



GEMEINDE  
OBERBUCHSITZEN

## **SCHULRAUMERWEITERUNG: BESCHLUSSFASSUNG ÜBER KREDITBEGEHREN VON FR. 7'000'000.-- DURCH SOUVERÄN ANLÄSSLICH DER BUDGET-GEMEINDEVERSAMMLUNG VOM 12. DEZEMBER 2016**

### **Informationen des Gemeinderates Oberbuchsitzen**

Der Gemeinderat Oberbuchsitzen beantragt dem Souverän der Gemeinde Oberbuchsitzen anlässlich der Budget-Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2016 für die Schulraumerweiterung ein Kreditbegehren zur Beschlussfassung in Höhe von Fr. 7'000'000.--.

Der Gemeinderat Oberbuchsitzen unterbreitet dem Souverän die zwei Varianten „Teil-Zentralisierung“ und „Zentralisierung“. Mit 5 : 2 Stimmen hat sich der Gemeinderat für die Variante 1 „Teil-Zentralisierung“ ausgesprochen.

#### **Variante 1                    „Teil-Zentralisierung“**

Zentralisierung der schulischen Angebote Primarschule in der MZA Steinmatt.

Kindergarten und Tagesstruktur werden im Schulhaus Oberdorf eingerichtet.

#### **Variante 2                    „Zentralisierung“**

Zentralisierung sämtlicher schulischer Angebote inkl. Kindergarten und Tagesstruktur am Standort Steinmatt.

Das Schulhaus Oberdorf ist kein Schulstandort mehr und kann für verschiedene Zwecke der Gemeinde umgenutzt werden.

## 1.1 Ausgangslage

---

Die Gemeinde Oberbuchsitzen betreibt zwei Schulanlagen an verschiedenen Standorten (Schulhaus Oberdorf und Steinmatt). Die heute vorhandenen Schulräume genügen nicht mehr.

- Durch rege Bautätigkeit und Wachstum haben Bevölkerungs- und Schülerzahlen heute Werte erreicht, die erst für 2020/2025 prognostiziert waren. Es ist mit weiterem Bevölkerungswachstum zu rechnen. Die durchschnittliche Klassengrösse ist mit 23 Kindern bereits jetzt sehr hoch.
- Das Raumkonzept der bestehenden Schulanlagen Oberdorf und Steinmatt entspricht der Planung der 1970er Jahre. Der Wandel im Bildungssystem erfordert mehr Schulräume (Gruppenräume / Infrastruktur für Schulleitung / Lehrkräfte, etc.).

Der Souverän der Gemeinde Oberbuchsitzen sprach anlässlich der Budget-Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2014 einen Bruttokredit von Fr. 100'000.-- für die Schulraumplanung.

Der Gemeinderat hat in der Folge eine Arbeitsgruppe eingesetzt, bestehend aus:

- Lederer Daniel, Gemeindepräsident / Nünlist Pirmin, Gemeinderat Ressort Öffentliche Bauten / Herrn Matthias Reitze, Kontextplan AG, Solothurn / Herrn Raphael Studer, Howald Studer Boner Architekten GmbH, Solothurn

Schulleiterin Susanne Carrard und Finanzverwalter Robert Nützi wurden in fachspezifischen Punkten beigezogen.

## 1.2 Handlungsbedarf zusätzlicher Schulraum

---

- Es fehlen ca. 500 m<sup>2</sup>, d.h. eine Fläche von ca. 7 Schulzimmer für einen Schulbetrieb, der den aktuellen Anforderungen gerecht wird.
- Tagesstrukturen, die nach Bedarf genutzt werden können, ermöglichen Beruf und Familie besser zu vereinbaren. Die Wirtschaft profitiert von einer höheren Erwerbsquote, welche das Arbeitsvolumen steigert und zum Wirtschaftswachstum beiträgt.
- Das Büro der Schulleitung Kindergarten & Primarschule Oberbuchsitzen befindet sich z.Zt. im Gemeindehaus und sollte näher bei der Schule sein.

### **1.3 Realisierung von zusätzlichem Schulraum**

---

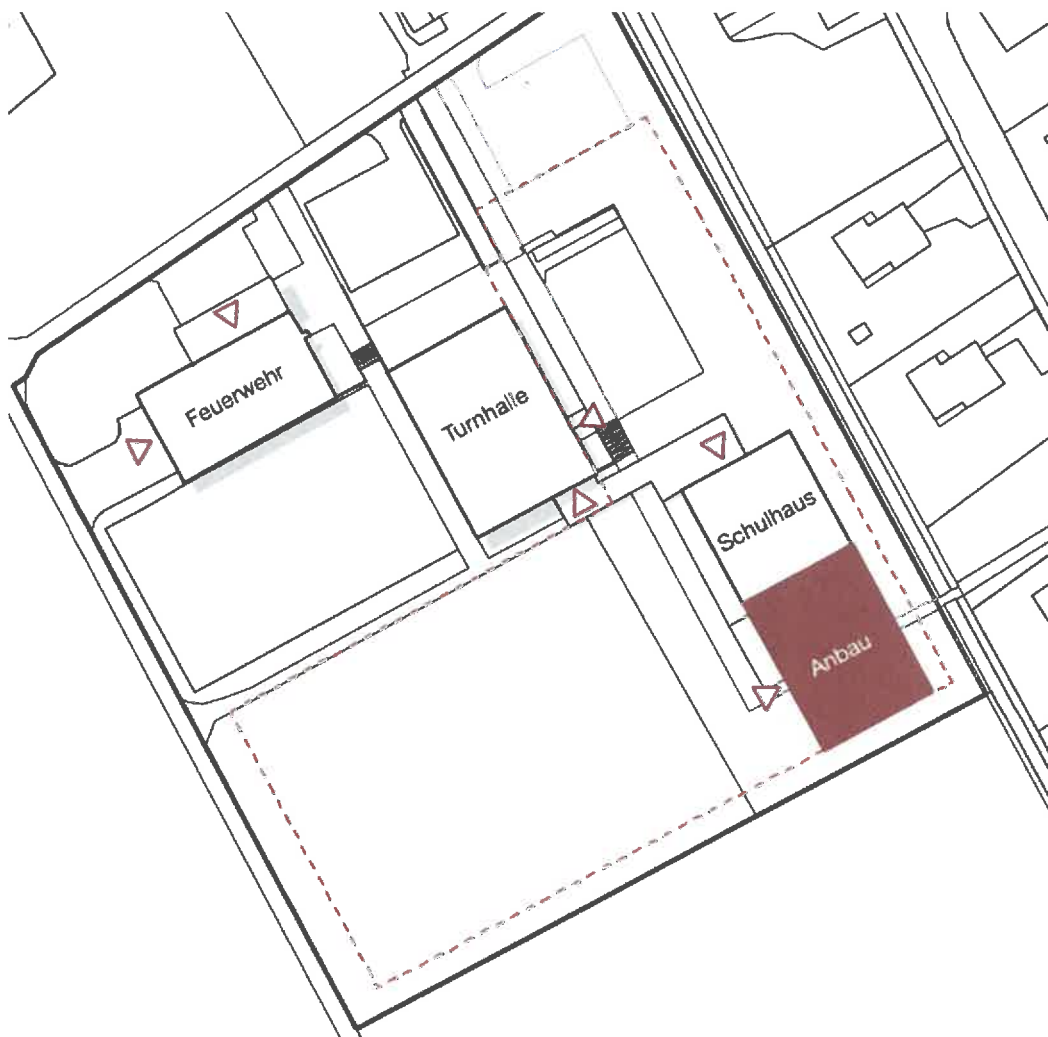
Zwei der untersuchten Varianten erachtet der Gemeinderat als zielführend zur Lösung der vorhandenen Raumprobleme und unterbreitet sie den Stimmberechtigten zur Auswahl bzw. zum Kreditbeschluss für die Projektierung und Umsetzung.

#### **VARIANTE 1 „Teil-Zentralisierung“**

Die Variante „Teil-Zentralisierung“ beinhaltet wie die Variante „Zentralisierung“ einen Anbau südlich des bestehenden Schulhauses Steinmatt inkl. der Neugestaltung des Aussenraums.

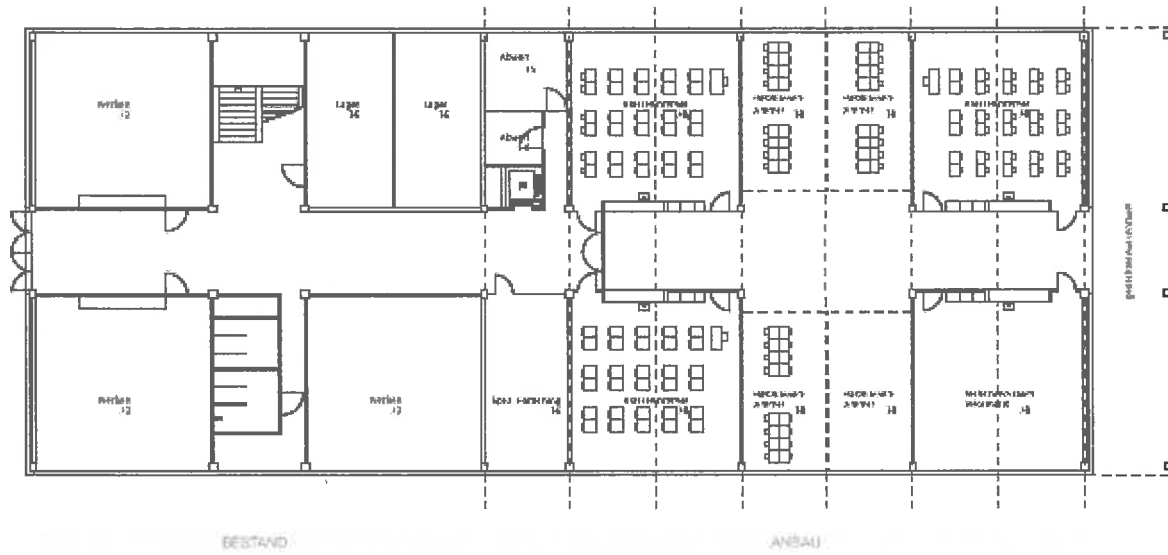
Der Doppelkindergarten und die Tagesstruktur werden im Schulhaus Oberdorf eingerichtet.

#### **Massnahmen am Standort Schule Steinmatt**

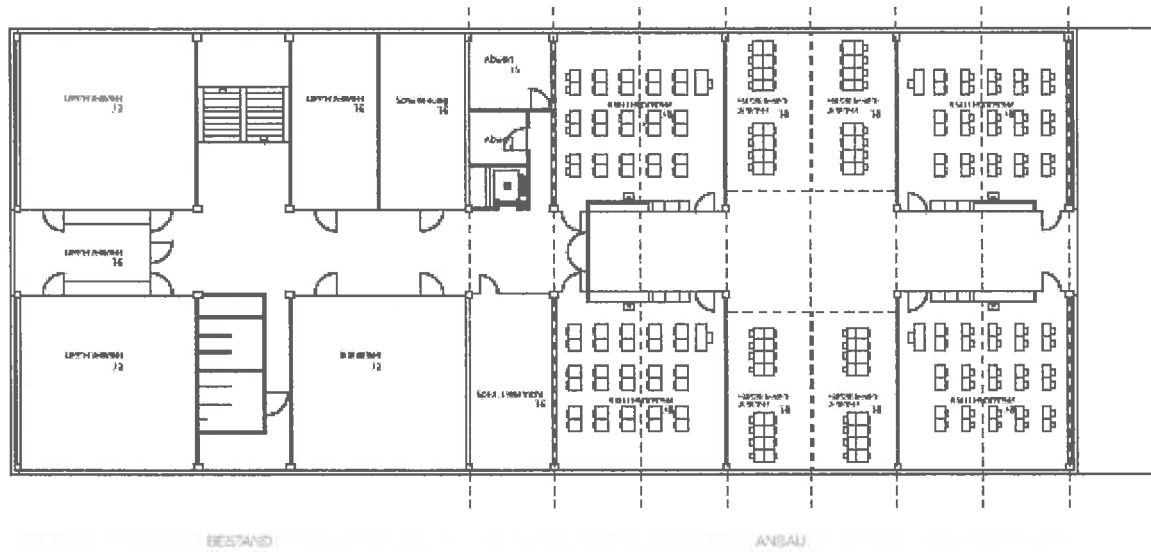


Situationsplan Steinmatt

### ANBAUVARIANTE SCHULHAUS STEINMATT - ERDGESCHOSS



### ANBAUVARIANTE SCHULHAUS STEINMATT - OBERGESCHOSS



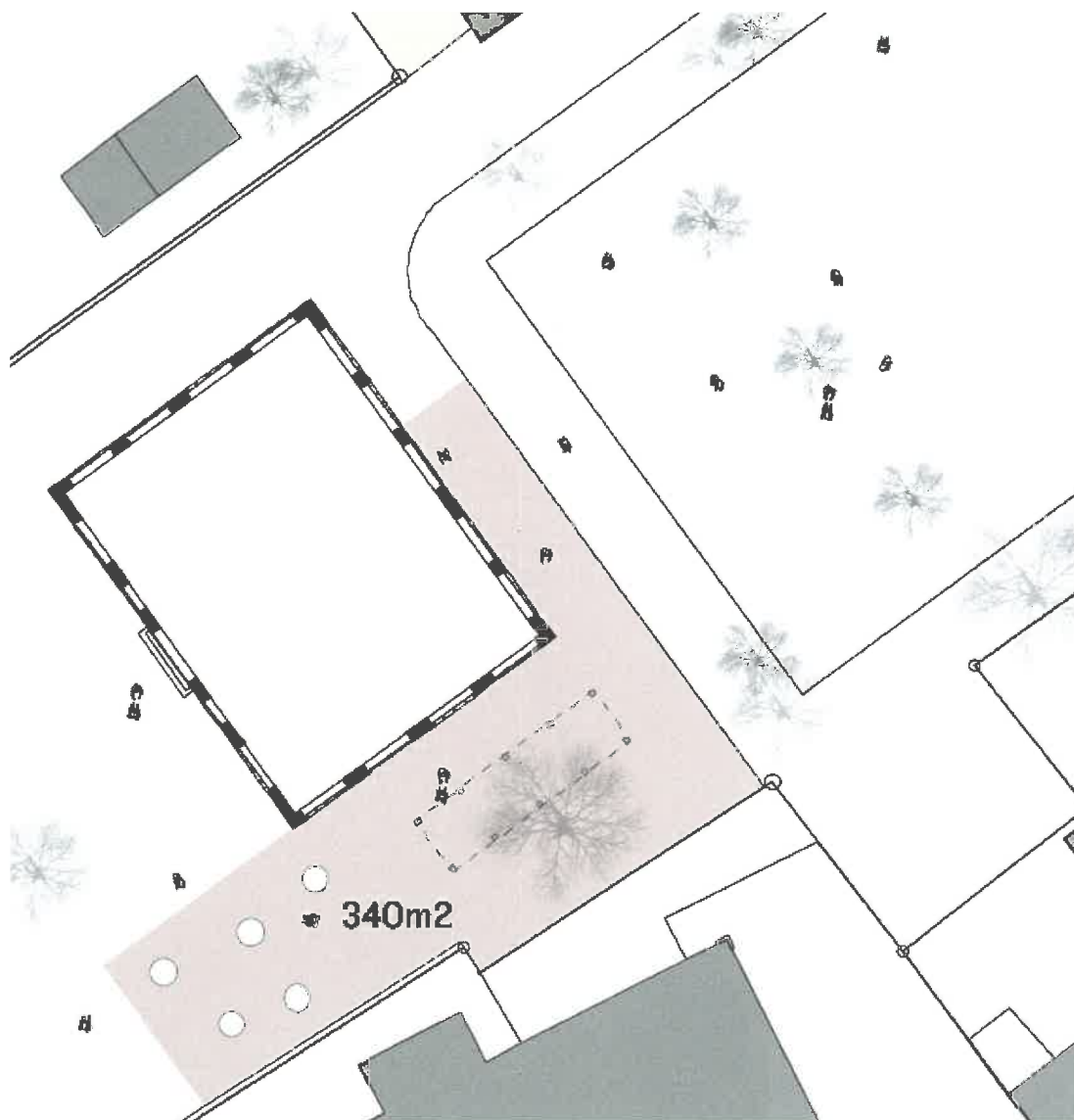
## Massnahmen am Standort Schulhaus Oberdorf

In der heutigen Turnhalle wird der Doppelkindergarten eingerichtet. Der Aussenraum bzw. Spielplatz für den Kindergarten wird auf die Südseite des Schulhauses verlegt, falls das Areal mit dem bestehenden Spielplatz auf der Ostseite des Schulhauses umgezont und verkauft wird.

Im Erdgeschoss befinden sich Räume für den Hauswart und die Haustechnik.

Das 1. und 2. Obergeschoss steht für Tagesstrukturen sowie weitere Nutzungen der Gemeinde zur Verfügung.

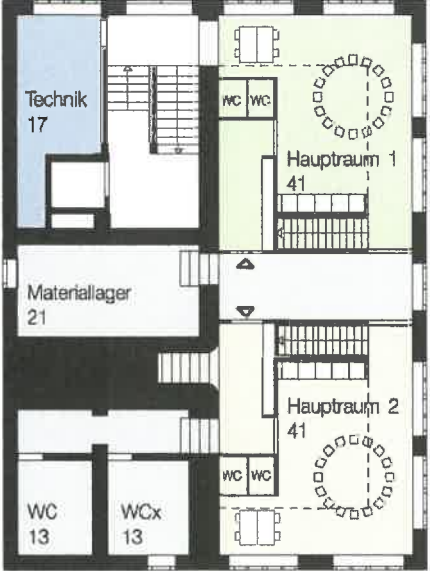
Aufhebung des Kindergartenpavillons beim Schulhaus Oberdorf, da das Gebäude nicht mit einem vernünftigen Kosten-Nutzen-Verhältnis saniert und den aktuellen Bedürfnissen angepasst werden kann.



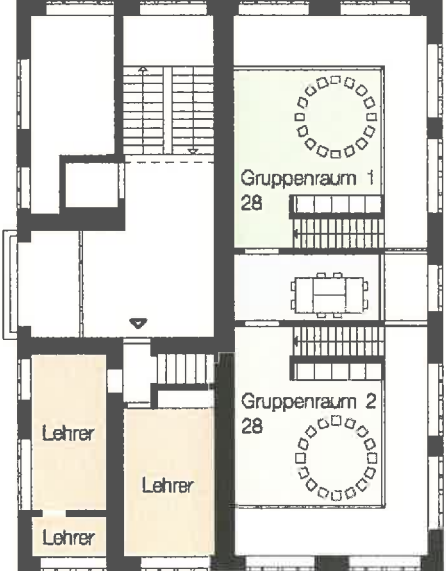
Situation Schulhaus Oberdorf mit Doppelkindergarten auf der Südseite

# Ausbauvariante Schulhaus Oberdorf

UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



## VARIANTE 2 „Zentralisierung“

### Massnahmen am Standort Steinmatt

Der ganze Schulraumbedarf wird in einem Erweiterungsbau im Süden des Schulhauses Steinmatt untergebracht. Die Synergie der internen Erschliessung (Treppenhaus und Lift) vom bestehenden Baukörper zum Anbau reduziert das Bauvolumen deutlich.

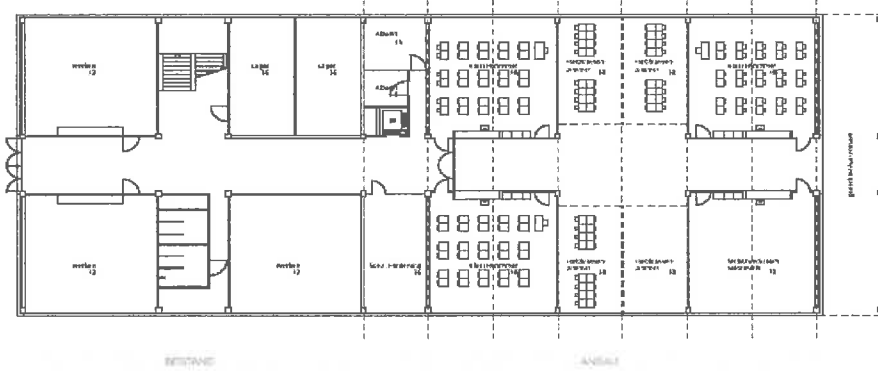
Der Doppelkindergarten ist mit Räumen für Tagesstrukturen auf der Magerwiese vorgesehen.

Aus den Synergien der Doppelnutzung von Kindergarten und Tagesstrukturen resultiert ein geringerer Raumbedarf, welcher sich positiv auf das Bauvolumen und die Baukosten auswirkt.

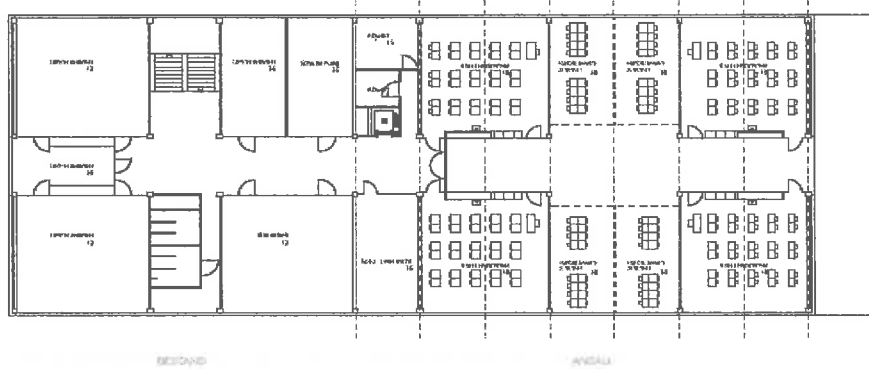


Situationsplan Steinmatt

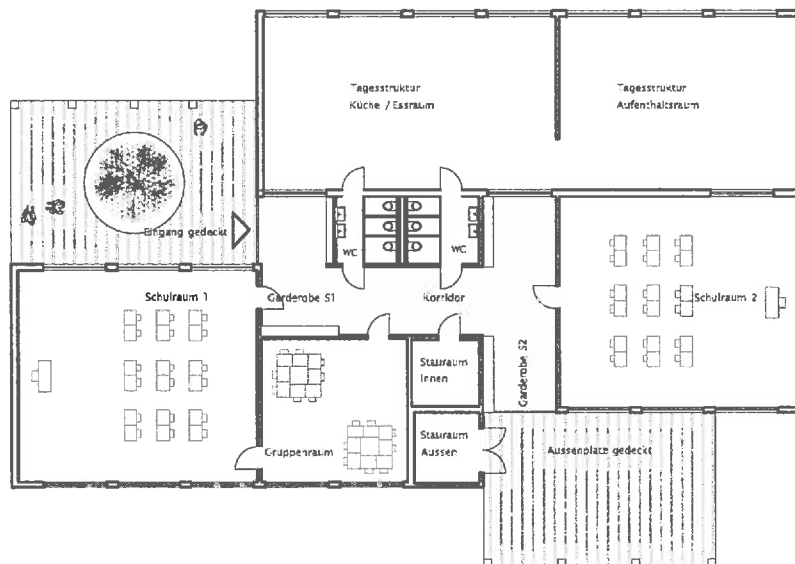
**ANBAUVARIANTE SCHULHAUS STEINMATT - ERDGESCHOSS**



**ANBAUVARIANTE SCHULHAUS STEINMATT - OBERGESCHOSS**



**Grundriss Doppel-Kindergarten mit Tagesstruktur**



**Massnahmen am Standort Schulhaus Oberdorf**

Das Schulhaus Oberdorf ist kein Schulstandort mehr und kann für verschiedene Zwecke der Gemeinde genutzt werden.

Eine Arbeitsgruppe (Nünlist Pirmin / Koch Sarah / Schuler Tom / Bader Andreas / Carrard Susanne / Darioli Nicole / Saner Julia) hat sich mit einer möglichen Nutzung auseinandergesetzt.



### 1.3 Höhe Investitionskredite / Gegenüberstellung beider Varianten

Nachfolgend die Kosten für die beiden Varianten:

Modul			Kosten Variante Teil-Zentralisierung (CHF inkl. MWSt.)	Kosten Variante Zentralisierung (CHF inkl. MWSt.)
1	Erweiterung Steinmatt	Neubauvolumen	4'850'000	6'200'000
2	Schulhaus Oberdorf	Umnutzung	1'500'000	
3	Schulanlage Steinmatt	Sanierung Bestand	325'000	325'000
4	Möblierung		200'000	200'000
5	Projektierung		100'000	100'000
	Rundung		25'000	75'000
<b>Bruttokredit</b>			<b>7'000'000</b>	<b>6'900'000</b>

Bei der Variante „Zentralisierung“ fallen je nach Nutzung des Schulhauses Oberdorf für Angebote und Dienstleistungen der Gemeinde grössere Investitionen an. Diese sind dem Souverän in einem späteren Zeitpunkt zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

Es handelt sich bei dieser Auflistung um eine Kostenschätzung (Genauigkeit: +/- 25 %)

#### Bemerkungen zu den einzelnen Kostenmodulen:

##### ▪ Modul 1

Resultierend aus dem Raumprogramm wurden die Baukosten für das Neubauvolumen eruiert. Als Berechnungsgrundlage dienten die volumetrischen Kennwerte gemäss SIA 416, basierend auf der Annahme eines mittleren Qualitätsstandards bei der Bauausführung. Die Behindertengerechtigkeit ist mit einem Lift im Neubau sichergestellt. Die Kosten für die Ausarbeitung eines Projektes sind eingerechnet.

##### ▪ Modul 2

Die Liegenschaft Schulhaus Oberdorf muss für die Umnutzung teilsaniert werden. Ein Lifteinbau ist erforderlich und die inneren Oberflächen müssen in Form eines Faceliftings saniert werden. Bei der Gebäudehülle liegt das Schwergewicht auf der Dachsanierung.

- **Modul 3**

Das bestehende Steinmattschulhaus und die Turnhalle müssen sicherheitstechnisch aufgerüstet werden. Die Absturzsicherungen sind zu ersetzen und die Brandschutzmassnahmen zu ergänzen.

- **Modul 4**

Ergänzung Schulmobiliar / Ausstattung Gruppenräume gemäss heutigem Standard

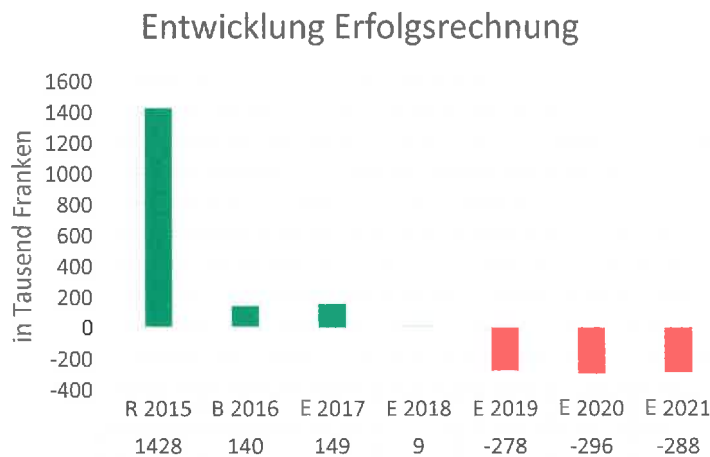
- **Modul 5**

Projektierungskosten für die Ausarbeitung eines konkreten Bauprojektes

## 1.4 Auswirkung auf Gemeindesteuersatz / Finanzierung Investitionskredite

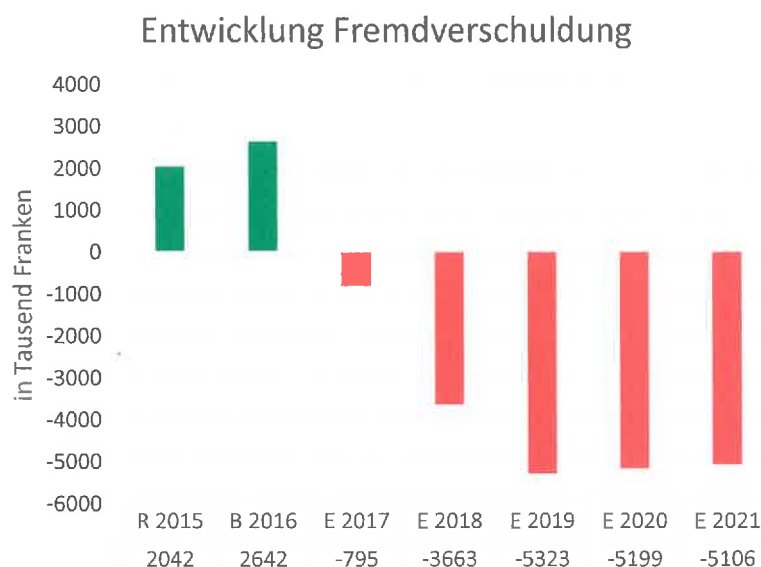
Gestützt auf das Ergebnis der Rechnung 2015 sowie des Budgets 2016 wurde ein Finanzplan erstellt aus welchem die Auswirkungen der Investitionen aufgezeigt werden.

### Entwicklung Erfolgsrechnung / Gemeindesteuersatz



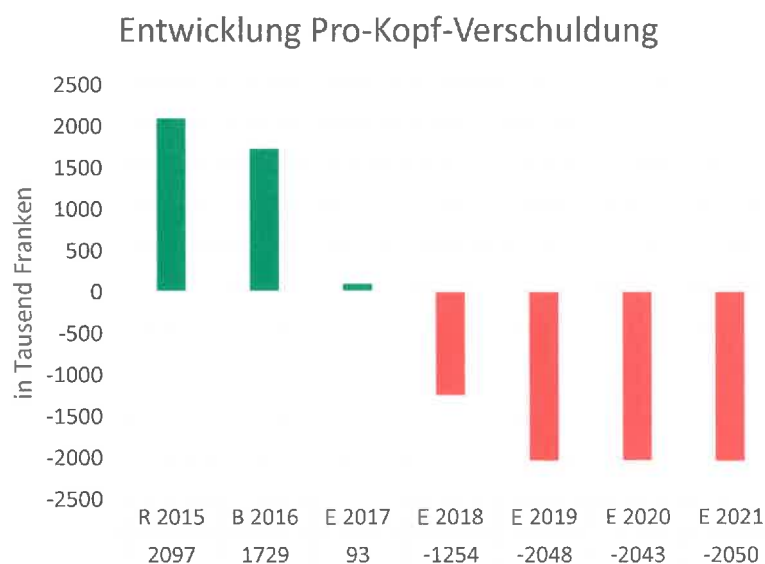
Aus dieser Grafik ist ersichtlich, dass ab den Jahren 2019 und ff., wenn die Abschreibungen auf den Investitionen wirksam werden, mit dem heutigen Steuersatz von 115 % mit Defiziten zu rechnen ist. 1 Steuerprozent entspricht rund Fr. 55'000. Das heisst, spätestens im Jahr 2019 muss aus heutiger Sicht der Steuersatz um ca. 5 % angehoben werden damit mindestens eine ausgeglichene Rechnung möglich ist. Im Finanzplan sind die Unterhalts- und Betriebskosten nicht berücksichtigt. Man rechnet dafür mit Werten von 1,5 % der Anlagekosten. Dies würde zusätzlich rund 2 Steuerprozenten entsprechen.

### Entwicklung Fremdverschuldung



Diese grossen Investitionen können nur teilweise aus eigenen Mitteln bestritten werden. Der Rest muss auf dem Kapitalmarkt beschafft werden. Aus heutiger Sicht entspricht dies einer Fremdverschuldung von rund 5 Mio. Franken.

## Entwicklung Prokopf-Verschuldung



Das Nettovermögen pro Einwohner betrug per Ende 2015 Fr. 2'097. Mit den geplanten Investitionen wird wieder eine Verschuldung resultieren. Eine Verschuldung unter Fr. 2'500 gilt als mittlere Verschuldung.

### Fazit:

Obige Betrachtungen zeigen, dass diese für unsere Gemeinde wesentlichen Investitionen nicht ohne Steuererhöhungen zu bewerkstelligen sind.

Sollte es möglich sein, allfällige nicht mehr benötigte Immobilien zu verkaufen, würde sich das Fremdkapital und die Prokopf-Verschuldung in diesem Umfang reduzieren. Auf die Abschreibungen hat dies aber keinen Einfluss, weil diese von den Bruttoinvestitionen getätigt werden müssen. Bei Gebäuden erfolgt dies über 33 Jahre ab Fertigstellung/Bezugsbereitschaft. Das heisst, die jährlichen Abschreibungen belasten die Rechnungen der kommenden 33 Jahre mit dem gleichen konstanten Wert.

Legende zu den Grafiken:

R = Rechnung

B = Budget

E = Erwartung