

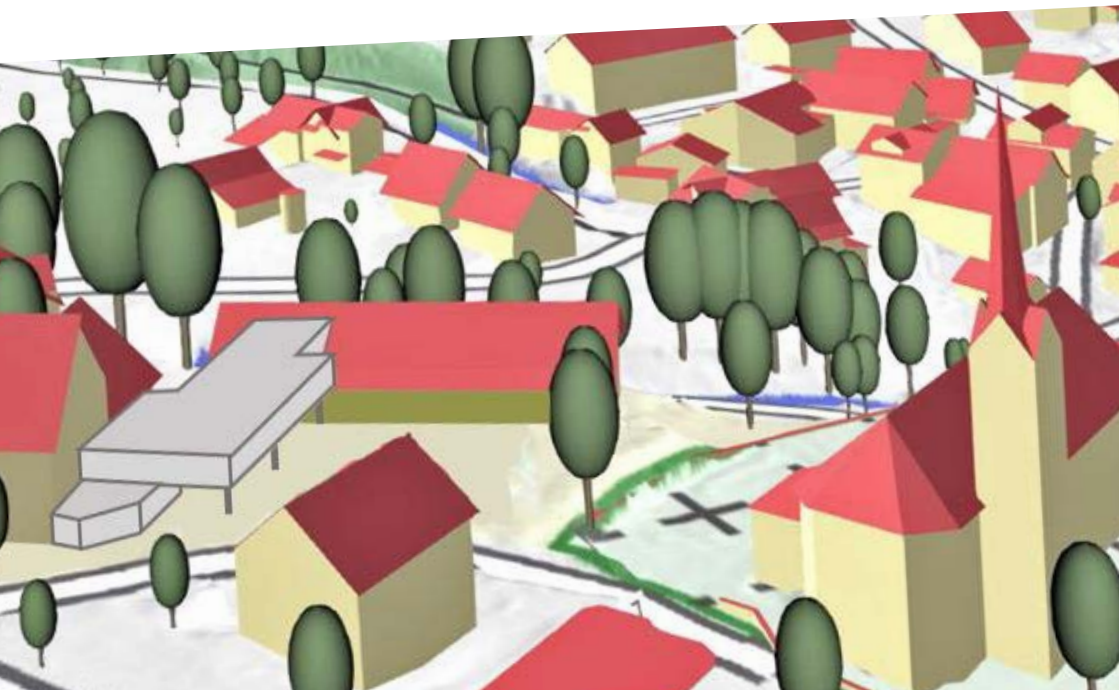


Gemeinde Untereggen



## **Gutachten und Antrag zu Händen der Urnenabstimmung vom 3. März 2024**

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



## Zusammenfassung für Eilige

### 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 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 haben, 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 Schulraumphlanung 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 das 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 Ortsbild-

schutzes 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:

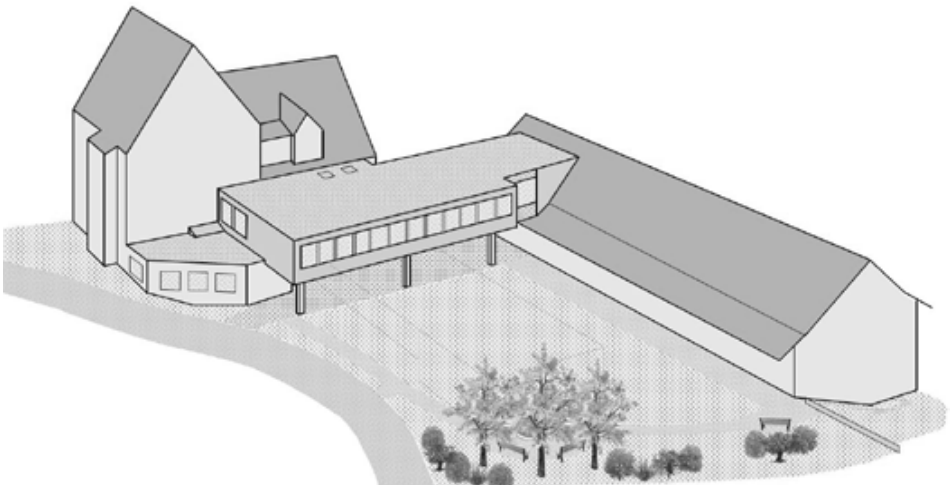
- Szenario 0: Sanierung Schulhaus und Ersatz Pavillon durch Neubau
- Szenario 1: Sanierung und teilweise Umnutzung Schulhaus mit Verbindungsbau zum Mehrzweckgebäude

- 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 Neuerstellung 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 dienten deshalb auch für die Berechnung des beantragten Projektierungskredits.

### **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 submitierenden Dienstleistung. Es darf keine Aufteilung eines Auftrags in der Absicht erfolgen, die Anwendung der Vergabebestimmungen zu umgehen. Besteht zwischen einer Mehrzahl von Leistungsaufträgen ein enger rechtlicher oder sachlicher Zusammenhang – wie dies vorliegend bei den einzelnen Leistungsphasen bei einer Architekturleistung der Fall ist – müssen diese zusammengerechnet 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, Kostenrollen, 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, welches konkrete Verbesserungen an der Studie vorschlagen kann (oder die Studie umsetzen will). 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 Konso-

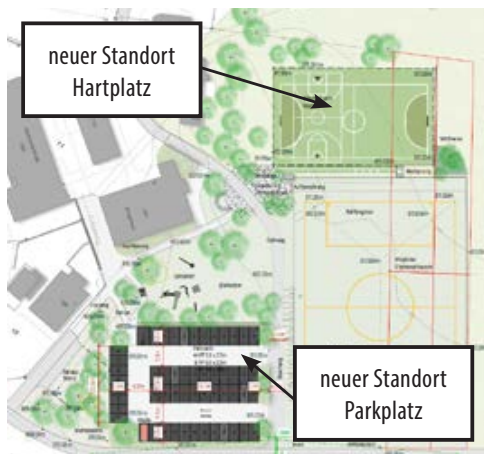
lidierung/Schärfung der Aufgabenstellung besteht. Der beantragte Projektierungskredit basiert daher auf einem selektiven Studienauftrag mit einer Zwischenbesprechung. Im Rahmen der Präqualifikation bewerben sich die Büros in Form einer Stellungnahme zur favorisierten Studie aus der Begleitgruppe. Dabei 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 werden der Bevölkerung das Siegerprojekt und die Projekte der unterliegenden Teilnehmer an einer Ausstellung präsentiert.

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, damit 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 zugeschrieben. Der Landerwerb für die zusätz-

lichen 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.

Zudem sollen die notwendigen Räume für den Spezialunterricht (Werken textil, Werken nicht-textil) und die Sonderpädagogik (Logopädie und Schulische Heilpädago-

gik) 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.

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.

### Richtraumprogramm Volksschule

Die nachfolgend aufgeführten Richtraumprogramme mit Angabe der Anzahl Räume und deren Flächen gelten als Richtwerte und orientieren sich an den gesetzlichen Klassengrößen gemäss Art. 27 Abs. 1 VSG. Die Angaben dienen als Grundlage in der Planung und Umsetzung von Neu- und Umbauten.

### Richtraumprogramm für ein 6-Klassen-Primarschulhaus\*

Grösse

6 Klassenzimmer	à 75 m <sup>2</sup>
3 Gruppenräume**	à 38 m <sup>2</sup>
1 Werkraum textil	75 m <sup>2</sup>
1 Materialraum zu Werkraum textil	30 m <sup>2</sup>
1 Werkraum nicht textil	75 m <sup>2</sup>
1 Materialraum zu Werkraum nicht textil	30 m <sup>2</sup>
1 Disponibelraum***	75 m <sup>2</sup>
1 Arbeits- und Pausenraum Lehrpersonal	120 m <sup>2</sup>
1 Schulleitungsbüro / Besprechungsraum	60 m <sup>2</sup>
1 Mehrzweckraum / Aula	150 m <sup>2</sup>
1 Bibliothek / Mediathek	75 m <sup>2</sup>
WC Anlagen	1 WC für 25 Mädchen 1 WC für 40 Knaben 1 Pissoir für 25 Knaben

Das Richtraumprogramm des Kantons kommt auf eine Fläche von 1'037 m<sup>2</sup>. Das Raumprogramm für die Schulraumbauten macht rund 1'069 m<sup>2</sup> aus (Bestand: 882 m<sup>2</sup>).

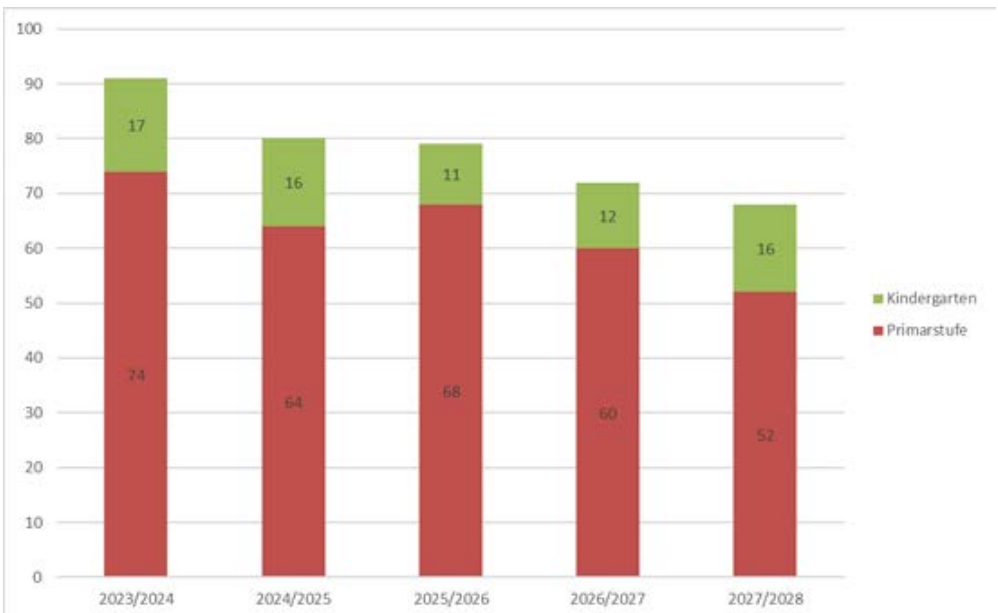


Aktuell werden Gruppenarbeiten auch im Gang oder im Schulleiterbüro oder in Räumen für Sonderpädagogik durchgeführt. Dies ist aus brandschutztechnischer Sicht inakzeptabel.

### Zukunft der Gemeinde und der Schule

Im Rahmen der Behandlung der Motion Gemeindestrukturen 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 wollen 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 Grundstückpreise auswirken.

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.





### 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
	<u>Fr. 8'845'000</u>

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, Mobiliar 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, in welcher sich eine grosse Mehrheit dafür ausgesprochen hat, das Schulhaus zu erhalten. Mit dem beantragten Projektierungskredit 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, 9. Januar 2024

### GEMEINDERAT UNTEREGGEN

Norbert Rüttimann	Markus Peter
Gemeindepräsident	Gemeinderatsschreiber-Stv.

### 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](mailto:info@untereggen.ch)) auch auf Papier bestellt werden.

