

Informationsveranstaltung

Projekt Erweiterung Schulanlage Chräjbärg
vom 5. Juli 2022





Informationsveranstaltung Erweiterung Schulanlage Chrägebärg

Grundlagen für das Projekt Schulraumerweiterung Chrägebärg



Ausgangslage

- Schule Wynigen-Seeberg seit 1. August 2014 mit Sitzgemeinde Wynigen – Infrastrukturen bei Gemeinden
- Schule muss Bildungsauftrag erfüllen \Rightarrow Behörden sind deshalb zur laufenden Überprüfung des nötigen Schulraumbedarfs verpflichtet
- Räumlichkeiten in der Schulanlage Grasswil entsprechen den heutigen Anforderungen nicht mehr. Zudem ist zusätzlicher Raumbedarf vorhanden.

Mehrere Gesichtspunkte für Projekt:

- Bildungsauftrag muss erfüllt werden. Trotz gemeinsamer Schule trägt jede Vertragsgemeinde die Verantwortung für ihre Schulräumlichkeiten selber und setzt diese eigenständig um.
- In Vorphase zur Ortsplanungsrevision wurde im Jahr 2012 eine Bevölkerungsumfrage durchgeführt. Bevölkerung signalisierte ein moderates Wachstum, welches in der Zwischenzeit eingetreten ist. Als weiterer Wunsch wurde die Zentralisierung von Anlagen wie Räumlichkeiten und Spielplätzen genannt. Diese und weitere Punkte waren die Grundlage für die strategische Arbeit des Gemeinderats und spiegeln sich im Leitbild wider.



Attraktives, umfassendes und modernes Bildungsangebot

Die Gemeinde Seeburg verfügt den aktuellen und künftigen Bedürfnissen entsprechend über genügend Schulraum für die nächste Generation.

Ziel des Gemeinderates: starker Schulstandort im Ortsteil Grasswil.

Dieses strategische Ziel wurde mit bisherigen und geplanten Liegenschaftsverkäufen gestärkt.



Erarbeitete Grundlagen

- 2017
 - Abklärung Schulraumbedarf
 - Grundsatzentscheid Erarbeitung Schulraumplanung
- 2018
 - Schulraumplanung
 - Verpflichtungskredit Schulraumprovisorium
- 2019
 - Variantenstudie
- 2020
 - Definition Projektorganisation und -schritte
 - Zustandsanalyse bestehender Liegenschaften
 - Nutzungsanalyse/Raumkonzept
- 2021
 - Machbarkeitsstudie mit öffentlicher Mitwirkung
- 2022
 - Vorprojekt+



Entwicklung Schülerzahlen

Szenario hoch:

- *Vorschulalter:* Kinderzahl nimmt bis 2022/2023 zu, danach Stagnation und leichte Abnahme
- *Kindergartenstufe:* leichte Zunahme bis 2024/2025
- *Primarstufe:* Zunahme über prognostizierten Zeitrahmen
- *Sekundarstufe 1:* Zunahme über prognostizierten Zeitrahmen

Szenario tief:

- *Vorschulalter:* Stagnation im Jahr 2025/2026, danach leichte Abnahme
- *Kindergartenstufe:* für ganzen betrachteten Zeitraum leichte Abnahme
- *Primarstufe:* leichte Zunahme bis 2022/2023, danach Stagnation
- *Sekundarstufe 1:* Zunahme bis 2026/2027

Die Szenarien stammen aus der im Jahr 2018 erarbeiteten Schulraumplanung. Die Prognosen aus der Studie decken sich mit den inzwischen erfolgten Klasseneröffnungen.



Zusätzlicher Raumbedarf

- 3 Klassenzimmer
- 2 Gruppenräume
- Büro Schulleitung
- Lehrerzimmer mit Lehrerarbeitsplätzen
- Zimmer für Logopädie / integrative Förderung (IF)
- Materialräume
- Technisches und textiles Gestalten
- Spielgruppe/ev. Tagesstruktur
- Sanitäranlagen
- Mehrzweckraum/Musik

Um die heutigen Anforderungen an den Schulunterricht zu erfüllen und den aktuellen sowie künftigen Schulraumbedarf zu decken, ist gestützt auf das erhobene Raumprogramm und die optimierte Nutzungsplanung der bestehenden Räumlichkeiten folgender zusätzlicher Raumbedarf nötig.



Die Zukunft der Schule Wynigen-Seeberg

- Langfristige Zusammenarbeit als Schule Wynigen-Seeberg
- Ideale Grösse der Schule Wynigen-Seeberg
- Früher Einbezug in Projektplanung
- Gegenseitige Erwartungen und Haltungen geklärt
- Ausgerichtet auf Bedürfnisse am Standort Grasswil
- Keine Verschiebung ganzer Klassen
- Projekt mit Räumlichkeiten für Tagesschule

- Die Gemeinderäte der Vertragsgemeinden streben eine langfristige Zusammenarbeit als Schule Wynigen-Seeberg an.
- Die Grösse der Schule Wynigen-Seeberg ist ideal:
 - Schülerumteilungen zur Ausgleichung von Klassengrössen sind finanziell sinnvoll
 - Anschaffungen von beispielsweise ICT-Infrastruktur kann gemeinsam getragen werden
 - Hochprozentige Schulleitung und Sekretariat vorhanden, welche entsprechende Professionalisierung zulassen
- Der Gemeinderat Wynigen wurde früh in die Projektplanung miteinbezogen (Einsatz in der Projektgruppe des Vorprojekts).
- Schulraumplanung ist auf die Bedürfnisse der Gemeinde Seeberg bzw. der dort geführten Klassen der Schule Wynigen-Seeberg ausgerichtet.
- Es werden keine ganzen Klassen von Wynigen nach Grasswil verschoben. Für Klassenangleichungen wird es aber nach wie vor Umteilungen geben.
- Im Projekt sind Räumlichkeiten für die Tagesschule geplant. Die Tagesschulmodule werden an dem Standort geführt, wo es am meisten Sinn macht bzw. genügend Anmeldungen vorhanden sind (Wynigen und/oder Grasswil). Im Moment ist der Bedarf in Grasswil deutlich höher.



Wir investieren in die Zukunft

- Bereits heute attraktive Schule für unsere Jugend
- Stärkung Standort Grasswil durch Zentralisierung
- Schule zeichnet sich durch engagierte und langjährige Lehrkräfte aus
- Umsetzung Lehrplan 21 setzt moderne Unterrichtsformen voraus
- Projekt zeigt effektiven Bedarf an Schulräumen, keine Luxuslösungen

Der Unterricht nach Lehrplan 21 enthält laufende Wechsel zwischen Räumen, Klassen und Fächern. Eine gute Umsetzung ist nur möglich, wenn sich die Schule an einem Standort befindet.



Informationsveranstaltung Erweiterung Schulanlage Chräjbärg

Das Projekt Erweiterung Schulanlage Chräjbärg



Vision Schulanlage Chräjbärg

Grobe Projektbeschreibung:

- Einbindung und optimale Nutzung der bestehenden Gebäude durch sanfte Sanierungen und Eingriffe
- Neues Schulhaus um den zusätzlichen Raumbedarf zu decken inkl. Mehrzweckraum
- Durch Neubauten fällt der Hartplatz weg, die Aussen- und insbesondere Sportanlage wird auf der Baulandreserve in der Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN) ersetzt

Dieses Projekt wurde im Januar 2022 zur Kostenrechnung freigegeben, gestützt auf den zu hohen Kostenvoranschlag wurde anschliessend der Rotstift angesetzt. Der Gemeinderat und die Baukommission haben überlegt auf was verzichtet, was später erweitert oder durch Eigenleistung ausgeführt werden kann und was zwingend umgesetzt werden muss.



geplante Erweiterung Schulanlage Chräjbürg

Auf das detaillierte Raumprogramm wird nicht eingegangen, es bestehen keine überzähligen Räume.

- Bestehende Gebäude werden analog der Vision eingebunden und optimal ausgenutzt.
- Markante Streichung ist das Weglassen des Mehrzweckraums. Vorübergehend wird als Ersatz das Container-Provisorium als Mini-Mehrzweckraum mit ca. 80 m² sehen gelassen. Ein weiterer praktischer Grund für diesen Entscheid ist, dass das Provisorium nicht gewinnbringend veräussert werden kann.
- Grösserer Verzicht stellt die Streichung des neuen Rasenplatzes dar. Hier besteht die Idee, dass im Nachhinein mit einfachen Mitteln ein für den Sport brauchbarer Platz erstellt werden kann. Das heutige Rasenfeld dient weiterhin als Rasensportfeld.
- Parkplatzerweiterung wurde temporär auch gestrichen. Bei grösseren Anlässen soll der Parkplatzbedarf mittels vorhandenem Grünstreifen gedeckt werden.
- Die Aussenfläche der Kindergartenklassen beim heutigen Neubau wurden nicht verkleinert, jedoch in der Ausgestaltung redimensioniert.



Öffentlicher Schutzraum

- Schutzplatzbilanz der Gemeinde Seeberg bei 89 %
- Bau öffentlicher Schutzraum mit 154 Plätzen im UG Neubau
- Subvention aus Ersatzbeitragsfonds von CHF 277'200.00

- Der Bau eines öffentlichen Schutzraums wurde aufgrund einer Eingabe im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung zur Machbarkeitsstudie erst später ins Projekt integriert.
- Beim Bau eines Einfamilienhauses kann ein Besuch um die Befreiung von der Schutzraumbaupflicht eingereicht werden. Als Ersatz für den Bau eines Schutzraumes wird dem Kanton eine Abgabe geleistet.
- Der Schulhausneubau sieht eine komplette Unterkellerung vor.
- Mit dem geplanten öffentlichen Schutzraum wird wieder eine Schutzplatzbilanz von 100 % erreicht, jedoch noch nicht die angestrebte Zielgrösse gemäss Kanton von 120 %.
- Die Subventionen aus dem Ersatzbeitragsfonds an den Bau des Schutzraumes dürfen dem Verpflichtungskredit bei der Beantragung nicht in Abzug gebracht werden.



Bezug Fernwärme

- Bestehender Wärmeverbund Schulanlage Grasswil
- Anlage sanierungsbedürftig und zu wenig Kapazität
- Absicht, an privatem Wärmeverbund anzuschliessen



Kosten und finanzielle Auswirkungen



Kostenvoranschlag

Vorbereitungsarbeiten	CHF	175'000.00
Gebäude	CHF	4'790'000.00
Umgebung	CHF	869'000.00
Baunebenkosten	CHF	177'000.00
Reserve	CHF	164'000.00
Ausstattung	CHF	205'000.00
Total, inkl. MWST	CHF	6'380'000.00

zzgl. Planungskredit von CHF 200'000.00

Im Finanzplan ist bereits seit längerem eine Summe von CHF 6.5 Mio. für die Schulraumerweiterung eingestellt. Der Gemeinderat war darum bemüht, diese Summe nicht zu überschreiten und hat die dafür nötigen Kürzungen am Projekt vorgenommen.



Folgekosten Projekt

- Abschreibungen
- Verzinsung
- Betriebsaufwand
- Personal

Der Finanzplan wurde mit Abschluss des Kostenvoranschlages zum Projekt komplett überarbeitet.

- Abschreibung und Verzinsung (Fremdkapital) gemäss folgenden Folien
- Der Betriebsaufwand für das Schulhaus Grasswil beträgt aktuell rund CHF 70'000.00 (Reinigungs- und Verbrauchsmaterial, Unterhalt, Ver- und Entsorgung, Versicherungsprämien, interne Verrechnung Heizung). Der Gemeinderat rechnet für die Erweiterung der Schulanlage mit einer Zunahme von der Hälfte der vorerwähnten Aufwände.
- Durch den Wegfall des Schulhauses Seeberg, den Wegfall der Unterhaltsarbeiten der Heizungsanlage sowie noch verfügbaren Kapazitäten geht der Gemeinderat von keiner Pensenerhöhung des Hauswartpersonals aus.



Abschreibungen

Gebäude, Nutzungsdauer 25 Jahre CHF 252'000.00

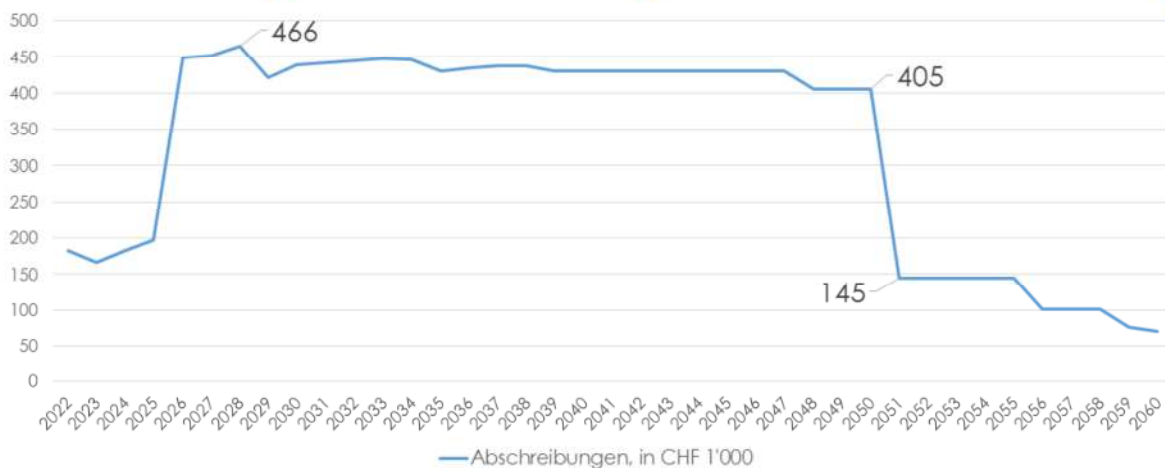
Ausstattung, Nutzungsdauer 10 Jahre CHF 20'000.00

Finanzplan 2023 – 2027 ab 2026 jährlich CHF 260'000.00 berücksichtigt

Das Harmonisierte Rechnungsmodell 2 (HRM2) wurde per 1. Januar 2016 eingeführt. Inzwischen wurden die Arbeiten für eine Revision des HRM2 per 2026 (zehn Jahre nach Einführung) aufgenommen. Ein Punkt der laufenden Abklärungen betrifft die Nutzungsdauer von Schulanlagen. Konkret wird geprüft, ob die Nutzungsdauer von heute 25 Jahren auf neu 33,3 Jahren verlängert wird. Dies hätte zur Folge, dass die linearen Abschreibungen der Schulraumerweiterung über mehr Jahre verteilt werden, der jährliche Abschreibungsbetrag sinkt und folglich die Erfolgsrechnung in den einzelnen Jahren weniger belastet wird.



Entwicklung Abschreibungen



- Eine langfristige Prognose in Form eines Finanzplanes existiert nicht und ein verlässliches Ergebnis zu erzielen, ist zudem sehr schwierig. Der Gemeinderat hat sich deshalb die Entwicklung der Abschreibungen bis in Jahr 2060 angesehen.
- Zusammensetzung: Abschreibungen von bereits aufgeführten Investitionen, Abschreibungen gemäss Investitionsprogramm des Finanzplans, Annahme weiterer Investitionen bis 2028
- Grafik zeigt die Abschreibungen des gesamten Haushalts auf (allgemeiner Haushalt und Spezialfinanzierungen).
- Im Jahr 2026 wird die Schulraumerweiterung zum ersten Mal abgeschrieben. Aus diesem Grund steigen die Kosten markant. Im Jahr 2028 wird anschliessend der Peak erreicht.
- Ab dem Jahr 2029 ist das Schulraumprovisorium (CHF 28'000.00), Schulmobiliar (CHF 10'000.00) und die Ortsplanungsrevision (CHF 10'000.00) fertig abgeschrieben. Die Abschreibungskosten sinken entsprechend ein erstes Mal.
- In den Investitionsannahmen bis 2028 sind folgende Projekte berücksichtigt: Jährliche Strasseninvestitionen von CHF 120'000.00, Sanierung Verwaltungsgebäude mit CHF 500'000.00



Steuererhöhung und Konzessionsabgabe

2023	Steuererhöhung 1.65 ⇒ 1.75
2024	Einführung Konzessionsabgabe zur Stromversorgung
2026/2027	Steuererhöhung 1.75 ⇒ 1.80

- Die geplante Steuererhöhung per 2023 steht nicht im Zusammenhang mit der Schulraumerweiterung und müsste auch ohne dieses Projekt beantragt werden.
- Die Konzessionsabgabe zur Stromversorgung soll im gesamten Gemeindegebiet vereinheitlicht werden. Viele Gemeinden kennen eine solche Abgabe bereits und haben ein entsprechendes Reglement erlassen. Die Gemeinde rechnet mit Einnahmen im höheren 5-stelligen Bereich.
- Die prognostizierte Steuererhöhung im Jahr 2026/2027 dient der Deckung der Folgekosten für die Schulraumerweiterung. Gemäss Prognose können mit dieser Steuererhöhung nicht die kompletten Folgekosten gedeckt werden, die Gemeinde verfügt aber noch über hohe Reserven. Der genaue Zeitpunkt der zweiten Steuererhöhung hängt stark von der Entwicklung der Gemeindefinanzen in den kommenden Jahren ab.



Steuererhöhung

Steueranlagezehntel aktuell rund CHF 160'000.00

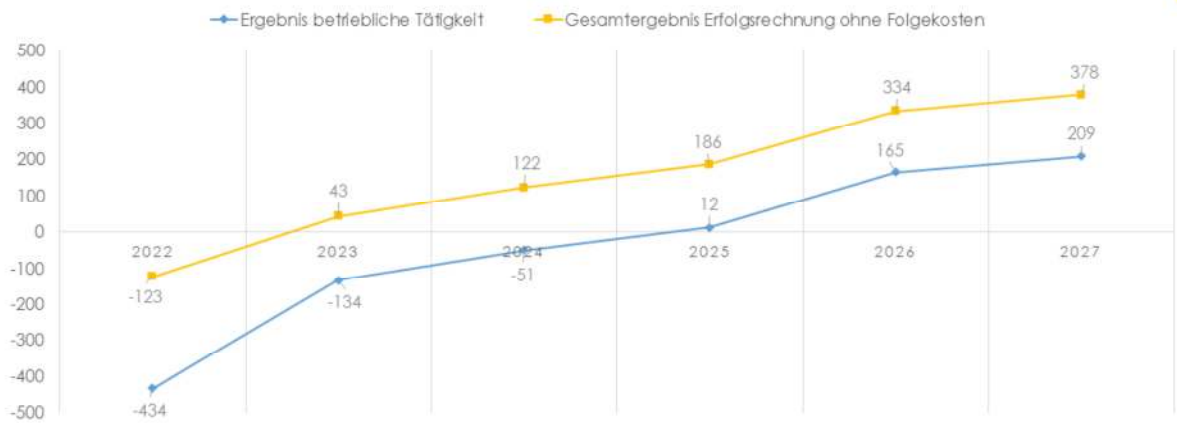
Erhöhung um 1 Zehntel entspricht Zunahme von 6 %

Wer?	Steuerbares Einkommen	Steuerbetrag bei 1.65	Steuerbetrag bei 1.75	Mehrsteuern pro Jahr
Einzelperson	35'000.00	2'154.65	2'285.25	130.60
Ehepaar	60'000.00	3'378.70	3'583.50	204.80

960 Steuerpflichtige = Ø Mehrsteuern von CHF 166.65



Prognose Ergebnis ER ohne Folgekosten



Im Jahr 2023 greift die erste Steuererhöhung, im Jahr 2024 die Einführung der Konzessionsabgabe und im Jahr 2026 die zweite Steuererhöhung.



Zinsen Fremdkapital

- Szenario «tief»: 2023 – 2027 mit 1,5 %
- **Szenario «mittel»: 2023 - 1.5 %, 2024 - 2 %, 2025 - 2.5 %, 2026/27 - 3 %**
- Szenario «hoch»: 2023 – 2027 mit 4 %

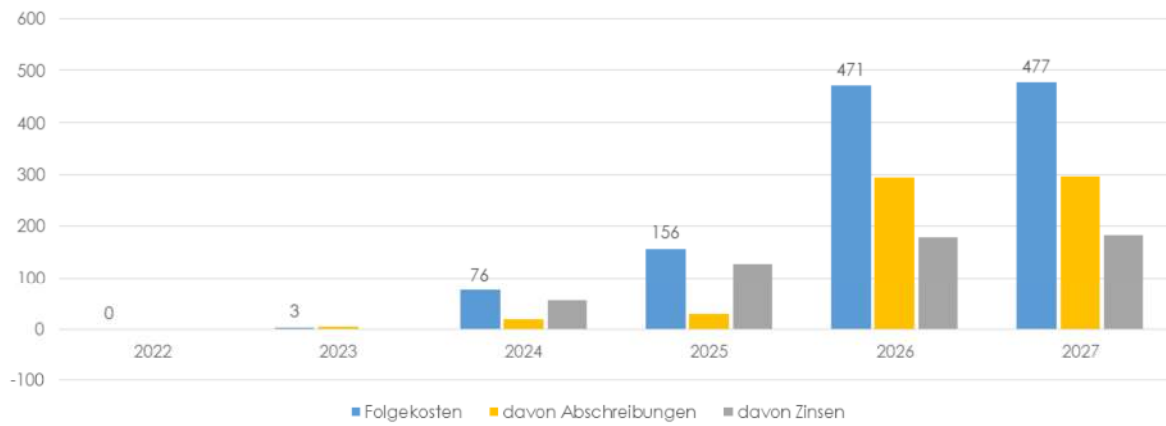
Zinsaufwand im Jahr 2027:

- «tief»: CHF 87'000.00
- **«mittel»: CHF 181'000.00**
- «hoch»: CHF 251'000.00

Das Szenario «mittel» wurde im aktuellen Finanzplan 2023-2027 berücksichtigt und stützt sich auf die Empfehlungen der Kantonalen Planungsgruppe KPG.

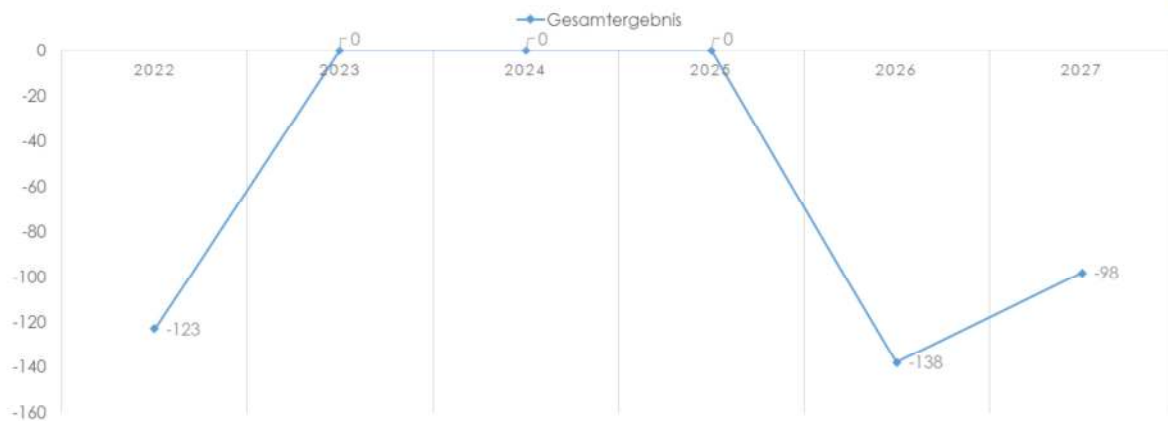


Folgekosten durch neue Investitionen





Ergebnis mit Folgekosten und Einlage



- Es wird das Ergebnis des Gesamthaushaltes aufgezeigt.
- In den Jahren 2023 bis 2025 wird ein Ertragsüberschuss prognostiziert. Aufgrund kantonaler Bestimmungen muss dieser Ertragsüberschuss in eine Reserve eingelegt werden, weshalb das Ergebnis CHF 0.00 ausgewiesen wird.
- Der Gemeinderat geht davon aus, dass das Ergebnis im Jahr 2017 mit einem Aufwandüberschuss von CHF 100'000.00 stabil bleiben wird. Gestützt auf die Nutzungsdauer für Abschreibungen von 25 Jahren für die Schulraumerweiterung würde in dieser Zeitspanne ein Defizit von CHF 2.5 Mio. resultieren. Dieses kann durch die vorhandenen Reserven und ohne Abbau von Eigenkapital gedeckt werden.



Ergebnis mit Folgekosten und Einlage

Finanzplan 2022 - 2027

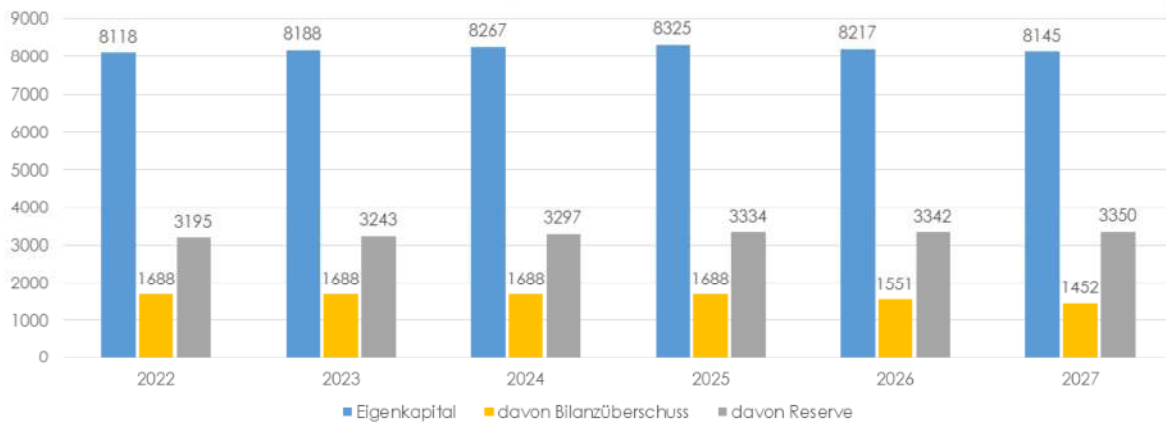
Tabelle 10: Ergebnisse der Finanzplanung - konsolidierter Haushalt

Version vom 24.06.22

	Prognoseperiode					2027	total:
	2022	2023	2024	2025	2026		
Beträge in CHF 1'000							
1. Erfolgsrechnung (ohne Folgekosten)							
1.a Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-435	-137	-55	8	160	205	
1.b Ergebnis aus Finanzierung	161	185	186	186	196	187	
operatives Ergebnis	-275	48	131	194	347	392	
1.c ausserordentliches Ergebnis	150	-8	-8	-8	-8	-8	
1.d Gesamtergebnis Erfolg, ohne Folgekosten	-125	40	123	186	339	384	947
2. Investitionen und Finanzanlagen							
2.a steuerfinanzierte Nettoinvestitionen	100	2'158	3'305	1'170	520	120	7'366
2.b gebührenfinanzierte Nettoinvestitionen	220	10	11	220	190	90	741
2.c Finanzanlagen	0	0	0	300	0	0	0
3. Finanzierung von Investitionen/Anlagen							
3.a neuer Fremdmittelbedarf	0	1'296	4'343	5'773	6'123	5'931	
3.b bestehende Schulden	2'000	0	0	0	0	0	
3.c total Fremdmittel kumuliert	2'000	1'296	4'343	5'773	6'123	5'931	
4. Folgekosten neue Investitionen/Anlagen							
4.a Abschreibungen	3	7	22	35	301	306	
4.b Zinsen gemäss Mittelfluss	0	-1	56	126	178	181	
4.c Folgebetriebskosten/-erlöse	0	0	0	0	0	0	
4.d Total Investitionsfolgekosten	3	6	79	162	479	487	1'215
4.e Gesamtergebnis Erfolg, ohne Folgekosten	-125	40	123	186	339	384	947
4.f Gesamtergebnis Erfolg, mit Folgekosten	-127	35	44	24	-141	-103	-268
5. Finanzpolitische Reserve (allg. HH)							
5.a Ergebnis vor Einlage/Entnahme Finanzpol. Reserve	-127	35	44	24	-141	-103	-268
5.b Einlage finanzpolitische Reserve (zus. Abschr.)	0	40	46	29	0	0	116
5.c Entnahme Finanzpolitische Reserve (BUD => 30%)	0	0	0	0	0	0	0
5.d Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	-127	-4	-2	-4	-141	-103	-384



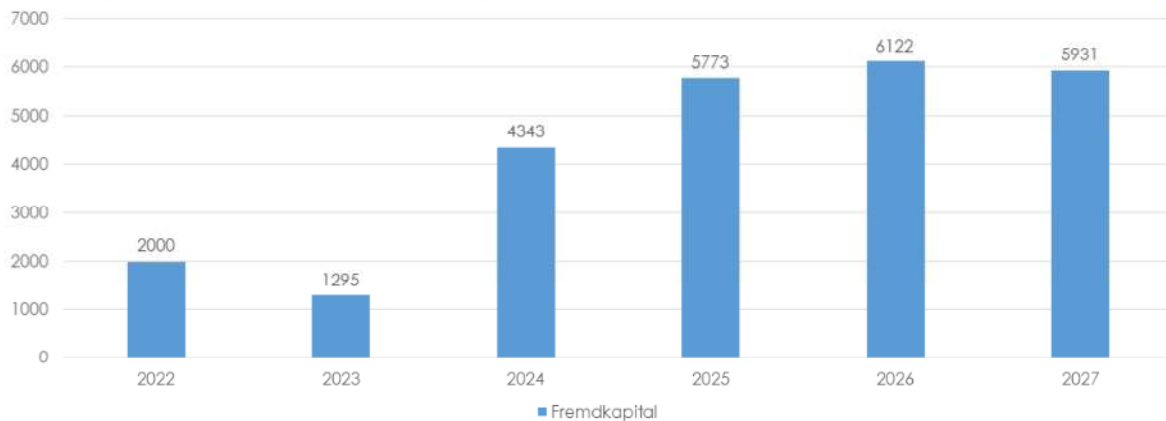
Einwicklung Eigenkapital



- Eigenkapital bleibt über die Planungsperiode stabil. Durch die Folgekosten der Schulraumerweiterung nimmt der Bilanzüberschuss ab dem Jahr 2026 leicht ab. Vorher nehmen die Reserven leicht zu.
- Ende der Planungsperiode beträgt das Eigenkapital noch immer gut 8 Steuerzehntel. Die Empfehlung des Kanton liegt bei 3 bis 5 Steuerzehntel.
- Die Reserven setzen sich wie folgt zusammen: Finanzpolitische Reserve, Neubewertungsreserve, Spezialfinanzierungen Vorfinanzierungen



Prognose Fremdkapital



- Im Jahr 2023 wird das bestehende Post-Darlehen von CHF 2 Mio. zurückbezahlt.
- Hypothetisch wird die Gemeinde bis 2026 Fremdmittel in der Höhe von CHF 6.1 Mio. aufnehmen. Per 2027 erfolgt bereits die erste Abnahme des Fremdkapitals. Ein Abbau der Fremdmittel ist dank des Ertragsüberschusses im betrieblichen Ergebnis und vorhandener Reserven möglich.
- Der Fremdmittelbedarf ist nicht nur auf die Schulraumerweiterung sondern auch auf weitere Investitionen zurückzuführen.



Fazit finanzielle Tragbarkeit

Grosse Belastung für die Gemeinde, jedoch mit Bereitschaft von Massnahmen wie Steuererhöhung und Einführung Konzessionsabgabe **tragbar**.



Wie geht es weiter?



Ausblick

- Abstimmungsvorlage bis Herbst 2022 vorbereiten
- ca. Oktober 2022 weitere Informationsveranstaltung
- Ende November 2022 Urnenabstimmung
- Bei «Ja» zur Vorlage, Anfangs 2023 Eingabe Baugesuch und Start Submissionsverfahren



Haben Sie Fragen?



Neben diversen positiven Voten zum Projekt wurden Fragen oder konstruktive Kritik zu folgenden Themen geäußert:

- Es sind Bedenken vorhanden, dass der Rasensportplatz nicht zeitnah nach Projektabschluss realisiert wird, weil er aus dem Projekt gestrichen wurde.
- Bereits bei der Erweiterung 1976 bestanden Ängste bezüglich Finanzen und es wurden Abstriche vorgenommen. Mit Eigenleistungen und Geldsammlungen konnte im Nachhinein noch die Bühne der Turnhalle erstellt werden.
- Durch eine sehr enge Führung des Projekts und einer rollenden Planung soll gewährleistet werden, dass der Verpflichtungskredit resp. die CHF 6.5 Mio. nicht überschritten werden.
- Eine Risikoanalyse wird vermisst, in welcher alle möglichen Risiken im Zusammenhang mit dem Erweiterungsprojekt aufgelistet werden.
- Es wurden keine Einsparungen am Schulraum vorgenommen. Die geplanten Schulräume werden jedoch alle benötigt und belegt. Durch das Weglassen einzelner kleiner Räume kann die Kubatur des Neubaus kaum beeinflusst werden.
- Bei der Fernwärme handelt es sich um eine externe Zuleitung einer Schnitzelheizung. Die Anschlussgebühr ist im Projekt eingerechnet.
- Wieso werden nicht so viele Schutzräume realisiert, bis eine Bilanz von 120 % erreicht wird? Der Platz reicht nicht aus, zudem sind weitere Bauprojekte bekannt, welche nicht von der Baupflicht befreit werden können und weiter muss die Lage der Schutzräume auch sinnvoll sein. Es sollten nicht alle Schutzräume am selben Standort realisiert werden.
- Seit Projektbeginn ist klar, dass die Erweiterung am Standort Chräjbärg keine Klassenverschiebungen von Wynigen nach Grasswil zur Folge haben wird. Folglich ist es möglich, dass es während einzelnen Jahren vielleicht nicht zu einer vollen Auslastung kommt.



Herzlichen Dank!

... für Ihr Interesse und Ihre Teilnahme an diesem Anlass