



# Gemeinde Obersiggenthal

Gemeinderat

Nussbaumen, 29. Juli 2016/MLN

## Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

GK 2016/ 28

### **Bereitstellung von Schulraumprovisorien auf Beginn des Schuljahres 2017/18; Verpflichtungskredit für die Beschaffung eines Doppelpavillons für den Kindergarten in Höhe von CHF 780'000**

#### **Das Wichtigste in Kürze**

Ausgehend von der „Schulraumplanung der Gemeinde Obersiggenthal“ wird mit dieser Vorlage ein Kredit in Höhe von CHF 780'000 für einen Doppelpavillon für den Kindergarten auf dem OSOS-Areal beantragt. Dieser soll im August 2017 bezugsbereit sein.

Der eine Raum wird für die neue, zehnte Kindergartenabteilung benötigt. Im zweiten Raum wird einer der beiden bisherigen Kirchdorfer Kindergärten einziehen. Deren Kindergartenraum in Kirchdorf wird als Schulzimmer für eine zusätzliche Abteilung der Primarschule eingerichtet.

Ein nächstes Provisorium wird voraussichtlich auf den August 2018 hin notwendig. Hierfür laufen Verhandlungen mit der reformierten Kirchgemeinde, von der wenn möglich zwei Räume für die Einschulungsklasse zugemietet werden sollen.

Darüber hinaus werden voraussichtlich in den Folgejahren weitere Provisorien (bis zu 9) gebraucht. Wann und wo diese erstellt werden, soll aus einer nächsten Auslegeordnung im 2019 hervorgehen. Grundsätzlich sollen all diese Provisorien (oder zumindest die meisten) im 2023 aufgelöst werden, weil dann das neue Schulhaus im Goldiland bezugsbereit sein soll.

Der neue Kindergartenpavillon soll auf dem OSOS-Areal, auf dem südlichen Teil des Parkplatzes, erstellt werden. Es handelt sich um einen Holz-Modulbau (temporärer Bau, ausgelegt für 10 - 15 Jahre) für zwei Kindergartenabteilungen mit einem gemeinsamen Gruppenraum mit Küchenzeile, zwei getrennten Garderobenräumen, vier Sanitäranlagen und zwei Abstellräumen.

Ob Miete oder Kauf gewählt wird, soll erst nach erfolgter Submission, anhand konkreter Offerten, entschieden werden. Davon ausgehend, dass die Provisorien in der Gemeinde aber sicher eher länger als 6 Jahre benötigt werden, beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat nur den Kauf.

## **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, folgenden Beschluss zu fassen:

**Für die Beschaffung eines Doppelpavillons für den Kindergarten wird ein Verpflichtungskredit in Höhe von CHF 780'000 (inkl. MWSt., Kostenstand 30. September 2015) genehmigt.**

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

## 1 Ausgangslage

Im vorhergehenden Traktandum hat der Einwohnerrat den metron-Bericht zur „Schulraumplanung Obersiggenthal“ behandelt. Diese Vorlage geht davon aus, dass der Einwohnerrat mit den dortigen Folgerungen des Gemeinderates betreffend Anzahl Schulräumen einverstanden ist. Darauf aufbauend wird dem Parlament deshalb nun ein erster Kreditantrag für die Bereitstellung von Schulraumprovisorien unterbreitet. Es geht dabei um den kurzfristigen Bedarf von zwei Klassenzimmern auf Beginn des Schuljahrs 2017/18. Erstellt werden soll in diesem ersten Schritt ein Doppelprovisorium auf dem OSOS-Areal für zwei Kindergartenabteilungen.

Den ersten Kindergartenraum braucht es, weil Obersiggenthal ab dem Schuljahr 2017/18 neu 10 Kindergartenabteilungen führen wird (bisher 9), den zweiten weil auf den gleichen Zeitpunkt hin in Kirchdorf ein Kindergarten aufgelöst und das entsprechende Schulzimmer für eine zusätzliche Abteilung der Primarschule eingerichtet wird. Der zweite Kindergarten in Kirchdorf wird aufgelöst, weil sich in der Schulraumplanung gezeigt hat, dass mittel- und langfristig die Zahl der Kinder in Kirchdorf für eine zweite Kindergartenabteilung nicht ausreicht.

## 2 Provisoriumsbedarf für die nächsten Schuljahre

Der metron-Bericht geht für die kommenden Schuljahre von folgendem Bedarf an Klassenzimmern aus:

Schuljahr/Stufe	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21
Kindergarten (S. 4)	9	10	10	10	10
Primarschule inkl. EK (7)	26	27	27	28	29
Oberstufe Total	15	15	15	16	16
Total	50	52	52	54	55

Demgegenüber weist die Schule den folgenden Bedarf aus (aktuelle Zahlen):

Schuljahr/Stufe	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21
Kindergarten (S. 4)	9	10	10	10	10
Primarschule inkl. EK (7)	26	27	28	28	30
Oberstufe Total	15	15	15	15	14
Total	50	52	53	53	54

Die folgende Betrachtung für die nächsten vier Schuljahre bezieht sich auf die von der Schule im heutigen Zeitpunkt ausgewiesene Schüler- und Abteilungsplanung. Es ist dabei unbedingt zu beachten, dass diese laufend – mindestens von Schuljahr zu Schuljahr – überprüft bzw. angepasst werden muss, weil der Zuzug (weniger der Wegzug) nur schon von einzelnen Kindern eines Jahrgangs eine Anpassung notwendig macht. Aus diesem Grund sind auch die metron-Zahlen – insbesondere diejenigen für den mittel- und langfristigen Bedarf – mit Vorsicht aufzunehmen.

### a) Schuljahr 2016/17

Im laufenden Schuljahr führt die Schule 50 Abteilungen in den bestehenden Kindergarten- und Schulanlagen (in diesen stehen also im heutigen Zeitpunkt 50 Klassenräume

zur Verfügung). Der Kindergarten wird mit 9, die Primarschule mit 26 und die Oberstufe mit 15 Abteilungen geführt.

#### **b) Schuljahr 2017/18**

Mit dem heutigen Bestand von 50 Klassenräumen fehlen im Schuljahr 2017/18 **zwei Räume**. Ein Raum wird für die zusätzliche (zehnte) Abteilung des Kindergartens, der zweite für eine zusätzliche Primarschulklasse (neu 27 statt 26) benötigt. Dieser Bedarf wird durch das neue Doppelprovisorium für den Kindergarten auf dem OSOS-Areal gedeckt.

Entgegen früheren Anträgen wird von Seiten Schule vorgeschlagen, aus finanziellen und logistischen Gründen die Überbelegung des OSOS in diesem Schuljahr noch weiter zu führen. Damit bleibt die einzelne Einschulungsklasse, für die ursprünglich ein Raum gesucht wurde, ein Jahr länger im Unterboden; es erfolgt für dieses Schuljahr keine Zuzumiete von Räumen.

#### **c) Schuljahr 2018/19**

Für den Kindergarten wurden für das laufende Schuljahr – ab August 2016 – 107 Kinder angemeldet. Die Schule rechnet deshalb ab 2018/19, bei deren Eintritt in die Primarschule, mit einer zusätzlichen Primarabteilung (28 statt 27). Der Raumbedarf, der im Metronbericht ausgewiesen ist, erhöht sich aufgrund dieser aktuellen Zahlen um eine Abteilung ab 2018/19 (total 53 statt 52 Schulräume). Wegen dieser zusätzlichen Klasse und weil einer der vier Primarschulräume im OSOS aufgehoben werden soll (Aufhebung der Überbelegung), braucht es **zwei weitere Provisorien**.

Hier sollen wenn möglich von der reformierten Kirchgemeinde zwei Räume für die beiden Einschulungsklassen (EK) zugemietet werden; diese Verhandlungen sind im Gange und der Einwohnerrat wird darüber sobald wie möglich orientiert.

Der gemeinsame Umzug und die gemeinsame Unterbringung beider EK-Klassen in einer Anlage erlaubt eine gute Zusammenarbeit der beiden Klassen von Anfang an. Deshalb soll darauf verzichtet, schon auf den nächsten Sommer hin nur eine erste EK-Klasse in einem zugemieteten Raum unterzubringen.

Der Kredit für die baulichen Anpassungskosten und die Einrichtung wird dem Einwohnerrat im 2017 unterbreitet.

#### **d) Schuljahr 2019/20**

Voraussichtlich derselbe Bedarf wie im Vorjahr.

#### **e) Schuljahr 2020/21 und folgende**

Für das Schuljahr 2020/21 und die anschliessenden Schuljahre rechnet die Schule mit dem folgenden Abteilungszahlen (mit zusätzlichen Klassen werden mittelfristig nicht nur die entsprechenden Klassenräume, sondern auch zusätzliche Fachräume benötigt):

2020/21	54 Abteilungen	keine weiteren Provisorien (Überbelegung OSOS)
2021/22	55 Abteilungen / 2 zusätzliche Fachräume	4 weitere Provisorien
2022/23	56 Abteilungen	1 weiteres Provisorium.

Alles in allem würde dies bis zum Schuljahr 2022/23 insgesamt 9 Provisorien bedeuten. Für 4 davon gibt es konkrete Pläne, nämlich für die Erstellung des Doppelkindergartenpavillons auf dem OSOS-Areal auf August 2017 hin und für die Miete von Räumlichkeiten für die beiden Einschulungsklassen auf das Schuljahr 2018/19 hin.

Über weitere Provisorien – voraussichtlich auf das Schuljahr 2021/22 hin – wird deshalb nach Anpassung der Planung im Jahr 2019 wohl im 2020 beraten werden müssen. Es ist allerdings zu beachten, dass die Planungssicherheit für einen mittleren und längeren Horizont mit jedem zusätzlichen Jahr abnimmt.

Aktenaufgabe: Nr. 1 Tabelle „Schüler- und Abteilungsplanung SJ 16/17 bis SJ 19/20“ (GB 20. Juni.2016)

### 3 Standort Provisorien

Aus Sicht der Schule stand als Standort für den geplanten Doppelkindergarten das OSOS-Areal von Anfang an klar im Vordergrund. Zwischenzeitlich wurden zwar noch andere Areale kurz diskutiert; detaillierte Abklärungen wurden aber nicht getätigt, weil sich das OSOS-Areal aus baulicher und damit aus finanzieller Sicht als optimal herausstellte.

Abgeklärt wurden auf dem OSOS-Areal die Standorte zwischen Schulhaus und Annex, im Süden des Schulhauses und auf dem südlichen Teil des Parkplatzes. Als optimal erwies sich der Standort auf dem Parkplatz, wobei hier als grösster Nachteil der Verlust von 24 Parkplätzen zu erwähnen ist.

Aus baulicher Sicht liesse sich der Doppelpavillon auf dem OSOS-Areal in einer zweiten Etappe mit zwei weiteren Schulräumen aufstocken. Diese Lösung wird von der Schule jedoch aus folgenden Gründen abgelehnt: Bis zu einem Schulhausbau würden auch zusätzliche Fachräume benötigt und es sei noch nicht klar absehbar, ob für die Primarschule mehr Provisorien nötig sind. Da diese Zahl von Provisorien und Fachräumen auf dem Areal keinen Platz haben und der Aussenraum für die zusätzlichen Schülerinnen und Schüler zu knapp wäre, sei es sinnvoller, für alle Primarschulprovisorien einen genügend grossen, neuen Standort zu suchen (beispielsweise das Bachmattareal). Der Gemeinderat hat es im Moment aber abgelehnt, solche Standortabklärungen zu tätigen. Er möchte insbesondere das Bachmattareal nicht auf Jahre hinaus mit Schulraumpavillons belegen. Diese Standortabklärungen müssten also ebenfalls im 2019, wenn der Raumbedarf aufgrund aktueller Zahlen erhoben wird, erfolgen.

Die Analyse für den Standort sowie die Berechnungen für die Beschaffung von Kindergartenprovisorien stammen aus dem Jahr 2015, weil von der Schule schon damals (für das laufende Schuljahr) ein Antrag auf zusätzlichen Schulraum vorlag. Diese Berechnungen wurden, auch aus Kostengründen, nicht mehr überarbeitet oder angepasst und bilden jetzt die Grundlage für den heutigen Bericht und Antrag. Sie beruhen auf der Offerte nur eines Anbieters; für die Submission werden aber selbstverständlich weitere Offerten eingeholt.

Aktenaufgabe: Nr. 2 Bericht flecto Raumentwicklung vom 5. August 2015 „Kindergartenprovisorium OSOS Obersiggenthal, Standorte Kindergartenprovisorium“

#### 4 Ausführung Doppelpavillon Kindergarten

Beim beantragten Provisorium für den Kindergarten handelt es sich um einen Modulbau (temporärer Bau für 10 - 15 Jahre, Holz-Modulbau, normiert) für 2 Kindergartenabteilungen à 70 m<sup>2</sup> mit einem gemeinsamen Gruppenraum mit Küchenzeile mit 31.5 m<sup>2</sup>, 2 getrennten Garderobenräumen à 31.9 m<sup>2</sup>, 4 Sanitäranlagen und 2 Abstellräumen. Es wird diejenige Variante beantragt, die die Möglichkeit für eine spätere Aufstockung bietet, um damit die Option einer Erweiterung offen zu lassen.

Aktenaufgabe: Nr. 3 Prospekt der Firma Erne (Schulgebäude in Modulbauweise)

#### 5 Kosten für die Beschaffung

Eine Submission für den Doppelpavillon für den Kindergarten war aus zeitlichen Gründen für die Einwohnerratssitzung im September nicht möglich. Weil aber erste Kostenberechnungen aus dem Jahr 2015 vorliegen, entschied sich der Gemeinderat, den Kredit mit diesen Angaben zu beantragen. Demnach belaufen sich die Kosten für die Beschaffung des Kindergartenprovisoriums auf insgesamt CHF 780'000 (inkl. MWSt., Kostenstand 30. September 2015) und sie gliedern sich wie folgt:

<b>Beschaffung Provisorium für 2 Kindergartenabteilungen / EG</b>	<b>Kosten CHF</b>
Erschliessung mit Werkleitungen Kanalisation, Elektro, Schwachstrom, Sanitär, Nebenarbeiten	19'000
Vorbereitung Gebäude Foundation, Blitzschutz, Baubewilligung, Honorare	50'000
Gebäude Holz-Modulbau	605'000
Montage Anlieferung und Erstellung	49'000
Umgebung Vorplatzpodest, Abschlussbrüstung	22'000
Baunebenkosten Gebühren, Muster, Vervielfältigungen, Versicherungen	3'000
Mobiliar Neuanschaffung, Ausstattung 1 Kindergarten	24'000
Abschluss Reinigung, Schliessanlage	3'000
Unvorhergesehenes	5'000
<b>Total</b>	<b>780'000</b>

Diese beantragte Beschaffung geht davon aus, dass das Provisorium aufgestockt werden kann, auch wenn sich die Schule grundsätzlich gegen eine Aufstockung ausspricht (wenn die Aufstockung von vornherein ausgeschlossen wird, könnte mit leicht niedrigeren Kosten – Schätzung minus CHF 40'000 – gerechnet werden). Für die spätere Aufstockung mit zwei Schulräumen à 70 m<sup>2</sup>, einem Gruppenraum à 31.5 m<sup>2</sup>, einem Garderobenraum à 64 m<sup>2</sup> sowie zwei Sanitäranlagen und zwei Abstellräumen müsste mit Kosten in Höhe von CHF 755'000 gerechnet werden. Dies ergäbe – inklusive Aufstockung – insgesamt die folgenden Investitionskosten (CHF):

Erdgeschoss, 2 Kindergartenräume	780'000
Obergeschoss, 2 Primarschulräume	755'000
Demontage Gebäude	81'000
Total Investition bei einer Aufstockung	1'616'000

## 6 Kauf / Rückkauf / Miete

Ausgehend von Investitionskosten in Höhe von total CHF 1'616'000 zeigt sich, dass die Miete eines Kindergarten- sowie Schulraumprovisoriums für 6 Jahre kostengünstiger ist als der Kauf. Ab 7 und mehr Jahren rechnet sich der Kauf. Die Berechnung geht dabei davon aus, dass das Kindergartenprovisorium erstellt und 2 Jahre betrieben wird. Dann wird der Kindergarten um ein Geschoss aufgestockt mit Schulräumen und nochmals um weitere 4 (5, 6, 7) Jahre betrieben.

### Gegenüberstellung Miete - Kauf

Dauer	4 Jahre	5 Jahre	6 Jahre	7 Jahre
Investitionskosten nette mit Rückkauf (CHF)	1'078'000	1'308'000	1'616'000	1'616'000
Total Erstellung und Miete (CHF)	1'057'000	1'278'000	1'450'000	1'721'000
<b>Differenz (CHF)</b>	<b>+ 21'000</b>	<b>+ 30'000</b>	<b>+ 166'000</b>	<b>- 105'000</b>

Die beiden ersten Provisorien sollen auf Sommer 2017 hin beschafft werden, und es ist das erklärte Ziel des Gemeinderates, das neue Schulhaus auf dem Goldiland-Areal auf das Jahr 2023 hin fertigzustellen (Standzeit 6 Jahre). Daraus liesse sich ableiten, dass die beiden Pavillons gemietet werden sollten. Der Gemeinderat rechnet aber damit, dass mit der ersten Etappe des neuen Schulhauses aus finanziellen Gründen noch nicht alle von der Schule gewünschten Räume erstellt werden können und dass damit der Pavillon, der gemäss Aussagen der Hersteller eine Lebensdauer von 10 bis 15 Jahren hat, in der Gemeinde weiter gebraucht wird, möglicherweise nicht für den Kindergarten und eventuell auch nicht auf diesem Areal. Aus diesem Grund rechnet er mit einer längeren Standzeit und tendiert deswegen zum Kauf. Ob aber Kauf oder Miete gewählt wird, kann definitiv erst nach erfolgter Submission, anhand konkreter Offerten, entschieden werden. Der Antrag lautet deshalb auf Kauf und nicht (zusätzlich) auf Genehmigung der jährlichen Miete und der einmaligen Erstellungskosten.

Der Kauf lohnt sich insbesondere dann, wenn nicht aufgestockt wird und es beim einfachen Doppelprovisorium bleibt. Hier müsste nämlich für 5 Jahre mit Mietkosten in Höhe von CHF 508'000 (Basis Beschaffung CHF 740'000) und einmaligen Erstellungskosten von CHF 180'000 gerechnet werden. In diesem Fall wäre der Kauf schon bei einer Standzeit von über 4 Jahren sinnvoll.

Der Gemeinderat wird also – aufgrund der Submission – auf jeden Fall die kostengünstigere Variante wählen, als Basis aber eine Standzeit von 8 Jahren annehmen.

Die Aussage bezüglich kostengünstigster Variante gilt auch für die Beschaffung einer möglichen Occasion. Sobald der Entscheid des Einwohnerrates vorliegt, wird abgeklärt werden, ob auf dem Markt auf den nächsten Sommer hin Occasions-Schulpavillons erhältlich sind, die nicht mehr gebraucht werden.

## 7 Kosten Einrichtung und Umzug

Im Kostenvoranschlag der flecto ist für die Neuanschaffung von Mobiliar und Ausstattung für den neuen, zusätzlichen Kindergarten ein Betrag von CHF 24'000 eingestellt. Für den andern (bestehenden) Kindergarten und für die Primarklasse, die nach Kirchdorf umzieht, werden das heutige Mobiliar und die heutigen Einrichtungsgegenstände verwendet.

Zudem entstehen noch Umzugskosten von schätzungsweise CHF 3'000. Diese wurden nicht mehr hinzugefügt, weil für „Unvorhergesehenes“ ein Betrag von CHF 5'000 eingestellt ist.

In der folgenden Berechnung der Investitionsfolgekosten wird der Einfachheit halber mit einer Aufteilung von Gebäude CHF 755'000 / Mobilien CHF 25'000 gerechnet.

## 8 Investitionsfolgekosten (jährlich wiederkehrend)

Die Investitionsfolgekosten werden gemäss den Vorgaben des Kantons (Handbuch Rechnungswesen Gemeinden) wie folgt ausgewiesen:

Anlagekategorie 16 (Spezial- und nicht in vorstehende Kategorien einzuordnende Fälle (!) gem. einer Aussage des Gemeindeinspektorats):

Jährliche Folgekosten		Betrag CHF
<b>Installationen (Gebäude)</b>	<b>Netto-Investition</b>	<b>755'000</b>
a) Kapitalfolgekosten	Abschreibungsanteil (10 Jahre) Zinsanteil (1/2 der Investitionskosten, davon 2,75 %) <sup>1)</sup>	75'500 10'381
b) Betriebsfolgekosten	Gemäss Richtlinien 2 % <sup>2)</sup>	15'100
c) Personalfolgekosten	Gemäss Richtlinien (individueller Aufwand) <sup>3)</sup> : Annahme 3 Std. à CHF 50 / 40 Wochen	6'000
<b>Total</b>		<b>106'981</b>

Mobilien	Netto-Investition	25'000
a) Kapitalfolgekosten	Abschreibungsanteil (5 Jahre) Zinsanteil (1/2 der Investitionskosten, davon 2,75 %) <sup>1)</sup>	5'000 344
b) Betriebsfolgekosten	Gemäss Richtlinien 5 % <sup>2)</sup>	1'250
c) Personalfolgekosten	Gemäss Richtlinien (individueller Aufwand) <sup>3)</sup>	--
<b>Total</b>		<b>6'594</b>

1) Die Hälfte der Nettoinvestitionsausgaben multipliziert mit dem Zinssatz der Aargauischen Kantonalbank für Darlehen an öffentlich-rechtliche Körperschaften.

2) Gemäss Richtlinien des Kantons werden 2 % für Hochbauten und 5 % für Mobilien ausgewiesen.

3) Gemäss Richtlinien werden die Personalfolgekosten individuell betrachtet.

## 9 Terminplan

Beschluss Einwohnerrat	September 2016
Ausschreibungsunterlagen vorbereiten	September 2016
Publikation öffentliche Ausschreibung	Oktober 2016
Eingabe Baugesuch	Oktober 2016

Vergabeentscheid	November 2016
Öffentliche Auflage Vergabeentscheid	Dezember 2016
Baubewilligung	Dezember 2016
Vorbereitungsarbeiten	Mai 2017
Montage (4 Wochen)	Mitte Juni 2017
Umgebungsarbeiten	Juli 2017
Reinigung	Mitte Juli 2017
Mobiliar	Mitte Juli 2017
Bezug	Mitte Juli 2017
Beginn Schuljahr	Anfang August 2017

**NAMENS DES GEMEINDERATES OBERSIGGENTHAL**

Der Gemeindeammann:      Der Gemeindeschreiber:

Dieter Martin

Anton Meier