



## Volksabstimmung vom 17. Mai 2009

### Beschluss über einen Investitionskredit für die Sanierung des Verwaltungsgebäudes „Adler“ in Lauterbrunnen

#### Erläuterungen des Gemeinderates



Stand: 01. April 2009/Gra



## Darüber wird abgestimmt

Werte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen die Vorlage für die Gesamtsanierung des Verwaltungsgebäudes Adler und ersucht Sie, einen Investitionskredit von 6'250'000 Franken zu bewilligen.

Wir erhalten damit nicht nur ein saniertes Gebäude, sondern bauen gleichzeitig eine effiziente, den heutigen Anforderungen gewachsene Gemeindeverwaltung.

**Die Ausgangslage der Gemeindefinanzen ist so gut wie nie zuvor. Dank den vorhandenen Reserven (Eigenkapital) wird die laufende Rechnung im Vergleich zur Situation vor der Investition für die Sanierung nicht stärker belastet. Andere wichtige Investitionsprojekte (ohne eine weitere Verschuldung) müssen daher höchstens ein bis zwei Jahre hinausgeschoben werden.**

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit dem vorliegenden Sanierungsprojekt ein seit Jahrzehnten schwelendes Problem endlich und abschliessend lösen zu können.

Im nachfolgenden Abschnitt „Die Vorlage in Kürze“ will Ihnen der Gemeinderat die relevanten Fakten einfach und strukturiert darlegen (ab Seite 3). Die Vorlage im Detail finden Sie dann auf den Seiten 5 bis 23.

Der Gemeinderat dankt allen Stimmbürgerinnen und Stimmbürger im Voraus, dass sie am 17. Mai 2009 mit einem Ja eine Investition in die Zukunft möglich machen.

---

### Inhaltsverzeichnis:

Darüber wird abgestimmt .....	2
Die Vorlage in Kürze .....	3-4
Die Vorlage im Detail .....	5-10
Das Projekt .....	11-19
Die Realisierungsphase .....	20
Finanzielles .....	21-23
Was sind die Folgen, falls der Vorlage nicht zugestimmt wird .....	23
Empfehlung des Gemeinderates .....	24



## Die Vorlage in Kürze

Die Einwohnergemeinde Lauterbrunnen ist seit 1958 Eigentümerin des "Adlers" in Lauterbrunnen. Die Investitionen für eine schrittweise Umnutzung des ehemaligen Hotels zur Gemeindeverwaltung sowie Unterhalt und Planung verschlangen bisher rund 1,8 Mio. Franken. Aber der Sanierungsbedarf ist nach wie vor sehr hoch. Das markante und zentral gelegene Gebäude ist nur in seiner Grundstruktur gesund. Die Gebäudehülle und insbesondere der Innenausbau sind in einem schlechten Zustand. Die funktionellen Abläufe entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an die Verwaltungstätigkeit. – Weder für die Kundinnen und Kunden noch für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Der Gemeinderat und die Stimmberechtigten hatten bereits vor rund 20 Jahren einen Handlungsbedarf erkannt und mit grossem Mehr 7,6 Mio. Franken für einen Ersatzbau bewilligt. Die Realisierung eines komplett neuen "Adlers" scheiterte aber an den damals angespannten Gemeindefinanzen. Die Gemeindeversammlung unterstützte im Juni 2007 wiederum deutlich die neusten Sanierungs-Anstrengungen des Gemeinderates und bewilligte 160'000 Franken für ein Vorprojekt und einen Studienauftrag.

Das überarbeitete Siegerprojekt der Ernst Gerber Architekten + Planer AG Bern besticht durch geschickte Raumaufteilung auf nur drei Verwaltungsetagen und **zwei Stockwerken, die vermietet werden können**. Der Gemeinderat konnte bereits einen Absichts- und Planungsvertrag für eine Zahnarztpraxis im 2. Obergeschoss unterzeichnen. Zahnarztpraxisspezifische Ausbauten werden durch den Mieter bezahlt. Die erschwinglichen Mietwohnungen, 2 Studios, eine 2½ und eine 3½ -Zimmer-Wohnung, werden mit dem Lift erreichbar und rollstuhlgängig erschlossen sein.

Für die Gesamtanierung des "Adlers" im Minergiestandard sind Kosten von 6,25 Mio. Franken veranschlagt. Dank guten Rechnungsabschlüssen in den letzten Jahren stehen im Jahre 2009/10 Eigenmittel von 4,45 Mio. Franken für die Sanierung des Adlers zur Verfügung. Lediglich 1,8 Mio. Franken müssen fremdfinanziert werden. Bereits ab 2011 werden wieder Mittel für neue Investitionen frei sein. Die Investition wäre auch dann verkraftbar, wenn in den kommenden Jahren die Steuereinnahmen rückläufig sein sollten und lediglich ausgeglichene Rechnungsabschlüsse zu verzeichnen wären.



**Der jährliche Ausgabenüberschuss der Betriebskostenrechnung „Adler“ verändert sich gegenüber der heutigen Situation nicht. Dank den erheblichen Mietzinseinnahmen müssen für das sanierte Gebäude pro Monat lediglich 3'200 Franken aufgewendet werden.**

Während der Bauzeit wird die Verwaltung ins gemeindeeigene alte Schulhaus verlegt. Gemäss Terminplanung können im September 2010, nach einer Bauzeit von rund 10 Monaten, die neuen freundlichen Räumlichkeiten bezogen werden. Ein saniertes Gebäude, eine zeitgemässe Verwaltung mit zweckmässigen Arbeitsplätzen ist unabdingbar für optimale und rationelle Arbeitsprozesse und gesamthaft auch eine Visitenkarte für die Tourismusgemeinde Lauterbrunnen.

Die Ablehnung des Investitionskredites von 6,25 Mio. Franken bedeutet ein Hinausschieben eines latent vorhandenen Problems. Der "Adler" würde in der Folge immer mehr zum Fass ohne Boden mit konstant steigenden Unterhaltskosten. Es droht ihm in absehbarer Zeit gar der Kollaps. Die bisher aufgewendeten Projektierungskosten von insgesamt 290'000 Franken wären in den Sand gesetzt. Zudem verpasst die Gemeinde die einmalige Chance für eine moderne, effizient organisierte Verwaltung, eine Zahnarztpraxis sowie für nutzungsfreundliche Wohnungen an zentraler Lage.

**Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Vorlage zuzustimmen.**

**Lauterbrunnen, im April 2009**

**Der Gemeinderat**



## Die Vorlage im Detail

### Geschichte des „Adlers“

Am Ende des 19. Jahrhunderts erkannten die Einwohner der Talschaft die Bedeutung des Fremdenverkehrs. In kurzer Zeit entstanden verschiedene Hotels in Lauterbrunnen. So unter anderem das Hotel Steinbock, das Hotel Staubbach oder das Hotel Kreuz. Diese Blütezeit des Tourismus veranlasste Christian von Allmen, späterer Gemeindepräsident, gemeinsam mit seinem Schwager Peter von Allmen im Jahre 1894 das Hotel Adler zu bauen. Später verkaufte Peter seinen Anteil am Hotel an seinen Bruder Christian. Da Christian von Allmen keine Nachkommen hatte, konnte der Hotelbetrieb nicht weitergeführt werden. In der Folge wurde im Jahre 1947 das Hotel Adler von der Erbgemeinschaft an Peter von Allmen-Hostettler verkauft, welcher das Hotel in Wohnungen umnutzte. Im Erdgeschoss bestand vorübergehend sogar eine Velohandlung. Aus finanziellen Überlegungen wurde der Adler 1955 an 14 Geschäftsleute und Handwerker aus der Talschaft verkauft. Diese verkauften ihrerseits den Adler nur drei Jahre später, nämlich im Jahre 1958, für 246'000 Franken an die Einwohnergemeinde Lauterbrunnen. Die Einwohnergemeinde begann nun damit, den Adler schrittweise zur Gemeindeverwaltung umzunutzen.

Für den Unterhalt am Gebäude, die etappenweise ausgeführten Umnutzungen zu Verwaltungsräumen und vorgenommenen Investitionen am Gebäude und bei der Umgebung, sind in den vergangenen 50 Jahren folgende Kosten entstanden:

Für Investitionen	Fr.	1'015'600
Für Unterhalt	Fr.	418'150
Für Planungen (Neu- und Umbauten)	Fr.	369'000
<b>Total</b>	<b>Fr.</b>	<b>1'802'750</b>

Dass die bestehenden Verwaltungsräume dem Anspruch an eine zeitgemässe Verwaltung nicht mehr genügen, hat der Gemeinderat bereits vor rund 20 Jahren erkannt. Er hat daher im Jahre 1990 dem Stimmbürger einen Investitionskredit von 7,6 Millionen Franken für den Neubau einer Gemeindeverwaltung an gleicher Stelle zur Genehmigung beantragt. Die Stimmberechtigten haben diesen Kredit am 2. Dezember 1990, anlässlich einer Urnenabstimmung, mit 708 Ja gegen 326 Nein-Stimmen mit grossem Mehr bewilligt.

Infolge der damals angespannten Gemeindefinanzen wurde das Vorhaben nicht realisiert.



## Handlungsbedarf

Der Gemeinderat hat für eine, aus Sicherheitsgründen nötige Sanierung des Gemeindearchivs, welches heute im Untergeschoss des Adlers untergebracht ist, eine nichtständige Kommission zur Erarbeitung von Lösungsvorschlägen eingesetzt. Diese Kommission hat schon bald festgestellt, dass nicht nur das Gemeindearchiv sanierungsbedürftig ist, sondern das gesamte Gebäude dringend saniert werden muss. In der gleichen Zeit hat die Gemeindeversammlung auf Antrag des Gemeinderates beschlossen, dass die nicht mehr bewohnte Wohnung im 1. Obergeschoss ebenfalls der Verwaltung als Büroraum zur Verfügung gestellt werden solle. Geplant war, in diesen Räumen die Gemeindeschreiberei unterzubringen. Der Gemeinderat hatte bereits ein entsprechendes Nutzungskonzept genehmigt und am 6. November 2006 unter Auflagen in Bezug auf den Brandschutz eine Baubewilligung erlangt. Die Kosten für dieses Umnutzungsprojekt mit möglichst wenig Anpassungen wurden auf rund 60'000 Franken veranschlagt.

Die Kommission hat nun dem Gemeinderat vorgeschlagen, die Sanierung des gesamten Verwaltungsgebäudes in Angriff zu nehmen und von der geplanten Umnutzung der Wohnung vorerst abzusehen.

Der Gemeinderat ist dem Antrag gefolgt und hat beschlossen, dass die Gesamtsanierung des Gemeindehauses Adler überprüft werden solle. Um zu erfahren, ob eine Gesamtsanierung überhaupt Sinn machen würde, mussten Spezialisten die Substanz des Gebäudes überprüfen. Dafür hat der Gemeinderat die in Interlaken ansässige Firma von Allmen Architekten AG beauftragt, einen Gebäudecheck zu erstellen. Für diese Arbeiten hat der Gemeinderat einen Kredit von 34'000 Franken bewilligt.

## Gebäudecheck

### Vorgehensweise

Das Verwaltungsgebäude Adler wurde einer gezielten Bestandaufnahme unterzogen. Mit Aufnahmeplänen und einer vertieften Untersuchung wurde der gesamte notwendige Unterhaltsbedarf aufgezeigt. Die Beurteilung der technischen Einrichtungen (Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektroinstalltionen) sowie der Gebäudestatik wurde ausgewählten Fachingenieuren übertragen. Folgende Hauptaufgaben waren zu erledigen:

- Massaufnahmen und Erstellung von Aufnahmeplänen
- Erneuerungsbedarf am Gebäude festlegen
- Etappierungsmöglichkeiten einer Sanierung prüfen



Ziel des Gebäudechecks war, einen umfangreichen Bericht zu erstellen, der als Grundlage für die Ausarbeitung einer öffentlichen Ausschreibung für die Planungs- und Sanierungsarbeiten des Verwaltungsgebäudes Adler dient.

### Erkenntnisse (Fazit)

Aus dem Gebäudecheck geht hervor, dass das Verwaltungsgebäude Adler in seiner Grundstruktur gesund ist. In Bezug auf die Gebäudehülle und vor allem den Innenausbau weist es einen erhöhten Sanierungsbedarf auf. Insbesondere die Installationen haben ihren Zenit überschritten und müssen komplett ersetzt werden. Bei einer kompletten Umorganisation der Innenräume ist daher anzustreben, mindestens im Erdgeschoss die ursprüngliche Grundrissorganisation mit dem Haupteingang in der Gebäudemitte wieder herzustellen. Energietechnisch sollte die Gemeinde ihrer Vorbildfunktion gerecht werden und sämtliche Massnahmen zu Gunsten einer Alternativenergie und Minergiestandard ergreifen. Ebenfalls unverzichtbar für ein öffentliches Gebäude ist die Sicherstellung der Behindertentauglichkeit, was den Einbau eines Liftes voraussetzt. Da das Gebäude als Zeitzeuge des aufstrebenden Tourismus gilt, an einer prominenten Lage steht und Eigentum der Gemeinde ist, muss versucht werden, das Haus nach alten Werten zu renovieren und auf die denkmalpflegerischen Belangen entsprechend Rücksicht zu nehmen. Einzelne Gebäudeteile können wieder nachgebildet werden.

### **Beschluss über die Zukunft des „Adlers“**

#### a) Entscheidungskriterien (Gebäudecheck, Naturgefahrenkarte, etc.)

Mit der Aussage des Gebäudechecks verfügt der Gemeinderat über die nötige Grundlage, um entscheiden zu können, ob eine Sanierung aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll ist. Ebenfalls wurde die Naturgefahrenkarte berücksichtigt. Bekanntlich liegt das Gebäude im Gefahrenbereich des Gryfenbachs. Der Bau des Geschiebesammlers im oberen Teil des Gässlis hat bewirkt, dass die Gefahr, welche vom Gryfenbach ausgeht, zurückgestuft werden konnte und so der Standort des Adlers aus Sicht der Naturgefahren unbedenklich ist.



## b) Beschluss der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2007

Das Resultat des Gebäudechecks und die entschärfte Gefahrenkarte haben den Gemeinderat dazu bewogen, der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2007 zu beantragen, das Verwaltungsgebäude zu erhalten und vollständig zu sanieren. Nebst Verwaltungsräumen sollen im oberen Teil des Hauses attraktive Mietwohnungen erstellt werden. Es ist deshalb ein Vorprojekt zu erarbeiten, welches als Grundlage für einen Studienauftrag dient. Das Resultat des Studienauftrages wird dann die nötigen Grundlagen liefern, damit den Stimmberechtigten einen entsprechenden Kredit für die Gesamtsanierung zum Beschluss vorgelegt werden kann. Die Gemeindeversammlung ist der Einschätzung des Gemeinderates gefolgt und hat einen Kredit von 160'000 Franken für die Durchführung der Machbarkeitsstudie und des Studienauftrages bewilligt.

### **Machbarkeitsstudie**

Der Gemeinderat hat die Firma von Allmen Architekten AG beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zu erstellen. Dieser lag ein ausführliches Raumprogramm zu Grunde. In aufwendiger Arbeit wurde jeder Raum der Verwaltung in Bezug auf Grösse und Ausstattung definiert. Besondere Beachtung wurde nebst den Büros und Nebenräumen auch dem zentralen Empfang geschenkt. So wurde beispielsweise darauf geachtet, dass die Mehrheit aller Besucher am zentralen Empfang im Erdgeschoss abschliessend bedient werden können. Auch kleinere Anlässe sollen im Hause, nämlich im grossen Sitzungsraum und der Cafeteria, stattfinden können.

Die erstellte Machbarkeitsstudie zeigt auf, dass es möglich ist, alle definierten Raumbedürfnisse, unter Berücksichtigung der internen Arbeitsabläufe unterbringen zu können.

### **Der Studienauftrag**

#### a) Präqualifikationsverfahren

Es ist dem Gemeinderat von Anfang an bewusst, dass die Gesamtsanierung des Verwaltungsgebäudes mehrere Millionen Franken kosten wird. Da die öffentliche Hand bei der Vergabe von Aufträgen an die Gesetzgebung über das öffentliche Beschaffungswesen gebunden ist und Entscheide über Auftragsvergaben beschwerdefähig sind, hat der Gemeinderat beschlossen, den Studienauftrag im selektiven Verfahren (Präqualifikationsverfahren) durchzuführen. Das Beurteilungsgremium hat auf Grund von Eignungskriterien, wie beispielsweise ausgeführte Referenzobjekte mit vergleichbarer Aufgabenstel-



lung, Wettbewerbserfolge, Angaben zur Qualifikation des Architekturbüros, vier Architekturbüros für den Studienauftrag ausgewählt.

## b) Studienauftrag

Die vier ausgewählten Architekturbüros hatten eine Projektstudie zu erarbeiten. Es wurden Ideen und Vorschläge gesucht, wie innerhalb der bestehenden Bausubstanz durch gezielte Eingriffe, das Raumprogramm erfüllt und die baulichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Verwaltung mit effizienten Abläufen geschaffen werden kann. Weiter sollen attraktive Wohnungen geschaffen werden. Neben den organisatorischen, denkmalpflegerischen und gestalterischen Kriterien musste grossen Wert auf ökonomische und ökologische Belange gelegt werden. Der Gemeinderat erwartete einen sensiblen Umgang mit der bestehenden Substanz und ein hohes Kostenbewusstsein. Eine Weiterbearbeitung des Siegerprojektes hängt von den zu erwartenden Endkosten ab. Da die Einwohnergemeinde Lauterbrunnen ihrer Vorbildfunktion gerecht werden will, ist der Umbau im MINERGIE-Standard zu planen.

Aus den vier Studienaufträgen ging das Architekturbüro Ernst Gerber, Architekten + Planer AG, Güterstrasse 8, 3008 Bern, einstimmig als Sieger hervor.

## Projektüberarbeitung mit Kostenschätzung

Nachdem die Projektstudie abgeschlossen war und das Siegerprojekt durch die Jury einstimmig erkoren war, hat der Gemeinderat beschlossen, das Siegerprojekt in verschiedenen Details überarbeiten zu lassen. Ziel der Überarbeitung war es, das Projekt soweit zu verfeinern, dass einerseits alle Ansprüche an das Raumprogramm der Verwaltung und der Wohnungen vollständig abgedeckt sind und andererseits den Rahmenbedingungen der Kantonalen Denkmalpflege Rechnung getragen wird. Im Rahmen dieser Überarbeitung sind durch Fachspezialisten (Bauingenieur, Elektro-, Heizungs-, Sanitär- und Lüftungsplaner, Bauphysiker, etc.) erneut intensive Abklärungen vorgenommen worden. Die Ergebnisse und die darauf erarbeiteten Offerten bilden die Grundlage für die Bestimmung der zu erwartenden Baukosten. Alle diese Arbeiten mussten zwingend durchgeführt werden, damit es dem Gemeinderat überhaupt möglich war, die finanziellen Auswirkungen auf den Finanzhaushalt der Gemeinde aufzeigen zu können und letztendlich den Nachweis zu erbringen, ob das Vorhaben für die Gemeinde finanziell verkraftbar ist.

Für die Gesamtanierung des Gebäudes im Minergiestandard mit Einbau von Verwaltungsräumen im Untergeschoss, Erdgeschoss und ersten Obergeschoss, sowie einer Stadiowohnung im 2. Obergeschoss und 3 Wohnungen im Dachgeschoss werden Kosten von 6,25 Mio. Franken veranschlagt. Die



Mehrkosten für den geplanten Einbau der Zahnarztpraxis im 2. Obergeschoss werden durch Herrn Herting, Zahnarzt, übernommen.

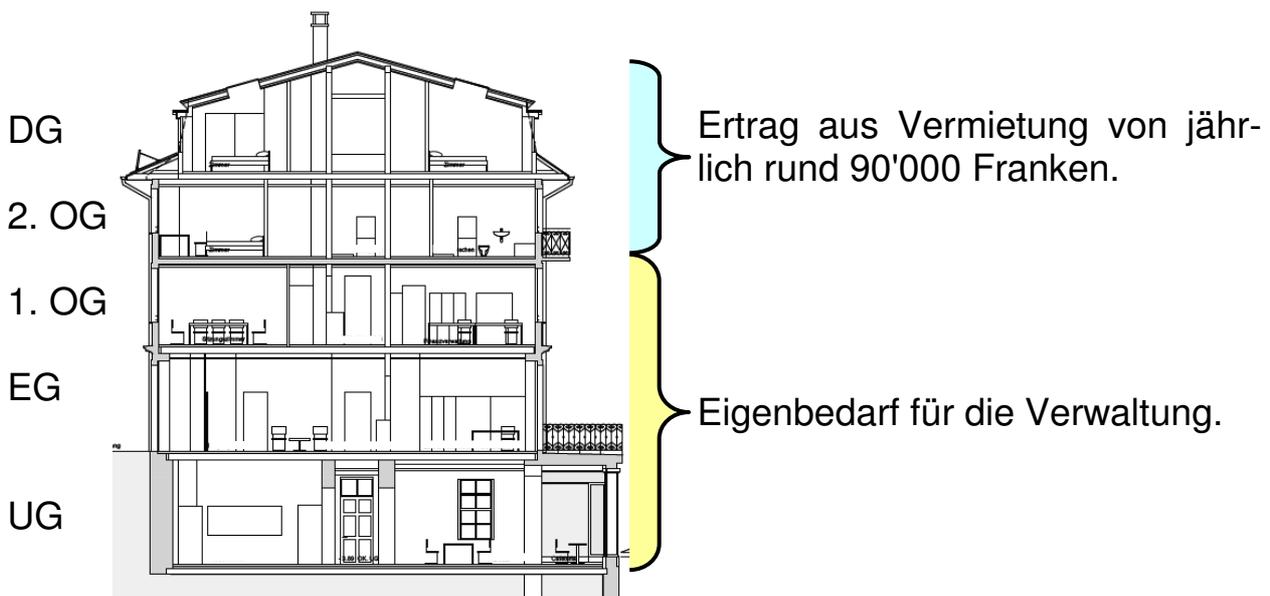
## Kostenzusammenstellung

Vorbereitungsarbeiten	Fr.	482'200
Gebäude	Fr.	4'904'600
Umgebung	Fr.	114'300
Baunebenkosten und Übergangskonten	Fr.	560'900
Ausstattung	Fr.	352'200
Externe Kosten Verwaltung (Provisorium, Umzug)	Fr.	113'800
Subventionen	Fr.	- 281'100
<b>Total</b>	<b>Fr.</b>	<b>6'246'900</b>

(Kostenschätzung  $\pm$  20 %)

## Ertrag aus Vermietung

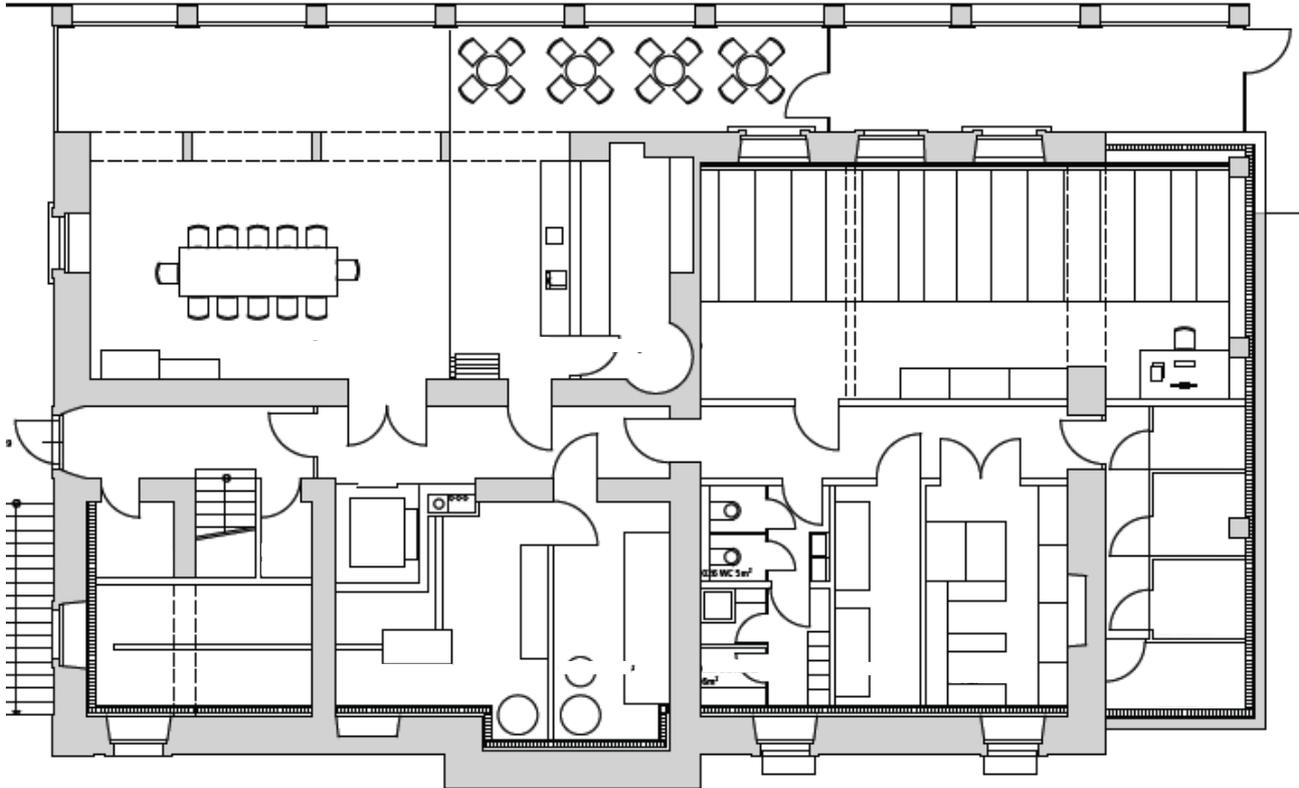
Durch die Vermietung der vier Wohnungen und den Räumen für die Zahnarztpraxis resultiert pro Jahr ein Ertrag von rund 90'000 Franken. Bei einem Zinssatz von 2 % (Gemeindekonditionen) können mit diesem Ertrag rund 4,5 Millionen Franken der Investition fremdfinanziert werden. In der Praxis wird der Mietertrag primär zur Finanzierung der Betriebskosten verwendet. Näheres dazu ist im Abschnitt „Betriebskostenbilanz“ auf Seite 21 beschrieben.





## Das Projekt

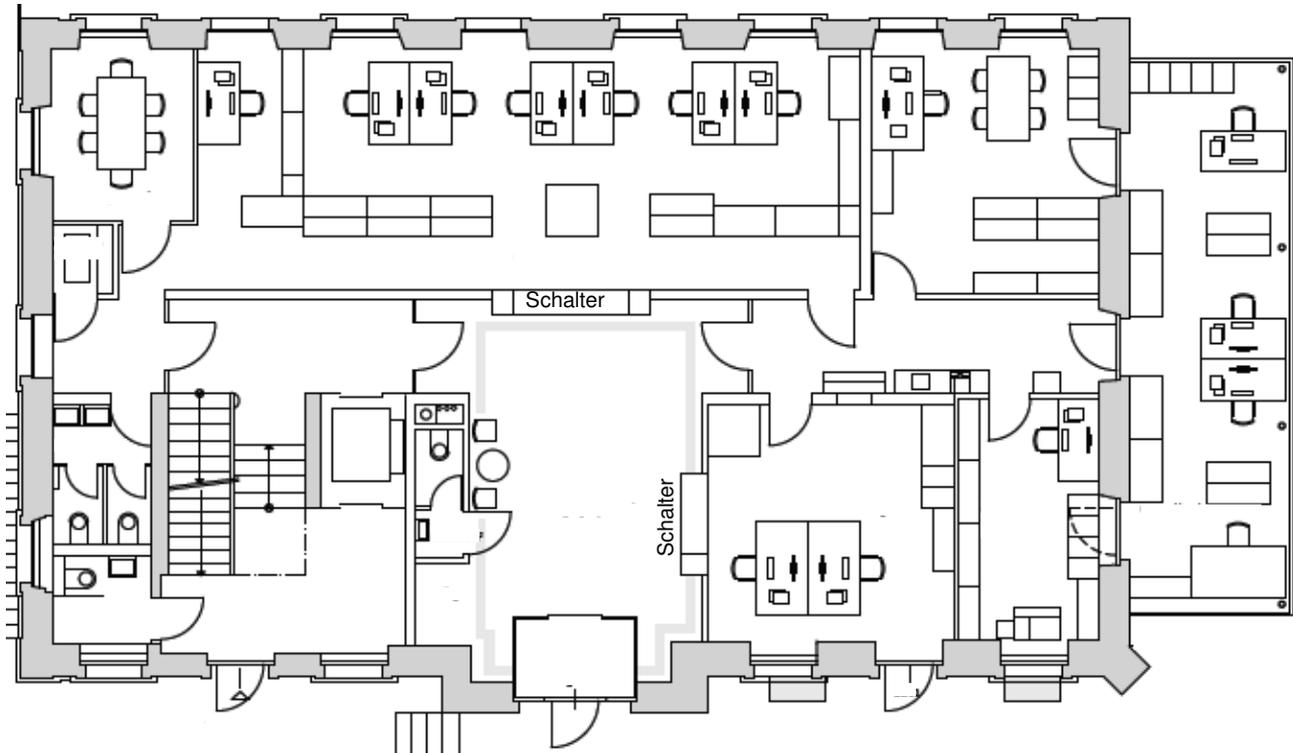
### Untergeschoss



Das Untergeschoss UG bietet Raum für ein grosses Sitzungszimmer, das als Veranstaltungsraum für bis zu 50 Personen genutzt werden kann. Die daneben liegende Cafeteria dient als Aufenthaltsraum für die Angestellten aber auch als Infrastruktur für Anlässe. Ebenfalls im UG befinden sich die Technikräume wie Heizungsraum (Pelletheizung mit Lagerraum für Pellet), IT-Raum, Garderobe, WC/Dusche, Lagerraum für Verbrauchsmaterial, der Archivraum und die Kellerabteile für die Wohnungen.



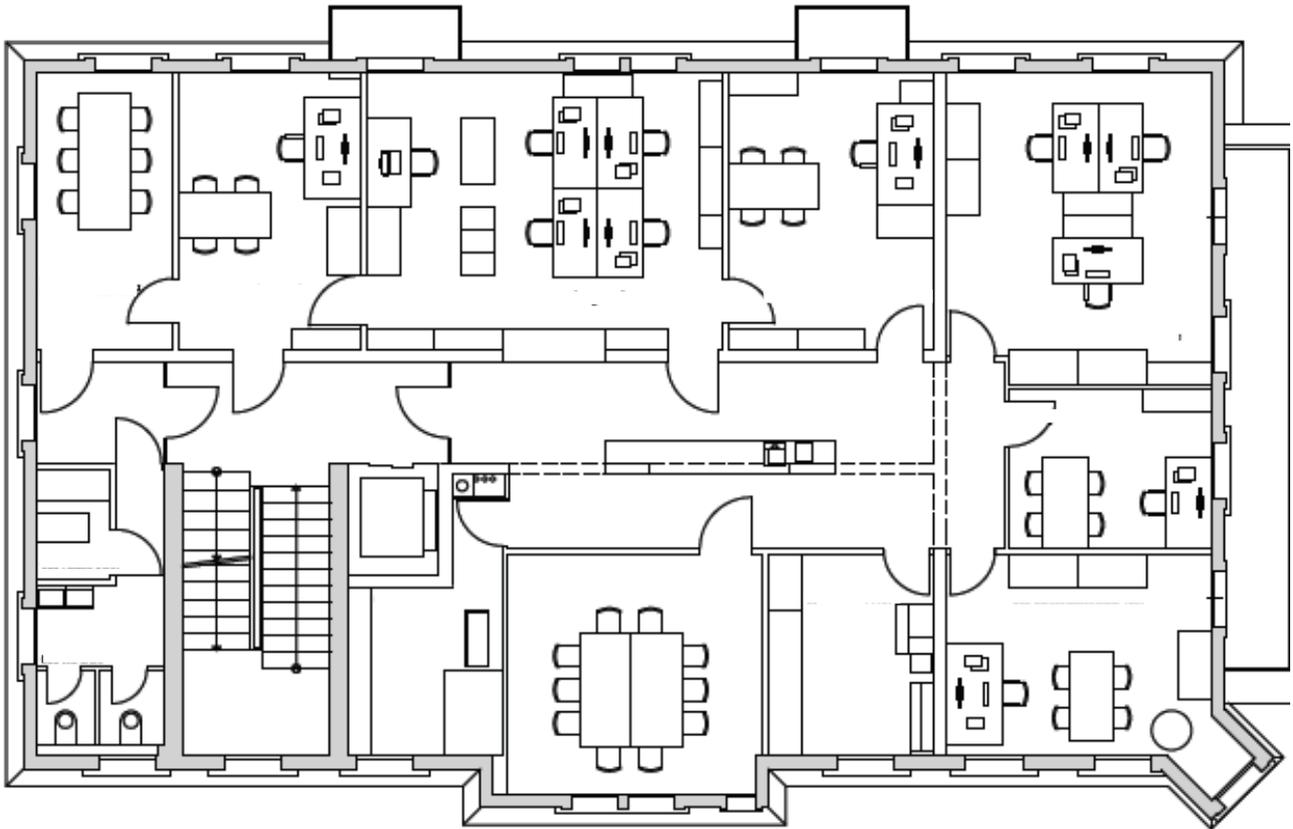
## Erdgeschoss



Im Erdgeschoss EG befindet sich der zentrale Empfang mit zwei Schalter der Verwaltung. Der grösste Teil des Kundenverkehrs kann hier abschliessend abgewickelt werden. Nur für spezielle Anliegen oder heikle Gespräche müssen die Kunden die Räume (Sitzungszimmer) der Verwaltung betreten. Hinter dem Empfang befinden sich die Arbeitsräume der Bauverwaltung, der Einwohner- und Fremdenkontrolle sowie dem Steuerbüro. Verkaufsartikel werden an den beiden Schaltern abgegeben. Nebst einem Kunden-WC befindet sich im Empfangsbereich, leicht abgeschirmt, der nötige Platz für die öffentliche Aktenauflage. Ein spezielles Augenmerk wurde dem behindertengerechten Bauen geschenkt. Sowohl der Zugang zum Empfangsbereich, als auch der Eingang für die Wohnungen ist behindertengerecht. Der Lift, welcher alle Stockwerke erschliesst, ist für Behinderte ohne Einschränkungen zugänglich. Ein Invaliden-WC steht zur Verfügung.



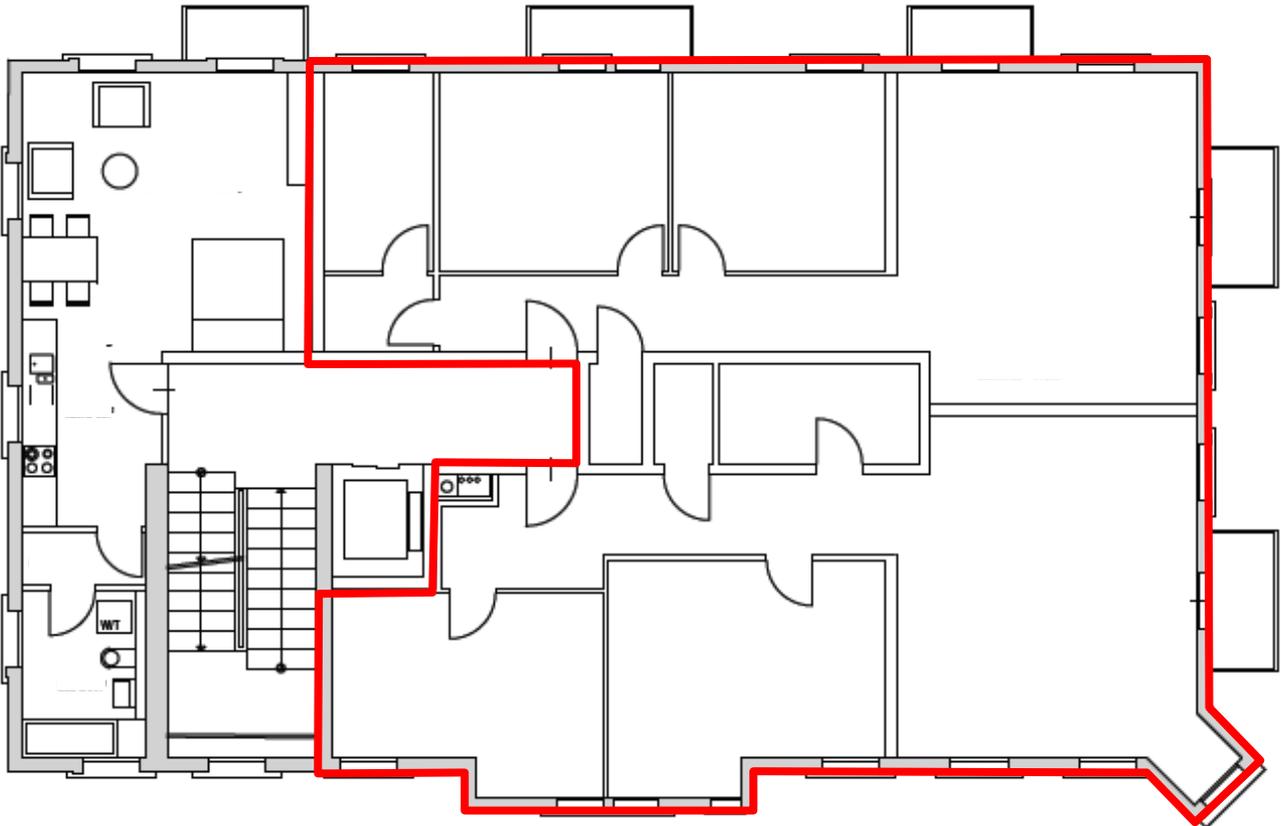
## 1. Obergeschoss



Im 1. Obergeschoss befinden sich diejenigen Verwaltungsräume, welche keinen grossen Kundenverkehr aufweisen. Arbeitsräume der Finanzverwaltung und der Gemeindeschreiberei sind so angeordnet, dass die Arbeitsabläufe optimaler abgewickelt werden können. Ein mittleres Sitzungszimmer für Kommissionssitzungen und ein kleines Sitzungszimmer für Gespräche ist ebenfalls vorhanden. Neu verfügt der Gemeindepräsident über ein Büro, in welchem er Arbeiten oder Gespräche führen kann. Ein Reservebüro ist für externe Projektleiter oder als zusätzlicher Arbeitsplatz vorhanden. WC-Anlage, Kopierraum, Post- und Putzraum sind weitere Nebenräume, die sinnvoll angeordnet sind.



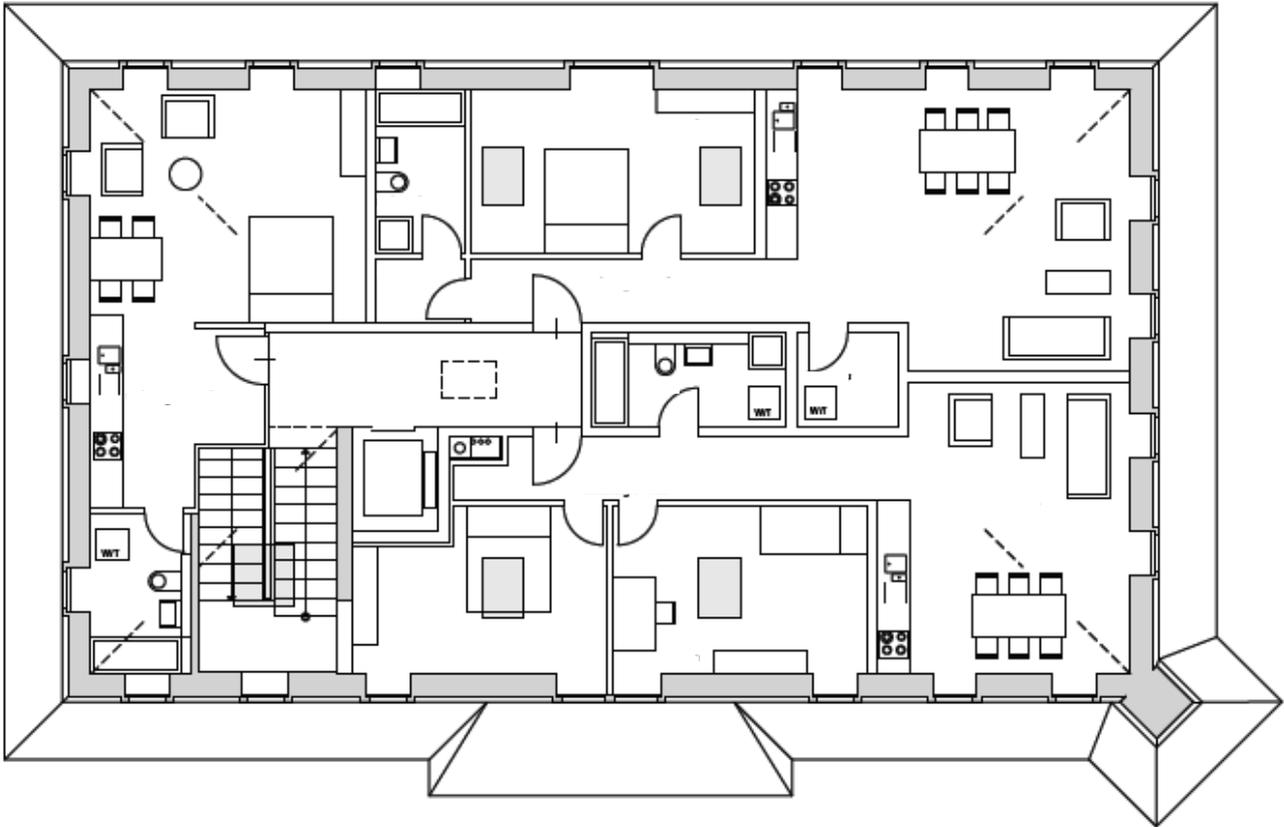
## 2. Obergeschoss



Da die Verwaltung neu nur noch das Erdgeschoss, das 1. Obergeschoss und das Untergeschoss beansprucht, können die restlichen Geschosse vermietet und so Einnahmen generiert werden. Als bekannt wurde, dass das Verwaltungsgebäude saniert werden soll, hat sich Herr Thorsten Herting, Zahnarzt in Grindelwald, beim Gemeinderat erkundigt, ob er eventuell Räume für den Einbau einer Zahnarztpraxis mieten könnte. Intensive Verhandlungen und planerische Absprachen haben dazu geführt, dass der Gemeinderat mit Herrn Herting einen Absichts- und Planungsvertrag für den Einbau einer Zahnarztpraxis im 2. Obergeschoss des Adlers unterzeichnen konnte. Wird der Adler saniert, wird auf rund zwei Drittel der Fläche im 2. Obergeschoss eine Zahnarztpraxis eingerichtet. Der Mietvertrag wird mit einer festen Mietdauer von mindestens fünfzehn Jahren abgeschlossen. Mit dieser Massnahme kann in der Gemeinde Lauterbrunnen, an zentraler Lage, erstmals die zahnmedizinische Versorgung sichergestellt werden. Die Vorteile, welche dadurch für unsere Talbevölkerung entstehen, liegen auf der Hand! Nebst der Zahnarztpraxis findet auf demselben Geschoss noch eine Stüdiowohnung im mittleren Ausbaustandard Platz. Weitere Mieteinnahmen werden damit generiert.



## Dachgeschoss



Im Dachgeschoss ist eine 2½ und eine 3-Zimmer-Wohnung sowie eine Stuidowohnung im mittleren Ausbaustandard eingeplant. Zusammen mit der Stuidowohnung im 2. Obergeschoss könnten somit insgesamt vier Wohnungen zur Vermietung bereitgestellt werden. Mit diesem Angebot an zusätzlichen neuen Mietwohnungen kann das Mietangebot im Dorfe Lauterbrunnen verbessert werden. Speziell die Wohnungen im Dachgeschoss dürfen als attraktiv bezeichnet werden. Der Umstand, dass alle Wohnungen, wie auch die Zahnarztpraxis, durch einen Lift erschlossen sind, ist ein weiterer Pluspunkt und für Wohnungen in Lauterbrunnen einzigartig.



## West-Fassade



Die West-Fassade (Strassenseite) wird im Eingangsbereich entsprechend der historischen Grundstruktur neu gestaltet. Der Eingang zur Verwaltung liegt in der Mitte des Gebäudes, was der Position des ehemaligen Eingangs des Hotels entspricht. Auf der linken Seite ist der Eingang für die Wohnungen mit Zugang zum Lift und das Invaliden-WC angeordnet. Das im Jahre 1966 vom Maler und Mosaizist Werner Fehlmann aus Interlaken, im Rahmen einer Fassadenumgestaltung (Neuer Eingangsbereich), erstellte Mosaik aus Steinen ist erhaltenswert und wird an geeigneter Lage im Gebäude neu installiert. Die gesamte Fassade wird nach denkmalpflegerischen Vorgaben teilweise rekonstruiert und weist ein einheitliches Erscheinungsbild auf.



## Ost-Fassade



Markante Änderung an der Ost-Fassade (Bahnseite) ist die Gestaltung im Bereich des Untergeschosses. Hier werden die heute ausgemauerten Stützen freigelegt und die Zwischenräume verglast. Hinter dieser Glasfront befindet sich der grosse Sitzungsraum, der wie bereits erwähnt für Anlässe für bis zu 50 Personen genutzt werden kann. Diese Massnahme, im Zusammenhang mit dem Rückbau des heute an der Fassade entlang geführten Kamins, lässt die ganze Hausfront leicht und ansprechend erscheinen.



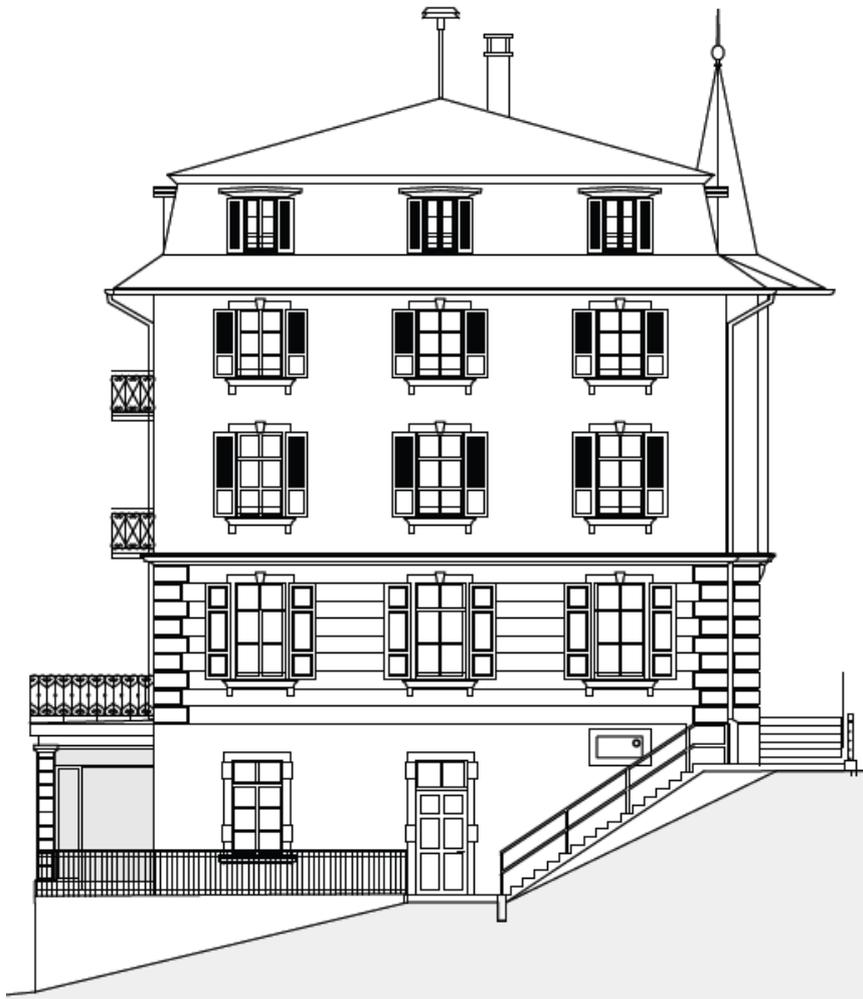
## Süd-Fassade



Die Gestaltung der Süd-Fassade (Taleinwärts) fällt durch den Erweiterungsbau im Erdgeschoss auf. Der Anbau ist in Absprache mit der Kantonalen Denkmalpflege gestaltet worden und dient der Unterbringung von Arbeitsplätzen der Bauverwaltung (siehe Erdgeschoss). Die gewählte Konstruktion mit raumhoher Verglasung erinnert in Grösse und Bauweise an die ehemalige Veranda des Hotels Adler. Sonnenschütze und leichte Vorhänge verhindern den direkten Einblick und gewährleisten ein angenehmes Arbeitsklima.



## Nord-Fassade



Die Nord-Fassade (Talauswärts) wird lediglich saniert. Wegen Sicherheitsgründen wird zusätzlich ein Geländer im Bereich des Untergeschosses installiert.



## Die Realisierungsphase

### a) Auslagerung der Verwaltung

Damit die Verwaltung während der Bauzeit funktionsfähig bleibt, ist die Auslagerung der gesamten Verwaltung in das gemeindeeigene alte Schulhaus geplant. Beansprucht werden das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss. Das Gemeindearchiv kann in Zivilschutzräumen im nahegelegenen Mehrzweckgebäude untergebracht werden.

Das Internat Schönfels ist ein langjähriger Mieter des Erdgeschosses und des zweiten Obergeschosses. Im ersten Obergeschoss ist seit vielen Jahren der Kindergarten untergebracht. Ein weiterer Raum im 1. Obergeschoss wird durch den Verein „Klöppelstube“ beansprucht.

Im Rahmen der Neuorganisation der Schullandschaft wird die Integration des Kindergartens in die Schulanlage Hohsteg angestrebt. Es ist sinnvoll und möglich, den Kindergarten in den vorhandenen Räumen der Schulhausanlage Hohsteg unterzubringen. Angestrebt wird, dass der Kindergarten auf den anstehenden Schuljahrwechsel in die Schulanlage Hohsteg verschoben wird. Ob es sich bei den zu beziehenden Räumlichkeiten um eine Übergangslösung oder bereits um die definitive Lösung handelt, ist aus heutiger Sicht noch unklar.

Mit den Verantwortlichen des Internats Schönfels wurde bereits frühzeitig das Gespräch gesucht. Es ist möglich, die Räume im Erdgeschoss während der Bauzeit für die Unterbringung der Verwaltung zu übernehmen. Die Schulräume im 2. Obergeschoss können durch das Internat Schönfels uneingeschränkt weiterbenutzt werden. Für die Klöppelstube konnte bis heute noch keine Übergangslösung gefunden werden. Es ist aber das Ziel, dass auch hier eine akzeptable Lösung während der Bauzeit gefunden wird.

### b) Terminplanung/Bauprogramm (Witterungseinflüsse, etc. vorbehalten)

Abstimmung über die Vorlage	17. Mai 2009
Eingabe des Baugesuches	bis Ende Juni 2009
Ausführungsplanung, Submission, Baubewilligungsverfahren	bis Ende Oktober 2009
Arbeitsvergaben	November/Dezember 2009
Umzug Verwaltung	November/Dezember 2009
Baubeginn (Abbrucharbeiten)	Dezember 2009
Bauzeit	bis Ende August 2010
Bezug der neuen Räumlichkeiten	September 2010



## Finanzielles

### a) Bis heute aufgelaufene Kosten

Damit das Sanierungsprojekt in der heute vorliegenden Form erarbeitet werden konnte, mussten umfangreiche Planungs- und Abklärungsarbeiten ausgeführt werden. Die daraus entstandenen Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Gebäudecheck	34'000
Machbarkeitsstudie und Studienauftrag	160'000
Überarbeitung Projekt mit Kostenschätzung	80'000
Nebenkosten	16'000
<b>Total</b>	<b>290'000</b>

Diese Einzelkredite wurden jeweils vom zuständigen Organ abschliessend bewilligt.

### b) Betriebskostenbilanz (vorher / nachher)

Das stark sanierungsbedürftige Gebäude hat in den vergangenen Jahren jeweils hohe Kosten für Unterhalt (Reparaturen) und Betrieb verursacht. Auf Grund mangelhafter Isolation mussten entsprechend hohe Energiekosten verzeichnet werden. Durch die schlechte Raumqualität der Wohnungen und die ungünstige Raumausnutzung konnten nur geringe Mieterträge erwirtschaftet werden. In den vergangenen neun Jahren ist so im Durchschnitt ein Ausgabenüberschuss von 37'000 Franken pro Jahr entstanden. Das vorliegende Projekt weist folgende Kennzahlen aus:

Betriebskosten des Gebäudes (inkl. aller Nebenkosten)	60'000
Verzinsung investiertes Eigenkapital zu 1 %	40'000
Verzinsung investiertes Fremdkapital zu 2 %	36'000
Total Aufwand pro Jahr	136'000
Total Ertrag aus Vermietung und Anteil Nebenkosten	98'000
<b>Aufwandüberschuss des Betriebes pro Jahr</b>	<b>38'000</b>

Der jährliche Ausgabenüberschuss verändert sich gegenüber der heutigen Situation nicht!

**Für die Nutzung der drei sanierten Verwaltungsstockwerke (inkl. Nebenkosten) müssen pro Monat lediglich 3'167 Franken aufgewendet werden.**



### c) Finanzierung der Investition und die Folgekosten

Die Gemeinde Lauterbrunnen konnte in den vergangenen Jahren mit guten Rechnungsabschlüssen aufwarten. Im Hinblick auf die Sanierung des Verwaltungsgebäudes wurden diese Ertragsüberschüsse dem Eigenkapital zugeführt. Das Eigenkapital konnte so auf rund 5,5 Mio. Franken (Stand 31.12.2008) erhöht werden, was eine komfortable Ausgangslage für die geplanten Investitionen bedeutet.

Bei grossen Investitionsvolumen entsteht in den Folgejahren zu Lasten der laufenden Rechnung zwangsläufig ein erhöhter Finanzaufwand. Dieser resultiert aus Abschreibungsaufwand und Zinsen von nötiger Fremdfinanzierung.

Bei Abschreibungen wird zwischen harmonisierten (per Gesetz vorgegeben) und übrige Abschreibungen unterschieden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abschreibungen werden sich im Jahre 2010, nach erfolgter Investition, auf rund 1,575 Mio. Franken (ca. 575'000 höher als bisher) belaufen. Durch zusätzliche (übrigen) Abschreibungen von ca. 4,175 Mio. Franken wird sich das Eigenkapital auf 0,75 Mio. Franken verringern. Dank diesen zusätzlichen Abschreibungen werden die gesetzlichen Abschreibungen ab dem Jahre 2011 bereits wieder auf dem Niveau wie vor der Investition (Sanierung Adler) liegen und die Rechnungen nicht mehr belasten. Es werden wieder Mittel für neue Investitionen frei.

Wieviel Fremdkapital letztendlich zur Finanzierung der Investition benötigt wird, ist von den Rechnungsabschlüssen 2009 und 2010 abhängig. Nachfolgend wird die finanzielle Situation der Gemeindefinanzen in Bezug auf geplante Investitionen dargestellt:

Flüssige Mittel, Stand März 2009	Fr.	4'000'000
Subventionsguthaben, Beiträge für ausgeführte Ausgaben, Steuerteilungserträge 2005-2007	Fr.	1'600'000
Geplante Investitionen im Jahre 2009	Fr.	- 1'800'000
Flüssige Mittel am 31. Dezember 2009	Fr.	3'800'000
Voraussichtliche Selbstfinanzierung der Investitionen im Jahre 2010	Fr.	1'500'000
Geplante andere Investitionen im Jahre 2010	Fr.	- 850'000
<b>Total zur Verfügung stehende Eigenmittel im Jahre 2009/10 für die Sanierung des Verwaltungsgebäudes</b>	<b>Fr.</b>	<b>4'450'000</b>



Aus vorangehender Tabelle ist ersichtlich, dass für die Finanzierung der Investition in der Höhe von 6,25 Mio. Franken lediglich 1,8 Mio. Franken durch Fremdkapital abgedeckt werden müssen.

Bei den aktuellen Zinssätzen für Gemeindedarlehen von unter 2 % bedeutet dies, dass dadurch eine zusätzliche Zinsbelastung von rund 36'000 Franken pro Jahr entstehen wird. Diese Zins-Folgekosten sind für diese grosse Investition gering und für die Gemeinde tragbar.

Dass sich die laufende Finanzkrise auf die Steuereinnahmen auswirken wird, ist anzunehmen. Der Umfang ist heute allerdings noch nicht bekannt. Da die Gemeinde aber über ein hohes Eigenkapital verfügt und durch übrige Abschreibungen die Investition abgeschrieben werden kann, ist die Investition auch dann verkraftbar, wenn in den kommenden Jahren nicht mehr so hohe Einnahmenüberschüsse ausgewiesen werden können.

### **Was sind die Folgen, falls der Vorlage nicht zugestimmt wird?**

Wie eingangs dieser Botschaft dargestellt, geht aus dem Gebäudecheck hervor, dass in Bezug auf die Gebäudehülle und vor allem den Innenausbau hoher Sanierungsbedarf besteht. Insbesondere die Installationen müssen komplett ersetzt werden. Wird die Sanierung nicht umgesetzt, droht dem Gebäude in absehbarer Zeit ein „Kollaps“. Leitungsbrüche mit Wasserschaden, Feuer durch defekte und veraltete elektrische Installationen, Ausfall der Heizung, etc., können und werden zu grossen Kosten führen, ohne, dass an der Qualität des Gebäudes oder der Nutzung etwas verändert wird. Weiterhin würden überdurchschnittlich hohe Unterhaltskosten anfallen und es können keine Mieterträge generiert werden. Die aufgelaufenen Kosten von 290'000 Franken für die Vorbereitung des Projektes wären nutzlos.

**Das Problem Adler würde lediglich hinausgeschoben, was letztendlich zu noch höheren Betriebs- und Sanierungskosten führen wird. Zudem verpassen wird die Chance, mit einem sanierten Gebäude und einer zeitgemässen Verwaltung, eine Visitenkarte für die Tourismusgemeinde Lauterbrunnen zu erhalten.**



## **Empfehlung des Gemeinderates**

Die Erkenntnisse aus den umfangreichen Vorarbeiten und die intensive Auseinandersetzung der Fachpersonen mit der Aufgabenstellung, dies unter Einbezug der Bedürfnisse der Verwaltung und der politischen Gremien, gibt Gewissheit darüber, dass mit dem vorliegenden Projekt eine gute und letztendlich kostengünstige Lösung gefunden wurde. Es können neue Räume für eine zeitgemässe Verwaltung geschaffen werden.

Die vier Mietwohnungen und die Zahnarztpraxis, mit welcher die zahnmedizinische Versorgung in der Talschaft sicherstellt wird, sind weitere positive Aspekte dieses, für die Einwohnergemeinde Lauterbrunnen überaus wichtigen Sanierungsprojektes.

Die finanziellen Rahmenbedingungen stimmen und der Zeitpunkt für die Realisierung ist günstig.

**Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Vorlage zuzustimmen.**

**Lauterbrunnen, im April 2009**

**Der Gemeinderat**