



Gemeinde Obersiggenthal

Gemeinderat

Nussbaumen, 20. Oktober 2022 / pm

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

GK 2021/03

Massnahmenplan Schuldenabbau Einwohnergemeinde Obersiggenthal ab 2025 Beantwortung Postulat Peter Marten, FDP

Das Wichtigste in Kürze

Am 11. März 2021 wurde ein Postulat von Peter Marten, FDP überwiesen, welches einen "Massnahmenplan des Gemeinderats zum Schuldenabbau der Einwohnergemeinde Obersiggenthal ab 2025" forderte. Die Massnahmen sollen bezeichnet, quantifiziert und die zeitliche Umsetzung aufgezeigt werden.

Gemäss aktuellem Aufgaben- und Finanzplan der Einwohnergemeinde Obersiggenthal (V3 vom 8. August 2022), wird die Verschuldung der Einwohnergemeinde bis Ende 2027 auf rund CHF 43.6 Mio. ansteigen. Hauptgründe dafür sind die aktuellen und geplanten Investitionen, wie die vom Stimmvolk beschlossenen Investitionen für das neue Schulhaus Goldiland oder die Sanierung des Hallen- und Gartenbads. Die ungenügende Selbstfinanzierung in Kombination mit den geplanten Investitionen führen zum Schuldenanstieg.

Dem Gemeinderat ist sich der angespannten finanziellen Lage bewusst und möchte die bisherigen Anstrengungen fortführen, bzw. intensivieren. Um die Schulden reduzieren zu können, sind verschiedene Massnahmen nötig. Einerseits sollen durch eine vertiefte Prüfung der Ausgaben- und Einnahmenseite Massnahmen zur Verbesserung des operativen Ergebnisses erzielt werden. Andererseits sollen durch die Generierung von neuen Einnahmequellen (namentlich Baurechtszinsen) zusätzliche Einkünfte erzielt werden. Eine Steuerfusserhöhung ist aus Sicht des Gemeinderats derzeit nur dann vorgesehen, wenn die verschiedenen Massnahmen nicht fruchten oder das operative Ergebnis durch neue Ausgaben (z. B. Lasten vom Kanton) übermässig belastet wird. Bei den Investitionen soll eine weitere Priorisierung und Reduzierung vorgenommen werden und so das Investitionsvolumen gesenkt werden. Mit begleitenden Massnahmen (wie der Überprüfung der Entwicklung der Schülerzahlen und des Schulraumbedarfs) und einer Prüfung des anfallenden Sanierungsbedarfs der Liegenschaften der Gemeinde sollen die Rahmenbedingungen und Einflussfaktoren des Aufgaben- und Finanzplans kritisch hinterfragt werden. Im Weiteren haben das Ergebnis 2021 und die sich abzeichnende "schwarze Null" beim Abschluss 2022 die Ausgangslage beim Aufgaben- und Finanzplan verbessert.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, folgenden Beschluss zu fassen:

- 1. Von der Antwort des Gemeinderates zum Postulat sei Kenntnis zu nehmen.**
- 2. Das Postulat GK 2021/03 Massnahmenplan Schuldenabbau Einwohnergemeinde Obersiggenthal ab 2025 sei als erledigt von der Kontrolle abzuschreiben.**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen im Zusammenhang mit dem Postulat „Massnahmenplan Schuldenabbau Einwohnergemeinde Obersiggenthal ab 2025“ folgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Als Folge der hohen Investitionstätigkeit der Gemeinde Obersiggenthal und der ungenügenden Selbstfinanzierung werden sich die Schulden der Einwohnergemeinde Obersiggenthal gemäss aktueller Aufgaben- und Finanzplanung 2023 – 2027 (V3, Stand 08.08.2022) bis Ende 2027 gegen CHF 43.6 Mio. bewegen (aktuell rund CHF 21.3 Mio.). Die grössten Investitionen sind das sich derzeit im Bau befindliche Schulhaus Goldiland (CHF 11.4 Mio.) und die Sanierung des Hallen- und Gartenbads (CHF 9.19 Mio.). Nicht eingerechnet sind dabei teuerungsbedingte Mehrkosten oder andere Mehrkosten (z. B. Erweiterung Photovoltaikanlage etc.) beim Schulhaus Goldiland. Allfällige Mehrkosten aus der Teuerung sind beim Kredit HGB ebenfalls noch nicht berücksichtigt.

Zudem stehen weitere Werterhaltungsmassnahmen und Investitionen an, unter anderem diverse Sanierungen im Strassenbereich und ab 2027 die Arealentwicklung Bachmatt. Längerfristig muss zudem von einem weiteren Schulhaus-Neubau (Goldiland II, Investitionen ca. CHF 10 Mio.) ausgegangen werden.

Daneben müssen die bestehenden Liegenschaften unterhalten und über die Jahre auch saniert werden. Ein durch WIF Partner im Jahr 2021 erstelltes Liegenschaftskonzept rechnet in den nächsten 25 Jahren mit einem jährlichen Instandsetzungsbedarf von ca. CHF 3.3 Mio. Der Gemeinderat kann derzeit nicht abschliessend beurteilen, ob dieser Bedarf zu hoch oder zu niedrig eingesetzt ist. Mit Blick auf das Immobilienportfolio der Einwohnergemeinde (25 Gebäude mit einem Versicherungswert von CHF 121.5 Mio.) sind sicherlich Instandsetzungen nötig und müssen in die Finanzplanung und Überlegungen des Gemeinderats einfließen.

Im Weiteren ist die Eigenfinanzierung der Einwohnergemeinde ungenügend. Die Fiskalträge sind in den Jahren vor 2021 eher schwach ausgefallen und in Kombination mit den bekannten Kostensteigerungen (u.a. Gesundheitswesen etc.) wurden damit negative operative Ergebnisse erzielt. Sorgen bereitet dem Gemeinderat auch die Teuerung im Baubereich, welche die Kosten der Projekte steigen lassen.

2. Erwägungen

Grössere Investitionen in «Generationenprojekte» wie Schulhäuser oder die Sanierung des Hallen- und Gartenbads können von den wenigsten Gemeinden oder Städten «einfach so» aus den liquiden Mitteln gestemmt werden. Typischerweise führen solche Ausgaben zu höheren Verschuldungen. Diese Verschuldungen müssen über die Zeit wieder reduziert werden. Einerseits um Raum für neue Investitionen oder Ersatz-Investitionen zu schaffen, und andererseits natürlich auch um den Finanzaufwand (Schuldzinsen etc.) zu reduzieren. Auf eine Reduktion der Schulden kann theoretisch während einer gewissen Zeit verzichtet werden, allerdings verringert sich so der finanzielle Handlungsspielraum. Eine Einwohnergemeinde

benötigt aber einen gewissen finanziellen Handlungsspielraum: die Weiterentwicklung der Gemeinde und die Erneuerung der bestehenden Substanz benötigen finanzielle Mittel.

Die Rückführung von Schulden ist über verschiedene Massnahmen denkbar:

- Erzielung eines positiven operativen Ergebnisses;
- Verkauf von Vermögenswerten der Einwohnergemeinde (z. B. Land-Reserven);
- Erschliessung neuer Einnahmequellen (z. B. Einnahmen aus Baurechtszinsen);
- Höherbewertung von Anlagen;
- Kombinationen von verschiedenen vorgängig beschriebenen Massnahmen.

Ein weiteres Mittel ist natürlich auch der (Teil-) Verzicht auf weitere Investitionen: so können zwar die Schulden nicht unmittelbar reduziert werden, aber vor allem steigen die Schulden auch nicht weiter (oder nicht so stark) an.

3. Handlungsoptionen

Die Erzielung eines ausgeglichenen oder positiven operativen Ergebnisses hängt von verschiedenen Faktoren ab:

- Mehreinnahmen (z. B. Fiskalerträge, Gebühren etc.);
- Minderausgaben (z. B. tiefer ausfallende Kosten, Einsparungen etc.);
- Kombination von Mehreinnahmen und Minderausgaben.

In den letzten Jahren hat die Einwohnergemeinde Obersiggenthal verschiedene Sparmassnahmen getroffen. Je nach politischer Sichtweise sind diese zu tief oder zu hoch ausgefallen. Fakt ist, dass die «einfachen» Sparmassnahmen bereits getroffen und umgesetzt worden sind. Der Gemeinderat möchte mit verschiedenen Massnahmen das operative Ergebnis positiv beeinflussen und strebt an, dieses mindestens ausgeglichen zu gestalten. Die Teuerung, Kostensteigerungen bei den nicht beeinflussbaren Kosten, geopolitische Ereignisse und/oder gesteigerte Anforderungen an die Gemeinde haben hingegen einen negativen Einfluss auf das operative Ergebnis.

Für den Schuldenabbau ist es von zentraler Bedeutung, dass das operative Ergebnis der Einwohnergemeinde rasch und markant verbessert wird. Der Gemeinderat möchte dies in seiner Finanzplanung und in den jeweiligen Budgetprozessen noch konsequenter angehen.

3.1. Vertiefte Prüfung der Ausgaben- und Einnahmenseite

Aus Sicht des Gemeinderats ist eine erneute vertiefte Prüfung der Ausgaben- und Einnahmenseite der Einwohnergemeinde ausserhalb des regulären Budget-Prozesses angezeigt. Diese Prüfung möchte der Gemeinderat im ersten Halbjahr 2023 in Angriff nehmen bzw. abschliessen, so dass die Ergebnisse bereits in das Budget 2024 einfließen können. Mit diesem Vorgehen kann sichergestellt werden, dass die Umsetzung der Ergebnisse durch den Einwohnerrat im Rahmen der Budgetberatung 2024 beschlossen werden kann. Der Gemeinderat möchte dabei transparent aufzeigen, was geprüft worden ist, wo und welche Massnahmen getroffen worden sind. Der Gemeinderat wird dazu für den Einwohnerrat einen separaten Bericht/Aufstellung im Rahmen der Budgetberatung 2023 erstellen.

Aus Sicht des Gemeinderats wird damit auch die Forderung der Finanzkommission, aus der Prüfung des Budgets 2023, nach einer «strategischen Leistungsüberprüfung» erfüllt. Diese

vertiefte Prüfung möchte der Gemeinderat verwaltungsintern und unter Einbezug der Finanzkommission durchführen. Der Gemeinderat behält sich vor, allenfalls externe Spezialisten beizuziehen.

3.2. Erzielung von Baurechtszinsen

Bei den Ertragssteigerungen möchte der Gemeinderat neu Einnahmen aus Baurechtszinsen erzielen. Der Gemeinderat hat verschiedene Flächen, bzw. Teilflächen von Parzellen, im Eigentum der Einwohnergemeinde identifiziert, welche Potential für die Abgabe im Baurecht an potentielle Investoren haben. Diese Parzellen sollen somit nicht an Investoren verkauft werden, sondern im Eigentum der Einwohnergemeinde bleiben. Die potentiellen Investoren bezahlen der Gemeinde für die Nutzung des Bodens Baurechtszinsen. Aus verhandlungstaktischen Gründen möchte der Gemeinderat die detaillierten Angaben je Parzelle noch nicht offenlegen. Bis ins Jahr 2030 möchte der Gemeinderat aber jährliche Erträge aus Baurechtszinsen im Umfang von CHF 280'000 erzielen und so das operative Ergebnis verbessern.

In erster Priorität möchte der Gemeinderat im Bereich des Sternenareals eine Fläche im Baurecht abgegeben. Der Gemeinderat hat hier bereits erste Gespräche durchgeführt. In einem weiteren Schritt möchte der Gemeinderat im Bereich des Bachmattareals prüfen, ob und welche Fläche bzw. Parzelle im Baurecht abgegeben werden könnte. Einerseits liegt hier bereits eine Studie zur Weiterentwicklung des Areals («Masterplan Bachmattareal») vor und andererseits zeichnet sich auch mit Blick auf den Gebäudezustand (z. B. "Strübelihuus") ein Handlungsbedarf ab.

Der Gemeinderat möchte die mögliche Abgabe von Flächen bzw. Parzellen im Baurecht mit Augenmass angehen. Der Spielraum für die künftige Entwicklung der Gemeinde soll so im wahrsten Sinne des Wortes nicht verbaut werden. Gleichzeitig kann und soll die Weiterentwicklung der Gemeinde durch Investitionen von potentiellen Investoren mitangestossen werden.

3.3. Erhöhung Steuerfuss

Mit einer Erhöhung des Steuerfusses könnte der Schuldenabbau gefördert bzw. beschleunigt werden. Nach den Steuerfusserhöhungen der letzten Jahre möchte der Gemeinderat diese Massnahme derzeit nicht in erster Priorität umsetzen. Zuerst will der Gemeinderat die Wirkung der anderen Massnahmen (vertiefte Prüfung der Ausgaben- und Einnahmenseite; Erzielung Baurechtszinsen etc.) abwarten. Eine Steuerfusserhöhung soll aus Sicht des Gemeinderats dann getroffen werden, wenn:

- a) andere Massnahmen nicht oder zu wenig Wirkung gezeigt haben, oder
- b) es nicht gelingt, ein ausgeglichenes operatives Ergebnis zu erzielen, oder der Schuldenabbau forciert werden soll.

3.4. Prüfung und Anpassung aktueller Aufgaben- und Finanzplan

Der Gemeinderat hat den aktuellen Aufgaben- und Finanzplan erneut überprüft und angepasst. Wir haben dabei u.a. folgende Punkte angepasst:

- Die Zuwachsrate im Sach- und Betriebsaufwand wurde von 0.75 % p.a. auf 0.25 % p.a. reduziert. Diese Massnahme soll verdeutlichen, dass der Gemeinderat auf der Aufwandseite weitere Massnahmen treffen will.
 - Der Zinssatz für Neukredite wurde erhöht. Das Zinsumfeld hat sich in den letzten Monaten stark verändert und aus Sicht des Gemeinderats müssen wir mittel- und längerfristig mit einem höheren Zinsniveau rechnen.
-

- Der Gemeinderat hat folgende geplante Projekte aus dem Aufgaben- und Finanzplan gestrichen:
 - Bauliche Anpassungen Gemeindehaus CHF 200'000
 - Ersatz Mechanische Leiter Feuerwehr CHF 500'000
 - Reduktion «weitere Strassensanierungen gem. Liste B+P» CHF 500'000
- Mittels Mehreinnahmen sollen die operativen Ergebnisse verbessert werden:
 - Einnahmen aus Baurechtszinsen (gestaffelt ab 2025, Maximum ab 2030 erreicht) CHF 280'000
 - Mehr-Einnahmen aus der Bewirtschaftung der Parkplätze im öffentlichen Raum CHF 90'000
- Aufwertungen von Parzellen zur Abgabe im Baurecht CHF 5'000'000

3.5. Überprüfung Schülerzahlen – Entwicklung Schulraumbedarf

Der Gemeinderat möchte die Entwicklung der Schülerzahlen und die damit zusammenhängende Entwicklung des Schulraumbedarfs einer Prüfung unterziehen bzw. nachführen. Die Zahlen werden von der Schulleitung zwar regelmässig überprüft und angepasst, zudem haben sich die bisherigen Grundlagen und Daten bewährt. Trotzdem möchte der Gemeinderat mit dieser Massnahme mehr Evidenz bezüglich der Notwendigkeit des geplanten Schulhauses "Goldiland II" gewinnen. Dies ist vor allem auch für die längerfristige Finanzplanung von Bedeutung, da die dafür geplanten Investitionen (CHF 9.8 Mio. ab 2033) für die künftige Verschuldung zentral sind.

3.6. Gebäudesanierungen

Im Jahr 2021 wurde durch die Firma WIF Partner ein Liegenschaftskonzept für die Einwohnergemeinde Obersiggenthal erstellt. Dieses stellt den Zustand der Gebäude dar und zeigt den Investitionsbedarf für die Erhaltungsmaßnahmen in den nächsten 25 Jahren auf. Die im Bericht erfassten 25 Gebäude weisen einen Versicherungswert von ca. CHF 121.5 Mio. auf. Alleine diese Zahl zeigt die Bedeutung der Gebäude für die Einwohnergemeinde auf. In der bisherigen Aufgaben- und Finanzplanung wurden für die Gebäudesanierungen ab dem Jahr 2027 jährlich CHF 1.5 Mio. eingesetzt. Dieser Wert liegt unter den Schätzungen der Studie, allerdings müssen die Werte der Studie sicherlich noch kritisch hinterfragt werden. Aufgrund der personellen Situation in der Abteilung Bau und Planung wurde diese Arbeiten noch nicht vorgenommen. Der Gemeinderat möchte nun in einem nächsten Schritt die Planung für die Umsetzung des Liegenschaftskonzepts vorantreiben. Diese Überlegungen sollen aber auch die aktuelle Nutzung und die künftige Nutzung der Gebäude beinhalten. So sollen mehr Planungssicherheit und mehr Angaben für die mittel- und längerfristige Aufgaben- und Finanzplanung gewonnen werden. Insbesondere möchte der Gemeinderat, dass eine Priorisierung der Massnahmen erstellt wird. Diese Priorisierung betrifft nicht durch die Umsetzung bezüglich Gebäude (wann wird welches Gebäude saniert), sondern auch die Massnahmen pro Gebäude (was wird im Gebäude saniert). Mit der Neu-Besetzung der Stelle des «Leiters Liegenschaften» in der Abteilung Bau + Planung sind die Voraussetzungen geschaffen, dass diese Planung nun an die Hand genommen werden kann.

4. Übersicht der Massnahmen

Massnahmen	Beschreibung / Zielsetzung	Termin / verantwortlich
Vertiefte Prüfung der Ausgaben- und Einnahmenseite	Vertiefte Prüfung der Ausgaben- und Einnahmenseite der Einwohnergemeinde. ► Ziel: Reduktion des Aufwands / Generierung von Mehrerträgen in der Erfolgsrechnung 2024 und ff.	30.06.2023 Gemeinderat
Erzielung Baurechtszinsen	Prüfung, ob nicht benötigte Parzellen im Eigentum der Einwohnergemeinde im Baurecht abgegeben werden können und so Baurechtszinsen vereinnahmt werden können. ► Ziel: Prüfung des Sternenareals zur Abgabe an einen potentiellen Investor.	31.12.2023 Gemeinderat
Überprüfung Entwicklung Schülerzahlen	Die bisherigen Prognosen bezüglich Schülerzahlen und Schulraum sollen überprüft und aktualisiert werden. ► Ziel: Prüfung Bedarf und Zeitpunkt allfälliger Neubau Schulhaus "Goldiland II".	30.06.2024 Gemeinderat
Prüfung und Anpassung aktueller Finanzplan	Der aktuelle Finanzplan wird an die neuesten Entwicklungen und Prognosen angepasst. ► Ziel: Mit der Aktualisierung sollen die neuesten Entwicklungen berücksichtigt werden und die Ausgangslage angepasst werden.	31.10.2022 Gemeinderat
Planung Gebäudesanierungen	Das Liegenschaftskonzept aus dem Jahr 2021 soll überprüft werden, Umsetzungsmassnahmen geprüft und eine entsprechende Planung erstellt werden. ► Ziel: Ermittlung weitere Verwendung der Gebäude, Bedarf Gebäudesanierungen, deren zeitliche Umsetzung und finanziellen Umfang aufzeigen.	30.09.2023 Abteilung Bau und Planung

5. Zusammenfassung

Der Gemeinderat ist sich der angespannten finanziellen Lage bewusst und möchte mit verschiedenen Massnahmen den Schuldenabbau angehen. Parallel müssen dazu verschiedene Einflussfaktoren auf den Aufgaben- und Finanzplan der Einwohnergemeinde geprüft und angepasst werden. Der Gemeinderat ist bereit, weitere Kostenreduktionen zu prüfen und umzusetzen. Gleichzeitig möchte der Gemeinderat neue Einnahmequellen erschliessen

und so die laufende Rechnung entlasten. Eine Steuerfusserhöhung möchte der Gemeinderat nicht leichtfertig vorschlagen. Der Gemeinderat möchte zuerst prüfen, ob die anderen Massnahmen und Bemühungen den erwünschten Erfolg bringen. Die geplanten Massnahmen (und allfällige weitere Massnahmen wie die allfällige Überarbeitung der BNO) sollen zu verbesserten bzw. ausgeglichenen operativen Ergebnissen führen, was aus Sicht des Gemeinderats zwingend nötig ist. Im Weiteren ist aber auch so, dass die Gemeinde Obersiggenthal in den letzten Jahren sich immer wieder mit stark steigenden, nicht beeinflussbaren Kosten konfrontiert sah. Solche Kostensteigerungen können die jetzt getroffenen Massnahmen «torpedieren». Die geplanten Investitionen müssen ebenfalls kritisch hinterfragt und priorisiert werden. Dabei soll noch stärker zwischen "Bedürfnissen" und "Bedarf" unterschieden werden.

Der Gemeinderat strebt austarierte Massnahmen an. Es soll weder ein unverhältnismässiger Leistungsabbau erfolgen, noch sollen nur mittels Steuerfusserhöhungen die Einnahmen verbessert werden. Der Gemeinderat möchte aber auch die finanzpolitischen Herausforderungen energisch angehen und so dazu beitragen, dass sich die finanzielle Situation für Obersiggenthal verbessert und Investitionen in die Zukunft trotzdem noch getätigt werden können. Im Weiteren möchte der Gemeinderat sicherstellen, dass künftig ein gewisser finanzieller Handlungsspielraum vorhanden ist.

Aktenauflage	Nr. 1	Postulat Peter Marten betreffend Massnahmenplan Schuldenabbau
	Nr. 2	Aufgaben- und Finanzplan

NAMENS DES GEMEINDERATES OBERSIGGENTHAL

Gemeindeammann	Gemeindeschreiber
----------------	-------------------

Bettina Lutz Güttler	Thomas Zumsteg
----------------------	----------------
