

Botschaft

des Gemeinderates an die stimmberechtigten Bürgerinnen und Bürger

Ordentliche Gemeindeversammlung

Oberhofen am Thunersee,
Montag, 18. November 2019, 20.00 Uhr, Halle am Riderbach, Oberhofen



Impressum

Gemeindeverwaltung Oberhofen am Thunersee

Produktion: Jost Druck AG, 3626 Hünibach

Editorial

Von Gemeindepräsident Philippe Tobler



Wandel und Konstanz

Liebe Oberhofnerinnen und Oberhofner

Nichts ist so konstant wie der Wandel. Dieses Zitat hat etwas in sich und passt auch zu den Veränderungen bei der Gemeinde Oberhofen, sei es beim Gemeinderat oder dessen Geschäften und Projekten, aber auch beim Personal. Ein bewegtes Jahr neigt sich langsam dem Ende zu.

Es ist eine Frage der Balance, wie viel Veränderung es braucht. Keine Veränderung bedeutet Stillstand. Und zu viel Dynamik oder eben Veränderung lösen Unsicherheit aus und überfordern. Die richtige Balance zu finden ist manchmal gar nicht so einfach. Veränderungen werden vielfach von verschiedenen Faktoren aus dem Umfeld (Politik, Gesellschaft, Technologie, Gesetzgebung, Ökologie) beeinflusst. Der Gemeinderat hat als Exekutive die Führung, Planung und Koordination ihrer Tätigkeiten sicherzustellen, so sieht es auch das kantonale Gemeindegesetz vor. Die Verwaltung vollzieht die Beschlüsse und erbringt Dienstleistungen zugunsten der Bürgerinnen und Bürger. Wir sind bestrebt, den veränderten Ansprüchen gerecht zu werden und dienstleistungsorientiert und effizient die Leistungen zu erbringen. Zögern Sie nicht, Ihre Anliegen und Bedürfnisse an uns zu tragen. Denn nur wenn das gegenseitige Verständnis und auch das Vertrauen gestärkt und gefördert werden, ist eine positive Entwicklung in die richtige Richtung möglich.

Die Stimmberechtigten beschliessen an der Gemeindeversammlung vom 18. November 2019 unter anderem das Budget 2020. Für viele Stimmbürgerinnen und Stimmbürger sind dies primär Zahlen, welche schwer zu verstehen sind und einem Buch mit sieben Siegeln gleichen. Doch hinter diesen Ziffern verbergen sich viel Energie, Visionen, Projekte, Emotionen und Schicksale. Deshalb ist es für mich immer wieder anregend, den Prozess der Budgetierung mitzugestalten. Wie jedes Jahr war es auch diesmal das Bestreben des Gemeinderates, einen

ausgeglichenen Haushalt zu präsentieren. Dies entspricht schliesslich dem kantonalen Auftrag und stellt sicher, dass für Gemeindeaufgaben weder kommende noch vergangene Generationen finanziell belastet werden.

Die Investitionsrechnung stellt den Gemeinderat derzeit vor eine erhebliche Herausforderung. Es stehen mit der Sanierung der Schulanlage Friedbühl und diverser wichtiger Aufgaben der Technischen Werke (beispielsweise Strassen und Infrastruktur) wichtige Projekte an, die aufgrund diverser Abhängigkeiten nicht beliebig nach hinten verschoben werden können. Dennoch hält der Gemeinderat an seiner Zielsetzung fest, den Selbstfinanzierungsgrad auf gesundem Niveau zu halten. Ein Blick auf die Kennzahlen im Finanzplan 2019 bis 2024 zeigt allerdings auf, dass dies eine herausfordernde Aufgabe für den Gemeinderat wird. Die detaillierte Finanz- und Investitionsplanung hilft mit, die Investitionen im optimalen Zeitpunkt einzuplanen und auf Veränderungen zu reagieren.

Auch Ihnen wünsche ich für die Bewältigung der Herausforderungen des Alltags eine ausgewogene Balance zwischen Erhalten und Verändern sowie für die bevorstehende Adventszeit Momente zum Innehalten, Zeit und Musse mit der Familie und Freunden und alles Gute zum Jahreswechsel.

Ordentliche Gemeindeversammlung Oberhofen am Thunersee, Montag, 18. November 2019, 20.00 Uhr, Halle am Riderbach, Oberhofen

Traktanden

1. Finanzplan 2019 bis 2024; Kenntnisnahme	5	5. Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen in Oberhofen» und direkter Gegenvorschlag des Gemeinderates mit Teilrevision Gemeindeordnung; Beschlussfassung	17
2. Budget 2020; Genehmigung	8	6. Kreditabrechnungen	21
a) Steueranlage für die Gemeindesteuern von 1.64 Einheiten		6.1 Erstellung Kindergrabstätte; Kenntnisnahme	
b) Steueranlage für die Liegenschaftssteuern von 1.2‰ des amtlichen Wertes		Kreditabrechnung	
c) Budget 2020		6.2 Investitionsbeitrag für Erneuerungsprojekt 2016 Sportzentrum Wichterheer AG; Kenntnisnahme	
3. Überarbeitung Generelle Entwässerungsplanung (GEP); Genehmigung Projekt und Verpflichtungskredit von CHF 270'000.00	14	7. Orientierung	22
4. Anschaffung Wasserzähler; Genehmigung Nachkredit von CHF 139'956.80	16	8. Verschiedenes	22

Für die eilige Leserin, für den eiligen Leser

1. Der Finanzplan 2019 bis 2024 wurde den neuesten Gegebenheiten angepasst und durch den Gemeinderat am 18. September 2019 genehmigt. Die Finanzplanung rechnet durchwegs mit einer Steueranlage von unverändert 1.64 und weist mit Ausnahme des Budgetjahres 2020 positive Ergebnisse aus. Das Eigenkapital inklusive der finanzpolitischen Reserve beträgt bis Ende Planperiode rund CHF 3.2 Mio. oder 6 Steuerzehntel.
2. Im Budget 2020 resultiert ein Aufwandüberschuss von CHF 746'300.00 im Steuerhaushalt, welcher durch die Entnahme aus den finanzpolitischen Reserven ausgeglichen wird. Das Ergebnis wird durch die einmalige Vornahme einer periodischen Abgrenzung für den Lastenausgleich Sozialhilfe von CHF 1.3 Mio. erheblich beeinflusst. Einsparungen im Bildungsbereich, Zunahme der Abschreibungen infolge hoher Investitionen, höhere Beiträge in den Finanzausgleich sowie höhere Steuererträge haben weiter negative wie auch positive Auswirkungen auf das Budgetergebnis.
3. Im Bereich der Abwasserentsorgung ist nebst anderen Projekten auch die Nachführung der Generellen Entwässerungsplanung (GEP) vorgesehen. Die Generelle Entwässerungsplanung stellt ein wichtiges Instrument dar, um die der Gemeinde im Bereich Gewässerschutz zustehenden Aufgaben gesetzeskonform erfüllen zu können und die anfallenden Investitionen zu planen. Die GEP der Gemeinde Oberhofen stammt von 2002 und ist damit 17 Jahre alt. In der Zwischenzeit haben in Oberhofen eine Ortsplanung und eine starke bauliche Tätigkeit stattgefunden – diverse Gesetze und Normen im Abwasserbereich sind revidiert und die Praxis des Amtes für Wasser und Abfall des Kantons Bern (AWA) ist in verschiedenen Bereichen verschärft worden. Der Gemeinderat beantragt, den Verpflichtungskredit von CHF 270'000.00 für die Nachführung der GEP zulasten der Spezialfinanzierung Abwasserentsorgung zu genehmigen.
4. Der von der Gemeindeversammlung am 14. Mai 2012 genehmigte Verpflichtungskredit von CHF 360'000.00 für den Ersatz der Wasserzähler und das Ausrüsten mit Funksystem auf dem

gesamten Gemeindegebiet reichte aus verschiedenen Gründen nicht aus. Die effektiven Mehrkosten nach Abschluss des Projektes betragen rund CHF 140'000.00, wofür nun ein Nachkredit beantragt wird.

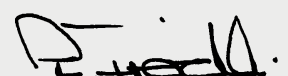
5. Ende 2018 wurde dem Gemeinderat die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen in Oberhofen» eingereicht. Vom Initiativkomitee wird gefordert, dass der Anteil an preisgünstigem Wohnraum für Junge und Familien in Oberhofen innerhalb von zehn Jahren nach Annahme der Initiative um mindestens 20 Einheiten erhöht wird. Der Gemeinderat hat als Reaktion auf die Initiative einen direkten Gegenvorschlag ausgearbeitet. Die Gemeindeordnung soll mit einem Artikel ergänzt werden, um die Erhaltung und Schaffung von erschwinglichem Wohnraum zu fördern. Weiter wird ein Vorgehen zur Umsetzung des Förderartikels vorgeschlagen.
6. Die Kreditabrechnungen für die Erstellung der Kindergrabstätte sowie für den Investitionsbeitrag der Gemeinde für das Erneuerungsprojekt Sportzentrum Wichterheer AG werden den Stimmberechtigten zur Kenntnis gebracht.
7. Es folgen verschiedene Orientierungen aus dem Gemeinderat.
8. In diesem Traktandum haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger das Wort.

Oberhofen am Thunersee, 17. Oktober 2019

Gemeinderat Oberhofen



Philippe Tobler
Gemeindepräsident



Rahel Friedli
Gemeindeschreiberin

1. Finanzplan 2019 bis 2024; Kenntnisnahme

Der Finanzplan ist das wichtigste strategische Analyse- und Steuerungsinstrument des Gemeinderates. Er gibt Auskunft darüber, wie sich die Gemeindefinanzen nach aktuellem Wissensstand im Verlauf der nächsten fünf Jahre entwickeln werden.

Anlässlich der Klausurtagung im Juni 2017 hat der Gemeinderat die Legislatur- und Massnahmenplanung für die Periode 2018 bis 2021 aktualisiert und die Schwerpunkte für diese Periode festgelegt. Weitere Entscheide aus den letzten Gemeindeversammlungen sowie ganz aktuelle Ereignisse wurden seither laufend in den Finanzplan 2019 bis 2024 integriert.

Mit dem Finanzplan werden keine Ausgaben oder Einnahmen beschlossen. Der Finanzplan wird der Gemeindeversammlung als Information zur Kenntnis gebracht. Die Ausgaben können sich im Laufe der kommenden fünf Jahre verändern oder es können sich Finanzierungsmöglichkeiten erschliessen.

Am 26. Juni 2019 genehmigte der Gemeinderat auf Antrag der Finanzkommission das Investitionsprogramm. Darin wurden die einzelnen Projekte auf die Notwendigkeit geprüft und mit dem aktuellen Stand ergänzt. Den definitiven Finanzplan 2019 bis 2024 verabschiedete der Gemeinderat an der Sitzung vom 18. September 2019.

Der Finanzplan dient als Planungsinstrument und enthält somit Projekte und Annahmen, welche im Zeitpunkt der Realisierung von der Planung abweichen können. Verpflichtungskredite sind somit noch durch das zuständige Organ zu beschliessen.

Der Finanzplan wird der Gemeindeversammlung zur Kenntnis gebracht.

Grundlagen für die Finanzplanung 2019 bis 2024

- Abgeschlossene Jahresrechnung 2018 nach HRM2
- Budgets 2019 und 2020 nach HRM2
- Aktualisiertes Investitionsprogramm
- Den aktuellen Wirtschaftsentwicklungen angepasste Prognoseannahmen gemäss den Empfehlungen der Kantonalen Planungsgruppe Bern, unter Berücksichtigung der gemeindespezifischen Entwicklung und Prognosen
- Finanzplanungsunterlagen des Kantons Bern zur Berechnung der Zahlungen an den Finanz- und Lastenausgleich (FILAG)

Annahmen und Einflussfaktoren für die Finanzplanung 2019 bis 2024

- Steueranlage 1.64
- Liegenschaftssteuer 1.2%
- Spezialfinanzierungen: unveränderte Gebührenansätze
- Einlage von 100% in die Spezialfinanzierung Werterhalt Wasserversorgung
- Einlage von 60% in die Spezialfinanzierung Werterhalt Abwasserentsorgung
- Zunahme Personalaufwand 1.0 bis 1.5%
- Zunahme Sachaufwand 0.5 bis 1.0%
- Jährliche Zunahme der Wohnbevölkerung
- Zinssätze für neues Fremdkapital von 1.0%
- Abschreibungsdauer von 10 Jahren für das bestehende Verwaltungsvermögen per 31. Dezember 2015
- Berücksichtigung Folgekosten nach Inbetriebnahme der neuen Schulanlage Friedbühl ab 2022–2024 von total CHF 120'000.00.
- Desinvestitionen von CHF 2.0 Mio.
- Auflösung Spezialfinanzierung Übertragung Verwaltungsvermögen gemäss Art. 85a der Gemeindeverordnung (ehemals Elektrizitätsanlage Oberhofen) ab 2019 innert 16 Jahren. Der jährliche Anteil entspricht CHF 148'900.00. Die Auflösung ist nicht liquiditätswirksam, das heisst es entstehen keine zusätzlichen flüssigen Mittel.
- Auflösung der Neubewertungsreserve ab 2021, sofern die gesetzliche Regelung zum Tragen kommt und die Gemeinde keine andere reglementarische Lösung vorsieht.
- Die Auflösung ist ebenfalls nicht liquiditätswirksam.

Ergebnisse Finanzplanung 2020 bis 2024

Steuerhaushalt	2020 CHF	2021 CHF	2022 CHF	2023 CHF	2024 CHF
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung mit Folgekosten	-705'000	694'800	204'200	124'800	199'000
→ Veränderung finanzpolitische Reserve	-705'000	694'800	204'200	124'800	0
Nettoinvestitionen	1'561'000	8'810'000	2'666'000	1'300'000	250'000
Eigenkapital Steuerhaushalt inkl. finanzpolitische Reserve	1'975'800	2'670'600	2'874'800	2'999'700	3'198'600
Mittelfluss inkl. Spezialfinanzierungen					
Bestand neues Fremdkapital per 31. Dezember	0	-7'174'000	-9'900'000	-12'622'000	-9'895'000

Die Finanzplanung weist ab 2021 während der Planungsperiode durchwegs positive Ergebnisse aus. Die Ertragsüberschüsse sind in die finanzpolitische Reserve (zusätzliche Abschreibungen) einzulegen. Im Jahr 2024 wird der Ertragsüberschuss jedoch in das Eigenkapital des Steuerhaushaltes übertragen, da die Bedingungen aufgrund der tiefen Nettoinvestitionen für die Einlage in die finanzpolitische Reserve nicht erfüllt werden. Das Eigenkapital des Steuerhaushaltes inkl. der finanzpolitischen Reserve beträgt per Ende Planungsperiode 2024 voraussichtlich rund CHF 3.2 Mio., dies entspricht rund 6 Steuerzehnteln.

Die Berechnungen der allgemeinen Gemeindesteuern basieren auf den Zuwachswerten des Kantons unter Berücksichtigung der Entwicklung der Gemeinde Oberhofen. Bis Ende 2024 wird ein Zuwachs von rund CHF 730'000.00 im Vergleich zum Budgetjahr 2020 angenommen.

Investitionen

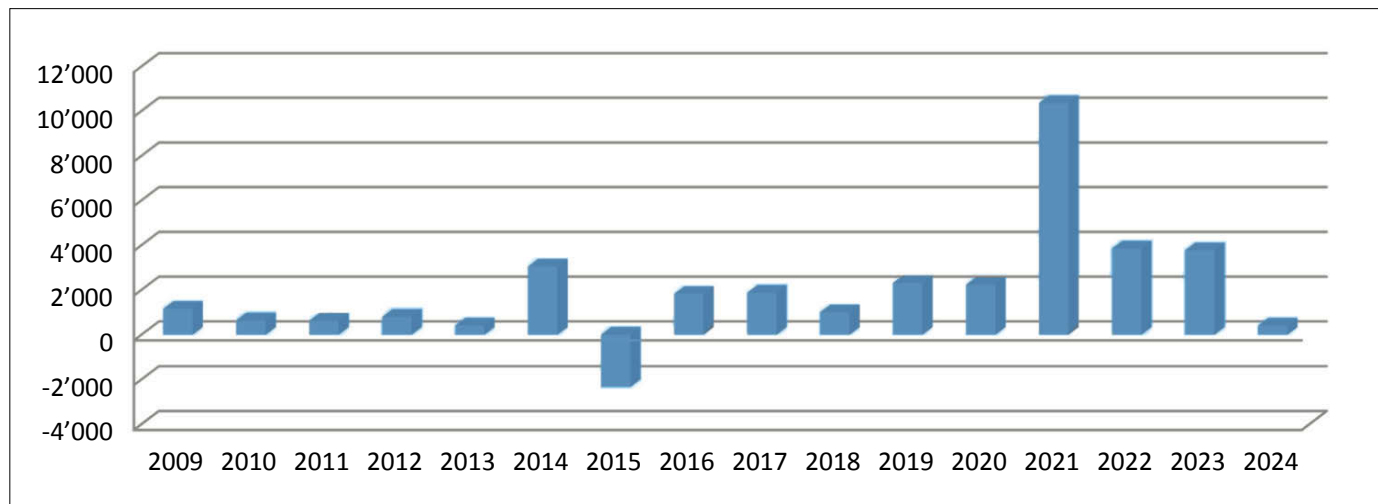
Die aktuell bekannten Projekte und deren Ausführung sind im Finanzplan soweit möglich geschätzt und berücksichtigt. Das gesamte Investitionsvolumen in den Jahren 2019 bis 2024 beläuft sich im Steuerhaushalt auf CHF 16 Mio.

Die grössten Investitionen davon sind folgende:

Projekte	Planungsjahre	Kosten CHF
Gemeindeeigene Liegenschaften, Unterhalt	2021 bis 2024	1'000'000
Schulraum 2020 (Anteil Oberhofen)	2019 bis 2022	10'140'000
Strandbad, Sanierungen	2019	450'000
Verbreiterung Aeschlenstrasse	2020	800'000
Planung / Umsetzung Verkehrsmassnahmen Aebnit-/ Schneckenbühl-/Sonnenbühlstrasse	2022	423'000
Ersatz Wischmaschine	2020	140'000
Hochwasserschutz am Riderbach	2020 und 2021	800'000
Ländteweg, Belagserneuerung	2021	100'000
Sanierung Ufermauer, Aussichtsplatz bis Längenschachen	2021	380'000
Sanierung Ufermauer, Ländte Längenschachen	2021	250'000
Belagserneuerung Friedbühlweg Süd	2023	200'000
Belagserneuerung Alpenstrasse	2023	250'000
Belagserneuerung Neuenackerstrasse, ESH Hotel Elisabeth bis Abzweigung Tannackerstrasse	2023	150'000
Belagserneuerung Neuenackerstrasse, Allmend bis ESH Hotel Elisabeth	2023	250'000
Belagserneuerung Trogenstrasse	2023	150'000

Der Investitionsbedarf muss als unverändert hoch bezeichnet werden. Dies betrifft besonders den gesamten Schulraum 2020, kostenintensive Strassensanierungen, den Hochwasserschutz am Riederbach und die Sanierungen der gemeindeeigenen Liegenschaften. Sie alle zusammen bilden die wichtigsten Teile in der Finanz- und Investitionsplanung.

Nettoinvestitionen (in TCHF)



Selbstfinanzierungsgrad im Steuerhaushalt

Der Selbstfinanzierungsgrad gibt Antwort auf die Frage, inwieweit die Investitionen aus selbst erarbeiteten Mitteln bezahlt werden können. Vor allem ein Vergleich über mehrere Jahre zeigt, ob die Investitionen finanziell verkraftet werden können.

Ein Selbstfinanzierungsgrad von unter 100% führt zu einer Neuverschuldung, von über 100% zu einer Entschuldung. Der Selbstfinanzierungsgrad ist infolge der Investitionen stark schwankend. Mittel- bis langfristig ist ein Wert von über 100% anzustreben, ansonsten führt eine mangelnde Selbstfinanzierung zu einer hohen Verschuldung.

Der Selbstfinanzierungsgrad im Gesamthaushalt beträgt im laufenden Jahr 2019 rund 58%. Der Wert sinkt in den Folgejahren bis auf 1% und steigt am Planungsende auf rund 350%, dies aufgrund des schwankenden Investitionsvolumens. Durchschnittlich wird ein Mittelwert von 30% ausgewiesen, welcher deutlich ungenügend ist.

Dank den positiven Ergebnissen in der Erfolgsrechnung ist das Investitionsvolumen als tragbar zu bezeichnen. Mit der Infrastruktur- und der Strategieplanung schafft der Gemeinderat ein Hilfsmittel, welches die Investitionsprojekte langfristig in die selbstfinanzierte Tragbarkeit der Gemeinde führen soll.

Verschuldung / Fremdkapital

Die Investitionen können bis Ende 2020 aus eigenen Mitteln finanziert werden. Bei den laufenden Festgeldkrediten wird im Jahr 2020 ein Darlehen von CHF 3.5 Mio. zur Rückzahlung fällig.

Per 31. Dezember 2018 weist die Gemeinde einen Fremdmittelbestand von rund CHF 4 Mio. aus, dieser erhöht sich bis Ende 2024 auf rund CHF 10 Mio.

2. Budget 2020; Genehmigung

Das Budget 2020 wurde nach dem neuen Harmonisierten Rechnungslegungsmodell 2 (HRM2), gemäss Art. 70 Gemeindegesetz (GG), [BSG 170.11], erstellt.

a) Steueranlage für die Gemeindesteuern

Das Budget 2020 basiert auf einer unveränderten Steueranlage von 1.64 Einheiten.

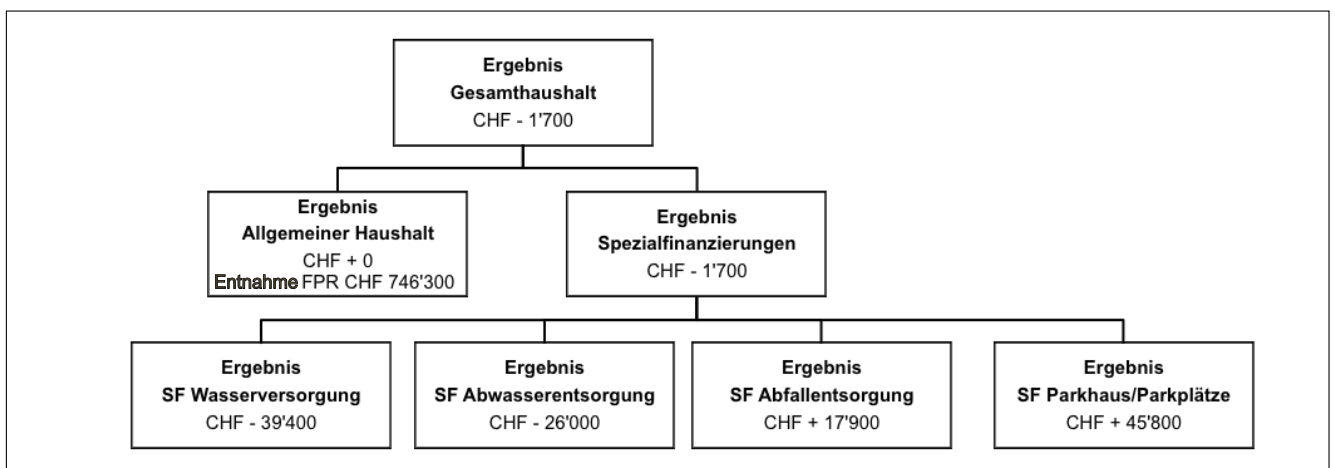
b) Steueranlage für die Liegenschaftssteuern

Dem Budget 2020 liegt der unveränderte Liegenschaftssteueransatz von 1.2% des amtlichen Wertes zugrunde.

c) Budget 2020, Grundlagen und Annahmen

1. Unveränderte Steueranlage von 1.64 Einheiten und Berechnungen über den Finanz- und Lastenausgleich (FILAG)
2. Gemäss dem Vorjahresbudget 2019 und der letzten Jahresrechnung 2018 hinsichtlich des regelmässig anfallenden normalen Aufwandes
3. Finanzplan 2019 bis 2024 hinsichtlich Einhaltung des Finanzhaushaltsgleichgewichts

Übersicht Gesamtergebnis Gemeinde



Die wichtigsten Eckdaten zum Budget

- Periodenabgrenzung der Kosten für den Lastenausgleich Sozialhilfe (einmalig) im Umfang von rund CHF 1.3 Mio.
- Erhöhung des Stellenetats der Gemeinde mit Folgekosten
- Einsparungen im Bereich der obligatorischen Schule von CHF 122'800.00
- Höhere Beiträge in den Finanzausgleich von CHF 83'800.00
- Zunahme der Abschreibungen infolge der hohen Investitionskosten

Gestufferter Erfolgsausweis

	Budget 2020 CHF	Budget 2019 CHF	Rechnung 2018 CHF
Betrieblicher Aufwand	13'531'300	11'749'400	11'117'507
Betrieblicher Ertrag	12'326'100	11'925'900	12'807'394
<i>Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit</i>	<i>-1'205'200</i>	<i>176'500</i>	<i>1'689'887</i>
Finanzaufwand	136'400	212'200	242'958
Finanzertrag	442'100	444'900	794'034
<i>Ergebnis aus Finanzierung</i>	<i>305'700</i>	<i>232'700</i>	<i>551'076</i>
Operatives Ergebnis	-899'500	409'200	2'240'963

Ausserordentlicher Aufwand	44'700	44'300	1'926'575
Einlage in finanzpolitische Reserve	0	395'200	8'426
Ausserordentlicher Ertrag	196'200	201'100	54'850
Entnahme aus finanzpolitischer Reserve	746'300	0	0
<i>Ausserordentliches Ergebnis</i>	<i>897'800</i>	<i>-238'400</i>	<i>-1'880'151</i>
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung inkl. SF	-1'700	170'800	360'812
Ergebnis SF Parkhaus/Parkplätze	45'800	46'600	72'762
Ergebnis SF Wasserversorgung	-39'400	33'200	147'080
Ergebnis SF Abwasserentsorgung	-26'000	78'700	115'550
Ergebnis SF Abfall	17'900	12'300	25'420
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung exkl. SF	0	0	0
Investitionsausgaben	2'295'000	2'510'000	946'001
Investitionseinnahmen	0	331'000	247'276
Nettoinvestitionen	2'295'000	2'179'000	698'725
Selbstfinanzierung	12'800	1'273'000	2'956'677
Selbstfinanzierungsgrad	0.5%	58.4%	423.2%

Im Budget 2020 resultiert grundsätzlich ein Aufwandüberschuss von CHF 746'300.00, welcher durch eine Entnahme aus der finanzpolitischen Reserve gedeckt wird.

Gemäss Art. 85, Abs. 3 Gemeindeverordnung müssen Entnahmen aus der finanzpolitischen Reserve vorgenommen werden, wenn die Gemeinde einen Aufwandüberschuss im allgemeinen Haushalt ausweist und der Bilanzüberschussquotient (BÜQ) unter 30% fällt. Der Bilanzüberschussquotient beträgt per Ende 2020 voraussichtlich rund 22%.

Erfolgsrechnung nach Sachgruppen; wesentliche Abweichungen (in CHF)

	Budget 2020		Budget 2019		Rechnung 2018	
3 Aufwand	13'782'400		12'509'300		13'399'036	
30 Personalaufwand	1'798'400		1'579'400		1'585'402	
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	2'593'200		2'686'700		2'500'216	
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	380'800		326'900		292'570	
34 Finanzaufwand	136'400		212'200		242'958	
35 Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	671'900		473'800		486'627	
36 Transferaufwand	8'087'000		6'682'600		6'252'690	
38 Ausserordentlicher Aufwand	44'700		439'500		1'935'001	
39 Interne Verrechnungen	70'000		108'200		103'569	
4 Ertrag	13'780'700		12'680'100		13'759'848	
40 Fiskalertrag	9'027'200		8'724'700		9'641'148	
41 Regalien und Konzessionen	63'000		63'000		59'199	
42 Entgelte	1'943'700		1'961'300		2'084'703	
44 Finanzertrag	442'100		444'900		794'034	
45 Entnahmen Fonds und Spezialfinanzierungen	206'900		168'5000		126'483	
46 Transferertrag	1'085'300		1'008'400		895'859	
48 Ausserordentlicher Ertrag	942'500		201'100		54'850	
49 Interne Verrechnungen	70'000		108'200		103'569	
	Budget 2020		Budget 2019		Rechnung 2018	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
9 Abschlusskonten	63'700	65'400	170'800	0	360'812	0
90 Abschluss Erfolgsrechnung		1'700	170'800		360'812	

Erläuterung der wesentlichen Abweichungen

Personalaufwand

Der Personalaufwand verzeichnet infolge Erhöhung des Stellenetats, Teuerungsausgleichs, individueller Lohnanstiege usw. eine Kostenzunahme von CHF 219'000.00, dies entspricht 13.8% gegenüber dem Vorjahr.

Sach- und übriger Betriebsaufwand

Die Nettokosten im Budget 2020 betragen CHF 93'500.00 weniger als im Budget 2019. Infolge der Integration der Wasserversorgungsgenossenschaft Oberhofen fällt der Aufwand der Gemeinde für den Wasserankauf von rund CHF 150'000.00 weg. Für den baulichen und betrieblichen Unterhalt fallen rund CHF 38'800 höhere Kosten an. Für Anschaffungen im Bereich von Büromaschinen und -geräten, Maschinen und Fahrzeugen usw. werden CHF 41'200.00 mehr vorgesehen als im Budget 2019.

Abschreibungen Verwaltungsvermögen

Die Abschreibungen erhöhen sich aufgrund der geplanten Investition von CHF 326'900.00 im Budget 2019 auf CHF 380'800.00. Die Zunahme beträgt CHF 53'900.00 und entspricht 16.5%.

Finanzaufwand und Finanzertrag

Die noch immer sehr tiefe Zinslage wirkt sich auf die Refinanzierung der bestehenden Darlehen aus, sodass mit CHF 75'800.00 weniger Zinsaufwand gerechnet werden kann. Ertragsseitig ist die Abweichung unwesentlich, da die Haupteinnahmen auf Miet- und Pachtverträgen beruhen.

Einlagen und Entnahme Spezialfinanzierungen Eigenkapital

Die Einlagen in die Spezialfinanzierungen Werterhalt erhöhen sich infolge der Übernahme der Wasserversorgung Oberhofen um CHF 200'200. Die Entnahmen entsprechen den Abschreibungen und Unterhalt im Bereich der Spezialfinanzierungen und nehmen um CHF 38'400.00 zu.

Transferaufwand und -ertrag

Im Budget 2020 ist vorgesehen, die Aufwendungen von CHF 1.3 Mio. aus dem Lastenausgleich Sozialhilfe periodengerecht abzugrenzen. Dieser Vorgang erfolgt liquiditätsneutral, jedoch wird die Jahresrechnung 2020 einmalig mit den Aufwendungen belastet und führt zum negativen Ergebnis der Erfolgsrechnung.

Die Belastung durch den kantonalen Finanz- und Lastenausgleich steigt um CHF 82'500.00 an.

Fiskalertrag

Als Basis für die Berechnung der Steuereinnahmen dienen die Vorjahresstatistiken, die Zuwachsprognosen des Kantons Bern, die Einwohnerzahlen sowie die Anzahl der steuerpflichtigen Personen in der Gemeinde.

Bei den direkten Steuern für natürliche Personen wird mit Mehreinnahmen von CHF 305'600.00 resp. einem Zuwachs von 4.2% gerechnet. Davon fallen CHF 297'500.00 auf die allgemeinen Gemeindesteuern. Gegenüber dem hervorragenden Steuerjahr 2018 ist ein Rückgang von rund CHF 107'800.00 zu verzeichnen.

Im Bereich der juristischen Personen wird mit Mehreinnahmen von CHF 12'900 gerechnet.

Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag

Als ausserordentlicher Aufwand und Ertrag werden im Wesentlichen die Einlagen und Entnahmen in und aus der Finanzpolitischen Reserve sowie für den Werterhalt der Liegenschaften im Finanzvermögen gebucht. Die Abweichung ist somit hauptsächlich damit zu erklären, dass im Budget 2019 eine Einlage (Aufwand) in die Finanzpolitische Reserve von CHF 395'200.00 und im Budget 2020 eine Entnahme (Ertrag) von CHF 746'300.00 vorgesehen ist.

Interne Verrechnungen

Die internen Verrechnungen bezwecken die Stärkung des Kostendenkens und der Eigenverantwortlichkeit durch eine angemessene Ermittlung des verursachten Aufwands und des erzielten Ertrags in der jeweiligen Kostenstelle. Dadurch wird die wirtschaftliche Aufgabenerfüllung sichergestellt und eine hohe Kostentransparenz erzielt. Aufwand und Ertrag sind deckungsgleich und sind ergebnisneutral.

Erfolgsrechnung nach Funktionen; wesentliche Abweichungen

	Budget 2020		Budget 2019		Rechnung 2018	
	Aufwand CHF	Ertrag CHF	Aufwand CHF	Ertrag CHF	Aufwand CHF	Ertrag CHF
0 Allgemeine Verwaltung <i>Nettoaufwand</i>	1'928'700	182'400	1'718'000	81'200	1'670'091	90'681
		<i>1'746'300</i>		<i>1'636'800</i>		<i>1'579'410</i>
1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit, Verteidigung <i>Nettoergebnis</i>	346'500	291'000	295'700	263'600	263'159	266'448
		<i>55'500</i>		<i>32'100</i>	<i>3'288</i>	
2 Bildung <i>Nettoaufwand</i>	2'473'900	626'800	2'620'400	650'500	2'329'883	586'264
		<i>1'847'100</i>		<i>1'969'900</i>		<i>1'743'619</i>
3 Kultur, Sport und Freizeit, Kirche <i>Nettoaufwand</i>	476'500	35'400	470'700	31'500	447'944	37'758
		<i>441'100</i>		<i>439'200</i>		<i>410'185</i>
4 Gesundheit <i>Nettoaufwand</i>	1'900		1'900		1'925	
		<i>1'900</i>		<i>1'900</i>		<i>1'925</i>
5 Soziale Sicherheit <i>Nettoaufwand</i>	3'403'400	4'000	2'074'000	4'000	1'972'116	4'000
		<i>3'399'400</i>		<i>2'070'000</i>		<i>1'968'116</i>
6 Verkehr und Nachrichtenübermittlung <i>Nettoaufwand</i>	1'542'600	349'900	1'494'900	355'600	1'501'427	368'498
		<i>1'192'700</i>		<i>1'139'300</i>		<i>1'132'929</i>
7 Umweltschutz und Raumordnung <i>Nettoaufwand</i>	2'108'800	1'853'800	2'056'300	1'812'900	2'010'093	1'810'091
		<i>255'000</i>		<i>243'400</i>		<i>200'002</i>
8 Volkswirtschaft <i>Nettoertrag</i>	78'400	82'200	65'300	82'500	61'357	78'234
	<i>3'800</i>		<i>17'200</i>		<i>16'877</i>	
9 Finanzen und Steuern <i>Nettoertrag</i>	1'485'400	10'420'600	1'882'900	9'398'300	3'501'849	10'517'872
	<i>8'935'200</i>		<i>7'515'400</i>		<i>7'016'022</i>	

Allgemeine Verwaltung

Wie bereits beim Personalaufwand erläutert, wurde die Erhöhung des Stellenetats durch die Gemeindeversammlung bewilligt. Dies führt in diesem Bereich zu Mehrkosten von rund CHF 80'000.00. Verschiedene alternierende Anlässe wie beispielsweise der Ende Legislatur stattfindende Behördenanlass, Lehrlingstreffen usw. und die Abschreibung des geplanten Gemeindeckockpits führen zu weiteren Mehrkosten von rund CHF 20'000.0000.

Öffentliche Ordnung, Sicherheit und Verteidigung

Der Mehraufwand von CHF 30'000 ist auf die Abbruchkosten des Pistolenschützenhauses zurückzuführen. Erträge aus den Gebühren für Amtshandlungen und tiefere Kosten für die Nachführung von Katasterplänen entlasten das Budget 2020 mit rund CHF 7'000.00

Bildung

Wesentlichen Einfluss auf den um CHF 122'800 tiefer budgetierten Nettoaufwand haben die Kosteneinsparungen bei den Betriebs- und Personalkosten in allen Schulstufen.

Soziale Sicherheit

Die einmalige periodische Abgrenzung der Sozialhilfekosten für den Lastenausgleich führt hauptsächlich zum Mehraufwand von rund CHF 1.3 Mio. im Budget 2020. Ebenfalls wird mit höheren Beiträgen an die Ergänzungsleistungen der AHV/IV und den Familienzulagen von CHF 9'600.00 gerechnet. Für die Abgabe von Betreuungsgutscheinen an die Eltern für den Besuch von Kinderkrippen, Kinderhorten und Kindertagesstätten wird ein Selbstbehalt von CHF 18'600.00 zulasten der Gemeinde anfallen.

Verkehr und Nachrichtenübermittlung

Die geplanten Investitionen im Bereich der Strassen führen zu Abschreibungen, welche diesem Bereich belastet werden. Ebenfalls hat die Erhöhung des Stellenetats Auswirkungen, sodass gesamthaft Mehrkosten von CHF 53'400 entstehen.

Umweltschutz und Raumordnung

Die in diesem Bereich enthaltenen Spezialfinanzierungen werden separat begründet. Kosten für den ausserordentlichen Gewässerunterhalt sind keine vorgesehen. Der Friedhofunterhalt wird neu

geregelt und einige Anschaffungen und Unterhaltsarbeiten ausgeführt. Eine Neuregelung für den Unterhalt und die Miete der öffentlichen Toiletten führt zu Minderkosten. Die Nettomehrbelastung in diesem Bereich beträgt CHF 11'600.00

Volkswirtschaft

Die Erhöhung des Betriebsbeitrages an den Tourismusverein HHOT sowie die Überarbeitung der Dokumentationen für den kulturhistorischen Rundgang haben Mehrkosten von CHF 13'400 zur Folge.

Finanzen und Steuern

Die Entwicklung der Steuern wurde bereits beim Fiskalertrag ausgeführt. Die Abweichung ist mit der Entnahme aus der Finanzpolitischen Reserve von CHF 746'300, dem Mehrertrag im Steuerbereich von gesamthaft CHF 273'000 und geringeren internen Verrechnungen zu erklären.

Ergebnisse Spezialfinanzierungen im Überblick

	Parkhaus/ Parkplätze CHF	Wasser- versorgung CHF	Abwasser- entsorgung CHF	Abfall CHF
Betrieblicher Aufwand	179'300	703'700	632'000	305'600
Betrieblicher Ertrag	216'000	649'800	583'300	320'900
<i>Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit</i>	<i>36'700</i>	<i>-53'900</i>	<i>-48'700</i>	<i>15'300</i>
Finanzaufwand	0	0	0	0
Finanzertrag	9'100	14'500	22'700	2'600
<i>Ergebnis aus Finanzierung</i>	<i>9'100</i>	<i>14'500</i>	<i>22'700</i>	<i>2'600</i>
Operatives Ergebnis	45'800	-39'400	-26'000	17'900
Ausserordentlicher Aufwand	0	0	0	0
Ausserordentlicher Ertrag	0	0	0	0
<i>Ausserordentliches Ergebnis</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	45'800	-39'400	-26'000	17'900

Spezialfinanzierung Parkhaus/Parkplätze

Im Bereich der Spezialfinanzierung Parkhaus/Parkplätze ist der Ersatz eines Ticketautomats vorgesehen. Das Budgetergebnis von CHF 45'800 entspricht in etwa dem budgetierten Gewinn 2019. Stand der Reserven per 31. Dezember 2018: CHF 1'031'123.37.

Spezialfinanzierung Wasserversorgung

Das Budget 2020 beinhaltet die Integration der Wasserversorgung Oberhofen. Die grösste Abweichung betrifft den Wasserankauf, welcher nicht mehr zu budgetieren ist. Mit der Übernahme des Leitungsnetzes ist jedoch eine höhere Einlage in den Werterhalt vorzunehmen. Die Anschlussgebühren werden neu nicht mehr der ordentlichen Einlage in den Werterhalt angerechnet, sodass das Eigenkapital kontinuierlich gesenkt werden kann. Stand der Reserven per 31. Dezember 2018: CHF 714'368.79.

Spezialfinanzierung Abwasserentsorgung

Analog der Wasserversorgung werden auch hier die Anschlussgebühren nicht mehr der ordentlichen Einlage in den Werterhalt angerechnet. Dies führt neu zu einem Aufwandüberschuss von CHF 26'000.00 (Budget 2019, Gewinn CHF 78'700.00), welcher zum kontinuierlichen Abbau des hohen Eigenkapitals dient. Stand der Reserven per 31. Dezember 2018: CHF 827'700.25.

Spezialfinanzierung Abfall

Haushaltsähnliche Abfälle aus Unternehmen mit 250 oder mehr Vollstellen sollen ab 1. Januar 2019 aus dem Entsorgungsmonopol befreit werden. Aufwand und Ertrag für diese Unternehmen werden in der Abfallrechnung neu separat ausgewiesen, jedoch fehlen Erfahrungswerte. Der budgetierte Ertragsüberschuss 2020 von CHF 17'900.00 ist CHF 5'600.00 höher als im Budget 2019. Stand der Reserven per 31. Dezember 2018; 287'832.31.

Geplante Investitionsprojekte im Budget 2020	Betrag in CHF
Steuerhaushalt	1'561'000
Verwaltung; Cockpit	50'000
Sanierung / Erweiterung Schulanlage Friedbühl, 1. Tranche	558'000
Instandsetzung und Verbreiterung Aeschlenstrasse	800'000
Ersatz der Wischmaschine	140'000
Planungsarbeiten Überarbeitung UeO Barell-Gut, Planungskosten	5'000
Umsetzung BMBV und Teilrevision baurechtliche Grundordnung	8'000
Spezialfinanzierung Wasserversorgung	270'000
Alter Oberländerweg, Verlängerung Hydrantenleitung	120'000
Leitungersatz Hinterbühl	150'000
Spezialfinanzierung Abwasserentsorgung	464'000
Ländte Hilterfingen, Anteil an Neubau Regenüberlaufbecken	168'000
Leitungssanierung Hinterbühl	50'000
Überarbeitung der Generellen Entwässerungsplanung GEP	150'000
ARA Thunersee, Anteil an Investitionen	96'000

Finanzierungsergebnis Gesamthaushalt	Betrag in CHF
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	-1'700
Abschreibungen Verwaltungsvermögen	380'800
Einlagen Fonds und Spezialfinanzierungen	671'900
Entnahmen Fonds und Spezialfinanzierungen	-206'900
Wertberichtigung Beteiligungen Verwaltungsvermögen	21'500
Abschreibungen Investitionsbeiträge	41'600
Einlagen in das Eigenkapital	44'700
Entnahmen aus dem Eigenkapital	-942'500
Selbstfinanzierung	9'400
Nettoinvestitionen 2020	-2'295'000
Finanzierungsergebnis (+ = Finanzierungsüberschuss / - = Finanzierungsfehlbetrag)	-2'285'600

Der Finanzierungsfehlbetrag kann voraussichtlich durch Eigenmittel finanziert werden.

Steueranlage für die Gemeindesteuern von 1.64 Einheiten
 Steueranlage für die Liegenschaftssteuern von 1.2% des amtlichen Wertes
 Budget 2020 bestehend aus (exkl. interne Verrechnungen)

Erfolgsrechnung	Aufwand in CHF	Ertrag in CHF
Gesamthaushalt	13'712'400	13'710'700
Aufwandüberschuss		1'700
Allgemeiner Haushalt	11'891'800	11'891'800
Aufwand-/Ertragsüberschuss	0	0
SF Parkhaus/Parkplätze	179'300	225'100
Ertragsüberschuss	45'800	
SF Wasserversorgung	703'700	664'300
Aufwandüberschuss		39'400
SF Abwasserentsorgung	632'000	606'000
Aufwandüberschuss		26'000
SF Abfall	305'600	323'500
Ertragsüberschuss	17'900	

Antrag

Der Gemeinderat beantragt:

Die Genehmigung Budget 2020 nach harmonisiertem Rechnungslegungsmodell 2 (HRM2)

3. Überarbeitung Generelle Entwässerungsplanung (GEP); Genehmigung Projekt und Verpflichtungskredit von CHF 270'000.00

Ausgangslage

Im März 2016 beschloss der Gemeinderat das Projekt «gemeindeeigene Infrastrukturen». Das Ziel des Projektes ist es, in allen Bereichen der öffentlichen Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Strassen, Liegenschaften) die notwendigen Grundlagen für eine zukunftsorientierte Bewirtschaftung und zielgerichtete Finanzplanung zu erarbeiten. Im Bereich der Abwasserentsorgung ist neben anderen Projekten auch die Nachführung der Generellen Entwässerungsplanung (GEP) vorgesehen. Die Generelle Entwässerungsplanung stellt ein wichtiges Instrument dar, um die der Gemeinde im Bereich Gewässerschutz zustehenden Aufgaben gesetzeskonform erfüllen zu können und die anfallenden Investitionen zu planen. Die GEP der Gemeinde Oberhofen stammt aus dem Jahr 2002 und ist damit eines der ersten im Kanton Bern. In der Zwischenzeit ist das Dossier veraltet.

Anfang 2017 wurde gemeinsam mit der Bühler + Dällenbach Ingenieure AG eine Bedarfsanalyse durchgeführt. Dabei wurde überprüft, welche Bereiche der GEP – unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten von Oberhofen – zu überarbeiten sind. Die Bedarfsanalyse wurde vom Amt für Wasser und Abfall (AWA) vorgeprüft und gutgeheissen. Gestützt auf diese Analyse hat die Bühler + Dällenbach AG im Auftrag der Infrastrukturkommission ein Pflichtenheft für die Bauingenieurleistungen erarbeitet.

Pflichtenheft

Das Pflichtenheft basiert auf der Bedürfnisabklärung der Infrastrukturkommission zusammen mit der Bühler + Dällenbach Ingenieure AG. Folgende Gegenstände der GEP werden bei der Nachführung bearbeitet und aktualisiert:

Teilprojekt	Bedarf/Umfang
Anlagekataster	Abgrenzung öffentlich/privat anhand der heute üblichen Praxis (Y-Regel) auf Grundlage des GIS-basierten Leitungskatasters. Es erfolgt keine öffentlich-rechtliche Sicherung (Planauflageverfahren). Die Abgrenzung erfolgt lediglich im Geoportal Kanton Bern (GIS).
Zustand, Sanierung, Unterhalt	Die letzten Kanalfernsehaufnahmen stammen aus den Jahren 1992 bis 2000 und sind veraltet. <ul style="list-style-type: none"> • Durchführung von flächendeckenden Kanalfernsehaufnahmen des öffentlichen Abwassernetzes sowie Auswertung der Aufnahmen und Zustandsbeurteilung • In die Zustandserfassungen wird die Hangleitung eingeschlossen • Die Zustandserfassung der Kontrollschächte erfolgt durch das Werkhofteam und der Bauingenieur tätigt die Auswertung • Zustandsbeurteilung der Sonderbauwerke durch Bauingenieur • Erstellung eines Unterhaltskonzepts für die nächsten 10 bis 15 Jahre
Gewässer	<ul style="list-style-type: none"> • Überprüfung der kritischen Einleitstellen in den Vorfluter gemäss Überprüfung AWA
Fremdwasser	Der Fremdwasseranteil von Oberhofen ist gemäss GEP deutlich unter 30 %. Deshalb besteht kein dringender Handlungsbedarf. <ul style="list-style-type: none"> • Ermitteln, wo die Überläufe der rund zehn vorhandenen Brunnen angeschlossen sind • Evtl. auch bekannte Quellüberläufe /-ableitungen überprüfen • Aufzeigen von Sanierungsmassnahmen bei Fehlan schlüssen
Gefahrenvorsorge	<ul style="list-style-type: none"> • Überprüfen und Aktualisieren des vorhandenen Konzeptes mit den Wehrdiensten
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> • Zusammenstellung Kosten aus den Erkenntnissen der Zustandserfassung und aus der Massnahmenplanung • Schätzung der Wiederbeschaffungswerte • Bestimmung Gebühreneinnahmen und Überprüfung Kostendeckungsgrad
Entwässerungskonzept	<ul style="list-style-type: none"> • Komplette Überarbeitung auf Grundlage des neuen interkommunalen Entwässerungskonzeptes der Gemeinden Thun, Sigriswil, Oberhofen und Hilterfingen (Neubau Regenüberlaufbecken in Hilterfingen)
Massnahmenplan	<ul style="list-style-type: none"> • Erarbeitung Massnahmentabelle für die nächsten 10 bis 15 Jahre aufgrund der Erkenntnisse der GEP-Überarbeitung

Das Pflichtenheft dient als Grundlage für die Bauingenieurssubmission und später entsprechend als Vertragsgrundlage. Das Pflichtenheft wurde durch das Amt für Wasser und Abfall (AWA) genehmigt.

Dringlichkeit Nachführung Generelle Entwässerungsplanung (GEP)

Die Generelle Entwässerungsplanung (GEP) ist eine kommunale Richtplanung und damit nach Raumplanungsgesetz (RPG) Art. 6 ff behördenverbindlich. Richtpläne dienen den Behörden als Arbeitsinstrument und haben Koordinationsfunktion, weshalb diese regelmässig überprüft und auf die neuen Verhältnisse anzupassen sind. In der Regel sind Richtpläne alle 10 bis 15 Jahre einer Überarbeitung zu unterziehen (Art. 9 RPG).

Gemäss Art. 9 Gewässerschutzgesetz (KGschG) passen die Gemeinden ihre generellen Entwässerungsplanungen (GEP) periodisch an die Bauentwicklung sowie die technischen und naturwissenschaftlichen Erkenntnisse an. Im Sachplan «Siedlungsentwässerung» sind die Prioritäten und Fristen für die Nachführung enthalten.

Die GEP der Gemeinde Oberhofen stammt wie bereits erwähnt von 2002 und ist damit 17 Jahre alt. In der Zwischenzeit haben in Oberhofen eine Ortsplanung und eine starke bauliche Tätigkeit stattgefunden – diverse Gesetze und Normen im Abwasserbereich sind revidiert und die Praxis des Amtes für Wasser und Abfall des Kantons Bern (AWA) ist in verschiedenen Bereichen verschärft worden. Die Dringlichkeit zur Nachführung ist deshalb gegeben.

Kosten

a) Kosten für Kanalspülarbeiten und Kanalinspektion aller öffentlichen Abwasseranlagen

Die Kosten für Reinigung und Kanalinspektionen betragen gegenwärtig ca. CHF 7.00 pro Laufmeter. Bei ca. 23 km öffentlichen Leitungen ergibt das ca. CHF 160'000.00.

b) Gesamtkosten

Die Gesamtkosten aufgebaut auf den Leistungen gemäss Entwurf des Pflichtenhefts exklusive der Zustandserfassung der privaten Abwasserleitungen stellen sich wie folgt dar:

Arbeiten	Kosten CHF
Honorar Bauingenieur	90'000.00
Kanalreinigung und Inspektion	160'000.00
Reserve für Unvorhergesehenes	20'000.00
Total	270'000.00

Subventionen

Der Kanton Bern unterstützt die Nachführung von Generellen Entwässerungsplanungen mit Beiträgen aus dem Abwasserfonds. Beitragsberechtigt sind die Planungsarbeiten. Gemäss Auskunft des AWA ist mit Kantonsbeiträgen in der Höhe von rund 30 % auf den Ingenieurleistungen zu rechnen.

Zustandserfassung private Abwasseranlagen (ZPA)

Gemäss Art. 6 Gewässerschutzverordnung (KGschV) obliegt den Gemeinden die Kontrolle des Unterhalts und Betriebs sämtlicher Abwasseranlagen. Dieser Artikel schliesst neben den öffentlichen auch die privaten Abwasserleitungen, Kleinkläranlagen und Güllengruben mit ein. Der Kanton Bern propagiert und fördert deshalb seit einigen Jahren die Durchführung der sogenannten Zustandserfassung der privaten Abwasseranlagen (ZPA) und entrichtet den Gemeinden und Privaten dafür Kantonsbeiträge aus. In der Zwischenzeit haben bereits rund 30 Berner Gemeinden (Stand 2016) auf ihrem Gemeindegebiet alle privaten Anschlussleitungen kontrolliert und die Sanierung schadhafter Privatleitungen veranlasst. Bei vielen weiteren Gemeinden wie auch in Hilterfingen befindet sich die ZPA aktuell in der Bearbeitung. Das Amt für Wasser und Abfall (AWA) empfiehlt, diese Aufgabe in den kommenden Jahren in Angriff zu nehmen.

Aufgrund der zu erwartenden Mehrkosten von ca. CHF 2,2 Millionen hat der Gemeinderat beschlossen, im Moment auf die ZPA zu verzichten. Einer späteren Initialisierung und Durchführung dieser Arbeiten steht nichts entgegen. Die Kosten von rund CHF 2,2 Millionen für die ZPA sind im Finanzplan unter «Später» eingestellt worden.

Finanzierung

Im Investitionsplan sind die Aufwendungen für die Nachführung des GEP zulasten der Spezialfinanzierung der Abwasserentsorgung in den Jahren 2020/2021 enthalten.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt:

Der Verpflichtungskredit von CHF 270'000.00 für die Nachführung der Generellen Entwässerungsplanungen (GEP) zulasten der Spezialfinanzierung Abwasserentsorgung ist zu genehmigen.

4. Anschaffung Wasserzähler; Genehmigung Nachkredit von CHF 139'956.80

Ausgangslage

Die Gemeindeversammlung genehmigte am 14. Mai 2012 einen Verpflichtungskredit von CHF 360'000.00 für den Ersatz von ca. 800 Wasserzählern und das Ausrüsten mit Funksystem.

Im Sommer 2018 zeichnete sich ab, dass der Aufwand für die Montage der Wasserzähler viel höher ausfallen wird als angenommen. Die Analyse von der Firma Frutiger + Zbinden AG zeigt, dass bis zum Projektabschluss noch 80 Wasserzähler zu installieren sind und somit eine Kreditüberschreitung von rund CHF 125'000.00 zu erwarten ist. Der Gemeinderat nahm diese Prognose an der Sitzung vom 31. Oktober 2018 zur Kenntnis und erklärte sein Einverständnis zur Vollendung der Arbeiten ohne vorgängige Genehmigung eines Nachkredits beim zuständigen Organ.

In der Zwischenzeit konnte das Projekt für die Auswechslung der Wasserzähler durch die Firma Frutiger + Zbinden AG abgeschlossen werden. Die Kreditabrechnung stellt sich wie folgt dar:

Kredite	Kosten CHF
Genehmigter Verpflichtungskredit	360'000.00
Kreditabrechnung	499'956.80
Kreditüberschreitung	139'956.80

Warum kam es zu einer solchen Kreditüberschreitung?

- Bei der Berechnung des Kostenvoranschlags wurde der Aufwand für die Montage eines Wasserzählers bei rund einer Stunde pro Wasserzähler eingeschätzt. Schnell stellte sich heraus, dass wesentliche Mehraufwände für das Organisieren bzw. Erreichen der Hauseigentümer notwendig sind und sich dadurch der Aufwand für die Montage und folglich die Montagekosten mehr als verdoppeln.
 - Viele Ferienhäuser und -wohnungen, deren Hauseigentümer nur schwer erreichbar und nur selten in Oberhofen anwesend sind
 - Viele Hauseigentümer, die nicht gewillt sind, ihre Wasserzähler auswechseln zu lassen. Die Gründe der Hauseigentümer sind dabei vielfältig; Angst vor Strahlenbelastung, Angst vor kriminellen Machenschaften, Angst vor Zusatzkosten, usw.
 - Hauseigentümer, die auslandabwesend sind
 - Falsche und nicht aktuelle Kontaktangaben von Hauseigentümern durch Eigentümerwechsel
 - Hauseigentümer, die den Monteuren den Zugang zu ihrer Liegenschaft nicht gewähren
 - Hauseigentümer, die mit ihrem alten Wasserzähler zufrieden sind und keine Auswechslung wünschen
- Für diesen organisatorischen Aufwand entsteht ein Zusatzaufwand von rund 1.5 Stunden pro Wasserzähler. Der Gesamtaufwand beträgt entgegen den Annahmen des Kostenvoranschlags pro Wasserzähler demnach rund 2.5 Stunden pro Wasserzähler.
- Die Wasserzähler für Neubauten wurden über die Bestellungen des Auswechslungskonzepts bezogen und damit dem Verpflichtungskredit belastet. Das Budget wurde im Gegenzug seit 2012 für den Ankauf von Wasserzählern für Neubauten entlastet. Schätzung dieser Kosten: Rund 10 Wasserzähler pro Jahr für Neubauten ab 2012 bis heute (6 Jahre) = 60 Wasserzähler à CHF 250.00 = ca. CHF 15'000.00.
- Die Kosten für die Neubeschaffung von funkgestützten Zählerablesegeräten inkl. notwendiger Software zur Datenübertragung auf den Computer von CHF 7'132.10 (Folgekosten) waren im Kostenvoranschlag und damit auch im Verpflichtungskredit nicht enthalten.
- Die Mehrwertsteuer war im Kostenvoranschlag und auch im Verpflichtungskredit nicht enthalten. Die Mehrwertsteuer beträgt daher rund CHF 29'000.00.

Verzicht auf Nachkredit / Freigabe zur Fertigstellung

Für die Bestimmung der Zuständigkeit zum Beschluss über einen Nachkredit werden der ursprüngliche Kredit und der zu beschliessende Nachkredit zusammengerechnet. Beträgt der zu beschliessende Nachkredit weniger als zehn Prozent des ursprünglichen Kredits, beschliesst ihn der Gemeinderat (Art. 24 Gemeindeordnung GO).

Der Nachkredit von CHF 139'956.80 beträgt 38.9% des ursprünglichen Kredits und das zur Beschlussfassung zuständige Organ ist damit die Gemeindeversammlung. Der Gemeinderat wäre deshalb gestützt auf das Gemeindegesetz verpflichtet gewesen, die Arbeiten am Auswechslungskonzept sofort zu stoppen und bis auf Weiteres zu sistieren.

Für den Gemeinderat stellte sich jedoch die Frage, ob in vorliegendem Fall ein sofortiger Stopp verhältnismässig gewesen wäre, da die Realisierung im Sommer 2018 sehr weit fortgeschritten und ohnehin bis im Sommer 2019 alle Wasserzähler ausgewechselt sein werden. Rund 80 % der Wasserzähler (650 von 800 Stk.) waren bereits installiert. Da der Systemwechsel von Analog- auf Funkbetrieb in weiten Teilen bereits stattgefunden hat, mussten gezwungenermassen das Projekt vollendet und alle Wasserzähler ausgewechselt werden. Unabhängig davon, ob die Gemeindeversammlung den Nachkredit genehmigen wird, muss das Geschäft früher oder später vollendet werden. Die verbleibenden Kosten entstehen der Wasserversorgung deshalb ohnehin, entweder über einen Nachkredit zugunsten des bestehenden Verpflichtungskredits, oder dann eben später über das Budget bei einer etappenweisen Schlussfertigstellung der offenen Arbeiten. Dieses Vorgehen wiederum widerspricht der Einheit der Materie.

Aus all diesen Überlegungen beschloss der Gemeinderat am 31. Oktober 2018, mit dem Entscheid über den Nachkredit durch die Gemeindeversammlung zuzuwarten und erteilte die Genehmigung zur Fertigstellung des Auswechslungskonzepts.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt:

Der Nachkredit von CHF 139'956.80 für die Auswechslung der Wasserzähler ist zu genehmigen.

5. Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen in Oberhofen» und direkter Gegenvorschlag des Gemeinderates mit Teilrevision Gemeindeordnung

Worum geht es?

Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen in Oberhofen»

Am 30. November 2018 wurde dem Gemeinderat die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen in Oberhofen» eingereicht. Vom Initiativkomitee wird gefordert, dass der Anteil an preisgünstigem Wohnraum für Junge und Familien in Oberhofen innerhalb von zehn Jahren nach Annahme der Initiative um mindestens zwanzig Einheiten erhöht wird. Mit dieser Initiative wollen die Initianten u. a. eine bessere demografische Durchmischung in Oberhofen fördern.

Gegenvorschlag (Anpassung Gemeindeordnung)

Der Gemeinderat hat als Reaktion auf die Initiative einen Gegenvorschlag ausgearbeitet. Die Gemeindeordnung soll mit einem Artikel ergänzt werden, um die Erhaltung und Schaffung von erschwinglichem Wohnraum zu fördern (selbstgewählte Gemeindeaufgabe). Weiter wird ein Vorgehen zur Umsetzung des Förderartikels vorgeschlagen. Die Anpassung der Gemeindeordnung wird als direkter Gegenvorschlag zur Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen in Oberhofen» der Bevölkerung unterbreitet.

Initiative

Formelle Aspekte und Gültigkeit

Die Initiative wurde am 30. November 2018 eingereicht und am 12. Dezember 2018 vom Gemeinderat als gültig erklärt. Sie stützt sich auf Artikel 36 der Gemeindeordnung und hat folgenden Wortlaut:

- Mit dem Ziel einer besseren demographischen Durchmischung setzt sich die Gemeinde für die Erhaltung und Erstellung preisgünstiger Mietwohnungen von hoher baulicher Qualität ein.
- Der Anteil an preisgünstigem Wohnraum für Junge und Familien muss innerhalb von zehn Jahren nach Annahme der Initiative um mindestens 20 Einheiten erhöht werden. Massgebend ist das Wohnungsangebot in gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften und in Kostenmiete.
- Der Gemeinderat erstattet der Gemeindeversammlung jährlich Bericht über die umgesetzten Massnahmen.

Übergabe der Unterschriften für die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen in Oberhofen»



Von links nach rechts: Laszlo Litzko, Rahel Friedli, Daniel Haldi, Franziska Gisler

Ausgangslage für die Entstehung

Gemäss dem Initiativkomitee lagen die mittleren Wohnungsmieten im Jahr 2017 rund 40% über dem Durchschnitt aller Gemeinden im Kanton Bern. Weiter habe die Gemeinde einen überdurchschnittlich hohen Altersquotienten¹ und für junge Leute oder Familien sei es schwierig, in Oberhofen zu wohnen. Das Dorf sei zwar attraktiv und die Nachfrage ist da, doch viele könnten sich Wohnungen nicht leisten.

Die Erhöhung von erschwinglichem Wohnraum für Junge und Familien ist in den Legislaturzielen des Gemeinderates als Ziel festgehalten. Gemäss dem Initiativkomitee zeige die publizierte Überbauungsordnung «Barell-Gut» jedoch, dass dieses Legislaturziel zu wenig verbindlich sei. Die eingereichte Initiative solle das Ziel nach mehr erschwinglichem Wohnraum konkretisieren und dem Gemeinderat eine verbindliche Vorgabe geben.

Ziele und Inhalt

Wie im Initiativtext erwähnt, ist das übergeordnete Ziel der Initiative eine bessere demographische Durchmischung, welche mit Erhaltung und Erstellung von preisgünstigen Mietwohnungen mit hoher baulicher Qualität erreicht werden soll.

¹ Verhältnis der 65-Jährigen und Älteren zu den 20- bis 64-Jährigen; das heisst Anzahl Menschen in einem Alter, in dem man im Allgemeinen wirtschaftlich nicht mehr aktiv ist, im Verhältnis zur Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter.

Das Ziel wird in der Initiative quantifiziert: Es sollen nach Annahme der Initiative innerhalb von zehn Jahren mindestens 20 zusätzliche preisgünstige Wohnungen für Junge und Familien entstehen. Zur Kontrolle solle der Gemeinderat in einem jährlichen Bericht aufzeigen, wie es um die Umsetzung der Initiative steht.

Für die Umsetzung der Ziele werden Beispiele aufgeführt, wie die Festlegung eines Anteils preisgünstiger Wohnungen bei Erlass oder Änderung von Nutzungsplänen für grössere Areale oder die aktive Unterstützung gemeinnütziger Wohnbauträger bei der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Das konkrete Vorgehen bei der Umsetzung der Initiative lassen die Initianten offen.

Auswirkungen

Die genauen Auswirkungen der Initiative sind aufgrund der noch offenen Umsetzungsstrategie schwierig zu benennen. Grundsätzlich hat der Gemeinderat nach der Annahme der Initiative die Aufgabe, geeignete Massnahmen zu wählen, um die vorgegebenen Ziele zu erreichen. Es gibt unterschiedliche Wege, um diejenigen Massnahmen zu finden, welche auf die Situation und die Bedürfnisse der Gemeinde Oberhofen zugeschnitten sind, wie Vorschläge Gemeinderat, Verwaltung und Öffentlichkeit, Einsatz einer Projektgruppe, externe Unterstützung oder Mischformen.

Für die Erarbeitung von sinnvollen Massnahmen sind personelle wie auch finanzielle Ressourcen notwendig (u. a. Projektleitung, Sitzungen, fachliche Abklärungen). Und auch die Umsetzung der erarbeiteten Massnahmen wirkt sich unterschiedlich auf den Wohnungsmarkt, die Bautätigkeit sowie die personellen und finanziellen Gemeinderessourcen aus.

Vorzüge und Mängel

Eine gute demographische Durchmischung und ein vielfältiges Wohnungsangebot ist eine wichtige Voraussetzung für eine funktionierende und lebendige Gemeinde. Das Initiativkomitee setzt sich aktiv mit den Herausforderungen der alternden Bevölkerung und den hohen Wohnkosten auseinander und präsentiert mit der Initiative konkrete Ziele für Oberhofen.

Die enge Formulierung des Initiativtextes bezüglich Anzahl zusätzlicher Wohneinheiten in den nächsten zehn Jahren erschwert eine langfristige und nachhaltige Umsetzung der Ziele. Was nach der Erreichung der Ziele passiert, bleibt offen. Für eine Übernahme des Initiativtextes in die Gemeindeordnung ist dessen Flughöhe zu tief bzw. sind die quantitativen Angaben zu detailliert und als Inhalte einer «Gemeindeverfassung» nicht stufengerecht.

Deshalb hat der Gemeinderat einen Gegenvorschlag ausgearbeitet, der die Schwächen der Initiative umgeht und einen Förderartikel in der Gemeindeordnung vorsieht. Der Gegenvorschlag hat dasselbe Ziel wie die Initiative, jedoch ohne quantitative Vorgaben. Zudem wird die Bedeutung der Wohnungspolitik mit dem neuen Artikel in der «Gemeindeverfassung» explizit betont, wodurch eine langfristige Förderung des erschwinglichen Wohnraums gewährleistet wird. Der Gegenvorschlag umfasst auch einen Vorgehensvorschlag zur Umsetzung des Förderartikels.

Direkter Gegenvorschlag des Gemeinderates

Grundzüge der Vorlage

Der Gegenvorschlag beinhaltet die Ergänzung der Gemeindeordnung mit folgendem Artikel:

Art. 2 Abs. 3 Aufgaben (neu)

Die Gemeinde betreibt eine aktive Wohnbaupolitik mit dem Ziel einer guten sozialdemografischen Durchmischung der Wohnbevölkerung. Dazu fördert die Gemeinde den Erhalt und die Schaffung von erschwinglichem Wohnraum.

Im Rahmen einer Vorprüfung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) wurde die Aufnahme des Art. 2 Abs. 3 in die Gemeindeordnung geprüft und als rechtmässig befunden. Der Gemeinderat hat den Gegenvorschlag mit neuem Absatz in Artikel 2 der Gemeindeordnung zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums am 28. August 2019 beschlossen und an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung am 2. September 2019 vorgestellt.

Ziele und Inhalt

Der Gegenvorschlag hat gemäss dem Förderartikel das Ziel, eine gute sozialdemographische Durchmischung zu erreichen und den Erhalt und die Schaffung von erschwinglichem Wohnraum zu fördern. Die Bestimmungen im Artikel wurden bewusst als allgemeine Handlungsziele formuliert, um der Idee einer übergeordneten und selbstgewählten Gemeindeaufgabe zu entsprechen. Dadurch können nachhaltige und langfristige Lösungsvorschläge ausgearbeitet werden.

Umsetzung Gegenvorschlag

Für die Umsetzung des Gegenvorschlags schlägt der Gemeinderat vor, im 2020 eine breit zusammengesetzte Projektgruppe (inklusive Vertretung aus Initiativkomitee und externer fachlicher Begleitung) einzusetzen, die sich dem Thema annimmt und in regelmässiger Rücksprache mit dem Gemeinderat bis im Sommer 2021 auf die Gemeinde Oberhofen abgestimmte Massnahmen erarbeitet.

Die Vorgehensweise bei der Erarbeitung eines Massnahmenkatalogs ist angelehnt an die Empfehlungen in der Broschüre «Preisgünstiger Wohnraum» des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) von 2013. Das Vorgehen besteht u. a. aus folgenden Schritten:

1. Analyse des Wohnungsmarktes (Wo stehen wir?)
2. Definition der Ziele (Was wollen wir?)
3. Wahl der geeigneten Massnahmen (Wie erreichen wir die Ziele konkret?)
4. Kommunikation, Umsetzung und Auswertung

Die ausführlichen Erläuterungen zur Vorgehensweise werden im Pflichtenheft «Preisgünstiger Wohnraum» beschrieben (siehe Anhang in dieser Botschaft).

Auswirkungen

Wie bei der Initiative sind die genauen Auswirkungen des Gegenvorschlags auf den Wohnungsmarkt, die Bautätigkeit, die personellen und finanziellen Ressourcen der Gemeinde aufgrund der noch offenen Umsetzungsstrategie schwierig abzuschätzen und abhängig von den gewählten Massnahmen.

Im Unterschied zur Initiative macht der Gemeinderat einen konkreten Vorgehensvorschlag zur Umsetzung des Förderartikels. Die offene Formulierung des Textes beim Gegenvorschlag (u. a. ohne quantitative Vorgaben) lässt mehr Raum für die Erarbeitung einer breit abgestützten und nachhaltigen Lösung für die Gemeinde Oberhofen. Zudem wurde der neue Artikel in der Gemeindeordnung vom Amt für Gemeinden und Raumordnung bereits vorgeprüft und als genehmigungsfähig beurteilt, was einen baldigen Start der Umsetzung ermöglicht.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt:

Die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen in Oberhofen» ist abzulehnen.

Der direkte Gegenvorschlag des Gemeinderates ist anzunehmen sowie die Teilrevision der Gemeindeordnung zu genehmigen.

Ausblick

Bei Annahme der Initiative

Die rechtlich und inhaltlich angemessene Umsetzung der Initiative muss mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung besprochen werden.

Bei Annahme des Gegenvorschlags

Die geänderte Gemeindeordnung wird beim Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung eingereicht. Der Gemeinderat beschliesst im kommenden Frühling das Pflichtenheft. Danach stellt er eine Projektgruppe zusammen und beauftragt ein Fachbüro mit der externen Unterstützung der Projektarbeit. Ab Sommer 2020 kann mit den Arbeiten begonnen werden. Die Ergebnisse werden im Sommer 2021 erwartet.

6. Kreditabrechnungen

6.1 Erstellung Kindergrabstätte; Kenntnissnahme Kreditabrechnung

Die Gemeindeversammlung genehmigte am 21. November 2016 einen Verpflichtungskredit von CHF 82'000.00 für die Erstellung einer Kindergrabstätte auf dem Friedhof Hilterfingen.

Die Kreditabrechnung stellt sich wie folgt dar:

Kredite	Kosten CHF
Genehmigter Verpflichtungskredit	82'000.00
Kreditabrechnung	¹⁾ 76'319.95
Kreditunterschreitung	5'680.05

¹⁾ Anteil Einwohnergemeinde Hilterfingen = CHF 48'081.55
Anteil Einwohnergemeinde Oberhofen = CHF 28'238.40

Die Kreditunterschreitung ist auf tiefere Honorarkosten des Architekten Steiner Gerhard sowie tiefere Kosten der Steinhauerarbeiten für den Namensalter in weissem Marmor zurückzuführen.

6.2 Investitionsbeitrag für Erneuerungsprojekt 2016 Sportzentrum Wichterheer AG; Kenntnissnahme Kreditabrechnung

An der Urnenabstimmung vom 29. November 2015 wurde ein Investitionsbeitrag von CHF 1'035'750.00 für das Erneuerungsprojekt 2016 Sportzentrum Wichterheer AG genehmigt.

Die Kreditabrechnung stellt sich wie folgt dar:

Kredite	Kosten CHF
Genehmigter Verpflichtungskredit	1'035'750.00
Kreditabrechnung	1'035'750.00
Kreditüberschreitung	0.00

Somit liegt keine Abweichung des Investitionsbeitrages Sportzentrum Wichterheer AG vor.

Die Kostenzusammenstellung der Bauabrechnung sieht wie folgt aus:

Kosten	CHF
Kosten Projektierung	477'028.30
Kosten Realisierung	8'825'404.05
Zwischentotal 1	9'391'649.85
./. Rückerstattung Vorsteuer	./. 437'970.98
./. Rückerstattung Anteile Migros	./. 479'947.90
Nettokosten Sportzentrum Wichterheer AG	8'473'730.97

Die Finanzierung gemäss Abrechnung sieht wie folgt aus:

Finanzierungsquelle	Kosten CHF
Erneuerungsfonds per 31.Dezember 2013	59'284.71
Unterhaltskonto per 31.Oktober 2017	52'963.30
Projektierungsbeiträge Gemeinden	228'000.00
Projektierungsbeitrag Migros	108'000.00
Projektierungsbeitrag Stadt Thun	100'000.00
Aktienkapital Gemeinden 2016	1'147'250.00
Investitionsbeiträge Gemeinden	2'352'750.00
Aktienkapitalerhöhung 2017	117'000.10
Hypothek AEK Bank 1826	2'500'000.00
Spenden	108'600.00
Zinsen/Spesen (exkl. VST)	1'481.96
Zwischentotal	6'775'330.07
Darlehen NRP	1'000'000.00
Sportfonds Kanton Bern	709'000.00
Finanzierung Sportzentrum Wichterheer AG	8'484'330.07

Die Bauabrechnung schliesst mit CHF 8'473'730.97 ab. Diese liegt CHF 10'599.10 unter dem finanzierten Kostendach von CHF 8'484'330.07.

7. Orientierung

Partizipation Gemeinden

Eine lebendige politische Diskussion beschränkt sich nicht auf das Abstimmen über politische Vorlagen. Sie beginnt vielmehr dort, wo Menschen (unabhängig von ihrer Staatsangehörigkeit) in einen Dialog miteinander treten, über künftige politische Themen und Massnahmen diskutieren und Ideen entwickeln, was sie tun können und möchten, um die weitere Entwicklung dieser Themen und Massnahmen mitzugestalten.

Ein solcher Dialog, und damit eine lebendige politische Kultur, stellt sich jedoch nicht von selber ein, sondern muss gefördert und gepflegt werden. Das beginnt auf der Gemeindeebene. Es gilt, der Vereinzelung und dem Rückzug in den Austausch nur in einer «Blase» von Gleichgesinnten ein Angebot entgegenzustellen, das den Einwohnern ermöglicht, über Interessengruppen (Parteien, Verbände, Vereine) hinweg gemeinsam um das Gemeinwohl zu ringen.

Eine Forschungsgruppe Inter-/Transdisziplinarität der Universität Basel sucht Gemeinden, die sich für eine lebendige politische Kultur interessieren und in Zusammenarbeit mit der Universität eine solche Kultur fördern wollen. Der Gemeinderat hat das Interesse an einem solchen Projekt angemeldet.

8. Verschiedenes

Initiative «mehr bezahlbare Wohnungen in Oberhofen» Unterschriftenlisten

GEMEINDEINITIATIVE FÜR „MEHR BEZAHLBARE WOHNUNGEN IN OBERHOFEN“



Die in der Einwohnergemeinde Oberhofen am Thunersee stimmberechtigten Unterzeichnerinnen und Unterzeichner stellen gestützt auf Artikel 36 der Gemeindeordnung folgendes Begehren:

→ **Mit dem Ziel einer besseren demographischen Durchmischung setzt sich die Gemeinde für die Erhaltung und Erstellung preisgünstiger Mietwohnungen von hoher baulicher Qualität ein.**

Der Anteil an preisgünstigem Wohnraum für Junge und Familien muss innerhalb von 10 Jahren nach Annahme der Initiative um mindestens 20 Einheiten erhöht werden. Massgebend ist das Wohnungsangebot in gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften und in Kostenmiete.

Der Gemeinderat erstattet der Gemeindeversammlung jährlich Bericht über die umgesetzten Massnahmen.

	Name	Vorname	Geburtsdatum	Wohnadresse (Str. / Nr.)	Eigenhändige Unterschrift	Kontrolle (leer lassen)
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						

Es dürfen nur die in der Einwohnergemeinde Oberhofen am Thunersee stimmberechtigten Personen unterschreiben. Wer sich bei der Unterschriftensammlung bestechen lässt oder jemand anderen besticht, mit einem anderen Namen als seinem eigenen unterschreibt oder auf eine andere Weise das Ergebnis der Unterschriftensammlung fälscht, macht sich strafbar (Art. 281 und 282 des Schweizerischen Strafgesetzbuches [StGB, SR 311.0]).

Beginn der Unterschriftensammlung: 17.07.2018 (Ablauf Sammelfrist: 22.12.2018).

Die unterzeichnende Amtsperson [Stimmregisterführerin / Stimmregisterführer] bescheinigt hiermit, dass die vorstehenden Unterzeichnerinnen und Unterzeichner im Zeitpunkt des Eingangs des Unterschriftenbogens in der Gemeinde Oberhofen am Thunersee stimmberechtigt waren.

Eingang Unterschriftenbogen (Datum): _____

Anzahl bescheinigte Unterschriften: _____

Ort und Datum: _____

Unterschrift: _____

Amtsstempel:

Initiativkomitee und mit Mehrheitsbeschluss zum Rückzug der Initiative Ermächtigte:

Daniel Haldi, Franziska Gisler, Thomas Heuberger, Laszlo Litzko, Elisabeth Thoma

Diesen Initiativbogen bitte **bis am 31. Oktober 2018** senden an:

Initiativkomitee „mehr bezahlbare Wohnungen“, c/o SP Oberhofen, Postfach 91, 3653 Oberhofen a.T.
oder bei einem Mitglied des Initiativkomitees abgeben.

Weitere Informationen und zusätzliche Unterschriftenbogen:

www.sp-oberhofenamthunersee.ch oder per E-Mail an **bezahlbare-wohnungen@gmx.ch**

GEMEINDEINITIATIVE FÜR „MEHR BEZAHLBARE WOHNUNGEN IN OBERHOFEN“



Angebotsmieten sind in Oberhofen durchschnittlich 40% teurer als im Kanton Bern. Ein vielfältiges Wohnangebot, wo sich auch Junge und Familien eine Wohnung leisten können, ist zentral für eine gute demographische Durchmischung und für ein nachhaltig funktionierendes und lebendiges Gemeinwesen. Mit der Initiative für „mehr bezahlbare Wohnungen in Oberhofen“ sollen innerhalb von 10 Jahren mindestens 20 zusätzliche preisgünstige Wohnungen in Oberhofen geschaffen werden.

→ **Weshalb braucht es diese Initiative?**

Die Gemeinde Oberhofen ist ein attraktiver Wohnort. Aber die Angebotsmieten in Oberhofen sind durchschnittlich 40% teurer als im Kanton Bern. Eine wichtige Voraussetzung für ein nachhaltig funktionierendes und lebendiges Gemeinwesen bildet eine gute demographische Durchmischung durch ein vielfältiges Wohnangebot. In Oberhofen soll eine ausgewogenere Altersstruktur durch die gezielte Förderung von Mietwohnungen für Junge und Familien im preisgünstigen Segment angestrebt werden.

→ **Was will die Initiative bewirken?**

Die Initiative verlangt, dass sich die Gemeinde für die Erhaltung und die Erstellung preisgünstiger Mietwohnungen einsetzt. Der Anteil an preisgünstigem Wohnraum für Junge und Familien soll in Oberhofen innerhalb von 10 Jahren um mindestens 20 Einheiten erhöht werden.

→ **Was heisst preisgünstiger Wohnraum?**

Als preisgünstiger Wohnraum gelten Wohnungsangebote in gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften und in Kostenmiete.

→ **Wie kann die Initiative umgesetzt werden?**

Zur Erreichung des Ziels der Initiative kann der Gemeinderat beispielsweise einen Anteil an preisgünstigen Wohnungen in Kostenmiete bei Erlass oder Änderung von Nutzungsplänen für grössere Areale festlegen oder gemeinnützige Wohnbauträger bei der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum aktiv unterstützen.

→ **Gibt es in Oberhofen noch Platz für preisgünstigen Wohnraum?**

Oberhofen hat neben den Verdichtungspotentialen in den Wohnzonen noch genügend ungenutzte Baulandreserven, die innerhalb der nächsten 10 Jahre entwickelt werden können. So sind grössere Wohnüberbauungen auf dem „Barell-Gut“ geplant und beispielsweise in den Zonen mit Planungspflicht „Friedbühl“ und „Rossweid“ möglich. Ebenfalls möglich ist die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum in gemeindeeigenen Liegenschaften.

→ **Kann sich Oberhofen die Initiative leisten?**

Die Initiative ist als einfache Anregung formuliert und verlangt von der Gemeinde keine finanziellen Mittel zur Umsetzung der Begehren. Die Gemeindekasse wird durch die Förderung von bezahlbarem Wohnraum mit raumplanerischen Mitteln nicht belastet.

Diesen Initiativbogen bitte
bis am 31. Oktober 2018 senden an:
Initiativkomitee „mehr bezahlbare Wohnungen“
c/o SP Oberhofen
Postfach 91
3653 Oberhofen am Thunersee
oder bei einem Mitglied des
Initiativkomitees abgeben.

Weitere Informationen
und zusätzliche Unterschriftenbogen:
www.sp-oberhofenamthunersee.ch
oder per E-Mail an
bezahlbare-wohnungen@gmx.ch

Vorprüfungsbericht AGR vom 16. Juli 2019

Amt für Gemeinden
und Raumordnung

Office des affaires communales
et de l'organisation du territoire

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires
communales et des affaires ecclé-
siastiques du canton de Berne

Nydegasse 11/13
3011 Bern

Telefon 031 633 73 24
Telefax 031 634 51 58

www.be.ch/agr

Sachbearbeiterin:
G.-Nr.:
Mail:

Martina Waber
2019.JGK.4454
martina.waber@jgk.be.ch

Gemeindeverwaltung Oberhofen a.Th.see

Ablage Nr. 35/2010-861

E

17. JULI 2019

GR

GS

FV

BV

Gemeindeverwaltung Oberhofen
Schlössli
Schoren 1
3653 Oberhofen am Thunersee

16. Juli 2019



Oberhofen; Initiative "mehr bezahlbare Wohnungen in Oberhofen", Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 20. Juni 2019 ging dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) per E-Mail die Gemein-
deinitiative «mehr bezahlbare Wohnungen in Oberhofen» mit folgenden Unterlagen zur Vorprüfung
ein:

- Initiativbogen Gemeindeinitiative für «mehr bezahlbare Wohnungen in Oberhofen»
- Änderung Art. 2 Gemeindeordnung (GO) der Einwohnergemeinde (EG) Oberhofen

Wir prüften diese Akten nach Rücksprache mit der ebenfalls betroffenen Abteilung «Gemeinden»
des AGR nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen. Nachfolgend geben wir Ihnen das
Ergebnis dieser Vorprüfung bekannt.

1. Formelle Vorgaben Initiative

Eine in der EG Oberhofen eingereichte Initiative ist gültig, wenn sie von mindestens 10% der
Stimmberechtigten handschriftlich unterzeichnet ist, wenn sie entweder als einfache Anregung o-
der als ausgearbeiteter Entwurf ausgestaltet ist (Einheit der Form), wenn sie kein rechtswidriges
Begehren enthält, wenn sie nicht mehr als einen Gegenstand umfasst (Einheit der Materie) und
wenn sie eine vorbehaltlose Rückzugsklausel und die Namen der Rückzugsberechtigten enthält
(Art. 36 Abs. 2 GO). Das Begehren muss einer Vorprüfung durch die Gemeindeverwaltung unter-
zogen werden (Art. 37 Abs. 1 und 2 GO) und die notwendigen Unterschriften müssen innert 6 Mo-
naten seit Mitteilung des Vorprüfungsergebnisses der Gemeindeverwaltung bei der Gemeinde ein-
gereicht werden (Art. 37 Abs. 3 GO).

Zu den einzelnen Voraussetzungen der formellen Gültigkeit:

- 10% der Stimmberechtigten unterzeichnet und Unterschriftensammlung innert Frist von 6 Mo-
naten ab Mitteilung des Vorprüfungsergebnisses durch die Gemeindeverwaltung
 - Die 10% der Stimmberechtigten müssen im Zeitpunkt der Einreichung der Initiative gege-
ben sein. Die nötige Anzahl Personen sowie die Gültigkeit der Unterschriften sind durch
die Gemeindeverwaltung Oberhofen zu überprüfen.

- Die Identität der Unterzeichnenden muss überprüfbar sein, weshalb die Namen und Vornamen, das Geburtsdatum und die Wohnadresse anzugeben sind, was im vorliegenden Initiativbogen korrekt vorgesehen ist. Auch das Feld für die handschriftliche Unterschrift ist vorhanden.
- Die Unterschriften müssen auf der gleichen Seite des Bogens handschriftlich aufgelistet sein, wie das Initiativbegehren festgehalten ist. Das ist bei vorliegendem Initiativbogen erfüllt. Die auf der Rückseite des Bogens aufgedruckten zusätzlichen Informationen zur Initiative sind grundsätzlich zulässig.
- Vorbehaltlose Rückzugsklausel und die Namen der Rückzugsberechtigten
Die Initiative enthält den Hinweis mit der Möglichkeit des Rückzugs und die Namen der Rückzugsberechtigten fest.
- Einfache Anregung oder ausgearbeiteter Entwurf
 - Eine Initiative unterliegt den Grundsätzen der Einheit der Form und Einheit der Materie (Art. 16 Abs. 1 und 2 des Gemeindegesetzes; GG; BSG 170.11). Beide Grundsätze dienen dem Zweck, die korrekte und unverfälschte Willensbildung der Stimmberechtigten sicherzustellen. Zur Abgabe des korrekten und unverfälschten Willens der Stimmberechtigten gehört auch die handschriftliche Unterzeichnung der Initiative. Damit die Stimmberechtigten wissen, was sie unterschreiben, muss die Initiative einen Titel haben und als solche bezeichnet werden, muss der Text der Initiative auf einer Seite stehen und muss zugleich die Unterschriftenlinien auf dieser Seite enthalten. All dies ist vorliegend der Fall.
 - Die Initiative ist als einfache Anregung formuliert, was grundsätzlich rechtmässig ist. Wenn eine in Form einer einfachen Anregung eingereichte Initiative angenommen wird, erarbeitet der Gemeinderat eine entsprechende Vorlage.

2. Materielle Zulässigkeit der Initiative

Die materielle Gültigkeit einer Initiative ist durch den Gemeinderat zu beurteilen (Art. 17 GG und Art. 38 GO). Fehlt eine Voraussetzung der Gültigkeit, verfügt der Gemeinderat die Ungültigkeit der Initiative, soweit der Mangel reicht. Ist eine Initiative teilweise ungültig, unterbreitet der Gemeinderat den Stimmberechtigten den gültigen Teil, wenn dieser allein einen Sinn ergibt. Der Gemeinderat hat die Initiative bei nächster Gelegenheit, spätestens aber innert einem Jahr seit der Einreichung, den Stimmberechtigten zu unterbreiten (Art. 39 GO).

Der Gemeinderat wird nach Einreichen der Unterschriften neben der formellen Gültigkeit auch zu prüfen haben, ob die Initiative rechtswidrig oder undurchführbar ist (Art. 17 GG und Art. 36 GO).

Nach dem Text der Initiative ist nicht vorgegeben, wie diese umgesetzt werden soll. Nach Ansicht des AGR ist die Initiative grundsätzlich rechtmässig umsetzbar. Sollte die Initiative mit einer Ergänzung des Baureglements mit einem neuen Artikel umgesetzt werden, wäre ein entsprechendes Verfahren durchzuführen.

Hinzuweisen ist darauf, dass zur Zeit Beschwerden gegen Baureglementsbestimmungen zum gemeinnützigen Wohnungsbau der Stadt Bern und der Gemeinde Köniz beim Bundesgericht bzw. beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern hängig sind und heute noch unklar ist, wie insbesondere das Bundesgericht über die Zulässigkeit von Vorschriften zum gemeinnützigen Wohnungsbau entscheiden wird.

3. Änderung Gemeindeordnung

Die Aufnahme von Art. 2 Abs. 3 in die GO ist rechtmässig. Die Bestimmung ist als sehr allgemeines Handlungsziel formuliert und könnte wohl für sich selbst nicht als justiziabel betrachtet werden.

Obwohl die GO von Oberhofen für Initiativen, welche der Gemeindeversammlung vorgelegt werden, im Gegensatz zu Initiativen an der Urne keine Bestimmung enthält, wonach Gegenvorschläge dazu eingereicht werden können, ist dies grundsätzlich wegen des Abstimmungscharakters an der Gemeindeversammlung (Cupsystem mit möglicher Antragstellung) zulässig. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung und Praxis des Kantons Bern sind Gegenvorschläge ohnehin selbst dann zulässig, wenn nicht reglementarisch vorgesehen, weil es sich gemäss Bundesgericht um ein «wichtiges Element des demokratischen Spiels» handelt. Der Gemeinderat kann einen Gegenvorschlag zum Initiativtext machen.

4. Hinweise

Zuletzt möchten wir Sie darauf aufmerksam machen, dass es gemäss Art. 17 GG und Art. 38 GO dem Gemeinderat obliegt, eine Initiative als gültig bzw. ungültig zu erklären. Die entsprechende Prüfung erfolgt durch den Gemeinderat nach Einreichung einer Initiative (also nach der Unterschriftensammlung). Die vorliegende Stellungnahme sowie die Vorprüfung der Initiative durch die Gemeindeverwaltung sind für den Entscheid des Gemeinderats nicht bindend. Es handelt sich lediglich um eine Ansichtsausserung des AGR resp. um eine Vorprüfung der Gemeindeverwaltung aus gemeinderechtlicher Sicht.

Sollten Sie noch Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung


Martina Waber, Rechtsanwältin

Entwurf Pflichtenheft «Preisgünstiger Wohnraum Oberhofen»

1. Ausgangslage

1.1 Gegenvorschlag zur Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen in Oberhofen»

Dieser Entwurf des Pflichtenhefts wurde im Zusammenhang mit dem Gegenvorschlag zur Gemeindeinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen in Oberhofen» erarbeitet. Mit dem Gegenvorschlag wird die Gemeindeordnung um einen Förderartikel ergänzt. Das Ziel ist eine gute soziodemographische Durchmischung und die Erhaltung und Erstellung von erschwinglichem Wohnraum in Oberhofen. Für die Umsetzung des Gegenvorschlags wird eine breit zusammengesetzte Projektgruppe eingesetzt. Die Vorgehensweise der Umsetzung basiert auf der Broschüre «Preisgünstiger Wohnraum – Ein Baukasten für Städte und Gemeinden» des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO). In vorliegendem Pflichtenheft werden die Rahmenbedingungen, das Vorgehen und die Massnahmen aus dem BWO-Baukasten vorgestellt.

1.2 «Preisgünstiger Wohnraum – Ein Baukasten für Städte und Gemeinden»

Die Förderung des preisgünstigen Wohnraums beschäftigt sowohl grosse Städte wie auch kleinere und mittlere Gemeinden in der ganzen Schweiz. Die Frage wie preisgünstiges Wohnen gefördert werden kann, hängt jedoch stark vom lokalen Kontext ab. Der BWO-Baukasten ist eine Arbeitshilfe für jene Gemeinden, die bislang keine oder wenig Erfahrung in diesem Bereich haben und aktiv werden wollen. Er zeigt, welche Bedingungen berücksichtigt werden müssen, welche Massnahmen vorhanden sind und wie die Massnahmen konkret umgesetzt werden können.

1.3 Massnahmenpalette

Zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums steht eine Reihe möglicher Massnahmen zur Verfügung. Die Massnahmen können in drei Gruppen eingeteilt werden:

- Durch planerische und rechtliche Vorgaben kann lenkend in den Wohnungs- und Immobilienmarkt eingegriffen werden. Dies kann entweder mittels Planungsanreizen oder Planungsvorschriften geschehen.
- In der zweiten Massnahmengruppe werden finanzielle Ressourcen verwendet, um preisgünstige Wohnungen zu schaffen:
 1. Die Gemeinde kann als eigener Akteur auf dem Wohnungsmarkt auftreten oder einen gemeinnützigen Bauträger schaffen.
 2. Eine weitere Möglichkeit besteht darin, gemeinnützige Wohnbauträger mit finanziellen Beiträgen oder der Abgabe von kommunalem Land zu unterstützen.
 3. Die Gemeinde kann mittels Mietzinsbeiträgen Haushalte mit geringem Einkommen unterstützen.
- Die Massnahmen der dritten Gruppe werden meist in Kombination mit anderen Massnahmen angewendet und fokussieren auf die aktive Kommunikation mit Akteuren des Wohn- und Immobilienmarktes.

Im Anhang des Pflichtenhefts sind die einzelnen Massnahmen detailliert beschrieben.

2. Projekt «Preisgünstiger Wohnraum Oberhofen»

2.1 Auftrag

Der Projektgruppe «Preisgünstiger Wohnraum Oberhofen» wird der Auftrag erteilt, innert eines Jahres den Handlungsbedarf und die Handlungsmöglichkeiten zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum in der Gemeinde Oberhofen aufzuzeigen (aktive Wohnraumpolitik). Die Ergebnisse aus diesem Prozess sollen einem verbindlichen und geeigneten Produkt, wie Strategiebericht mit Massnahmenkatalog, Konzept oder Reglement, zusammengefasst werden. Die Projektgruppe orientiert sich bei ihrem Vorgehen an den Arbeitsschritten der BWO-Broschüre «Preisgünstiger Wohnraum – Ein Baukasten für Städte und Gemeinden»:

1. Wohnungsmarkt analysieren: Ziel der Analyse ist, einen Überblick über die Wohnungspreise, das Wohnraumangebot für verschiedene Bevölkerungsgruppen und die zukünftige Bevölkerungsentwicklung zu erhalten.
2. Ziele klären: In diesem Schritt sollen konkrete Ziele geklärt werden: Welche Bevölkerungsentwicklung wird angestrebt? Was bedeutet «Preisgünstig» für die Gemeinde? Welche Ressourcen sollen verwendet werden?
3. Massnahmen ergreifen: Auf der Basis der Analyse und ihrer Ziele kann die Gemeinde geeignete Massnahmen ergreifen (auf Basis BWO-Baukasten/Massnahmenpalette).
4. Erfolg überprüfen: Um sicherzustellen, dass die gewählten Massnahmen auch die erwartete Wirkung zeigen, können Gemeinden Erfolgskontrollen vorsehen.
5. Informieren und sensibilisieren: Die Akzeptanz in der Bevölkerung und bei Grundeigentümern ist für die Umsetzung der Massnahmen wichtig. Die Gemeinden können diese fördern, indem sie regelmässig aufzeigen, warum die Gemeinde preisgünstigen Wohnraum unterstützt, welche Massnahmen und Projekte warum gewählt wurden und wie sie wirken.

2.2 Zielsetzung

Ziel des Auftrages ist es, eine geeignete Grundlage für die Umsetzung des Artikel 2 Abs. in der Gemeindeordnung zu erarbeiten (z. B. Strategie, Konzept, Reglement), um preisgünstigen Wohnraum zu erhalten sowie neu zu schaffen und dadurch eine bessere sozialdemographische Durchmischung zu erreichen.

2.3 Projektorganisation

Die Projektorganisation ist wie folgt zusammengesetzt:

Entscheidungsebene	Gemeinderat
Strategische Führung	Gemeinderat
Operative Führung (Projektgruppe)	5–7 Personen, bestehend aus: <ul style="list-style-type: none">• Vertretung Gemeinderat• Vertretung Gemeindeverwaltung• Vertretung Initiativkomitee• Externe Fachberatung• Weitere Personen

2.4 Terminplanung

Die Projektgruppe wird nach der Genehmigung der angepassten Gemeindeordnung vom AGR und nach dem Beschluss des Pflichtenhefts «Preisgünstiger Wohnraum Oberhofen» vom Gemeinderat eingesetzt. Der voraussichtliche Termin für den Projektstart ist Sommer 2020. Die Arbeiten der Projektgruppe sollten 12 Monate nach Erteilung des Auftrags abgeschlossen sein.

3. Kommunikation

Die Information hat grundsätzlich umgehend zu erfolgen, d. h. so rasch als möglich nach Vorliegen von allfälligen relevanten Beschlüssen. Die Projektgruppe informiert den Gemeinderat regelmässig über den Stand der Arbeiten. Soweit ein öffentliches Interesse besteht, sind die Medien zu informieren, und zwar über die direkten Informationskanäle (Informationsveranstaltung, Berner Oberländer, Berner Zeitung, Thuner Tagblatt, Orientierung an Gemeindeversammlung). Ausschliesslich der Gemeindepräsident steht den Medien und der Bevölkerung für konkrete Anfragen zur Verfügung.

4. Projektkredit

Noch offen bzw. noch durch den Gemeinderat zu genehmigen.

5. Genehmigung Projektpflichtenheft

Der Gemeinderat genehmigte am XX.XX.XXXX das Projektpflichtenheft für das Projekt «Preisgünstiger Wohnraum Oberhofen».

Oberhofen, XX.XX.XXXX

Gemeinderat



Philippe Tobler
Gemeindepräsident



Rahel Friedli
Gemeindeschreiberin

Anhang zum Pflichtenheft

Lenken

Anteile in Nutzungsplanung	<ul style="list-style-type: none">• Gemeinde sieht in der Nutzungsplanung Zonen vor, in denen ein bestimmter Anteil an preisgünstigen Wohnungen vorgeschrieben ist• Sie wendet diese Zonen bei gleichzeitiger Ein-, Auf- oder Umzonung an• Bei einem Bauprojekt in dieser Zone muss der Bauherr preisgünstige Wohnungen realisieren
Nutzungsprivilegien als Anreiz	<ul style="list-style-type: none">• Gemeinde sieht Nutzungsprivilegien als Anreiz vor, wenn auf Grundstücken ein bestimmter Anteil an preisgünstigen Wohnungen realisiert wird. Beispiele: erhöhte Ausnützungsziffer («Ausnützungsbonus»), Zuschlag bei der Gebäudehöhe oder -länge, Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände• Grundeigentümer nimmt Anreiz in Anspruch und realisiert preisgünstige Wohnungen• Variante 1: Gemeinde handelt im Rahmen von Sondernutzungsplanungen (Überbauungsordnungen) mit Investoren / Bauträgern individuell Nutzungsprivilegien aus, wenn sich diese zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum verpflichten (Festsetzung z. B. in Gestaltungsplänen oder in Verträgen)• Variante 2: Gemeinde sieht in der Bauordnung pauschal Nutzungsprivilegien als Anreiz vor, wenn auf Grundstücken ein Mindestanteil von preisgünstigem Wohnraum realisiert wird.
Bauverpflichtung und Kaufrecht	<ul style="list-style-type: none">• Neueinzonung, Umzonung oder Aufzonung werden davon abhängig gemacht, dass sich der Grundeigentümer innert einer bestimmten Frist zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum verpflichtet (z. B. mittels Vertrag, Vorschriften)• Andernfalls erhält die Gemeinde ein Kaufrecht für das Grundstück, um selbst preisgünstigen Wohnraum zu realisieren• Gemeinde kann das Kaufrecht auch an Dritte weitergeben, die dann den preisgünstigen Wohnungsbau realisieren

Finanzieren

Kommunaler Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none">• Gemeinde baut auf kommunalem Land Wohnungen und vermietet diese preisgünstig
Gründung eines gemeinnützigen Bauträgers	<ul style="list-style-type: none">• Gemeinde gründet einen gemeinnützigen Bauträger mit dem Zweck, preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen• Beispiele für gemeinnützige Bauträger sind Stiftungen und Genossenschaften• Gemeinde stattet gemeinnützigen Bauträger mit Land und allenfalls Kapital aus• Gemeinnütziger Bauträger erstellt oder erwirbt Wohnungen und vermietet diese nach der Kostenmiete
Abgabe von kommunalem Land	<ul style="list-style-type: none">• Gemeinde gibt eigenes Land an Bauträger im Baurecht ab (langfristig) oder verkauft Land zu günstigen Konditionen unter der Bedingung, dass der Bauträger preisgünstigen Wohnraum errichtet• Bauträger erstellt auf dem Land Wohnraum und vermietet diesen preisgünstig• Variante 1: Land wird an gemeinnützige Bauträger, z. B. Stiftungen und Genossenschaften, abgegeben• Variante 2: Land wird an private Bauträger, z. B. Pensionskassen, abgegeben
Darlehen/Beiträge an gemeinnützige Bauträger	<ul style="list-style-type: none">• Gemeinde vergibt zinslose / zinsgünstige Darlehen an gemeinnützige Bauträger (Reduktion der Zinslast), gewährt ihnen Bürgschaften oder vergibt A-fonds-perdu-Beiträge zur Abschreibung von Kapitalkosten• Zins-/Kapitalkosten für gemeinnützigen Bauträger werden dadurch reduziert und die Einsparungen dank Kostenmiete an die Mieter weitergegeben
Mietzinsbeiträge	<ul style="list-style-type: none">• Gemeinde richtet direkt Beiträge an die Mietkosten von Haushalten in bescheidenen finanziellen Verhältnissen aus

Kommunizieren

Verhandlungen	<ul style="list-style-type: none">• Gemeinde sucht das Gespräch mit Eigentümern und Investoren, um mit diesen über die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum zu verhandeln• Win-win-Situation zwischen den Zielen der Gemeinde und denjenigen von Eigentümern und Investoren wird gesucht• Oft kombiniert mit anderen Massnahmen, z. B. Abgabe von kommunalem Land, Nutzungsprivilegien als Anreiz, Anteile in der Nutzungsplanung
Beratung	<ul style="list-style-type: none">• Gemeinde berät interessierte Eigentümer, Investoren oder Mietende zum Erhalt oder zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum

