



Unterlagen zur ausserordentlichen Bürgerversammlung vom 20. November 2023



Orientierungsversammlung am

Donnerstag

~~Montag, 9. November 2023~~

- 18.00 Uhr** Besichtigung bestehende Schulräume
- 18.30 Uhr** Kommentierte Führung Schulräume, Eingang Schulhaus
- 19.30 Uhr** Orientierungsversammlung in der Dorfstube
 - Projektierungskredit Schulraumbauten
 - Erwerb Grundstück Mittlerhof West
 - Projekt schulergänzende Betreuung
 - Verschiedenes

Inhalt

Einladung mit Traktandenliste	2
Einladung Orientierungsversammlung	3
Einleitungsworte des Gemeindepräsidenten	4
Zusammenfassung für Eilige	4
Gutachten und Antrag für Erwerb des Bauland-Grundstückes Mittlerhof West und Ausgabenbeschluss für Kosten des Investorenwettbewerbs	5
Gutachten und Antrag für einen Projektierungskredit für die Sanierung des Schulhauses und Schulraumbauten als Ersatz für den Pavillon auf dem Areal Spielbüel	9

Ausserordentliche Bürgerversammlung

Ort

Mehrzweckhalle Spielbüel, Untereggen

Datum

Montag, 20. November 2023, 19.30 Uhr

Geschäftsordnung / Traktanden

1. Erwerb des Bauland-Grundstückes Mittlerhof West und Ausgabenbeschluss für Kosten des Investorenwettbewerbs
2. Projektierungskredit für die Sanierung des Schulhauses und Schulraumbauten als Ersatz für den Pavillon auf dem Areal Spielbüel
3. Allgemeine Umfrage

Anschliessend Apéro in der Dorfstube und im Foyer

Unterlagen

Die Gutachten und Anträge werden in alle Haushaltungen zugestellt. Zusätzliche Exemplare können bei der Gemeindeverwaltung bezogen werden.

Weitere Unterlagen stehen auf www.untereggen.ch zum Herunterladen bereit. Direktlink:



Sämtliche Unterlagen können auch abgeholt oder bestellt werden bei:

Gemeindeverwaltung Untereggen
Gemeinderatskanzlei
Mittlerhof 30
9033 Untereggen

Tel. 071 868 90 90
E-Mail: info@untereggen.ch

Stimmrecht

Stimmberechtigt sind alle in der Gemeinde wohnhaften Schweizerbürger/-innen, die das 18. Altersjahr vollendet haben und nicht von Gesetzes wegen von der Teilnahme ausgeschlossen sind.

Stimmausweise und -unterlagen

Fehlende oder verloren gegangene Stimmausweise und Broschüren werden bis Montag, 20. November 2023, 17.00 Uhr, durch die Gemeinderatskanzlei Untereggen ausgestellt oder ersetzt.

Babysitter-Entschädigung

Um möglichst allen die Teilnahme an der Bürgerversammlung zu ermöglichen, übernimmt die Gemeinde die Kosten des Babysitters, wenn beide Elternteile an der Bürgerversammlung teilnehmen. Entschädigt werden die Kosten für den Kinderhütendienst zwischen 19 Uhr und 22 Uhr. Die Eltern können die Quittung für den Babysitter oder die Babysitterin, zusammen mit der Kontoverbindung für die Rückvergütung, an die Bürgerversammlung mitbringen. Die Kosten für den Hütendienst werden danach zurückerstattet. Es wird höchstens Fr. 10.00 pro Stunde entschädigt.

Zutritt

Zutritt zur Bürgerversammlung haben Stimmberechtigte, die den Stimmausweis vorweisen. Nichtstimmberechtigte werden als Gäste auf getrennten Plätzen zugelassen.

Protokoll der Bürgerversammlung

Das Protokoll liegt gestützt auf Art. 49 des Gemeindegesetzes vom 4. – 18. Dezember 2023 bei der Gemeinderatskanzlei öffentlich auf.

Einladung zur

Öffentlichen Orientierungs- versammlung

Donnerstag, 9. November 2023

Programm

18.00 Uhr

Gelegenheit zur Besichtigung der bestehenden Schulräume
im Schulhaus, Pavillon und Mehrzweckgebäude

18.30 Uhr

Kommentierte Führung durch die Schulräume,
Treffpunkt: Eingang Schulhaus

19.30 Uhr

Orientierungsversammlung **in der Dorfstube** mit folgenden Themen:

- Projektierungskredit Schulraumbauten
- Erwerb Grundstück Mittlerhof West
- Projekt schulergänzende Betreuung
- Verschiedenes

Anschliessend Apéro im Foyer

Einleitung

Liebe Untereggerinnen und Unteregger

An der ausserordentlichen Bürgerversammlung vom 20. November 2023 dürfen wir über zwei wichtige Geschäfte für unsere Gemeinde abstimmen.

Die Schulraumplanung hat in verschiedenen Etappen gezeigt, dass mit einer Sanierung des Schulhauses und einem Verbindungsbau zwischen Schulhaus und Mehrzweckgebäude

- der Pavillon ersetzt und der Schulhausplatz wieder für die Schule und das Dorfleben frei gemacht werden kann;
- zeitgemässe Schulräume entstehen, welche den Schulstandort Untereggen auch für eine künftige Generation und bei sich allenfalls wandelnden Gemeindestrukturen erhalten können;
- die Hauptgeschosse vom Schulhaus und dem Mehrzweckgebäude mit einem Lift erschlossen werden können.

Mit dem Erwerb des Grundstückes Nr. 120 im Mittlerhof West zu günstigen Konditionen können Wohnungen an vorzüglicher Lage entstehen, ohne das wertvolle Kulturland verloren geht. Die Gemeinde kann mit einer Abgabe im Baurecht die Art der Überbauung steuern und langfristig Mittel für den Finanzhaushalt erwirtschaften.

An einer Orientierungsversammlung am 9. November 2023 werden auch Fachleute und Mitglieder der Begleitgruppe Schulraumplanung bzw. der Projektgruppe Entwicklung Mittlerhof West die Geschäfte der ausserordentlichen Bürgerversammlung erläutern.

Eine Bedürfnisumfrage bei den Eltern hat ergeben, dass nicht nur eine gesetzliche Pflicht ab August 2024 besteht, schulergänzende Betreuung anzubieten, sondern eine solche auch genutzt werden dürfte. Die Projektgruppe informiert an der Orientierungsversammlung über das Angebot und die Rahmenbedingungen.

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit den vorliegenden Geschäften für unser Dorf eine gute Zukunft einzuläuten und freut sich, wenn die Bürgerschaft die Orientierungsversammlung und die Bürgerversammlung besuchen, um sich informieren zu lassen und mitzubestimmen.

Wir danken den Mitgliedern der Begleitgruppe Schulraumplanung, der Projektgruppe Entwicklung Mittlerhof West und der Projektgruppe schulergänzende Betreuung für die engagierte und zielgerichtete Arbeit. Der Gemeinderat ist stolz darauf, dass in unserem Dorf viele Einwohnerinnen und Einwohner mitgeholfen haben, die Zukunft mitzugestalten.

Herzlichst, Norbert Rüttimann,
Gemeindepräsident

Zusammenfassung für Eilige

Erwerb des Bauland-Grundstückes Mittlerhof West

Die grösste Änderung am neuen Zonenplan betrifft ein Grundstück im Mittlerhof, das nach dem Abbruch einer Scheune eine Bebauung von 20–30 Wohneinheiten ermöglichen würde. Der Gemeinderat will, dass die Gemeinde das Grundstück nach der Einzonung kaufen und in einem Varianzverfahren die bauliche Entwicklung steuern kann. Ein Vorvertrag mit dem Grundeigentümer wurde abgeschlossen, wobei der Kaufpreis von Fr. 260.00 pro m² bei Rechtskraft des Zonenplans bis zum 31.12.2023 vereinbart wurde. Bei einer späteren Rechtskraft der Einzonung erhöht sich der Preis. Die Finanzierung soll aus der aktuellen Liquiditätsreserve der Gemeinde erfolgen. Der Gemeinderat beabsichtigt, das Bauland nach dessen Entwicklung im Baurecht abzugeben. Es wird ein Investorenwettbewerb geplant, wobei die Gemeinde für ein Mehrfamilienhaus auch als Bauträger auftreten könnte. Der Gemeinderat beantragt, dem Kauf und einem Ausgabenbeschluss von Fr. 63'000 für die Kosten des weiteren Vorgehens zuzustimmen. Er ist überzeugt, damit die Überbauung an dieser vorteilhaften Lage im Sinn der Gemeinde zu steuern und langfristig Erträge für die Gemeindekasse zu erzielen, welche die Abhängigkeit von der Steuerkraft reduzieren kann.

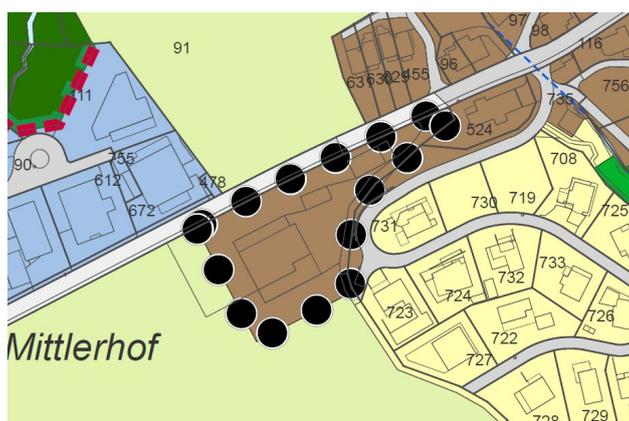
Projektierungskredit für Schulraumbauten

Der Gemeinderat sieht vor, die Schulraumbauten zeitgemäss zu erneuern. Der Pavillon auf dem Schulhausplatz soll ersetzt werden durch einen Verbindungsbau zwischen Schulhaus und Mehrzweckgebäude. Gleichzeitig soll das Schulhaus saniert werden. Mit dem Verbindungsbau können die hauptsächlich für Schulräume genutzten Geschosse behindertengerecht erschlossen werden. Der Schulhausplatz würde frei für Anlässe von Gemeinde, Schule, Vereine und Kirche und es würde ein grosszügig überdachter Pausenplatz entstehen. Der Gemeinderat rechnet für die Sanierung des Schulhauses und den Verbindungsbau mit Kosten von 6.015 Millionen Franken. Er beantragt der Bürgerversammlung einen Projektierungskredit von Fr. 585'000 für die Projektierung bis zum Baukredit und die Kosten des Submissionsverfahrens für die Architekturarbeiten. Die Abstimmung über den Baukredit könnte im Jahr 2025 erfolgen, der Bezug der neuen Schulräumlichkeiten im August 2027. Vor dem Baubeginn der Schulraumbauten ist eine Freiraumgestaltung vorgesehen, welche den Verkehr zum öffentlichen Parkplatz vom Schul- und Freizeitbetrieb entflechtet. Darüber wird an einer Bürgerversammlung separat abgestimmt. Letztendlich muss auch das bis dann über 40jährige Mehrzweckgebäude saniert werden. Für die Amortisation und Zinsen für die genannten Gesamtinvestitionen in die Schulinfrastruktur in den nächsten 15 Jahren von rund 8.845 Millionen Franken muss mittelfristig eine Steuererhöhung um 5–10 Prozentpunkte ins Auge gefasst werden. Dies würde bei einer Steuerrechnung von Fr. 10'000 rund Fr. 400 ausmachen. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit einer Zustimmung zum Projektierungskredit eine zukunftsgerichtete Schulinfrastruktur geplant werden kann. Mit einer solchen kann der Schulstandort Untereggen auch bei sich verändernden Gemeindestrukturen beibehalten werden.

Gutachten und Antrag für Erwerb des Bauland-Grundstückes Mittlerhof West und Ausgabenbeschluss für Kosten des Investorenwettbewerbs

Revision der Ortsplanung

Mit der Revision der Ortsplanung von 2017 bis 2023 wurden der kommunale Richtplan, ein neuer Zonenplan und ein neues Baureglement erarbeitet. Der Gemeinderat hat als dritte von 75 Gemeinden nach Inkrafttreten des Planungs- und Baugesetzes im Oktober 2017 Zonenplan und Baureglement im Juni 2023 dem kantonalen Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) zur Genehmigung eingereicht. Der Gemeinderat strebt an, dass die Genehmigung des neuen Zonenplanes bis Ende Jahr vorliegt. Im neuen Zonenplan ist ein Grundstück mit rund 3'912 m² im Mittlerhof eingezont. Dieses Gelände ermöglicht nach Abbruch der mächtigen Scheune am westlichen Ende des Mittlerhofs mit oder ohne Einbezug des bestehenden Wohnhauses Mittlerhof 2 eine Überbauung mit 20–30 Wohneinheiten. Dies entspricht der Innenentwicklungsstrategie der Gemeinde. Gemäss dieser soll möglichst wenig Kulturland verbraucht werden, um dennoch eine massvolle Entwicklung der Gemeinde zu ermöglichen. Um eine geordnete bauliche Entwicklung und ortsbildtaugliche Gestaltung der künftigen Überbauung sicherzustellen, wurde für dieses Grundstück eine Sondernutzungsplanpflicht in den Zonenplan aufgenommen. Damit kann das Grundstück erst überbaut werden, wenn die Erschliessung und die Auswirkungen auf die Umgebung rechtlich und raumplanerisch geklärt sind. Im Sondernutzungsplan soll insbesondere eine Höhenbeschränkung für die Sicherstellung der Seesicht für die Anstösser an der Fellenbergstrasse aufgenommen werden. Für den Sondernutzungsplan wird dann zuerst ein Mitwirkungsverfahren für die Bevölkerung, vornehmlich für die unmittelbaren Anstösser durchgeführt werden. Der Sondernutzungsplan untersteht dannzumal auch dem fakultativen Referendum, d.h. die Bürgerschaft hat bei Bedarf das letzte Wort.



Ausschnitt aus dem Zonenplan, zur Zeit im Genehmigungsverfahren

Vorvertrag zum Erwerb des Bauland-Grundstückes

Die grosse Scheune und das Betriebsleiterwohnhaus im Westen des Mittlerhofs sind aktuell über eine schmale steile Strasse erschlossen. Im neuen Raumplanungsrecht des Bundes und vor allem des Kantons sind entscheidende Voraussetzungen für neue Überbauungen nebst der Innenentwicklung die Erhältlichkeit bei der Einzonung. Für die genannte Liegenschaft ist beides erfüllt. Der Gemeinderat hat eine Überbauungsstudie erarbeiten lassen, welche aufzeigt, dass 20–30 Wohnungen erstellt werden könnten. Im Süden wären zusätzlich höchstens vier Wohneinheiten in Einfamilienhäusern möglich. Es könnten insgesamt vier bis fünf Gebäude entstehen, was der bestehenden Körnung des Mittlerhofs entsprechen würde. Dabei kann gewährleistet werden, dass die Seesicht bestehender Häuser an der Fellenbergstrasse nicht eingeschränkt wird.



Auszug aus der Überbauungsstudie Mittlerhof mit möglichem Bauvolumen vom Hinterhof

Der Gemeinderat hat mit dem nach Kanada ausgewanderten Grundeigentümer einen Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages abgeschlossen. Die Eckwerte des Vertrages sind in der Tabelle auf der nächsten Seite dargestellt. Der Vorvertrag kann zur vollständigen Dokumentation der Bürgerschaft auf der Website der Gemeinde heruntergeladen (QR-Code siehe Seite 2) oder bei der Gemeindeverwaltung als Papierexemplar bezogen werden.

Vorvertrag	Ein Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages verpflichtet die Parteien zum Abschluss eines Kaufvertrages, wenn gewisse Bedingungen erfüllt sind. Vorliegend muss die Einzonung des Kaufsobjektes rechtskräftig erfolgt sein.
Vorkaufsrecht	Ein limitiertes Vorkaufsrecht wurde im Grundbuch zugunsten der Politischen Gemeinde Untereggen eingetragen. Dieses stellt sicher, dass der Grundeigentümer auch nach Rechtskraft der Einzonung daran interessiert ist, den definitiven Kaufvertrag gemäss Vorvertrag mit der Gemeinde abzuschliessen.
Kaufpreis	Fr. 260.00 pro m ² bei Rechtskraft des Zonenplans bis 31.12.2023
Erschliessung/Überbauung	Die Steilheit des Geländes macht die Erschliessung/Überbauung des Grundstückes aufwendig, was in der Preisbildung berücksichtigt wurde.
Kaufvertrag	Kann erst nach rechtskräftiger Einzonung abgeschlossen werden. Das Rechtsverfahren für den Zonenplan kann längere Zeit in Anspruch nehmen.
Kaufpreiserhöhung	Bei Verzögerungen der Genehmigung des Zonenplans wurde eine Kaufpreiserhöhung von Fr. 25.00 pro m ² und Jahr vereinbart. Der Vorvertrag gilt bis 31. Dezember 2026. Bis dann würde sich der Kaufpreis auf Fr. 335.00 pro m ² erhöhen.
Mehrwertabgabe und Grundstückgewinnsteuer	Die Berechnung dieser Abgaben kann erst nach rechtskräftiger Einzonung erfolgen. Ein "Mindest-Netto-Kaufpreis" von Fr. 790'000.00 wurde vereinbart, der bis Ende 2026 auf Fr. 1'015'000.00 steigen könnte.
Abschluss des Kaufvertrages	Bei einem Abschluss im Jahr 2026 würde der Brutto-Kaufpreis Fr. 1'310'855.00 zuzüglich der Hälfte der Handänderungssteuern, Grundbuchgebühren sowie Vermessungs- und Vermarkungskosten (total ca. 2 % des Kaufpreises) betragen. Der Kaufpreis könnte sich je nach Höhe der Mehrwertabgabe und Grundstückgewinnsteuer erhöhen, um den vereinbarten Mindestkaufpreis zu erreichen.



Umriss der einzonzten und zu erwerbenden Fläche

Finanzierung des Kaufpreises

Aufgrund der aktuellen Liquiditätsreserve von rund 2.5 Millionen Franken im Gemeinde-Haushalt kann der Kauf des einzuzonenden Baulandes ohne Aufnahme von Fremdkapital erfolgen.

Bauliche Entwicklung steuern und langfristig den Gemeinde-Haushalt entlasten

Der Gemeinderat beabsichtigt, die bauliche Entwicklung dieses Grundstückes in einem Varianzverfahren bezüglich Architektur, aber auch bezüglich Auswahl des Bauträgers zu steuern. Geplant ist die Abgabe des Baulandes im Baurecht. Damit würde jedes Jahr ein Teil des investierten Kaufpreises wieder in die Gemeindekasse zurückfliessen. Der Baurechtszins würde dazu beitragen, den Gemeindehaushalt langfristig zu entlasten. Denkbar ist auch, dass die Gemeinde selber eines der möglichen Mehrfamilienhäuser mit attraktiven Mietwohnungen erstellen könnte. Damit wurde beim Mehrfamilienhaus Quellenstrasse 6 gute Erfahrung gemacht. Dies würde nochmals Mietwohnungen, allenfalls in verschiedenen Grössen, ermöglichen. Der Entscheid dafür bleibt aufgrund der Investitionssumme in jedem Fall bei der Bürgerschaft.

Mitwirkung der Bevölkerung

Bei der Publikation des Abschlusses des Vorvertrages zum Kauf des Baulandes «Mittlerhof West» hat der Gemeinderat bekundet, die Bevölkerung in diesen Prozess der baulichen Entwicklung von Anfang an einzubeziehen. Interessierte wurden aufgerufen, sich für eine Mitarbeit in einer Projektgruppe zu melden. Vier Personen aus der Bevölkerung haben sich gemeldet. Der Gemeinderat hat aufgrund des gemeldeten Interesses eine Projektgruppe eingesetzt. Die Projektgruppe setzt sich zusammen aus den Mitgliedern des Gemeinderates, Hansjörg Huber (Mitglied Planungskommission), Ralph Friedlein (Mitglied Planungskommission), Jonas Valaulta, Fabian Reichmuth und Norbert Näf (Aktuar mit beratender Stimme). Diese hat sich in den bislang vier Sitzungen mit der Entwicklung des Grundstückes «Mittlerhof West» beschäftigt.

Warum soll die Gemeinde das Bauland kaufen?

Die Projektgruppe und der Gemeinderat sind überzeugt, dass es richtig ist, dass die Gemeinde das Bauland nach der Einzonung kauft und über dessen weiteres Schicksal entscheiden kann. So besteht die Möglichkeit, auf die zu erstellenden Wohnungstypen Einfluss zu nehmen. Im Rahmen der Auswahl des Bauträgers kann die Familienfreundlichkeit der Überbauung gesteuert werden. Weiter wird sichergestellt, dass eine Spekulation weitestgehend ausgeschlossen werden kann. Durch aktive Mitwirkung bei einem Konkurrenzverfahren kann auf die Architektur Einfluss genommen werden, so dass eine ortsbildtaugliche Überbauung realisiert werden kann. Mit einem Erwerb des Baulandes und der späteren Abgabe des Baulandes im Baurecht, evt. auch durch die Realisierung eines Mehrfamilienhauses mit Mietwohnungen durch die Gemeinde, können die aktuell vorhandenen liquiden Mittel eingesetzt werden. Die jährlichen Erträge helfen, bei den Gemeindefinanzen nicht ausschliesslich auf die Entwicklung der Steuerkraft angewiesen zu sein. Mit dem Erwerb durch die Gemeinde kann die rasche Erhältlichkeit des Baulandes sichergestellt und eine Realisierung einer Überbauung in absehbarer Zeit ermöglicht werden.

Wer soll in welche Gebäude investieren?

Für die Projektgruppe und den Gemeinderat stehen nach dem aktuellen Stand der Abklärungen 3 ½- bis 5 ½-Zimmer-Wohnungen im Vordergrund. Im Süden wären zusätzlich höchstens vier Wohneinheiten in Einfamilienhäusern möglich. Als Wohnbauträger kommen private Investoren in Frage, sei es zur Kapitalanlage oder zur Erstellung von Eigentumswohnungen zum Verkauf. Möglich ist aber auch die Erstellung durch eine Mieter-Wohnbaugenossenschaft oder durch eine grössere Wohnbaugenossenschaft. Der Vorteil von Wohnbaugenossenschaften ist, dass die Wohnungen von Anfang an auf die langfristige Vermietung ausgerichtet sind und mangels Spekulation die Mietzinsen über Jahrzehnte stabil bleiben können. Die Projektgruppe kann sich vorstellen, in einer ersten Ausschreibung einen Investorenwettbewerb für Wohnbauträger mit Eckwerten des Baurechtsvertrages auszuschreiben. Dies kann mit oder ohne Ideen für die Architektur geschehen. Der Vorteil eines Investoren- und Architekturwettbewerbs ist eine raschere Gangart. Der Nachteil sind höhere Kosten für das Wettbewerbsverfahren. Bei einem Investorenwettbewerb wird zuerst der Partner für die Gemeinde als Baurechtsnehmer gesucht. Die späteren Kosten für das Konkurrenzverfahren für die Architektur gehen dann vornehmlich zu Lasten des künftigen Bauträgers. In allen Fällen wäre es möglich, dass auch die Gemeinde für einen Teil des Geländes als Bauträger auftritt.

Für einen Investorenwettbewerb ohne Architektur ist mit Kosten von rund Fr. 20'000 zu rechnen. Ein Investorenwettbewerb mit Architektur kostet aufgrund des wesentlich umfangreicheren Wettbewerbsprogramms bis Fr. 63'000. Denkbar ist auch eine Mischform. Der Gemeinderat und die Projektgruppe möchten über die Frage der Wettbewerbsart erst nach der Bürgerversammlung entscheiden, um die Diskussion in der Bürgerschaft in den Entscheid einfließen lassen zu können. Deshalb wird ein maximaler Ausgabenbeschluss von Fr. 63'000.00 beantragt.

Was passiert, wenn die Bürgerversammlung den Kauf durch die Gemeinde ablehnt?

Im Fall einer Ablehnung ist der Grundeigentümer frei, an welchen Investor er das Bauland verkauft. Die Gemeinde hat keinen Einfluss auf die Eigentumsart und die Wohnungstypen, es wären insbesondere lauter Kleinwohnungen in Mehrfamilienhäusern möglich. Die Topographie und die Erschliessungsmöglichkeiten schliessen eine flächendeckende Überbauung mit herkömmlichen Einfamilienhäusern faktisch aus. Es ist auch nicht zu erwarten dass ein Sondernutzungsplan mit einer Überbauung mit individuellen Häusern vom Kanton genehmigt würde. Der Einfluss der Gemeinde auf die Architektur würde sich auf die Erarbeitung des Sondernutzungsplans beschränken. Allenfalls würden durch einen Verkauf an Dritte und allfällige Weiterverkäufe höhere Erträge bei Handänderungssteuern und Grundstückgewinnsteuern resultieren. Die Baulandhortung könnte lediglich auf dem Verfügungsweg beschränkt werden: Wenn Bauland nicht innert acht Jahren nach Einzonung überbaut wird, steht der politischen Gemeinde ein gesetzliches Kaufsrecht zum Verkehrswert zu. Dafür wäre dem Eigentümer eine Frist für die Überbauung zu setzen. Alle Verfügungen könnten angefochten werden.

Welches sind die nächsten Schritte im Fall einer Zustimmung der Bürgerversammlung?

Zur Zeit wartet der Gemeinderat auf die kantonale Genehmigung des Zonenplans. Mit der kantonalen Genehmigung tritt der Zonenplan in Rechtskraft. Das Datum der Rechtskraft ist mitentscheidend für die Preisbildung des Erwerbs des Baulandes. Nach Rechtskraft der Zonenplanung kann die Vermessung und Vermarkung der Kauffläche erfolgen. Der Kanton verfügt die Mehrwertabgabe und die provisorische Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer, welche beide den zweiten Einfluss auf den definitiven Preis haben. Schliesslich kann der definitive Kaufvertrag für das Bauland abgeschlossen und mit der Bezahlung des Kaufpreises das Eigentum auf die Gemeinde übertragen werden.

Was gehört zum Investorenwettbewerb?

In der Zwischenzeit können die Vorbereitungsarbeiten für den Investorenwettbewerb getätigt werden. Im Antrag zu Handen der Bürgerversammlung sind die Kosten für einen Investorenwettbewerb mit gleichzeitigen Eingaben der architektonischen Gestaltung vorgesehen. Es ist jedoch auch eine günstigere Variante mit Ermittlung des Bauträgers ohne Ideen für Architektur und anschliessende Durchführung eines Architekturwettbewerbs zu Lasten des Bauträgers möglich. Die Projektgruppe und der Gemeinderat möchten die Wahl der Variante nach der Bürgerversammlung noch eingehend klären und dann darüber entscheiden. Je nach Form des Wettbewerbs (mit oder ohne Architektur) ist dann noch zusammen mit dem Bauträger das Wettbewerbsprogramm für das Varianzverfahren für die Ermittlung der Architektur zu formulieren und dabei zu klären, ob die Gemeinde auch als Bauträger für ein Mehrfamilienhaus auftreten soll oder nicht. Dies hängt unter anderem von der Art und Weise der geplanten Überbauung durch den privaten Bauträger (oder einer Wohnbaugenossenschaft) ab. Ebenfalls zu diesem Zeitpunkt ist zu erörtern, ob im Süden des Gebietes noch höchstens vier Einfamilienhäuser erstellt werden sollen und in welcher Form diese an Interessierte abgegeben werden sollen. Dabei sind insbesondere die Erschließungsfragen zu beantworten. Sobald das Wettbewerbsprogramm vorliegt, kann das Varianzverfahren für die Ermittlung der Architektur durchgeführt werden. Wenn die Gemeinde ein Mehrfamilienhaus erstellen würde, ist vorgängig an einer Urnenabstimmung darüber zu entscheiden. Dieser Zeitpunkt kann erst festgelegt werden, wenn der zu bestimmende Bauträger klar ist und bekannt ist, wie flexibel sich die Verhandlungen diesbezüglich gestalten. Schliesslich muss aufgrund der Sondernutzungsplanpflicht im Zonenplan für das gewählte Konzept

- ein Sondernutzungsplan erarbeitet werden;
- dieser vom Kanton vorgeprüft,
- öffentlich aufgelegt und
- dem fakultativen Referendum unterstellt werden.

Erst dann könnte der Bauträger (und allenfalls die Gemeinde) ein Baugesuch einreichen und nach dessen Bewilligung die möglichen Gebäude erstellen. Der Zeitpunkt für einen möglichen Bezug von Wohnungen im Gebiet Mittlerhof West hängt also noch verschiedenen Punkten ab. Zeitlich ist dafür mit mindestens vier Jahren zu rechnen.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit einem Erwerb des neu einzuzonen- den Baulandes im «Mittlerhof West» und der ganz oder teilweisen Weitergabe im Baurecht für die geordnete bauliche Entwicklung im Sinn des Gesamtwohls und für eine vorausschauende Finanzpolitik zu sorgen. Er beantragt der Bürgerversammlung deshalb, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Erwerb von ca. 3'912 m² Bauland ab Grundstück Nr. 120 von Stefan Riedener gemäss vorliegendem Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages zum Preis von mindestens Fr. 1'017'120.00 und höchstens Fr. 1'310'855.00 zuzüglich Handänderungssteuer und Grundbuchgebühren sowie Vermessungs- und Vermarktungsgebühren wird gutgeheissen. Für die Durchführung eines Investorenwettbewerbs wird ein Ausgabenbeschluss von Fr. 63'000 gefasst. Der Gemeinderat wird ermächtigt, das Bauland in der Folge ganz oder teilweise im Baurecht an Dritte abzugeben.

9033 Untereggen, 28. September 2023

GEMEINDERAT UNTEREGGEN

Norbert Rüttimann
Gemeindepräsident

Norbert Näf
Gemeinderatsschreiber

Gutachten und Antrag für einen Projektierungskredit für die Sanierung des Schulhauses und Schulraumbauten als Ersatz für den Pavillon auf dem Areal Spielbüel

Ausgangslage

Kurz vor der Bildung der Einheitsgemeinde Anfang 2017 haben der Gemeinderat und der damalige Schulrat miteinander den Bedarf für einen Ersatz des mittlerweile über 20jährigen Pavillon erkannt. Der Pavillon wurde bei einem sprunghaften Anstieg der Schülerzahlen mit der Überbauung Pfannacker als Provisorium errichtet. Die Schülerzahlen haben sich inzwischen beruhigt, der Bedarf an Schulraum hat aber aufgrund von neuen Lernformen zugenommen. Der Gemeinderat und der damalige Schulrat haben zuerst eine Liegenschaftsanalyse für das Schulhaus und das Mehrzweckgebäude erarbeiten lassen. Aufgrund dessen wurden vom Gemeinderat drei Varianten angedacht:

1. Gebäudeunterhalt und -erneuerung nach Bedarf/Notwendigkeit und Ersatzbau Pavillon
2. Neubau Schulhaus anstelle des alten Schulhauses und des Pavillons
3. Neubau Schulhaus/Mehrzweckgebäude an einem anderen Ort

Umfrage bei der Bevölkerung

Im Mai 2018 wurde jedem Haushalt ein Fragebogen zugestellt. Darin wurde die Bevölkerung insbesondere zu den drei Varianten befragt. Es wurden insgesamt 245 Fragebogen zurückgesandt. Die Beteiligung lag bei über 40 %. Für Variante 1 sprachen sich 162 Stimmen aus, für Variante 2 71 und für Variante 3 noch 6 Stimmen. Da weniger als 30 % der Umfrageteilnehmenden die Idee eines Schulhaus-Neubaus befürwortet hat, sah der Gemeinderat davon ab, diese von ihm favorisierte Variante weiterzuverfolgen. Er hat dabei festgehalten, dass der Schulpavillon in den nächsten Jahren auf jeden Fall ersetzt werden muss.

Idee von Anbau und Aufstockung Mehrzweckgebäude stark kritisiert

Nach einem Wechsel im Schulpräsidium hat der Gemeinderat im Jahr 2020 die Schulraumplanung wieder aufgenommen. Im Wissen, dass die Projektierung von Schulraumbauten in dieser Grössenordnung aufgrund des Vergaberechts ein Konkurrenzverfahren bedingt, wurde ein dafür spezialisiertes Büro für die Machbarkeitsanalyse und Variantenstudium beauftragt. Von verschiedenen Varianten hat sich der Gemeinderat für das Weiterverfolgen einer Idee mit Anbau und Aufstockung des Mehrzweckgebäudes entschieden. Dabei wären alle Schulzimmer und Gruppenräume im Schulhaus angesiedelt worden, während die Werkräume und weitere Nebenräume im Mehrzweckgebäude Platz gefunden hätten. Um die nötigen Raumflächen zu erhalten, hätte das Mehrzweckgebäude angebaut werden müssen, womit auf dem Niveau Turnhalle ein Multifunktionsraum entstanden wäre. Diese Idee wurde an der Frühjahrs-Bürgerversammlung 2022 vorgestellt. Dabei wurde sie kritisch aufgenommen.

Einsetzung Begleitgruppe und neue, bessere Ideen

Alle kritischen Votanten an der Bürgerversammlung sowie weitere Interessierte haben sich in der Folge auf Anfrage bereit erklärt, in einer 16-köpfigen Begleitgruppe zur Beratung der weiteren Schritte mitzuwirken. Es waren darin Personen mit verschiedenen Hintergründen vertreten. So wirkten betroffene Eltern, Vereinsvertreter, aber auch Fachleute für den Schul- oder Baubereich in der Begleitgruppe mit. In den Diskussionen der Begleitgruppe standen dann tatsächlich andere Lösungen im Vordergrund. Die Tatsache, dass der Sanierungsbedarf am Schulhaus grösser und dringender ist als angenommen, erforderte einen vertiefteren Zustandsbericht des Schulhauses. Diesen hat der Gemeinderat in Auftrag gegeben. Er zeigt einen Sanierungsbedarf von 2.65 Millionen Franken ohne Anpassungen an die Bedürfnisse des Schulbetriebs. Eine Feststellung der Begleitgruppe aber auch von Fachleuten ist, dass das Mehrzweckgebäude mit der Aufstockung und dem Anbau aus ortsbaulicher Sicht zu lang und zu hoch wird. «Der Dorfkern, insbesondere aufgrund des Ortsbildschutzes mit der Kirche und den anderen historischen Gebäuden, muss erhalten bleiben. Zudem ist das Mehrzweckgebäude in seiner Architektur ein «Einzelstück», welches im Rahmen eines Varianzverfahrens vor über 39 Jahren ausgewählt und dann realisiert worden ist. Dieses Gebäude kann nicht einfach in seiner äusseren Erscheinung und im Volumen verändert werden. Dies würde unweigerlich zum Verlust der Authentizität führen» (Ladner & Partner AG, Zustandsbericht Mehrzweckgebäude 2023). Bei Anbau und Aufstockung des Mehrzweckgebäudes wären zudem die Investitionskosten über 15 Jahre gerechnet höher, wenn später noch die Sanierung des Schulhauses dazu käme.

Studien aus der Begleitgruppe

Die Begleitgruppe hat aufgrund der genannten Einschätzung einen Neustart der Gedanken vorgenommen. In diesem Sinn hat ein Mitglied der Begleitgruppe verdankenswerterweise zwischen den Sitzungen der Begleitgruppe mögliche Szenarien entworfen und deren Kosten gerechnet:

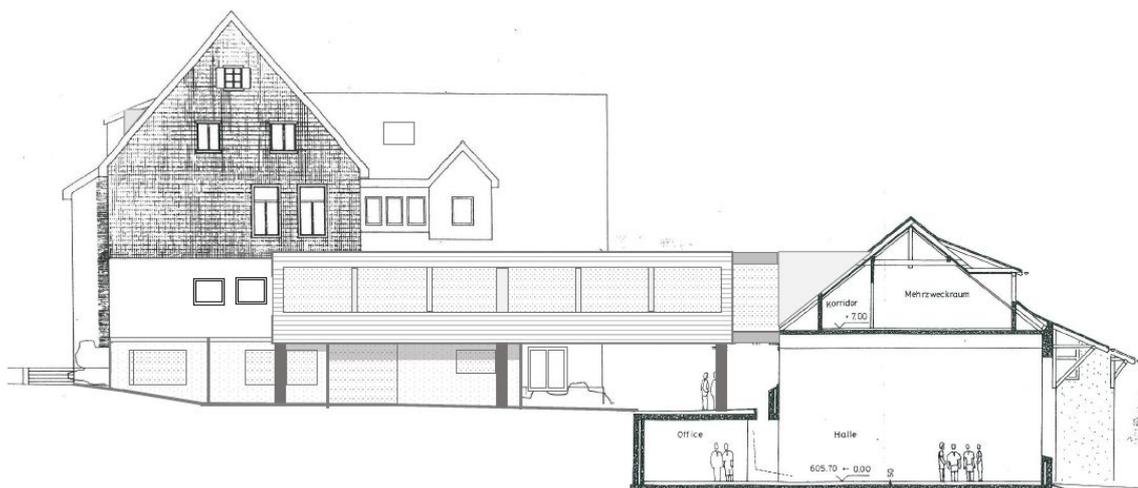
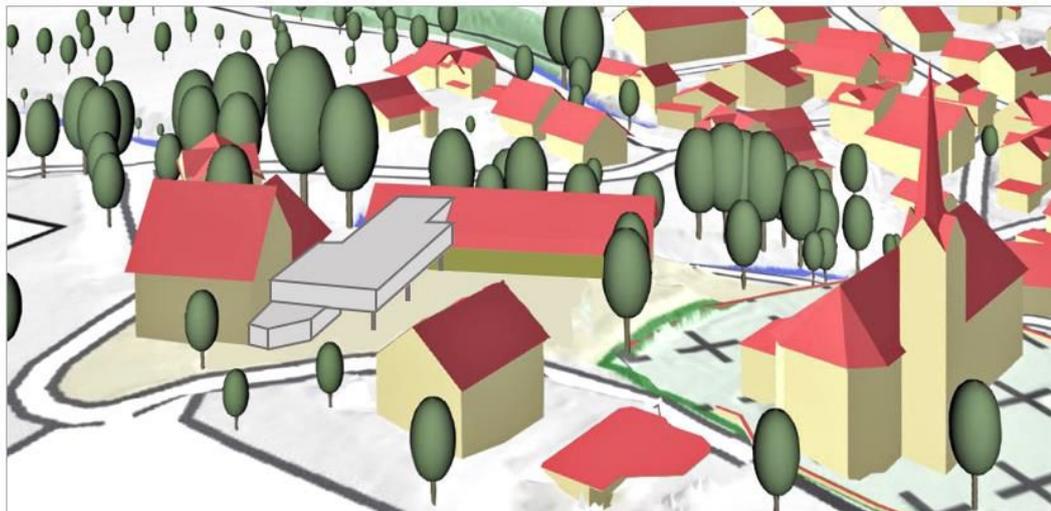
- Szenario 0: Sanierung Schulhaus und Ersatz Pavillon durch Neubau
- Szenario 1: Sanierung und teilweise Umnutzung Schulhaus mit Verbindungsbau zum Mehrzweckgebäude
- Szenario 2: Neubau mit Verbindungsbau zum Mehrzweckgebäude
- Szenario 3: Neubau Schulhaus an einem anderen Ort Spielbüel (z.B. beim roten Platz)

Die Kosten für die verschiedenen Szenarien lagen zwischen 4.0 und 8.6 Millionen Franken. Die Begleitgruppe hat nach intensiver Diskussion unter Berücksichtigung von pädagogischen, ortsbaulichen und nachhaltigkeitsbezogenen Überlegungen dem Gemeinderat mit einem sehr eindeutigen Resultat empfohlen, das Szenario 1 mit der Sanierung des Schulhauses und der teilweisen Umnutzung des Schulhauses mit einem Verbindungsbau zum Mehrzweckgebäude weiter zu verfolgen. Der Gemeinderat folgt mit dem vorliegenden Gutachten und Antrag der Empfehlung der Begleitgruppe.

Die Sanierung und teilweise Umnutzung des Schulhauses mit der Neuerrichtung eines Verbindungsbaus zum Mehrzweckgebäude ermöglicht, mit dem Abbruch des Pavillons verlorenen Schulraum zu ersetzen.

Gleichzeitig werden die von der Schule hauptsächlich genutzten Schulräume im Schulhaus und im Mehrzweckgebäude mit einem Personenlift

behindertengerecht erschlossen. Nach der Studie aus der Begleitgruppe könnten die Schulgebäude künftig so aussehen:



Im Rahmen der weiteren Projektbearbeitung ist aufgrund des Submissionsrechtes ein Konkurrenzverfahren mit verschiedenen Architekturbüros

durchzuführen. Dabei können die angedachten Lösungen in der Studie aus der Begleitgruppe Änderungen und Konkretisierungen erfahren.

Investitionskosten für die Schulraumbauten

Die Kostenschätzung (+/- 20 %, Preisbasis 2022) geht von folgenden Investitionskosten aus:

Sanierung Schulhaus und Anpassungen im Raumkonzept	Fr. 2'800'000
Neubau Verbindungsbau	Fr. 1'700'000
Provisorien	Fr. 300'000
Vorbereitung, Rückbau, Umgebungsarbeiten	Fr. 100'000
Baunebenkosten	Fr. 280'000
Verfahrenskosten	Fr. 185'000
Mobiliar	Fr. 150'000
Unvorhergesehenes, Reserve	Fr. 500'000
Total Kostenschätzung Studie Begleitgruppe	Fr. 6'015'000

Sowohl im Zusammenhang mit der Evaluation eines Büros für die Begleitung des Konkurrenzverfahrens als auch bei der Erstellung der Zustandsberichte für Schulhaus und Mehrzweckgebäude wurden diese

Zahlen von verschiedenen Fachleuten als realistisch eingeschätzt. Sie dienen deshalb auch für die Berechnung des beantragten Projektkredit.

Notwendigkeit eines Konkurrenzverfahrens / Ablauf

Gemäss der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (rlVöB, sGS 841.32) müssen Aufträge für Dienstleistungen ab einem Betrag von Fr. 250'000 im offenen bzw. selektiven Verfahren vergeben werden. Bei einer Bausumme von 6.015 Millionen Franken macht das Honorar für die Architektur Fr. 528'000 aus, was deutlich über dem genannten Schwellenwert liegt.

Der für die Wahl des Verfahrens massgebliche Wert berechnet sich nach dem Gesamtwert der zu submittierenden Dienstleistung. Es darf keine Aufteilung eines Auftrags in der Absicht erfolgen, die Anwendung der Vergabebestimmungen zu umgehen. Besteht zwischen einer Mehrzahl von Dienstleistungsaufträgen ein enger rechtlicher oder sachlicher Zusammenhang – wie dies vorliegend bei den einzelnen Leistungsphasen bei einer Architekturleistung der Fall ist – müssen diese zusammenge-rechnet werden. Diese Berechnungsregel gilt nur für die Anwendung des Schwellenwertes, nicht aber für die Vergabe der Aufträge als solche. Das heisst, dass es durchaus möglich ist einzelne Leistungsbestandteile aus der Auftragszusicherung herauszulösen (wie z.B. Baumanagement, Kostenkontrollen, etc.).

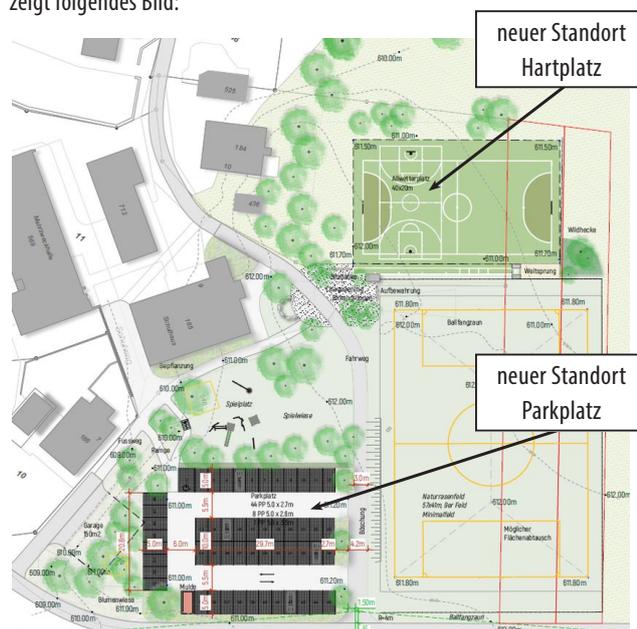
Bei Architekturdienstleistungen kann nicht einfach ein Preiswettbewerb wie für Bau- oder Schreinerarbeiten durchgeführt werden. Vielmehr geht es bei der Architektur um einen Wettbewerb der Ideen, der Art und Weise wie eine Architekturaufgabe umgesetzt wird. Deshalb hat sich der Gemeinderat entschieden, das selektive Verfahren anzuwenden. Dies bedeutet, dass aufgrund einer Ausschreibung alle Architekturbüros die Möglichkeit haben sich zu bewerben. Da mit der Studie aus der Begleitgruppe eine favorisierte Variante vorliegt, soll nur ein Architekturbüro zum Studienauftrag zugelassen werden, welche konkrete Verbesserungen an der Studie vorschlagen können (oder die Studie umsetzen wollen). Die räumlichen Verhältnisse auf dem Areal sind anspruchsvoll. Es ist schwierig, das Programm eines Projekt-Studienauftrages so klar im Voraus festzulegen, dass ein faires Verfahren möglich wäre. Vielmehr scheint es entscheidend, dass ein Dialog zwischen den Projektverfassern und der Behörde möglich ist, bei dem die Möglichkeit einer gegenseitigen Konsolidierung/Schärfung der Aufgabenstellung besteht. Der beantragte Projektierungskredit basiert daher auf einem selektiven Studienauftrag mit einer Zwischenbesprechung. Im Rahmen der Präqualifikation bewerben sich die Büros in Form einer Stellungnahme zur favorisierten Studie aus der Begleitgruppe. Dabei sollen Thesen für die Weiterentwicklung / Anpassung des Projektes formuliert werden. Basierend auf diesen Thesen wählt das Beurteilungsgremium 4–6 Teams für die Teilnahme am Studienauftrag aus. Die Präqualifikation ist anonym, während beim anschliessenden Studienauftrag die Namen der teilnehmenden Architekturbüros während dem ganzen Konkurrenzverfahren bekannt sind. Nach Abschluss des Verfahrens wird der Bevölkerung das Siegerprojekt und die Projekte der unterliegenden Teilnehmer an einer Ausstellung vorgestellt.

Die Kosten für das Präqualifikationsverfahren und den begleiteten Studienauftrag betragen rund 185'000 Franken.

Freiraumplanung nach Klarheit über Schulraumplanung

Die Verkehrssicherheit auf dem Schulareal Spielbüel ist immer wieder ein Thema. Nach einer Absprache mit der Katholischen Kirchgemeinde Region Rorschach als Eigentümerin des Parkplatzes Kirchenacker hat der Gemeinderat im Jahr 2021 eine Freiraumplanung in Auftrag gegeben.

Diese sieht mit zwei Varianten vor, den Verkehr zum und vom Parkplatz vom Schulareal zu entflechten, dass die Schulwege und Pausenräume frei von Individualverkehr werden. Die nach dem heutigen Kenntnisstand favorisierte Variante sieht vor, am Ort des heutigen Parkplatzes den Hartplatz neu zu bauen und den Parkplatz entlang der Spielbüelstrasse zu platzieren. Gleichzeitig könnten die Räume für die Aussendienste, welche heute auf drei Standorte verteilt sind, an einem Ort zusammengefasst werden. Dies wäre mit einem unterirdischen Raum unter dem Parkplatz möglich. Mit dieser Variante würde auch die Spielwiese noch etwas vergrössert. Die Kosten für die Freiraumgestaltung betragen rund 1 Million Franken. Bei der Revision der Ortsplanung wurde das zusätzlich erforderliche Land bereits der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Der Landerwerb für die zusätzlichen Flächen ist noch nicht erfolgt. Die Studie von Fässler Freiraumplanung AG, Wil, und Preisig AG, Ingenieurbüro, St. Gallen zeigt folgendes Bild:



Die angedachte Freiraumplanung mit möglichem räumlichem Abtausch zwischen Parkplatz und Hartplatz wird wieder aufgenommen, wenn die Bürgerschaft über den Projektierungskredit für die Schulraumbauten entschieden hat. Auch hier hat die Bürgerschaft das letzte Wort. Das Ziel ist, die Freiraumplanung umgesetzt zu haben, bis die Bauarbeiten für die Schulraumbauten beginnen, damit der Baustellenverkehr bereits entflechtet vom Schulbetrieb abgewickelt werden kann.

Entwicklung der Schülerzahlen / Raumprogramm

Wie erwähnt wurde der Pavillon vor mehr als 20 Jahren gebaut, um den explodierenden Schülerzahlen zu genügen. Damals wurde zwischenzeitlich für jeden Jahrgang eine Klasse geführt. Heute werden je drei Doppelklassen (1./2. Klasse, 3./4. Klasse, 5./6. Klasse) geführt. Durch die Führung als Doppelklassen sind zur Erfüllung des Lehrplans oft Klassenteilungen erforderlich. Dafür wird pro Klasse ein Schulzimmer sowie einen Gruppenraum pro Doppelklasse für Klassenteilungen benötigt. Die heutigen Räume genügen den Anforderungen zum Teil nicht.



Aktuell werden Gruppenarbeiten auch im Gang oder im Schulleiterbüro oder Räumen für Sonderpädagogik durchgeführt. Dies ist aus brandschutztechnischer Sicht ungünstig.

Zudem sollen die notwendigen Räume für den Spezialunterricht (Werken textil, Werken nicht-textil) und die Sonderpädagogik (Logopädie und Schulische Heilpädagogik) zur Verfügung stehen. Das zusammen mit der Schulleitung und den Aussendienstern erarbeitete Raumprogramm sieht vor, die heute im Pavillon vorhandenen Flächen im geplanten Verbindungsbau unterzubringen.

Die Entwicklung der Schülerzahlen zeigt folgendes Bild:

Das Diagramm blendet die Schülerinnen und Schüler in der Oberstufe und in Sonderschulen aus, da für diese kein Schulraum benötigt wird.



Auch wenn die Schülerzahlen allenfalls in den nächsten Jahren noch zurückgehen, wird sich voraussichtlich nichts an der Beschulung in drei Doppelklassen ändern. Zudem kommen noch Schülerinnen und Schüler dazu, welche in den acht neuen Einfamilienhäusern im Bau und den beiden bewilligten Mehrfamilienhäusern im Hinterhof wohnen werden. Durch altersbedingte Handänderungen in den Quartieren Seeblick, Lehnacker und Pfannacker werden in den nächsten Jahren ebenfalls noch Schülerinnen und Schüler zusätzlich in Untereggen zu beschulen sein.

Zukunft der Gemeinde und der Schule

Im Rahmen der Behandlung der Motion Gemeindefusionen 2030 im Kantonsrat steht eine weitere Welle von Gemeindefusionen zur Diskussion. Als zweitkleinste Gemeinde im Kanton (knapp vor Berg) könnte Untereggen durchaus seine Eigenständigkeit aufgeben wollen/sollen/müssen. Wenn man für die Erhaltung des Primarschulstandortes auf den Goodwill einer grösseren politischen Einheit angewiesen ist, kann eine aktuelle, erneuerte und den Bedürfnissen entsprechende Schulinfrastruktur von entscheidender Bedeutung sein. Deshalb will der Gemeinderat und die Bildungskommission mit den geplanten Schulraumbauten die Voraussetzungen für den Erhalt des Primarschulstandortes Untereggen auch auf lange Sicht schaffen. Ein Verlust des Primarschulstandortes könnte sich nicht nur negativ auf das Dorfleben und die Vereine, sondern auch auf die Grundstückspreise auswirken.

Terminplan

Nach heutigem Kenntnisstand könnten die neuen Schulräume im August 2027 bezogen werden. Die nächsten Schritte bis dahin sind zeitlich wie folgt angedacht (die genannten Monate entsprechen dem Endtermin für den Planungsschritt):

März 2024	Ausarbeitung Programm für den Studienauftrag
Juni 2024	Ausschreibung und Präqualifikation Architektur der Schulraumbauten
Februar 2025	Begleiteter Studienauftrag, Information der Bevölkerung über Projekte
März 2025	Abstimmung über Baukredit für Freiraumgestaltung
August 2025	Projektierung bis Kostenvoranschlag für Baukredit Schulraumbauten
November 2025	Urnenabstimmung über Baukredit Schulraumbauten
März 2026	Umsetzung Freiraumgestaltung
März 2026	Baubewilligungsverfahren, gleichzeitig Submission
Mai 2026	Baubeginn Schulraumbauten
August 2027	Bezug / Eröffnung

Finanzielle Auswirkungen / Steuerfuss-Entwicklung

Bei der Erörterung der finanziellen Auswirkungen der Schulraumplanung sind nicht nur die Investitionskosten für die Sanierung des Schulhauses und den Schulraumbauten als Ersatz für den Pavillon zu betrachten, sondern auch die Kosten der vorgängig zu erstellenden Freiraumgestaltung und die langfristiger anfallenden Kosten für die Sanierung des über 35 Jahre alten Mehrzweckgebäudes. Für Letztere fallen gemäss Zustandsbericht von Ladner & Partner AG, Rheineck, in den nächsten drei Jahren Fr. 25'000 (Unterhalt in der Erfolgsrechnung), mittelfristig (3–10 Jahre) Fr. 970'000 sowie langfristig (10–15 Jahre) Fr. 860'000 an. Für eine effiziente Planung und Sanierung könnten die mittel- und langfristig erforderlichen Massnahmen auch zusammengefasst werden.

Damit sind in den nächsten 15 Jahren folgende Investitionen in Schulbauten abzuschreiben und zu verzinsen:

Sanierung Schulhaus und Schulraumbauten als Ersatz des Pavillons	Fr. 6'015'000
Freiraumgestaltung	Fr. 1'000'000
Sanierung Mehrzweckgebäude	Fr. 1'830'000
	Fr. 8'845'000

Diese Zahlen sind vor allem für die Freiraumgestaltung und die Sanierung des Mehrzweckgebäudes noch sehr rudimentär. Auf jeden Fall würden auch diese Abschreibungs- und Zinskosten auslösen, welche aufgrund der geschätzten Kosten berechnet werden. Die Mehrkosten für Hauswartung und Energie liegen im Ungenauigkeitsbereich einer Finanzplanung und sind in der folgenden Berechnung nicht berücksichtigt. Die Berechnung geht von Zinskosten von 2 % aus, wobei aufgrund der Liquidität der Gemeinde nicht alle Investitionen mit Fremdkapital bezahlt werden müssen.

Mehrkosten zu finanzieren über die Erfolgsrechnung

(lineare Abschreibung gemäss HRM2):

Ab 2026	Fr. 40'000
Ab 2027 kumuliert	Fr. 282'000
Ab 2031 kumuliert	Fr. 325'000
Ab 2036 kumuliert	Fr. 365'000

Durch die Amortisation nimmt die Zinslast jährlich wieder ab, was in den vorstehenden Beträgen nicht berücksichtigt ist, da die Liquidität der Gemeinde zu diesem Zeitpunkt nicht bekannt ist.

Die Finanzplanung 2024–2028 geht bei gleichbleibendem Steuerfuss und einem vorhandenen Eigenkapital von gut 3 Millionen Franken von einem strukturellen Defizit von rund 200'000 Franken aus. Dieses könnte während 15 Jahren aus dem Eigenkapital gedeckt werden. Durch die Amortisations- und Zinslasten für die Schulraumplanung würde sich das strukturelle Defizit langfristig um durchschnittlich rund 300'000 Franken erhöhen. Ohne Anpassung des Steuerfusses wäre das Eigenkapital ungefähr im Jahr 2032 aufgebraucht.

Diese Berechnungen lassen mögliche massgebliche Veränderungen in der Steuerkraft auf die eine oder andere Seite sowie gesetzliche Änderungen in der Lastenverteilung zwischen Kanton und Gemeinden oder dem Finanzausgleich ausser Acht. Aufgrund dieser Unwägbarkeiten schlägt der Gemeinderat vor, eine Diskussion über die Anpassung des Steuerfusses aufgrund der Investitionen in Schulbauten erst im Hinblick auf das Budget 2027 und nach Beschlussfassung über den Baukredit zu führen.

Bei unveränderten Voraussetzungen ist jedoch damit zu rechnen, dass eine Anpassung des Steuerfusses von heute 119 % um fünf bis zehn Prozentpunkte nach oben nicht auszuschliessen ist, um die genannten Investitionen zu finanzieren.

Der Gemeinderat findet, für eine zeitgemässe Infrastruktur für unsere gute Schule und unser Dorfleben braucht es Mut zu Investitionen in die Zukunft. Dazu gehört auch, eine allfällige nötige massvolle Erhöhung des Steuerfusses in Kauf zu nehmen. Am Rechnungsbeispiel eines katholischen Steuerpflichtigen würde eine Erhöhung des Steuerfusses um 10 % bei einem Gesamtsteuerfuss von aktuell 246 % zu einer Erhöhung der Steuerbelastung von rund 4 % führen (was bei einer Gesamt-Steuerrechnung von Fr. 10'000 den Betrag von Fr. 400 ausmachen würde.).

Was gehört zum Projektierungskredit?

Der beantragte Projektierungskredit setzt sich wie folgt zusammen:

Fr. 185'000	Kosten für das Präqualifikationsverfahren und den begleiteten Studienauftrag
Fr. 400'000	8.5 % der aufwandbestimmten Baukosten von Fr. 4'700'000 (ohne Nebenkosten, Provisorien, Verfahrenskosten, Mobilien und Unvorhergesehenes)
Fr. 585'000	Total Projektierungskredit

Antrag des Gemeinderates

Die Lösung des Ersatzes des Pavillons durch einen Verbindungsbau von Schulhaus und Mehrzweckgebäude ist nach Meinung des Gemeinderates und der Begleitgruppe eine Unteregger Lösung - ohne Luxus, aber zweckmässig. Die Vorteile sind ein nachhaltiger Umgang mit der bestehenden Bausubstanz. Durch den Verbindungsbau wird Schulraum geschaffen, der heute im Pavillon untergebracht ist. Die Schulräume sollen wo immer möglich flexibel eingeteilt werden. Die von der Schule hauptsächlich genutzten Geschosse des Schulhauses und des Mehrzweckgebäudes werden behindertengerecht erschlossen. Es entsteht eine grosse gedeckte Pausenhalle unter dem Verbindungsbau. Der Schulhausplatz wird frei für Anlässe von Gemeinde, Schule, Kirche und Vereinen. Mit diesem Szenario wird auch das Resultat der Umfrage aus dem Jahr 2018 berücksichtigt, wo sich eine grosse Mehrheit dafür ausgesprochen hat, das Schulhaus zu erhalten. Mit dem beantragten Pro-

jektierungskredit wird nur soviel Geld ausgegeben, was nötig ist für die Durchführung des obligatorischen Konkurrenzverfahrens und anschliessend Plänen und Kostenberechnungen für die Vorlage eines Baukredites an einer Urnenabstimmung. Deshalb stellt der Gemeinderat folgenden Antrag:

Dem Projektierungskredit für die Sanierung des Schulhauses und Schulraumbauten als Ersatz für den Pavillon und dem Ausgabenbeschluss von Fr. 585'000 sei zuzustimmen.

9033 Untereggen, 28. September 2023

GEMEINDERAT UNTEREGGEN

Norbert Rüttimann
Gemeindepräsident

Norbert Näf
Gemeinderatsschreiber

Dokumente zum Herunterladen

In der vergangenen Zeit der Schulraumplanung wurden verschiedene Dokumente erstellt, welche der Bürgerschaft helfen, sich mit dem vorliegenden Geschäft der Bürgerversammlung auseinanderzusetzen. Folgende Dokumente stehen der Bürgerschaft auf der Website der Gemeinde zur Ansicht oder zum Herunterladen zur Verfügung:

- Vertiefungsstudie Aschwanden Schürer Architekten AG vom März 2022
- Zustandsbericht Schulhaus von RLC Architekten AG vom 4. Januar 2023
- Studie aus der Begleitgruppe vom 14. Januar 2023
- Variantenvergleiche für Begleitgruppe vom Januar 2023
- Zustandsbericht des Mehrzweckgebäudes von Ladner & Partner AG vom 24. Juli 2023
- Offerte der raum.manufaktur.ag für Begleitung Konkurrenzverfahren vom 10. Mai 2023
- Entwurf Raumprogramm für Konkurrenzverfahren



Auf Wunsch können alle oder einzelne Dokumente bei der Gemeindeverwaltung (Tel. 071 868 90 95, info@untereggen.ch) auch auf Papier bestellt werden.

