



Gemeinde-Urnenabstimmung vom 12. März 2023

Gesamtsanierung Schulhaus HB 2 Bruttokreditbegehren Fr. 3'745'000 (Baukredit)

Das Wichtigste in Kürze:

Nach über 55 Jahren Betrieb benötigt das Schulhaus Hinterbüel 2 eine Gesamtsanierung: Gebäudehüllensanierung nach GEAK Plus (bisher hat das Gebäude keine Dämmung), notwendige statische Ertüchtigung hinsichtlich Brandschutz und Erdbebensicherheit, obligatorische Herstellung der Barrierefreiheit im Gebäude, zwei zusätzliche ausenliegende Fluchttreppenhäuser, Umstellung auf LED-Beleuchtung. Die Photovoltaik-Anlage auf dem Dach geht einher mit der Dachisolierung und führt zu tieferen Energiekosten.

- Ausführung erfolgt in 3 Etappen jeweils in den Sommer- und Herbstferien in den Jahren 2023, 2024 und 2025, um die Kosten für sonst notwendige Provisorien (eingesparte Zusatzkosten Fr. 500'000) einzusparen.
- Bruttokreditbegehren **Fr. 3'745'000** (Baukredit); abzüglich Fördermittel im Rahmen des kantonalen Gebäudeprogramms «Energiefranken» in der Grössenordnung von ca. Fr. 116'000 sowie eine Einmalvergütung in Höhe von ca. 40'000 für die Installation der Photovoltaik realisierbar, gesamthaft also eine Rückvergütung von ca. Fr. 156'000.



An der Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 2021 wurde der Planungskredit für die Gesamtansanierung des Schulhauses Hinterbüel 2 in Höhe von Fr. 200'000 beschlossen und unmittelbar ausgelöst. Ziel war die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10%, das nun vorliegend zur Abstimmung gelangt.

Ausgangslage

Das Schulgebäude Hinterbüel 2 wurde 1968 erstellt und besteht aus einem einschaligen Sichtbetonmauerwerk. Ein Wärmeschutz, vor allem auch im Sommer, fehlt. Über die Fassade gehen erhebliche Mengen an Wärmeenergie verloren. Das Gebäude entspricht im Bestand der Energieeffizienzklasse F-G (sehr wenig energieeffizient). Basis für die geplante Sanierung bildet der GEAK Plus vom 08.11.2017, revidiert vom 09.09.2020 von Bauphysik Schweiz AG Olten. Der GEAK schlägt als Massnahme vor, das Gebäude mit einer verputzten Aussenwärmedämmung aus Steinwolle oder Zellulosefaser komplett einzupacken. Eine alternative Innendämmung zum Erhalt der optischen Sichtbetonstruktur aussen – das Gebäude ist bei der Kantonalen Denkmalpflege als erhaltenswert kategorisiert – macht aus bauphysikalischer Sicht keinen Sinn und wurde daher nicht in Betracht gezogen. Gleichzeitig können die durchfeuchtete und damit nicht funktionstüchtige Wärmedämmung des Flachdaches sowie das Flachdach selbst erneuert werden.

Darüber hinaus ist die statische Struktur des Gebäudes hinsichtlich Brandschutz und Erdbbensicherheit gemäss aktuellen Normen zu ertüchtigen. Die Gewährleistung des Brandschutzes und der Erdbbensicherheit ist im Ereignisfall essentiell. Die bestehende Fluchtsituation wird mit zwei zusätzlichen aussenliegenden Fluchttreppen auf der Nord- und Südseite des Gebäudes den aktuellen Brandschutzvorschriften angepasst. Die Gemeinde ist zu diesen Ertüchtigungen verpflichtet und wird im Ereignisfall unmittelbar haftbar.

Mit der Sanierung sind wir als Grundeigentümer zudem verpflichtet, das öffentliche Schulgebäude barrierefrei auszugestalten. Hierfür sind Aufstiegsanlagen zu installieren sowie das WC im Untergeschoss teilweise umzubauen.

Mit der Sanierung werden sämtliche Aussentüren bereits auf ein neues Schliesssystem umgestellt, da das heutige System ab dem Jahr 2023 nicht mehr produziert (Abkündigung des Herstellers) und eine Umstellung dadurch aufgezogen notwendig wird. Schlussendlich wird auch die künstliche Beleuchtung im gesamten Gebäude mit LED-Technik erneuert, da die bestehenden Leuchtstoffröhren ab dem 23. Februar 2023 respektive 24. August 2023 (T5- bzw. T8-Leuchten) nicht mehr verkauft bzw. in den Verkehr gebracht werden dürfen.

Mit der Sanierung der Gebäudehülle und der Installation einer Photovoltaikanlage – gemäss kommunalem Energie-reglement – zur Kompensierung der steigenden Kosten durch den Stromliefervertrag wird der Energieverbrauch spürbar sinken und zu Entlastungen in den zukünftigen Erfolgsrechnungen bei den Heiz- und Stromkosten führen. Die durch die Sanierung freiwerdenden Kapazitäten beim Primärenergiebedarf können direkt bei der geplanten Erweiterung des Schulstandortes auf der benachbarten Länтелиwiese genutzt werden. Der Erweiterungsbau wird entsprechend keine eigene Heizung benötigen.

Etappiierung

Ursprünglich geplant war eine Gesamtansanierung aller notwendigen Leistungen in einer Etappe, welche eine Bauzeit von 4 bis 5 Monaten beanspruchen würde. Die Arbeiten ausserhalb der regulären Schulferien wären für den normalen Schulbetrieb/-unterricht sehr lärmintensiv. Aus diesem Grund hatte die Infrastrukturkommission vorgesehen, dass für die Bauzeit ein Schulprovisorium zu erstellen wäre. Dieses Schulprovisorium wäre auf dem roten Hartplatz auf der Ostseite der Turnhalle ideal gewesen. Allerdings erscheinen die Kosten in Höhe von Fr. 500'000 für diese kurze Bauzeit zu hoch. Auch können mögliche Marktanbieter nicht garantieren, dass für den Sommer 2023 die benötigte Anzahl an Container überhaupt zur Verfügung gestellt werden kann. Zudem reicht der Hartplatz von seiner Grösse her nicht aus, ein Ausweichen auf die Länтелиwiese mit entsprechenden provisorischen Fundationsmassnahmen wäre notwendig. Bei baulichen Verzögerungen könnte zudem ein Provisorium auf der Länтелиwiese mit dem geplanten Neubau, der für die Jahre 2024 und 2025 vorgesehen ist, in die Quere kommen.

Um in erster Linie die Kosten für ein sonst notwendiges Provisorium zu sparen und den Schulbetrieb so wenig wie möglich zu belasten, soll die Gesamtansanierung aus Sicht des Gemeinderates und der zuständigen Kommission wie folgt etappiert und die notwendigen Arbeiten jeweils in den Sommerferien in Verbindung mit den Herbstferien realisiert werden:

- | | |
|-------------------------------|--|
| Etappe 1 (Sommer 2023) | Dachsanieierung mit Oblicht, Erstellung der Fluchttreppen und Photovoltaik |
| Etappe 2 (Sommer 2024) | Sanierung der übrigen Gebäudehülle |
| Etappe 3 (Sommer 2025) | Erdbebenertüchtigung, Brandschutzertüchtigung, Barrierefreiheit |

Die bautechnische Machbarkeit und Umsetzbarkeit während der Ferienwochen wurde durch den zuständigen Generalplaner abgeklärt. Da die Baustelleneinrichtungsfläche sowie die Anlieferung auf die Baustelle für die Gesamtsanierung südlich des Hallenbades erfolgen wird, kommt die Sanierung durch die Etappierung und einer dadurch bedingten, verlängerten Bauzeit mit einer allfälligen zweiten Baustelle für den geplanten Erweiterungsneubau auf der Länтелиwiese nicht in Konflikt.

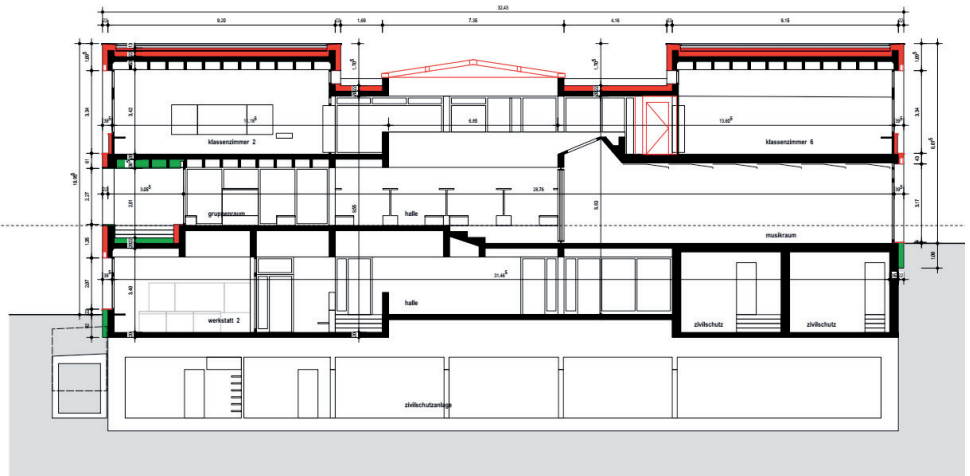


WESTFASSADE

Kosten

Die Gesamtsanierung wird gemäss Kostenvoranschlag vom 12.10.2022 gesamthaft Fr. 3'570'000 kosten, bei einer Kostengenauigkeit von +/- 10 %. Darin enthalten sind die bereits an der GV vom 15.12.2021 bewilligten anteiligen Planungskosten in Höhe von Fr. 200'000.

Gemäss interner Empfehlung der Finanzkommission möchte der Gemeinderat die Kostengenauigkeit nach oben hin mit 10% absichern lassen, was zu einem Gesamtinvestitionsbedarf von Fr. 3'945'000 führt. Davon werden unter Berücksichtigung der bereits bewilligten Planungskosten im Jahr 2021 gesamthaft brutto Fr. 3'745'000 beantragt. Fördermittel im Rahmen des kantonalen Gebäudeprogramms «Energiefranken» in der Grössenordnung von ca. Fr. 116'000 können gemäss Kostenvoranschlag erwartet werden. Zusätzlich ist eine Einmalvergütung in Höhe von ca. 40'000 für die Installation der Photovoltaik realisierbar, gesamthaft also eine Rückvergütung von ca. Fr. 156'000.



SCHNITT A-A

Chancen & Risiken

Chancen

- **Fördergelder:** Förderungen der Gebäudehüllensanierung aus dem kantonalen Gebäudeprogramm «Energiefranken» sowie Einmalvergütung für Installation einer Photovoltaikanlage
- **Deutlich jährliche Kosteneinsparung bei Strom- und Heizenergie:** Gebäudehüllensanierung nach GEAK Plus, neueste LED-Beleuchtung und Installation einer Photovoltaikanlage aus dem Flachdach
- Die freiwerdende Primärenergie durch die Gebäudehüllensanierung wird unmittelbar für den Erweiterungsneubau HB3 + Kindergarten auf der benachbarten Ländeliwiese genutzt. Es benötigt hierfür keine zusätzlichen Heizzentrale, sondern lediglich jeweils eine Unterstation.
- **BehiG:** Behindertengerechte, barrierefreie Umgestaltung des Schulhauses (Lift, WC-Anlagen)
- **Verbesserte Sicherheit:** Ertüchtigung der Statik hinsichtlich aktuellster Brandschutz- und Erdbebennormen
- **Bessere Lichtverhältnisse:** Erneuerung Oblichter

Risiken

- Kann diese Sanierung jetzt nicht realisiert werden, steigen die laufenden jährlichen Energie- und Unterhaltskosten weiter an und eine Sanierung zu einem späteren Zeitpunkt würde trotzdem notwendig und sicher teurer ausfallen.
- **Mittelfristige Gesamtinvestitionen bis 2027:** Für die nächsten 5 Jahre (bis 2027) ist mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von netto 21.37 Mio. Franken, welche im Finanz- und Investitionsplan abgebildet sind, zu rechnen, unter anderem:
 - Schulhauserweiterung Hinterbüel mit HB3 + Kindergarten (2024-2025): voraussichtlich Fr. 10.0 Mio.
- **Langfristige Gesamtinvestitionen ab 2028 ff.:** Für die Folgejahre ab 2028 sind darüber hinaus folgende Grossinvestitionen notwendig oder geplant:
 - Ersatzneubau Dünnerbrücke (ca. 2028-2030): voraussichtlich Fr. 1.2 Mio.
 - Neubau Turnhalle Hinterbüel und Sanierung Aussenanlagen (ab 2030): voraussichtlich Fr. 12.0 Mio.
 - Zusatzoption der Turnhalle mit Multifunktion: voraussichtlich Fr. 2.9 Mio.
- **Neuverschuldung:** Die Gemeinde wird einen grossen Teil der geplanten Nettoinvestitionen durch die Aufnahme von Fremdkapital finanzieren müssen. Gemäss dem Investitions- und Finanzplan 2023 bis 2027 (Grundlage Budget 2023) werden folgende Werte per Ende 2027 prognostiziert: Verzinlichtes Fremdkapital Fr. 22.1 Mio. bzw. Nettoverschuldung Fr. 14.1 Mio. Die geplanten Investitionen im vorgenannten Zeitraum führen zu einer Nettoschuld pro Einwohner von rund Fr. 2'500.00. Zum Vergleich: In der Jahresrechnung 2021 beträgt das verzinsliche Fremdkapital Fr. 5.0 Mio., das Nettovermögen Fr. 1.7 Mio. bzw. Fr. 330.00 pro Einwohner. Diese Berechnungen basieren auf einem Steuerfuss von 119 %.
- **Steuerfuss:** Der Steuerfuss wird hinsichtlich des Gesamtinvestitionsvolumens permanent überprüft.

Grobtermine

Zustimmung im Gemeinderat an der Sitzung vom
Zustimmung an der Gemeindeversammlung vom
Urnenabstimmung
Baubeginn 1. Etappe
Baubeginn 2. Etappe
Baubeginn 3. Etappe
Bauende

31. Oktober 2022
07. Dezember 2022
12. März 2023
Sommerferien 2023
Sommerferien 2024
Sommerferien 2025
Herbstferien 2025

Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung vom 07. Dezember 2022 hat die Vorlage mit einem Abstimmungsresultat von **96% Ja- gegen je 2% Nein-Stimmen und Enthaltungen** angenommen. Da die Ausgabe 1,5 Mio. Franken übersteigt, erfolgt die Schlussabstimmung an der Urne (§ 19 Gemeindeordnung).

Der Gemeinderat und die Gemeindeversammlung beantragen den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, dem Bruttokreditbegehren für die Gesamtsanierung des Schulhauses HB 2 in Höhe von Fr. 3'745'000 (Baukredit) zuzustimmen.