GEMEINDE
urtenenschönbühl

**5. Juni 2016**

**Botschaft des Gemeinderates zur Urnenabstimmung**

# Verpflichtungskredit Schulraumerweiterung Lee-Anlage

Diese Botschaft inkl. Pläne finden Sie auch auf unserer Homepage www.urtenen-schoenbuehl.ch.

## Darüber wird abgestimmt

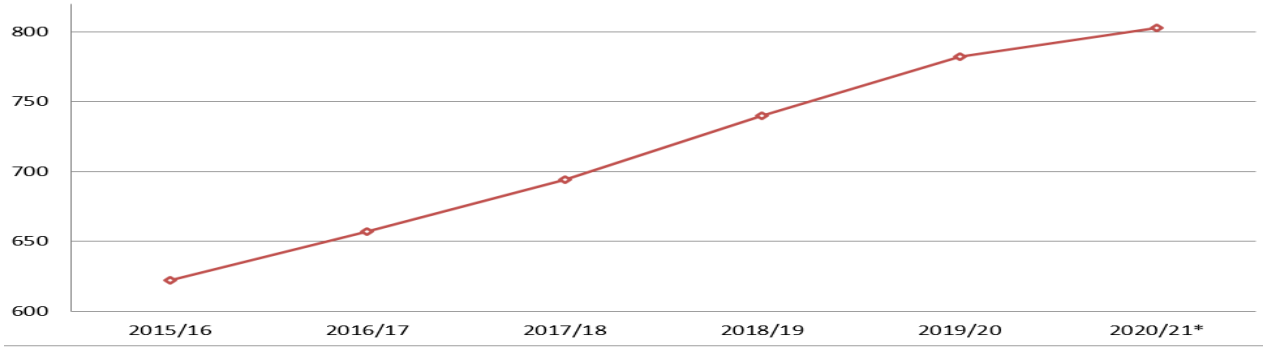
In Urtenen-Schönbühl wachsen die Schülerzahlen, auch die Nachfrage nach Plätzen in der Tagesschule ist weiter gestiegen. Der Schulraum muss erweitert werden, er soll auf der Lee-Anlage mit einem Neubau/Anbau Schulhaus Lee 4 mit Klassen- und Gruppenräumen und einem Anbau Lee 2 zur Erweiterung der Tagesschule realisiert werden. Die Schulraumerweiterung auf der zentralen Lee-Anlage hat sich auf Grund einer Machbarkeitsstudie als die beste Lösung herausgestellt. Die neuen Schulräume sollen im Spätsommer 2018 bezugsbereit sein.
Der Kredit für die Schulraumerweiterung fällt gemäss Art. 41 Abs. 12 Bst e) der Gemeindeordnung in die Zuständigkeit einer Urnenabstimmung. Abgestimmt wird über einen Verpflichtungskredit von netto Fr. 9‘441‘000.--. Die Investition ist für die Gemeinde aus heutiger Sicht ohne Steuererhöhung tragbar.

## Wachsende Kinder- und Schülerzahlen in der Gemeinde

Die Gemeinde hat den nötigen Schulraum auf Grund eines umfassenden Erhebungs- und Entwicklungsberichtes ermittelt und laufend aktualisiert. Bis ins Jahr 2019 steigt die Schülerzahl auf ca. 825, den Betrieb der gemeinsamen «Schulen Grauholz» mit Bäriswil und Mattstetten eingerechnet. In den Folgejahren stabilisieren sich die Schülerzahlen auf Grund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung.

Bis ins Jahr 2019 wird ein zusätzlicher Bedarf an 8 neuen Klassenzimmern und Gruppenräumen etc. ausgewiesen. Der Raumbedarf bei der Tagesschule kann mit zusätzlichen ca. 80 Plätzen und einer Erweiterung auf ca. 130m2 Fläche abgedeckt werden.

Prognostizierte Entwicklung der Schülerzahlen




## Der Weg zur Schulraumerweiterung Lee-Anlage

### Machbarkeitsstudie als Grundlage für Vorprojekt und Kreditbeschluss

- Die Anzahl der benötigten Klassenzimmer und Gruppenräume ergibt sich aus den statistischen Erhebungen der Gemeinde. Daraus geht ein Gesamtbedarf von 8 neutralen Klassenzimmereinheiten hervor, die entsprechend zugeordnet werden. Eine hohe Nutzungsflexibilität der Räume ist angestrebt.

- Erarbeitung Strategie März 2015 mit Machbarkeitsstudie über Schulraumerweiterung. Ergebnis: Bereitstellung des neuen Schulraums auf der Lee-Anlage als Weiterentwicklung des dortigen Raumangebots mit Rücksicht auf Gebäudehierarchie und Bausubstanz auf dem Lee-Hügel. Die Investitionskosten werden gemäss Vorprojekt in den Finanzplan aufgenommen. Eine erweiterte Spezialbaukommission wird eingesetzt und ein Planungskredit von Fr. 198‘000.— gesprochen.

- Vertiefung Machbarkeitsstudie, Überarbeitung Variante V IV als Grundlage für Vorprojekt. Der Gebäudetrakt Lee 4 soll mit einem Neubau/Anbau ergänzt werden, der im Erdgeschoss Platz für neue Kindergärten bietet, im Obergeschoss für neutrale Klassenzimmer. Der Neubau kann mit dem bestehenden Lift behindertengerecht erschlossen werden.

- Als Folge der Bevölkerungsentwicklung weist die Gemeinde einen erhöhten Bedarf an öffentlichen Schutzräumen auf, der gesetzlich abgedeckt sein muss. Im Kellergeschoss Neubaus/Anbau Lee 4 sollen mit den Technik- und Abstellräumen die nötigen 264 öffentlichen Schutzplätze realisiert werden.

- Es wird nach kantonalen Vorgaben im Minergiestandard ohne Label gebaut. Die Gemeinde plant, die Voraussetzungen für die Installation einer Solarkollektorenanlage auf der Dachfläche des Neubaus vorzusehen und für die Finanzierung eine Fremdvergabe (Energie-Contracting) ins Auge zu fassen.

- In die Tagesschule wurde bereits in den vergangenen Jahren investiert. Die grosse Nachfrage nach Tagesschulplätzen kann gemäss Machbarkeitsstudie mit einer integrierten Erweiterung am heutigen Ort als beste Lösung abgedeckt werden. Mit einem erdgeschossigen Anbau soll das entsprechende Nutzungsangebot geschaffen werden. Die Erweiterung der Tagesschule kann bei Bedarf vorgezogen realisiert werden. Auf allfällige Provisorien bis zur Fertigstellung des neuen Schulraums im Herbst 2018 soll so weit möglich verzichtet werden.

- Gemeindeversammlung 8. Dezember 2015 – Information zum Beschrieb Strategie Schulraumplanung, Grundlage Variante IV, Kostenermittlung und Termine. Einbezug des Zusammenschlusses «Schulen Grauholz» ohne planerische Konsequenzen und Mehrkosten in Bezug auf den Schulraumbedarf. Einbezug Fachstellen inkl. Denkmalpflege und Fachplaner. Hierarchien und historischer Kontext Lee-Hügel mit Kirche Urtenen, Bestandsbauten Schulanlage Lee.

- Vorprojekt 8. Februar 2016 Strasser Architekten AG, Weiterentwicklung mit Kostenschätzung als Grundlage für Abstimmung über Baukreditvorlage. Aufträge Fachplaner Bauingenieur, Bauphysiker, Brandschutz, Heizung Lüftung Sanitär Elektro.

- Gemeindeversammlung 22. März 2016 - Information über Stand des Projektes mit Kreditvorlage. Kostenschätzung nach BKP 2001 (±15%) total Fr. 9‘916‘200.--. Nach Abzug des Schutzraumbeitrags beträgt der Nettokredit für die Urnenabstimmung **Fr. 9‘441‘000.--.**

**Die Schulanlage Lee**

Die Gemeinde Urtenen-Schönbühl verfügt auf der Lee-Anlage über eine konzentrierte Schulinfrastruktur, diese wird ergänzt durch das Alte Schulhaus Urtenen und externe Kindergärten. Der Lee-Anlage angegliedert sind Turn- und Sportanlagen als Bestandteil eines langfristigen nutzungsflexiblen Raumkonzepts. Auf der Lee-Anlage gehen über 500 Schüler/innen zur Schule. Mit unterstützenden Massnahmen wie Tagesschule, Schulsozialarbeit und im Rahmen von Gesetzesrevisionen hat die Schule frühzeitig die Signale für die Weiterentwicklung gesetzt.

Die Gebäude und Aussenanlagen sind im Schnitt rund 35 Jahre alt. Die Anlagen Schulhaus Lee 1 (1966), Turnhallen – Lee-Saal (1968), Lee 2 (1971), Lee 3 (1979), Mehrzweckanlage MZA mit Turnhallen, Feuerwehrmagazin und Werkhof (1983), Lee 4 (1993) weisen heute zusammen einen Gesamtwert von gegen 50 Mio Franken auf, die Anlage wird nach einer systematischen Unterhalts- und Instandhaltungsstrategie genutzt. Die letzte grosse Etappe war die energetische Gesamtsanierung Schulhaus Lee 2 im Jahr 2009/10.

Bei den externen Anlagen ausserhalb des Lee und Altes Schulhaus sind für die nächsten Jahre keine baulichen Veränderungen vorgesehen.

*Lee 2, Blick von Süden, Zustand heute*

*Lee 3, Blick von Süden,*
*Zustand heute (ohne Massnahmen)*

*Lee 4, Blick von Südwest,*
*Zustand heute*

*Lee 1, Blick von Nordwest, Zustand heute*

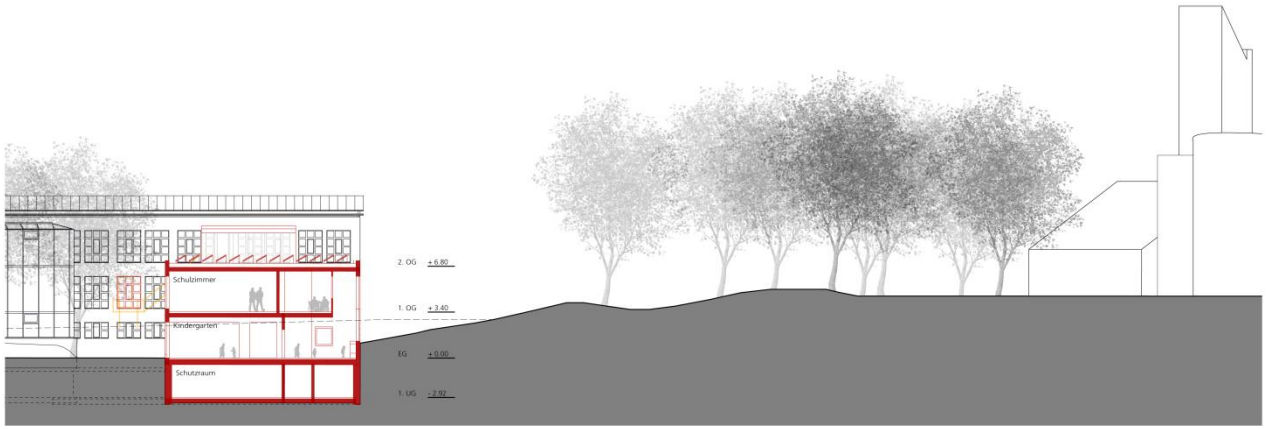
**Lageplan Lee-Anlage**

## Beschrieb Teilobjekte (TO)

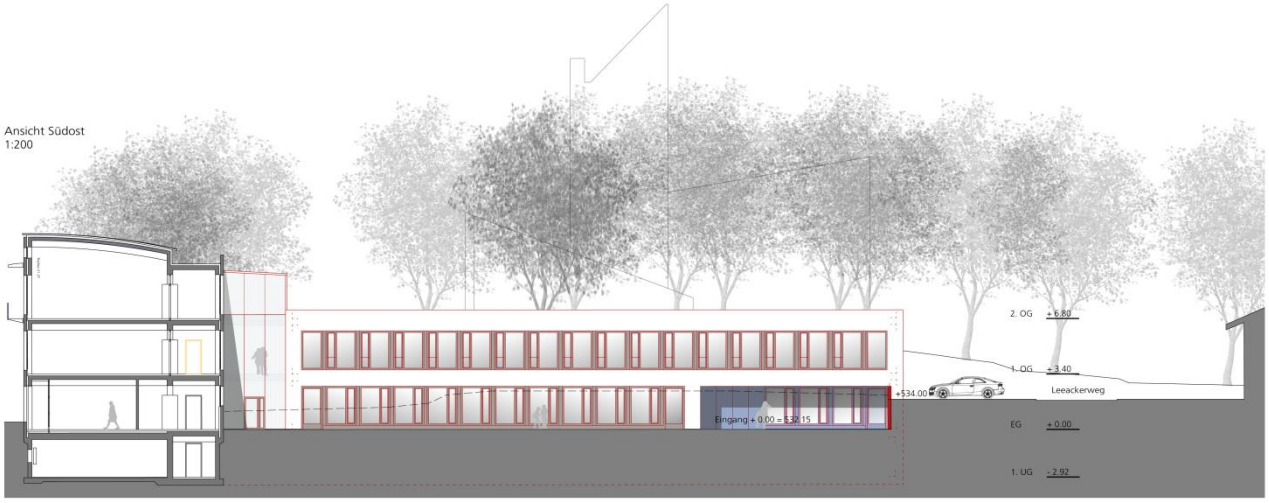
- **Lee 4 – Neubau (TO 2+3):** Ein Neubau schliesst über ein Treppenhaus an das bestehende Gebäude an. Beide Geschosse haben einen separaten Aussenzugang und können unabhängig voneinander funktionieren. Im Erdgeschoss Richtung Süden gibt es drei Kindergartengruppen. Alle drei Gruppen verfügen über einen direkten Aussenzugang und die Möglichkeit, den Gruppenraum vom Hauptraum je nach Bedarf abzutrennen. Die Erschliessungszone wird über ein attraktives, zweigeschossiges Atrium belichtet und verfügt über drei individualisierbare Garderobenzonen.
  Im 1. Obergeschoss können drei neue Schulzimmer sowie ein grosser Raum für Bildnerisches Gestalten angeboten werden. Im Erschliessungsbereich schafft eine lichtdurchflutete Galerie flexible Gruppenarbeitsplätze, in den Korridorbereichen befinden sich die nötigen Garderobenzonen. Im Untergeschoss finden zusätzlich zu den Schutzräumen auch Technik- und Lagerräume Platz.

- **Lee 4 – Umbau (TO 4):** Der eingeschossige Teil des gedeckten Eingangsbereichs wird im Stil des Bestandes unter- bzw. weitergebaut. Dadurch können die Räumlichkeiten der Lehrpersonen in einer Ebene im Erdgeschoss zusammengefasst werden. Der Schulsozialdienst findet einen neuen Platz. Im 1. Obergeschoss wird das bisherige Lehrerzimmer zum Klassenzimmer umgerüstet. Aufgrund der Unterbringung des Bildnerischen Gestaltens im Neubau wird der alte Saal an die anderen Klassenzimmer angepasst und dient als neuer Mehrzweckraum. Im 2. Obergeschoss gibt es bis auf die Umrüstung eines bestehenden Klassenzimmers in einen Gruppenraum keine Massnahmen. Im Untergeschoss soll der Unterricht für Musikinstrumente einen neuen Platz finden.

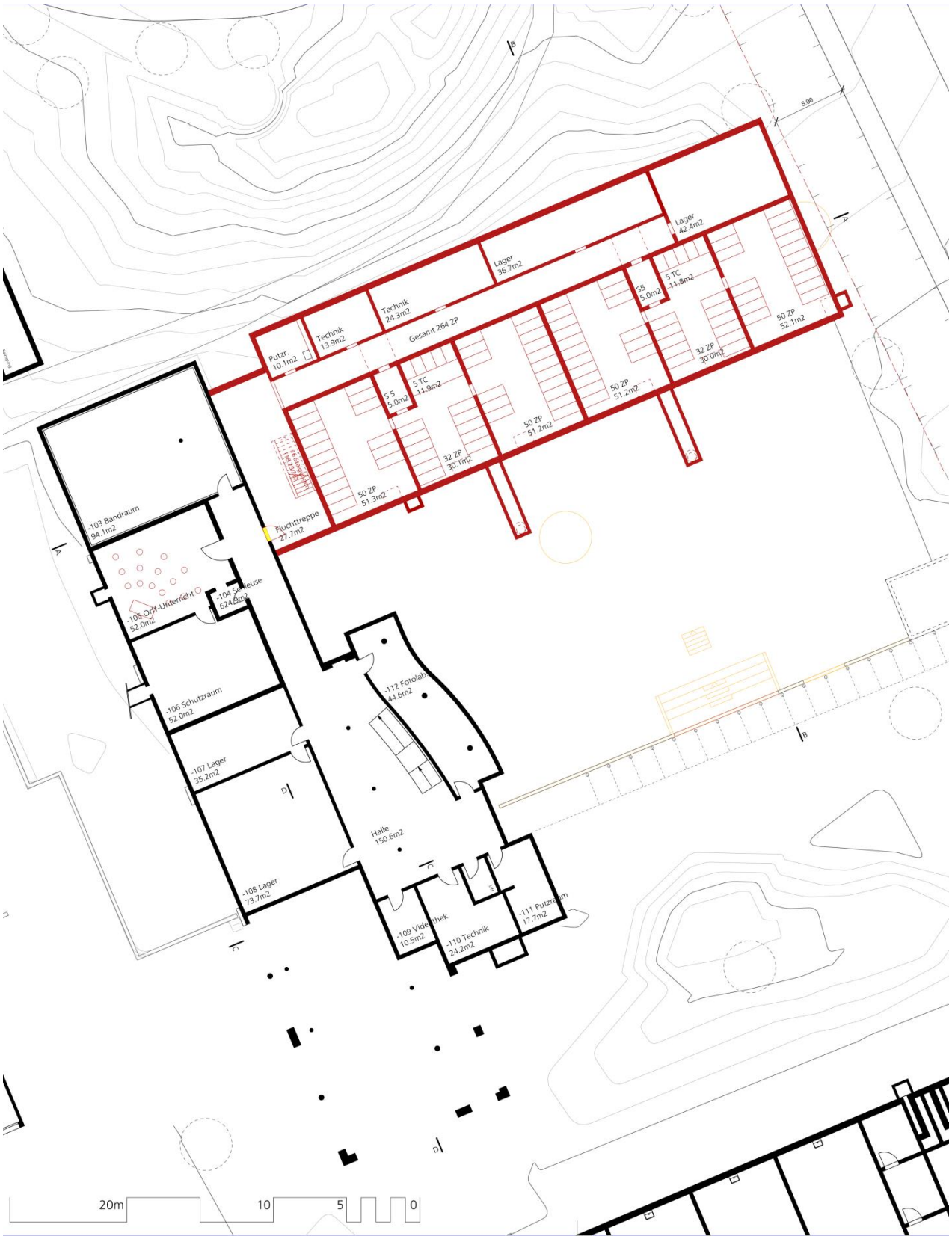
*Lee 4, Neubau, Modellaufnahme, Blick von Süden*




*Lee 4, Neubau, Querschnitt*

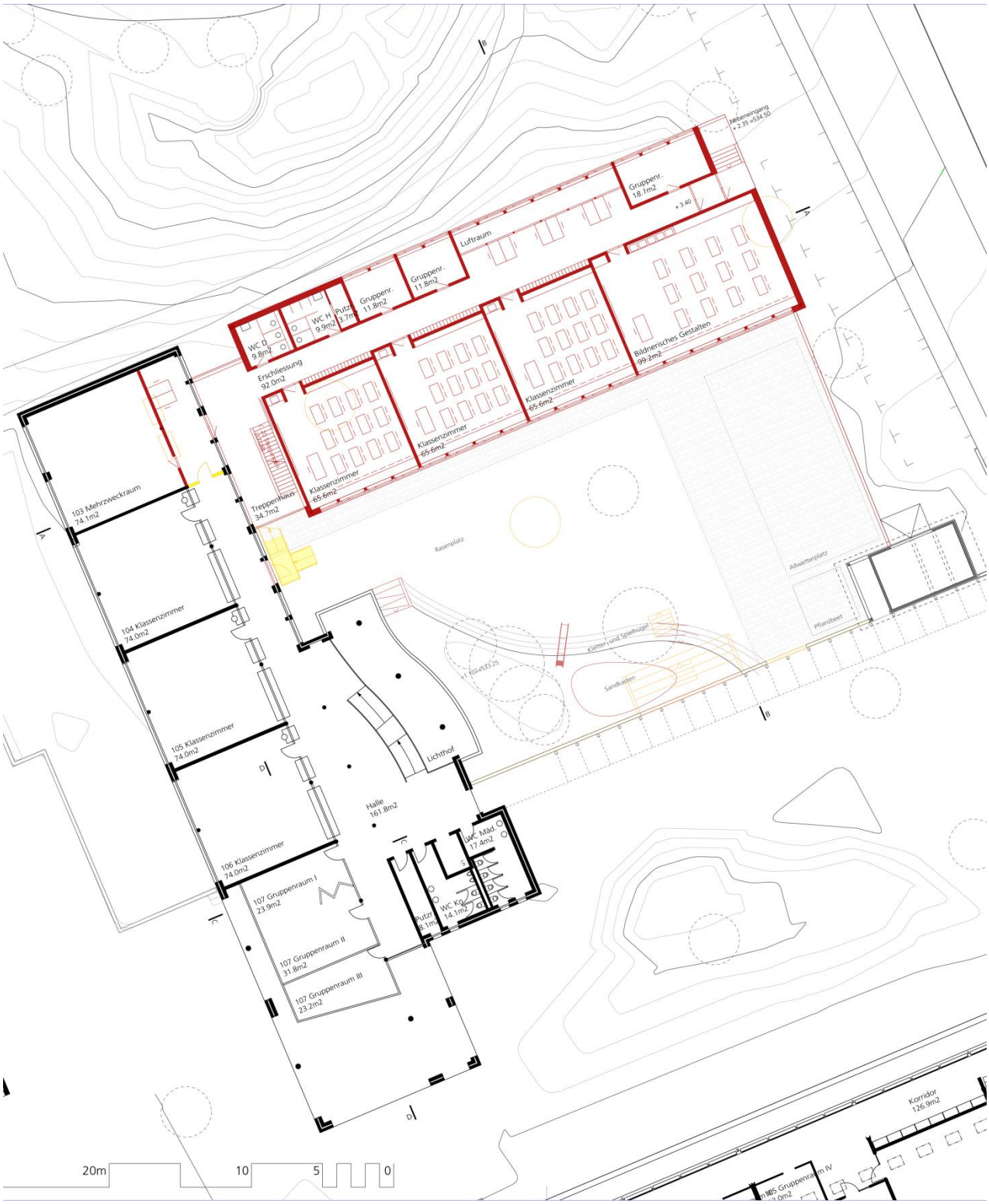



*Lee 4, Neubau, Blick von Süden, Richtung Kirche*




*Lee 4, Grundriss Untergeschoss*

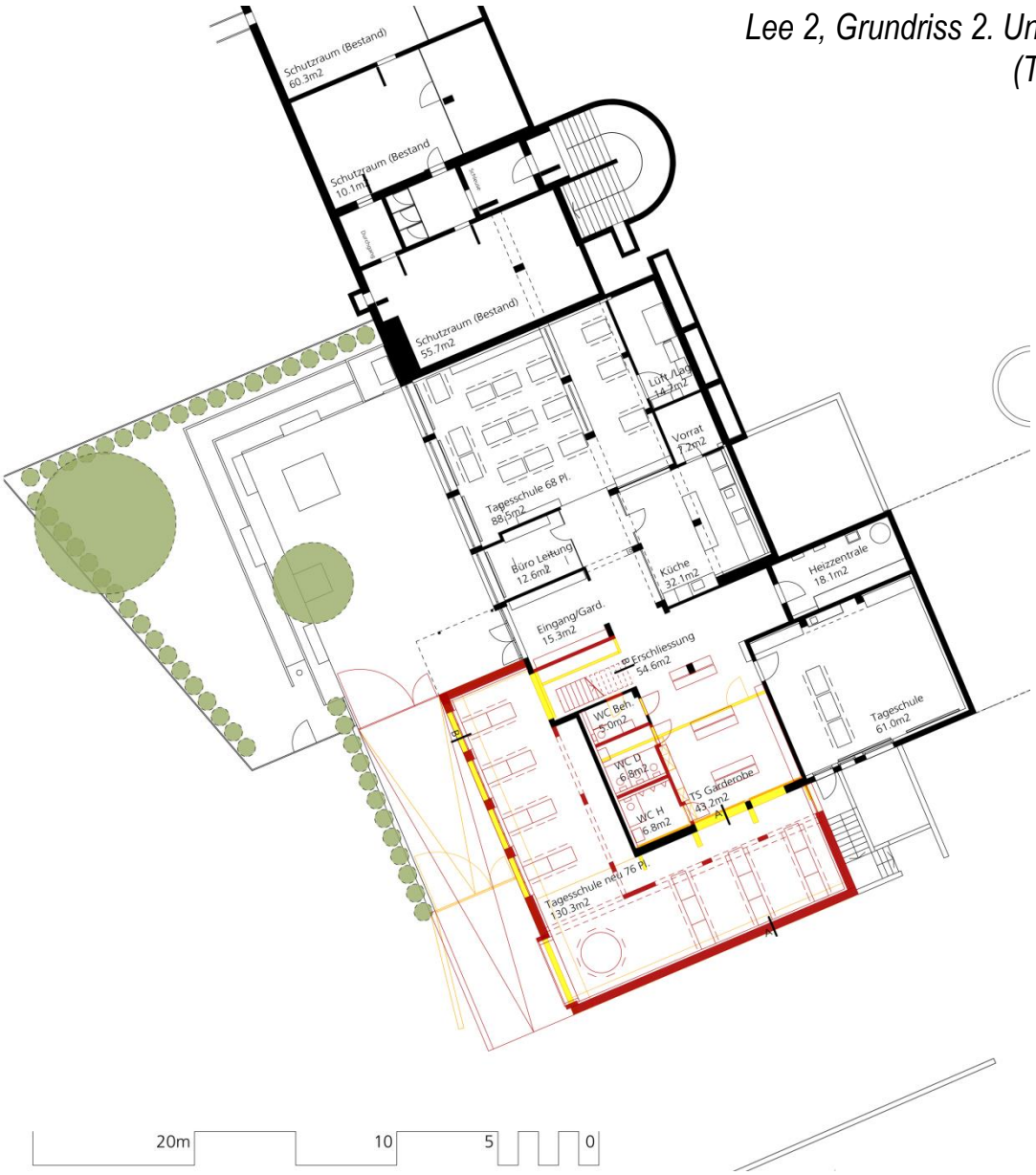
*Lee 4, Grundriss Erdgeschoss*

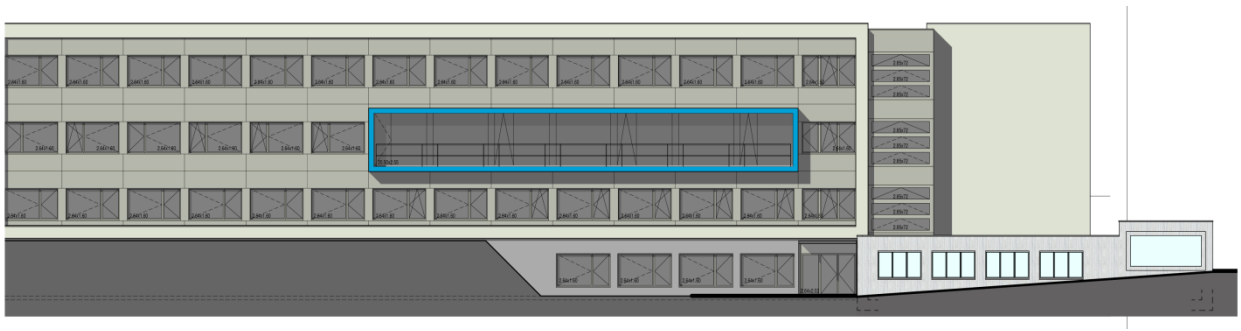



*Lee 4, Grundriss 1. Obergeschoss*

⇨ **Lee 2 – Umbau und Anbau Tagesschule (TO 5):** Erweiterung um ca. 80 Plätze (130 m2) als eingeschossiger „Kranz“ um den bestehenden Bau Lee 2. Damit kann die Tagesschule auf die erforderliche Grösse erweitert werden. Leichte Erhöhung des Baukörpers, bessere Belichtung. Treppenverbindung zwischen UG1 und UG2 mit guter Verbindung zu weiteren Ausweichräumen.

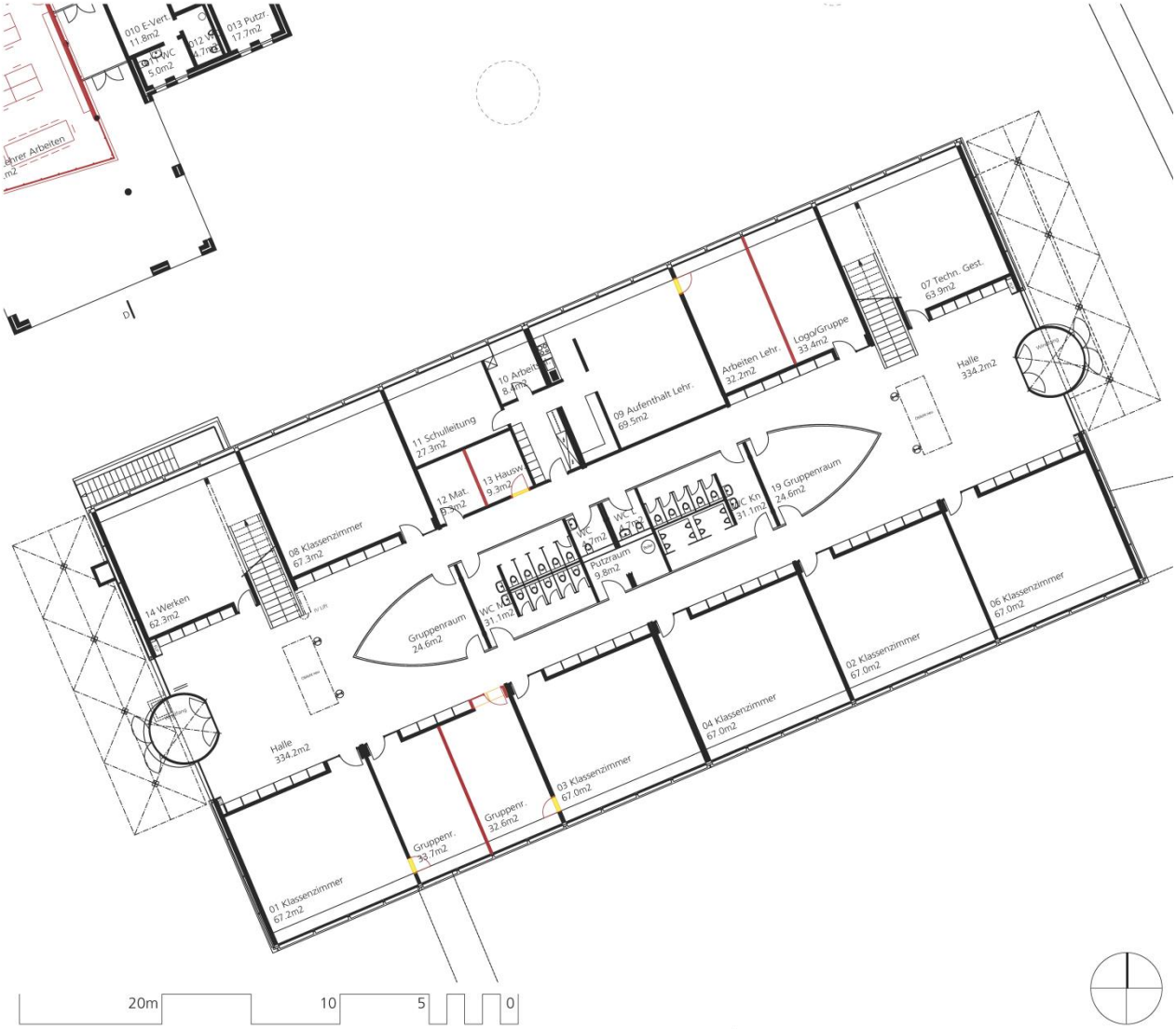
*Lee 2, Grundriss 2. Untergeschoss (Tagesschule)*



*Lee 2, Ansicht Südwest*

⇨ **Lee 1 – Anpassungen (TO 6):** Im Erdgeschoss werden zwei Klassenzimmer geteilt, um zwei bzw. drei neue Gruppenräume schaffen zu können. Zudem können Arbeitsplätze für Lehrpersonen und einen Logopädieraum angeboten werden. Der alte Hauswartraum kann durch eine Abtrennung auch teilweise als Lagerraum genutzt werden.




*Lee 1, Grundriss Erdgeschoss*

## Kosten und Finanzierung der Schulraumerweiterung Lee-Anlage

Der Vorlage Schulraumerweiterung Lee-Anlage liegt das detaillierte Vorprojekt mit Kostenschätzung ± 15% nach BKP 2001 zugrunde. Der Gesamtbetrag setzt sich aus den allgemeinen Kosten und der Baukosten von fünf Teilobjekten zusammen. Veranschlagt sind auch die Baunebenkosten sowie Reserveposten. Ein Beitrag des Kantons aus dem Schutzraumfonds von Fr. 475‘200.— ist bewilligt. Damit können die Kosten für die Zivilschutzanlage grössenteils abgedeckt werden.

### Baukosten für alle Teilobjekte nach BKP 2001

| | **Bezeichnung Teilobjekt** | **Kosten in Fr.** (inkl. MWST) |
|---|---|---|
| 1 | Allgemeine Kosten (Honorare, Baunebenkosten, Reserven) | Aufgeteilt in TO 2-6 |
| 2 | Neubau Zivilschutzanlage | 557’376 |
| 3 | Neubau Lee 4 | 6’963’555 |
| 4 | Umbau Lee 4 | 694’882 |
| 5 | Um- und Anbau Lee 2 | 1’456’562 |
| 6 | Umbau Lee 1 | 243’825 |
| Zwischentotal | | 9’916’200 |
| | | |

Auszug detaillierte Zusammenstellung der Baukosten für den Neubau Lee 4 nach BKP 2001

| | **BKP** | **Kosten in Fr.** (inkl. MWST) |
|---|---|---|
| 0 | Grundstück | 25’000 |
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | 616’000 |
| 2 | Gebäude | 4’706’881 |
| 4 | Umgebung | 415’800 |
| 5 | Baunebenkosten | 777’114 |
| 9 | Ausstattung | 422’760 |
| **Erstellungskosten Neubau Lee 4 total** | | **6’963’555** |

Auszug detaillierte Zusammenstellung der Baukosten für den Umbau Lee 2 nach BKP 2001

| | **BKP** | **Kosten in Fr.** (inkl. MWST) |
|---|---|---|
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | 170'000 |
| 2 | Gebäude | 1'056'943 |
| 4 | Umgebung | 10'000 |
| 5 | Baunebenkosten | 162'729 |
| 9 | Ausstattung | 56'890 |
| **Erstellungskosten Umbau Lee 2 total** | | **1'456'562** |

Die Schulraumerweiterung Lee-Anlage mit den verschiedenen Teilobjekten (TO) erfolgt zeitlich und kostenmässig in den Jahren 2016 – 2018.

| **Jahr** | **2016** | **2017** | **2018** | **Total** |
|---|---|---|---|---|
| Gebäude | 1'100'000 | 4'800'000 | 2'860'000 | 8'760'000 |
| Ausstattung, Mobiliar | 0 | 57'000 | 624'000 | 681'000 |
| **Total** | **1'100'000** | **4'857'000** | **3'484'000** | **9'441'000** |

Es wird mit folgenden jährlichen Kosten gerechnet:

| **Jahr** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** |
|---|---|---|---|---|---|
| Kapitalkosten: | | | | | |
| Abschreibungen Gebäude, 4% | 0 | 56'000 | 350'400 | 350'400 | 350'400 |
| Abschreibungen Mobiliar, 10% | 0 | 5'700 | 68'100 | 68'100 | 68'100 |
| Zinsaufwand, 2% | 11'000 | 70'570 | 152'750 | 179'200 | 170'800 |
| Betriebskosten: | | | | | |
| Heizung, Unterhalt, Strom etc. | 0 | 8'400 | 58'800 | 100'800 | 100'800 |
| Mehraufwand Hauswartschaft | 0 | 5'600 | 39'200 | 67'200 | 67'200 |
| **Total Folgekosten** | **11'000** | **146'270** | **669'250** | **765'700** | **757'300** |
| **in Steuerzehntel** | **0.01** | **0.17** | **0.76** | **0.85** | **0.82** |

Diese Berechnung geht davon aus, dass die Erweiterung der Tagesschule vorgezogen bereits bis im Sommer 2017 realisiert wird.
Durch die Einführung des neuen Rechnungslegungsmodells HRM2 und mit der Wahl der Abschreibungsdauer des bestehenden Verwaltungsvermögens reduzieren sich die Abschreibungen ab 2016 deutlich und erreichen mit der Fertigstellung der Schulraumerweiterung wieder das Niveau der Vorjahre. Für die Finanzierung muss die Gemeinde Darlehen von Dritten aufnehmen, wobei der aktuelle Zinssatz deutlich tiefer ist als in der Berechnung der Folgekosten eingerechnet.

Die Schulraumerweiterung Lee-Anlage ist im Finanzplan 2016–2020 enthalten. Auf Grund des vorliegenden Kreditantrags von Fr. 9‘441‘000.— und gemäss den aktuellen Prognosen im Finanzplan sind die Folgekosten des Projekts in den nächsten Jahren ohne Steuererhöhung tragbar.

**Beurteilung des Gemeinderates**

Eine ausreichende Gebäudeinfrastruktur, welche nach den künftigen Schülerzahlen dimensioniert werden muss, ist die Grundlage für ein konformes und zeitgemässes Angebot im Bereich von Bildung und Schule unserer Gemeinde.

Abgestützt auf die langfristig ausgerichtete Finanzpolitik ist diese wichtige Vorlage im Rahmen des mehrjährigen Investitionsprogramms ohne Steuererhöhung finanzierbar. Die neuen Schulräume sollen im Spätsommer 2018 bezogen werden. Auf Grund des Bedarfs und der Terminplanung ist es möglich, die Erweiterung der Tagesschule (TO 5) vorgezogen bis im Sommer 2017 zu realisieren.

Der Gemeinderat empfiehlt diese Vorlage aus den dargelegten Gründen den Stimmberechtigten einstimmig zur Annahme. Grundlage bilden die Gesetzgebung über die Volksschule sowie die Gemeindeordnung mit allen dazugehörigen Erlassen.

## Antrag an die Stimmberechtigen

**Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, den Verpflichtungskredit von Fr. 9‘441‘000.00 für die Schulraumerweiterung Lee-Anlage gemäss vorliegendem Projekt zu bewilligen. Der Gemeinderat sei mit der Ausführung des Beschlusses und des Projektes, der Finanzierung soweit nötig auf dem Anleihensweg und der Einholung von Drittbeiträgen zu beauftragen.**

Diese Botschaft inkl. Pläne finden Sie auch auf unserer Homepage www.urtenen-schoenbuehl.ch.