, ihre kleinen Aussenflächen attraktiv zu gestalten.

Das zweite Tiefgaragengeschoss im Hasler-Areal wird im Finanzvermögen geführt. Jährliche Abschreibungen, die die Erfolgsrechnung belasten, entfallen.

Die privat genutzten Parkplätze im übrigen Dorfkern werden mit den neuen Parkplatzkapazitäten im Hasler-Areal auf ein Minimum reduziert, wodurch mehr Freiräume geschaffen werden.

Die unterirdischen Parkkapazitäten – als Zukunftsinvestition auch für künftige Generationen – verleihen der attraktiven Entwicklung im Dorfzentrum einen Schub.

Mit den Parkplatzmöglichkeiten im zweiten Tiefgaragengeschoss nutzen weniger Dauerparkierende die oberirdischen bewirtschafteten Parkplätze, womit auch die Freiräume von öffentlichen Plätzen im Dorfkern gesteigert und aufgewertet werden.

Das zweite Tiefgaragengeschoss im Hasler-Areal bietet den Nutzer*innen, insbesondere bei Nachtschichteinsätzen, mehr Sicherheit als die oberirdischen öffentlichen Parkplätze, die für alle zugänglich sind.

Abstimmungsempfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Kredit für den Erwerb des zweiten Tiefgaragengeschosses im Hasler-Areal zuzustimmen. Diese Investition trägt wesentlich zur Attraktivität und prosperierenden Entwicklung des historischen Dorfkerns unserer Gemeinde bei, ohne die Steuerlast zu erhöhen.

Abstimmungsfrage

Genehmigen Sie den Kredit von 8'606'000 Franken für den Erwerb des zweiten Tiefgaragengeschosses im Hasler-Areal im Miteigentum durch die Gemeinde Berneck?