

# Botschaft

**Kommunale Urnenabstimmung vom 23. September 2018  
über den Kauf der Liegenschaft Hirsackerstrasse 26 zur  
Verwendung als Werkhof**



## Vorwort des Gemeindepräsidenten

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Oensingen

Am 23. September können Sie sich zur kommunalen Sachfrage äussern, ob eine Liegenschaft zur Verwendung als Werkhof erworben werden soll.

Auf den weiteren Seiten dieser Broschüre finden Sie Erklärungen sowie Argumente dafür und dagegen. Der Gemeinderat und die Gemeindeversammlung empfehlen Ihnen, die Vorlage anzunehmen.

Wichtig ist in erster Linie jedoch, dass Sie an dieser Abstimmung teilnehmen und so die Geschicke der Einwohnergemeinde Oensingen mitbestimmen. Wir als Gemeinderat sind auf Sie und Ihre Meinungen angewiesen.

Herzlichen Dank für Ihre Stimmabgabe.

Ihr Gemeindepräsident Fabian Gloor



Fragestellung zur Urnenabstimmung vom 23. September 2018:

**Wollen Sie dem Investitionskredit von Fr. 2'915'000 für den Kauf der Liegenschaft Hirsackerstrasse 26 zur Verwendung als Werkhof zustimmen?**

## Gemeinderat und Gemeindeversammlung sprechen sich aus folgenden Gründen für die Vorlage aus:

### Warum braucht die Einwohnergemeinde einen neuen Werkhof?



- Der Werkhofbetrieb soll nach dem Willen des Gemeinderats **kostengünstiger und einfacher** werden. Heute sind die Fahrzeuge und Gerätschaften auf fünf Objekte im ganzen Dorf verteilt, weil im Gebäude an der Hauptstrasse 88 (Unterdorf) nicht genügend Platz vorhanden ist.
  - Das heutige Werkhofgebäude ist für den Betrieb eines Gemeindewerkhofs ungeeignet, weshalb die Einwohnergemeinde **seit über zehn Jahren eine Verlegung** ins Auge fasst.
- Wenn der Werkhof weiterhin an der Hauptstrasse 88 (Unterdorf) betrieben werden soll, sind Sanierungen in der Grösse von **gut Fr. 500'000** notwendig, wie die Solothurner Gebäudeversicherung bestätigt.
  - Das Gebäude liegt in der Kernzone Unterdorf. Dieses Gebiet soll einer neuen Nutzung zugeführt werden, was durch die Ortsplanungsrevision sowie Planungskredite der Gemeindeversammlung bereits festgelegt wurde. Damit diese Ziele erreicht werden können, ist die Verlegung des Werkhofs notwendig.

### Im Bifang hat die Gemeinde für einen künftigen Werkhof Land gekauft. Warum baut man nicht dort?

- Für einen Neubau ist eine Fläche von mindestens 4'000 m<sup>2</sup> notwendig. Mit den Landkäufen im Bifang sind genügend Grundstücke vorhanden. Bei der Revision der Ortsplanung sind über diese Parzellen die **Baulinien** der Entlastungsstrasse festgelegt worden. Das bedeutet, dass die überbaubare Restfläche erst dann bekannt ist, wenn der Kanton Solothurn die Planung der Entlastungsstrasse abgeschlossen hat. Ob diese Fläche für den Neubau eines Werkhofs genügt, ist noch nicht klar. Damit würde ein Neubau des Werkhofs an dieser Stelle im Minimum erschwert und allenfalls nochmals teurer.
- Auch wenn der Werkhof im Bifang nicht erstellt wird, ist **das erworbene Land von grossem Wert**. Die drei Grundstücke beinhalten 6'830 m<sup>2</sup> und sind zu einem Totalpreis von Fr. 2'410'000, inkl. drei Gebäude, erworben worden. Wenn man davon ausgeht, dass ein Gebäude stehen bleiben kann, beträgt der Quadratmeterpreis noch Fr. 300 und kann jederzeit als attraktives Gewerbe-Bauland veräussert werden. Auch der Kanton entschädigt nachweislich zum Verkehrswert von Fr. 300.
- Das wichtige Projekt **Entlastung Oensingen** kann dank den Parzellen im Gemeindeeigentum rascher und einfacher vorangetrieben werden.
- Ein Neubau würde Kosten von ca. Fr. 5,4 Mio. verursachen und ist somit **bei jeder Betrachtungsweise teurer**.

## Warum will die Gemeinde ein bestehendes Gewerbeobjekt an der Hirsackerstrasse 26 erwerben?



- Das vorliegende Objekt **eignet sich sehr gut** für das Betreiben eines Gemeindewerkhofs. Es liegt in der Gewerbezone und hat eine Grösse - Land wie Gebäude - welche den notwendigen Ansprüchen entspricht. Das Gebäude ist in einem guten Allgemeinzustand. Auf der Südseite befinden sich vier Eingangstore, die eine Höhe von 3,4 Meter aufweisen, was für die Fahrzeuge der Gemeinde genügt und sogar für Lastwagen mit normaler Kabinenhöhe ausreicht. Innerhalb des Gebäudes müssen einige zweckdienliche Umbauten getätigt werden.
- In diesem Objekt können **alle Fahrzeuge und Gerätschaften untergebracht werden**. Damit werden andere Objekte frei und können vermietet oder verkauft werden.
- Der Kauf einer bestehenden Liegenschaft ist in jedem Fall deutlich **kostengünstiger** als ein Neubau. Ein Neubau wäre ca. 2,5 Mio. Franken teurer. Weitere Einsparungen durch freiwerdende Objekte und durch den optimierten Betrieb kommen noch hinzu.

## Wie setzt sich der Kredit von Fr. 2'915'000 zusammen?

- Der Kredit beinhaltet vier Positionen:

1.	Kaufpreis Land und Gebäude	Fr.	2'700'000
2.	Übernahme Inventar	Fr.	30'000
3.	Notariatskosten	Fr.	15'000
4.	Zusätzliche Ausbauten	Fr.	170'000
<b>Total</b>		<b>Fr.</b>	<b>2'915'000</b>

- Der Gemeinderat hat bei der Firma KPMG eine Bewertung erstellen lassen. Der Erwerbspreis liegt Fr. 70'000 höher als diese Schätzung. Dieser Mehrpreis ist vertretbar, war doch die Preisvorstellung des Verkäufers höher als der am Schluss vereinbarte Preis.

## Wie ist gewährleistet, dass der Kredit für die zusätzlichen Arbeiten eingehalten wird?

- Die notwendigen Einbauten wurden auf Grund der Bedürfnisse und Situation festgelegt und betragsmässig geschätzt. Einige Arbeiten werden auch in Eigenregie erbracht.
- Bei diesem Betrag handelt es sich um einen Globalkredit, d.h. die Ausführung, Standard und Materialwahl, haben sich nach dem Kredit zu richten.

## Wie hoch sind die Unterhaltskosten des neuen Werkhofs?

- Die heutigen jährlichen Unterhaltskosten des Werkhofs belaufen sich auf Fr. 27'000. Beim neuen Objekt müsste man mit ca. Fr. 30'000 rechnen.
- Weil neu alles an einem Ort konzentriert ist, sind die Betriebsabläufe effizienter, und damit werden auch Kosten gespart. Dies geht einher mit dem eingeleiteten Stellen- und Leistungsabbau bei der Einwohnergemeinde.

## Kann sich die Einwohnergemeinde Oensingen eine solche Investition leisten?

- Ja, denn **sinnvolle Investitionen müssen auch bei angespannter Finanzlage möglich sein**. Deshalb kennt die öffentliche Hand die gesonderte Investitionsrechnung, von der aus die Erfolgsrechnung lediglich entsprechend der Lebensdauer belastet wird.
- Die Finanzlage der Einwohnergemeinde Oensingen ist wohl **angespannt, aber keineswegs nur negativ**. So liegt der Steuerfuss weiterhin unter dem kantonalen Mittel, und Oensingen ist Nettozahler im Finanzausgleich. Die Verschuldung liegt ebenfalls unter dem kantonalen Schnitt.
- Die Verlegung des Werkhofs wurde mehrmals durch Planungskredite über total Fr. 450'000 sowie die Ortsplanungsrevision bekräftigt. Deswegen wurde auch die neue "Kernzone Unterdorf" geschaffen. Ohne eine entsprechende Weiterführung (inkl. Verlegung Werkhof) würden die eingesetzten Gelder wirkungs- und wertlos.
- Das durch die Verlegung freiwerdende Land würde in etwa einen Erlös von Fr. 2,2 Mio. einbringen, was bereits in einer Absichtserklärung festgehalten wurde. Der Betrag steht für einen neuen Werkhof zur Verfügung.
- Der Gemeinderat versteht **diese Vorlage geradezu als adäquate Antwort auf die geänderte Finanzlage**. Ein Kauf ist **deutlich günstiger** als ein Neubau, und dank betrieblichen Optimierungen werden laufende Kosten eingespart werden können.

## Was geschieht mit den durch Dritte benutzten Räumlichkeiten im heutigen Werkhof?

- Wenn man davon ausgeht, dass bis zum Abriss noch vier bis fünf Jahre vergehen, bleibt genug Zeit, neue Lösungen zu finden.
- Bis es so weit ist, sollen an diesem Gebäude nur noch die allernotwendigsten Investitionen getätigt werden.

## Muss mit dieser Investition der Steuerfuss erhöht werden?

- **Nein**, die **Belastung der Erfolgsrechnung** sind nicht die 2,9 Millionen Franken, sondern jährlich, **während 33 Jahren, Fr. 88'000**, da die Rechnungslegung der Gemeinde eine gesonderte Investitionsrechnung verwendet, von der aus die Erfolgsrechnung lediglich entsprechend der Lebensdauer belastet wird. Das jetzt notwendige Kapital kann zu attraktiven Konditionen (teilweise sogar Minuszinsen) beschafft werden.
- Wenn man den Buchgewinn aus dem Areal Kernzone Unterdorf, 2,2 Millionen Franken, vom Kaufpreis abzieht, verbleiben noch jährliche **Netto-Abschreibungen von ca Fr. 20'000 oder 0,1 Steuerprozenten**. Durch die Vermietung oder den Verkauf von freiwerdenden Objekten können diese Kosten eingespart werden, interessierte Mieter sind bereits vorhanden. Unter Umständen ist sogar ein kleiner Gewinn möglich.
- Mit dem Kauf dieser Gewerbehalle, den freiwerdenden Flächen in anderen Gebäuden und dem Buchgewinn aus dem Areal Unterdorf entsteht **per Saldo keine zusätzliche Belastung** der Erfolgsrechnung.
- Da künftig ab einem einzigen Standort operiert werden kann, ergeben sich mittelfristig **weitere Kosteneinsparungen**, was die Gemeindeversammlung vom vergangenen Dezember mit der Budgetzurückweisung deutlich gefordert hat.

## Was geschieht bei Ablehnung der Vorlage?

- Die Strategie der Einwohnergemeinde sah ursprünglich einen Neubau vor. Darauf würde man zurückkommen und dadurch **erhebliche Mehrkosten** verursachen (Fr. 5,4 Mio. statt Fr. 2,9 Mio.).
- Der aktuelle Standort an der Hauptstrasse 88 (Unterdorf) müsste **für den weiteren Betrieb ausreichend saniert** werden, was Kosten von etwa Fr. 500'000 nach sich zieht.
- Die Ziele der Gemeindeversammlung zum Unterdorf könnten nicht oder nur verzögert erreicht werden. Zudem könnte ein Grossteil der Investitionen dafür wertlos werden.
- Insgesamt würden **Mehrkosten von gegen Fr. 4 Mio.** sowie weitere laufende Kosten durch den nicht optimierten Betrieb entstehen **ohne einen zusätzlichen Vorteil** gegenüber dieser Vorlage.

## Abstimmungs-Empfehlung

Der neue Werkhof an der Hirsackerstrasse 26 ist die

- **kostengünstigste Lösung,**
- **liegt optimal,**
- **ermöglicht betriebliche Einsparungen,**
- **ist eine langfristige Lösung**

und hilft bei der Umsetzung weiterer Ziele für die Einwohnergemeinde. Der Gemeinderat und die Gemeindeversammlung empfehlen den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern deshalb, **ein Ja zum Werkhof** an der Hirsackerstrasse in die Urne zu legen.

Herzlichen Dank.

## Eine Minderheit der Gemeindeversammlung sprach sich aus nachfolgenden Gründen für ein Nichteintreten aus:

### Ausgangslage

1. Die finanzpolitische Situation mit einem zusätzlichen Defizit von Fr. 3 Mio. im Jahr 2017 gebietet einen sofortigen Investitionsstopp, bei dem man sich auf das absolut Notwendige beschränkt.
2. Die finanzielle Situation der Gemeinde hat sich verschlechtert. Die Verschuldung pro Kopf beträgt per Ende 2017 Fr. 478, was einem Minus-Total von Fr. 3,1 Mio. entspricht.
3. Für den Bau eines Werkhofs hat die Gemeinde bereits Kredite im Rahmen von Fr. 2,4 Mio. beschlossen. Die Liegenschaft Marti wurde für Fr. 1,2 Mio., die SAECO-Halle für Fr. 700'000 und das Bahnwärterhäuschen für Fr. 500'000 gekauft.
4. Der Verkauf der Liegenschaften und Ländereien im Unterdorf liegt noch in weiter Ferne. Die Schätzungen liegen eher im hypothetischen Bereich. Der Widerstand der Bevölkerung wird schon vehement diskutiert, und das ganze Projekt muss noch durch die Gemeindeversammlung bewilligt werden. Auch bei diesem Projekt wurden bereits Fr. 450'000 für die Planung ausgegeben.
5. Die Entlastungsstrasse Ost ist noch in weiter Ferne und die Linienführung somit noch völlig unklar. Somit ist nicht ausgeschlossen, dass dereinst – wenn es die Gemeindefinanzen ermöglichen – wie ursprünglich geplant, auf diesem Areal ein Werkhof gebaut werden kann. Wird das Areal aber durch die Entlastungsstrasse Ost durchschnitten, ist nicht auszuschliessen, dass ein Teil der Vorinvestitionen von Fr. 2,4 Mio. verloren geht.
6. Es besteht kein Druck, heute zwingend einen neuen Werkhof zu beschaffen, da nebst dem aktuellen Werkhof im Unterdorf weiterhin diverse Gebäude wie die Saeco-Halle oder das Salzmagazin zur Verfügung stehen. Um weiteren Platz einzusparen, wäre zu klären, welche Geräte, Fahrzeuge oder Material nicht benötigt werden.
7. Dass die Gemeinde Oensingen in den nächsten Jahren einen neuen Werkhof ins Auge fassen muss, bezweifeln wir nicht. Darum haben wir die unter Punkt 3 aufgeführten Investitionen auch unterstützt.

### Abstimmungs-Empfehlung

In den vergangenen Jahren wurde zu grosszügig agiert. Es bleiben viele Projekte, die uns verpflichten, besser hinzuschauen. Wir müssen unser Verhalten wieder umstellen und lernen, kostengünstigere Lösungen zu suchen. Die sich entwickelnde angespannte Finanzlage lässt keine weiteren Planungsversuche zu, die uns mit Bestimmtheit zu einem noch höheren Steuerfuss hinführen werden.

Daher sehen wir uns gezwungen, die Sparmassnahmen in unserer Gemeinde aktiv zu unterstützen und dieses unnötige Projekt zu stoppen. Wir raten dem Stimmbürger, jetzt mit Sparen wirklich zu beginnen und ein klares **Nein zum Werkhof** in die Urne zu legen.

Danke.

Gemeinderat und Gemeindeversammlung empfehlen, am 23. September 2018 wie folgt zu stimmen:

**Ja**

zum Investitionskredit von Fr. 2'915'000 für den Kauf der Liegenschaft Hirsackerstrasse 26 zur Verwendung als Werkhof.