



Infoblatt

Oberhünigen

Gemeindeversammlung vom 16. September 2025

Wir laden die Stimmberechtigten und interessierte Personen ganz herzlich zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung ein:

Dienstag, 16. September 2025, 20.00 Uhr, im Schulhaus Oberhünigen

Traktanden

1. Zukunft Schulhaus/Lehrerwohnhaus Oberhünigen

- a) Genehmigung Entwidmung von Verwaltungsvermögen
- b) Beschluss Finanzanlage für Umbau- und Sanierungskosten zwecks Vermietung
- c) Ermächtigung des Gemeinderats zum Abschluss des Mietvertrags

2. Verschiedenes

Rechtsmittelbelehrung

Gegen Beschlüsse der Gemeindeversammlung kann innert 30 Tagen nach der Versammlung beim Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen, Beschwerde geführt werden (Art. 63 ff Verwaltungsrechtspflegegesetz VRPG). Soweit die Ansetzung der Gemeindeversammlung sowie die Traktandenliste oder der Inhalt der Abstimmungserläuterungen angefochten werden soll, beträgt die Beschwerdefrist 10 Tage ab der ersten Publikation im Anzeiger, respektive Zustellung der Erläuterungen (Art. 41 und 67 a VRPG). In diesem Zusammenhang wird auf die Rügepflicht an der Versammlung hingewiesen (Art. 49 a Gemeindegesetz).

Protokoll

Das Protokoll der Gemeindeversammlung liegt 10 Tage nach der Gemeindeversammlung während 20 Tagen, d.h. vom 26. September bis 16. Oktober 2025 in der Gemeindeverwaltung, Bernstrasse 1, 3532 Zäziwil, öffentlich zur Einsichtnahme auf. Während der Auflagefrist kann schriftlich Einsprache gegen das Protokoll beim Gemeinderat Oberhünigen eingereicht werden (Art. 64 OgR).

Stimmrecht

Stimmberechtigt sind Schweizerinnen und Schweizer, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und seit drei Monaten in der Gemeinde wohnen. Personen, die wegen dauernder Urteilsunfähigkeit unter umfassender Beistandschaft stehen oder durch eine vorsorgebeauftragte Person vertreten werden, bleiben vom Stimmrecht ausgeschlossen.

Der Gemeinderat freut sich auf eine rege Teilnahme.

Gemeinderat Oberhünigen

1. Zukunft Schulhaus/Lehrerwohnhaus Oberhünigen

Ausgangslage

Der Gemeinderat hat für die weitere Nutzung des Schulhauses nach dem Auszug der Schule Region Zäziwil per Ende Dezember 2025 die strategischen Ziele wie folgt festgesetzt:

- Priorisierung der Vermietung der Schulliegenschaft an eine schulähnliche Institution
- Aufrechterhaltung der Nutzung des Saals durch die Öffentlichkeit
- Nachhaltige Nutzung und attraktive Gestaltung durch gezielte bauliche Massnahmen und Aufwertungen
- Sicherung der Zukunft des Schulhauses durch ein langfristig selbsttragendes Finanzierungsmodell und eine flexible Umnutzung des Gebäudes

In diesem Sinne wurde das Schulhaus Oberhünigen zur Vermietung ausgeschrieben. Der Verein Allelon, Miteinander – Füreinander, mit Sitz in Grosshöchstetten, hat das Interesse bekundet, das Schulhaus für die Errichtung eines besonderen Volksschulangebots ab Schuljahr 2026/27 zu mieten. Die Verhandlungen und die Planung für die Vermietung wurden aufgenommen. Dabei werden sowohl der Verein wie auch der Gemeinderat durch die kantonale Bildungs- und Kulturdirektion (BKD) unterstützt.

Im Rahmen der Ausarbeitung des Konzepts hat sich gezeigt, dass für den Tagesschulbetrieb der Einbau einer Tagesschulküche nötig ist, damit künftig die Verpflegung der Schülerinnen und Schüler sowie Lehrpersonen gewährleistet werden kann. Dadurch ist eine Umorganisation des Erdgeschosses mit Saal nötig. Nebst dem Schulhaus benötigt der Verein Allelon zusätzliche Aufenthalts- und Arbeitsräume, welche durch die Wohnung im Lehrerhaus abgedeckt werden können. Das Spielgruppenlokal verbleibt weiterhin im Lehrerhaus.

Der Gemeinderat beabsichtigt, im Zuge der Umbauarbeiten anstehende Sanierungen (Heizungsersatz, Fenstersersatz, nötige Brandschutzmassnahmen) auszuführen.

Für den künftigen Betrieb der Liegenschaft, die Ausführung der nötigen Umbau- und Sanierungsarbeiten und die Vermietung sind Beschlüsse der Gemeindeversammlung nötig, welche nachfolgend ausgeführt werden:

a) Entwidmung von Verwaltungsvermögen

Ausgangslage

Heute ist die Schulliegenschaft buchhalterisch dem Verwaltungsvermögen zugeteilt. Das Verwaltungsvermögen dient der Erfüllung öffentlicher Aufgaben und ist nicht frei veräusserbar. Mit der Umnutzung der Schulliegenschaft und der Vermietung gilt das Schulhaus nicht mehr als Verwaltungsvermögen, d.h. es wird nicht mehr unmittelbar zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe der Gemeinde genutzt. Der Wert ist daher in das Finanzvermögen zu übertragen (sogenannte Entwidmung). Das Finanzvermögen wird zur Erzielung von Rendite gehalten und kann unter bestimmten Bedingungen auch verkauft werden. Die Stimmberechtigten erteilen mit dem Beschluss über die Entwidmung die Einwilligung, dass der Vermögenswert nicht mehr öffentlichen Zwecken dienen soll.

Finanzielles

Massgebend für die Festlegung der Zuständigkeit zum Beschluss über die Entwidmung ist der Verkehrswert. Für die Bestimmung des Verkehrswertes wird der Amtliche Wert mit Faktor 1.4 multipliziert. Für das Schulhaus und das Lehrerhaus besteht aktuell ein Amtlicher Wert von CHF 1'665'700, was einen Verkehrswert von CHF 2'331'980 ergibt. Die Zuständigkeit für den Beschluss der Entwidmung liegt daher bei der Gemeindeversammlung.

Rechtsgrundlagen

Um die Zuständigkeit zu bestimmen, wird die Entwidmung von Verwaltungsvermögen den Ausgaben gleichgestellt (Art. 15 OgR). Für Ausgaben ab CHF 20'000 ist die Gemeindeversammlung zuständig (Art. 14 OgR)

b) Beschluss Finanzanlage Umbau- und Sanierungskosten zwecks Vermietung

Ausgangslage

Zusammen mit dem Verein Allelon wurden die Bedürfnisse für den Betrieb des besonderen Volksschulangebots erhoben und die nötigen baulichen Anpassungen abgeklärt. Einbezogen wurde ebenfalls der dringendste Sanierungsbedarf für die Liegenschaft. Folgende Massnahmen sind vorgesehen:

Erdgeschoss

- Umorganisation Erdgeschoss Schulhaus
- Einbau einer Tagesschulküche (Gastroküche) im bisherigen Schulzimmer
- Neuer Ausgang/Eingang Pausenplatz (Anlieferung, Brandschutzmassnahme)
- Anpassungen Saal für künftige Nutzung als Aufenthaltsbereich/Mehrzweckraum (Doppelnutzung Gemeinde/Verein Allelon)
- Umnutzung Teil des Saals zu Schulzimmer
- Massnahmen behindertengerechtes Bauen

Obergeschoss

- Wanddurchbruch zur Verbindung von zwei Klassenzimmern

Untergeschoss

- Entfernung kleine Küche und Umnutzung Raum

Allgemein

- Ausführung nötige Brandschutzmassnahmen (Brandabschnitte)
- Ersatz Fenster Anbau Schulhaus 1988 (südseitig)
- Ersatz Ölheizung mit einer Holzschneitzelheizung

Finanzielles

Die Kosten für den Umbau und die Sanierungsarbeiten berechnen sich wie folgt:

Position	Betrag CHF
Umorganisation Saal, Einbau Tagesschulküche	191'200
Neuer Ausgang Saal - Pausenplatz (inklusive Fluchttüre)	12'100
Wanddurchbruch OG (Verbindung von zwei Klassenzimmern)	5'000
Entfernung Küche UG / Anpassung Raum für Umnutzung	7'500
Ersatz Ölheizung mit Holzschneitzelheizung	157'000
Ersatz Fenster Schulhaus-Anbau 1988 südseitig (Seite Pausenplatz)	23'800
Demontagen, Regiearbeiten, Diverses	10'400
Brandschutzmassnahmen	36'000
Behindertengerechtes Bauen	14'000
Planung / Bauleitung	23'000
Baunebenkosten	16'000
Reserven	50'000
Total exkl. MWST	546'000
MWST 8.1 %	44'000
Total Finanzanlage Umbau- und Sanierungskosten	590'000
<i>Davon durch den Verein Allelon ausgelöste Investitionen</i>	<i>203'600</i>

Rechtsgrundlagen

Die Versammlung beschliesst neue Ausgaben von mehr als CHF 20'000 (Art. 14 OgR)

Da es sich um eine Finanzanlage in Immobilien handelt, werden die Kosten den Ausgaben gleichgestellt. Somit liegt die Zuständigkeit für den Beschluss bei der Gemeindeversammlung.

c) Ermächtigung des Gemeinderats zum Abschluss des Mietvertrags

Ausgangslage

Für die Vermietung an den Verein Allelon besteht eine Absichtserklärung, welche von beiden Seiten unterschrieben wurde. Die Parteien verfolgen das Ziel, einen Mietvertrag per 1. April 2026 für die definierten Räumlichkeiten im Schulhaus und Lehrerhaus (Wohnung OG) auszuhandeln und abzuschliessen. Zweck des Mietverhältnisses ist die Eröffnung eines besonderen Volksschulangebots in Form einer Schule mit Tagesstruktur ab dem Schuljahr 2026/27 und die Schaffung eines inklusiven, generationenübergreifenden und integrativen Raums durch den Verein Allelon.

Die Verantwortlichen des Vereins werden sich und das vorgesehene Angebot anlässlich der Gemeindeversammlung persönlich vorstellen. Weitere Informationen über den Verein: www.allelon.ch



Die Bildungs- und Kulturdirektion des Kantons Bern (BKD) hat das Interesse bekundet, das Schulhaus Oberhünigen künftig für die Führung eines besonderen Volksschulangebots zu nutzen. Die BKD genehmigt das Konzept für den Schulbetrieb und schliesst die Leistungsvereinbarung mit dem Verein ab. Damit wird die finanzielle Zusicherung für den Schulbetrieb gewährleistet. Der Gemeinderat schliesst mit der Ermächtigung der Gemeindeversammlung den Mietvertrag mit dem Verein Allelon ab. Dabei wird festgehalten, dass künftig die Nutzung des (umgebauten) Aufenthalts- und Mehrzweckraums durch die Öffentlichkeit / Kirche / Vereine und Gruppen weiterhin gewährleistet ist. Das Spielgruppenlokal (vermietet an die Spielgruppe Bambi, Niederhünigen) bleibt weiterhin im Lehrerhaus. Hingegen muss das bestehende Mietverhältnis der Wohnung im Obergeschoss des Lehrerhauses zur Abdeckung der Bedürfnisse des Vereins Allelon gekündigt werden.

Konzept für den künftigen Schulbetrieb

Das Grobkonzept für das besondere Volksschulangebots verbindet die Anforderungen des Lehrplans 21 mit pädagogischen, sozialen und ethischen Prinzipien, um die Schülerinnen und Schüler (SuS) bestmöglich zu fördern. Es setzt auf eine ganzheitliche Entwicklung durch fächerübergreifende Projekte, soziale Kompetenzförderung und individuelle Begleitung. Ein zentrales Element ist die enge Zusammenarbeit mit der Gemeinde, Eltern und Fachstellen, um die Integration der SuS in die Gesellschaft zu unterstützen. Die interinstitutionelle Kooperation zwischen Bildung, Sozialwesen und Gesundheit stellt sicher, dass SuS gezielt unterstützt werden. Empfehlungen des Amtes für Kindergarten, Volksschule und Beratung (AKVB) und des Bundesamts für Gesundheit (BAG), fliessen direkt in das Konzept ein und bieten wertvolle Leitlinien zur nachhaltigen Förderung der psychischen Gesundheit im schulischen Kontext. Durch diese Massnahmen schafft die Allelon-Schule eine stabile und zukunftsorientierte Schulstruktur, die den Bedürfnissen ihrer SuS und ihrem System gerecht wird.

Finanzielles

Der berechnete Mietzins basiert einerseits auf den Anzahl m² für die gemieteten Flächen im Schulhaus (wie bisher), zuzüglich der Miete für die Wohnung OG im Lehrerhaus und die Amortisation der durch den Verein ausgelösten Kosten für die baulichen Veränderungen. Die Mietentnahmen decken die künftigen Ausgaben für den Unterhalt und den Sanierungsbedarf des Schulhauses.

Die Nebenkosten basieren auf den voraussichtlichen Kosten für den Betrieb der Liegenschaft ab April 2026, welche durch die Gemeinde vorfinanziert werden. Im Mietzins und in den Nebenkosten ist der Eigenbedarf der Gemeinde für Drittnutzungen des Aufenthalts- und Mehrzweckraums eingerechnet.

Mietzins / Nebenkosten	CHF
Mietkosten (aufgrund der Flächen)	61'000
Investitionskosten CHF 203'580, Nutzungsdauer 20 Jahre	10'000
Total Mietzins	71'000
Nebenkosten (voraussichtlich)	+ 59'000
Total Mietzins/Nebenkosten	130'000

Folgekosten:

Liegenschaften des Finanzvermögens werden nicht abgeschrieben, sondern periodisch zum Verkehrswert bewertet (mindestens alle fünf Jahre). Die Einlage in die Vorfinanzierung Liegenschaften Finanzvermögen gemäss Reglement Spezialfinanzierung Werterhalt für Liegenschaften Finanzvermögen wird sich erhöhen. Basierend auf den Gebäudeversicherungs-Werten soll eine Einlage von maximal 2 % getätigt werden, maximal bis zum Ertragsüberschuss. Der aktuelle Gebäudeversicherungs-Wert der Schulliegenschaft beträgt CHF 4'627'000. Somit erhöht sich die Einlage um maximal CHF 92'500.00. Es ist vorgesehen, das Reglement anzupassen, damit künftig jeglicher bauliche Unterhalt dem Werterhalt entnommen werden kann. Das Geschäft wird der Gemeindeversammlung im Dezember vorgelegt.

Folgeerträge:

Die Mietzinse werden künftig zu Gunsten der Pacht- und Mietzinse Liegenschaften Finanzvermögen eingenommen. Bisher betragen die Einnahmen für die Schulliegenschaften jährlich rund CHF 103'000. Inklusiv der Übernahme der Investitionskosten wird künftig mit CHF 130'000 Mietzins (inkl. Nebenkosten) für den besonderen Volksschulbetrieb gerechnet. Dazu kommen die Mietzinseinnahmen des Spielgruppenlokals.

Fazit

Mit der Vermietung der Schulliegenschaft an den Verein Allelon sichert der Gemeinderat die Zukunft des Schulhauses ab. Es besteht weiterhin ein Schulbetrieb, und das Schulhaus ist belebt und wird seiner ursprünglichen Nutzung gerecht. Es bietet künftig einen wertvollen Raum für Schülerinnen und Schüler, welche einen Platz ausserhalb des ordentlichen Schulbetriebs benötigen. Die Umorganisation des Erdgeschosses mit Tagesschulküche, Aufenthalts- und Mehrzweckraum steigert die Attraktivität des Schulhauses. Die Doppelnutzung durch den Verein Allelon und die Gemeinde wird gewährleistet, so dass die Öffentlichkeit künftig ebenfalls von dieser Aufwertung profitieren kann. Die Liegenschaft kann finanziell selbsttragend betrieben werden. Mit der Ausführung der nötigsten Sanierungsarbeiten wird der Werterhalt des Schulhauses gewährleistet. Für die Gemeinde Oberhünigen ist die Umsetzung des Projekts somit zukunftsweisend und attraktiv.

Anträge des Gemeinderats

- a) Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung die Genehmigung der Entwidmung der Liegenschaften Lochmattstrasse 91 (Schulhaus) und 93 (Lehrerhaus) und damit die Einwilligung, dass der Vermögenswert künftig nicht mehr öffentlichen Zwecken dienen soll.
- b) Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung die Genehmigung der Kosten für die Umbau- und Sanierungsarbeiten der Liegenschaften Lochmattstrasse 91 und 93 in der Höhe von CHF 590'000 und nimmt Kenntnis von den Folgekosten und Erträgen. Der Gemeinderat bringt zur Kenntnis, dass es mithilfe einer Aufrechnung auf den Mietzins eine Kostenübernahme der Mieterschaft an die Sanierungskosten gibt. Diese werden mit einer Nutzungsdauer von 20 Jahren aufgerechnet.
- c) Die Gemeindeversammlung ermächtigt den Gemeinderat, den Mietvertrag für die künftige Vermietung des Schulhauses abzuschliessen.

2. Verschiedenes

Informationen aus dem Gemeinderat und der Gemeindeversammlung

Inkraftsetzung von neuen Reglementsgrundlagen

Gestützt auf Art. 45 der Gemeindeverordnung gibt der Gemeinderat die Inkraftsetzung der folgenden Rechtsgrundlagen bekannt:

Gebührenreglement

- Gebührenreglement, genehmigt durch die Gemeindeversammlung am 13. Juni 2025, Inkraftsetzung per 1. Juli 2025
- Gebührentarif (Verordnung) zum Gebührenreglement, genehmigt durch den Gemeinderat am 6. August 2025, Inkraftsetzung per 1. Juli 2025

Abwasserentsorgungsreglement

- Abwasserentsorgungsreglement, genehmigt durch die Gemeindeversammlung am 13. Juni 2025, Inkraftsetzung per 1. November 2025
 - Abwasserentsorgungsverordnung, genehmigt durch den Gemeinderat am 3. Juli 2025, Inkraftsetzung per 1. November 2025
- Der Gemeinderat ist beim Beschluss der wiederkehrenden Abwasser-Gebühren dem Antrag des Preisüberwachers gefolgt. Die Erhöhung der Gebühreneinnahmen wird etappiert und in einem ersten Schritt auf 30 % beschränkt. Der Kostendeckungsgrad, welcher die 100 %-Schwelle nicht überschreiten darf, wird im Auge behalten, und die Gebühren werden wieder gesenkt, sobald dies der Kostendeckungsgrad zulässt.

Es wird insbesondere auf die Publikation im Anzeiger Konolfingen vom 7. August 2025 verwiesen. Die Reglementsgrundlagen können auch auf unserer Webseite eingesehen werden.

••••••••

Redaktion Infoblatt

Gemeinde Oberhünigen, Bernstrasse 1, 3532 Zäziwil

Telefon 031 710 33 33, gemeinde@oberhuenigen.ch, www.oberhuenigen.ch