

Gemeindeversammlung

8. Dezember 2021, 20:00 Uhr

**Auszug Schulraum- und
Liegenschaftsplanung**



3. Traktandum

Information zur Schulraum- und Liegenschaftsplanung; Aktueller Stand und mögliche Folgekosten





Schulraumplanung



Informationsanlass
vom 3. November 2021

- **Schulmodell**
- **Schulraumplanung**
3 Varianten

Schlussbericht auf
www.zaeziwil.ch

Übersicht Schulraumplanung – IC Infraconsult AG

1. Analyse:

- Schülerzahlprognosen
- Räumliche Analyse
- Bauliche Analyse

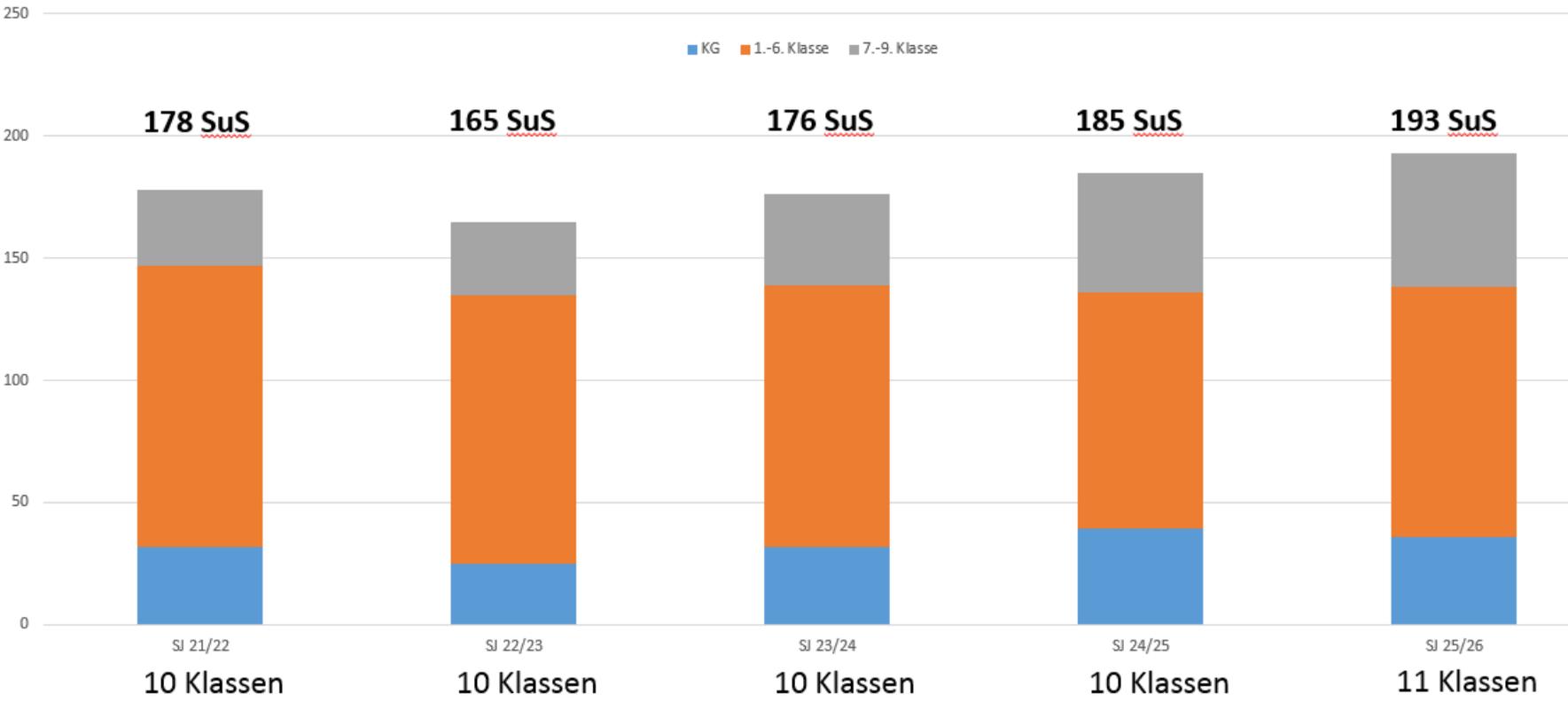
2. Strategie:

- Handlungsoptionen
- Varianten
- Gesamtentwicklungskonzept





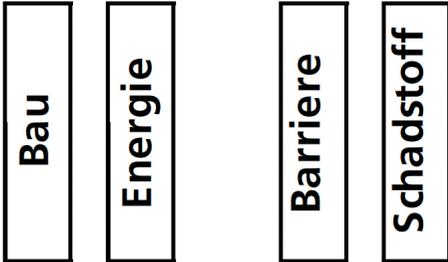
Schülerzahlprognosen





Bauliche Analyse

mit Erneuerungsstrategie



Schulanlage Zäziwil

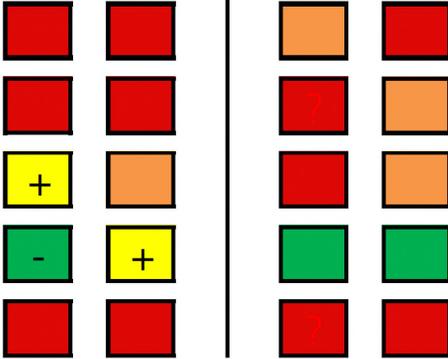
Schulhaus Bahnhofstr. 5

Pavillon Bahnhofstr. 5

Kindergarten

Turnhalle / MZH

Liegenschaft Bahnhofstr. 7

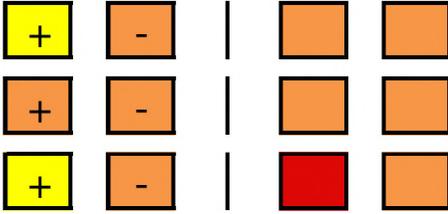


Schulanlage Oberhünigen

Schulhaus

Anbau Schulhaus

Lehrerhaus



Gesamtsanierung
bis 2025

CHF 5 Mio.



Räumliche Analyse

IST-Zustand
Schulhaus Zäziwil

Auszug als Beispiel

Raumeinheiten	Ist 6 Klassen I 2 KIGA	
	Anz. Räume	Fläche
Klassenzimmer	9	634
Klassenzimmer PS	6	448
Gruppenraum	3	186
Fachräume	9	423
Fachzimmer Textiles Gestalten	1	74
Material/Vorb. Textiles Gestalten	0	0
Fachzimmer Technisches Gestalten	3	155
Material/Vorb. Technisches Gestalten	3	63
Informatik		
Fachzimmer Musik		
Schulküche HWS	1	69
Theorieraum HWS	1	62
Förderung	2	90
Schulsozialarbeit Büro	0	0
IF-Zimmer/DAZ	2	90
Logopädie		
Psychomotorik		
Lehrpersonen-Räume	3	75
Cafeteria	1	16
Vorbereitungsraum/Sammlung	1	48
Büro Schulleitung	1	11
Besprechungszimmer	0	0



Handlungsbedarf und Varianten

	Variante 4A	Variante 4B	Variante 5
Zäziwil	<ul style="list-style-type: none">· KIGA· Primarstufe· Tagesschule	<ul style="list-style-type: none">· Primarstufe· Oberstufe· Tagesschule	<ul style="list-style-type: none">· KIGA· Primarstufe· Oberstufe· Tagesschule
Oberhünigen	<ul style="list-style-type: none">· Oberstufe	<ul style="list-style-type: none">· KIGA	-

Variante 4A **Ergänzungsbau Prim inkl. TS, KIGA in Turnhalle, Anbau Oberhünigen für OS**

Investitionskosten (+/- 30 %):
12.8 Mio (davon 3.3 Mio OH)

- + Angebot Schulfächer in OH
- + Raumangebot ausreichend
- + Ortsbauverträglich / Parz. 229

- Zwei Schulstandorte
- Kla-Zi in OH zu klein
- Viele teure Eingriffe
- Aussenraum / Pavillon



Variante 4B KIGA in OH, Ergänzungsbau Prim + OS, TS in Turnhalle

Investitionskosten (+/- 30 %):
13.1 Mio (davon 0.2 Mio OH)

- + Raumangebot ausreichend, flexibel und pädagogisch gut
- + Synergien Prim + OS möglich
- + Aussenraum gut
- + Neubau ist ortsbauverträglich
- Kiga weit weg von TS
- Einbezug Parz. 229 zwingend



Variante 5

Ergänzungsbau Prim + OS,
KIGA + TS in Turnhalle

Investitionskosten (+/- 30 %):
12.9 Mio

- + Raumangebot ausreichend, flexibel und pädagogisch gut
- + Synergien Prim + OS sowie TS und KIGA möglich
- + Aussenraum gut
- + Neubau ist ortsbauverträglich
- Einbezug Parz. 229 zwingend
- Wegfall Pavillon / Lagerräume





Schulraumplanung

Weiteres Vorgehen – ab 2022

- **Varianten-Entscheid Gemeinderat Zäziwil**
- **Konkretisierung Raumprogramm**
- **Machbarkeit / Vorprojekt**
- **Beschlüsse Stimmvolk**
(Kreditbewilligung / Reglementsänderungen)



Liegenschaftsplanung



Der Gemeinderat prüft:

Die Zentralisierung kommunaler Raumbedürfnisse

- **Werkhof**
- **Feuerwehrmagazin**
- **Weitere Nutzungen**

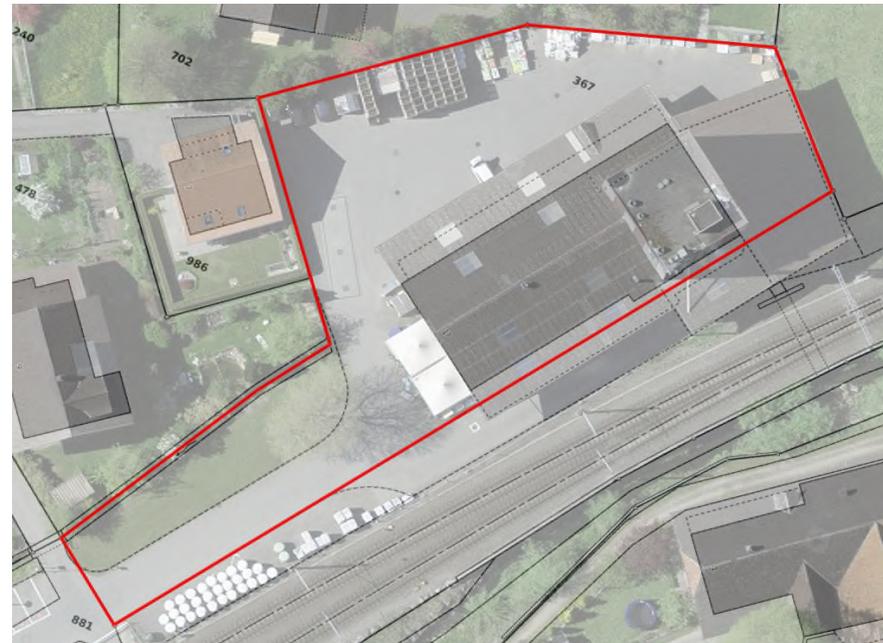
Liegenschaftsplanung

- Grosszügiges Areal (2645 m²), zentral in Gewerbezone
- Zentralisierung und Befriedung der Raumbedürfnisse
- Skelettbau mit Potenzial

langfristig

eigenständig

nachhaltig





Liegenschaftsplanung

Beispiel / Idee / Entwurf...





Liegenschaftsplanung

Weiteres Vorgehen

- **Auftragserteilung für Vorprojekt**
- **Abklärungen mit Dritten**
- **Machbarkeit / Vorprojekt / Kostenschätzung**
- **Beschlüsse**



Schulraum- und Liegenschaftsplanung

Strategie Gemeinderat

- **Bedürfnisse**
- **Nutzen / Synergien**
- **Chancen**





Schulraum- und Liegenschaftsplanung

Finanzierung / Folgekosten

- Finanzstrategische Ziele
- Finanzplanung

Beachten (!):
Genauigkeit der Investitions-
und Folgekosten





Schulraum- und Liegenschaftsplanung

Zusätzlicher Schulraum erforderlich ab 2025!

Kosten gemäss Bericht

CHF 13 Mio.

- Sanierung SchH (5 Mio.)
- Raumbedarf im oberen Mittel
- Kostenschätzung +/- 30 %

Strategische Zielsetzung Gemeinderat

CHF 8 Mio.

- Raumprogramm konkretisieren/optimieren
- Zweckmässiger Ausbaustandart / gute Qualität
- Synergien nutzen / Etappierung prüfen



Schulraumerweiterung – Investitionen 8 Mio.

Berechnung Folgekosten

Abschreibungen (25 / 10 Jahre)	CHF	334'000
Kalk. Zinsen (Fremdkapital 2 %)	CHF	152'000
Versicherung/Betrieb/Personal/Unterhalt	CHF	115'000
	<u>CHF</u>	<u>601'000</u>
Schulinfrastrukturkosten Grosshöchstetten	- CHF	130'000
Bisherige Kosten (Vers./Betr./Pers./Unt.)	- CHF	35'000
<i>Mietzins Schulhaus Oberhünigen</i>	- <i>CHF</i>	<i>80'000</i>
	<u>- CHF</u>	<u>235'000</u>
Total jährliche Folgekosten netto	CHF	356'000

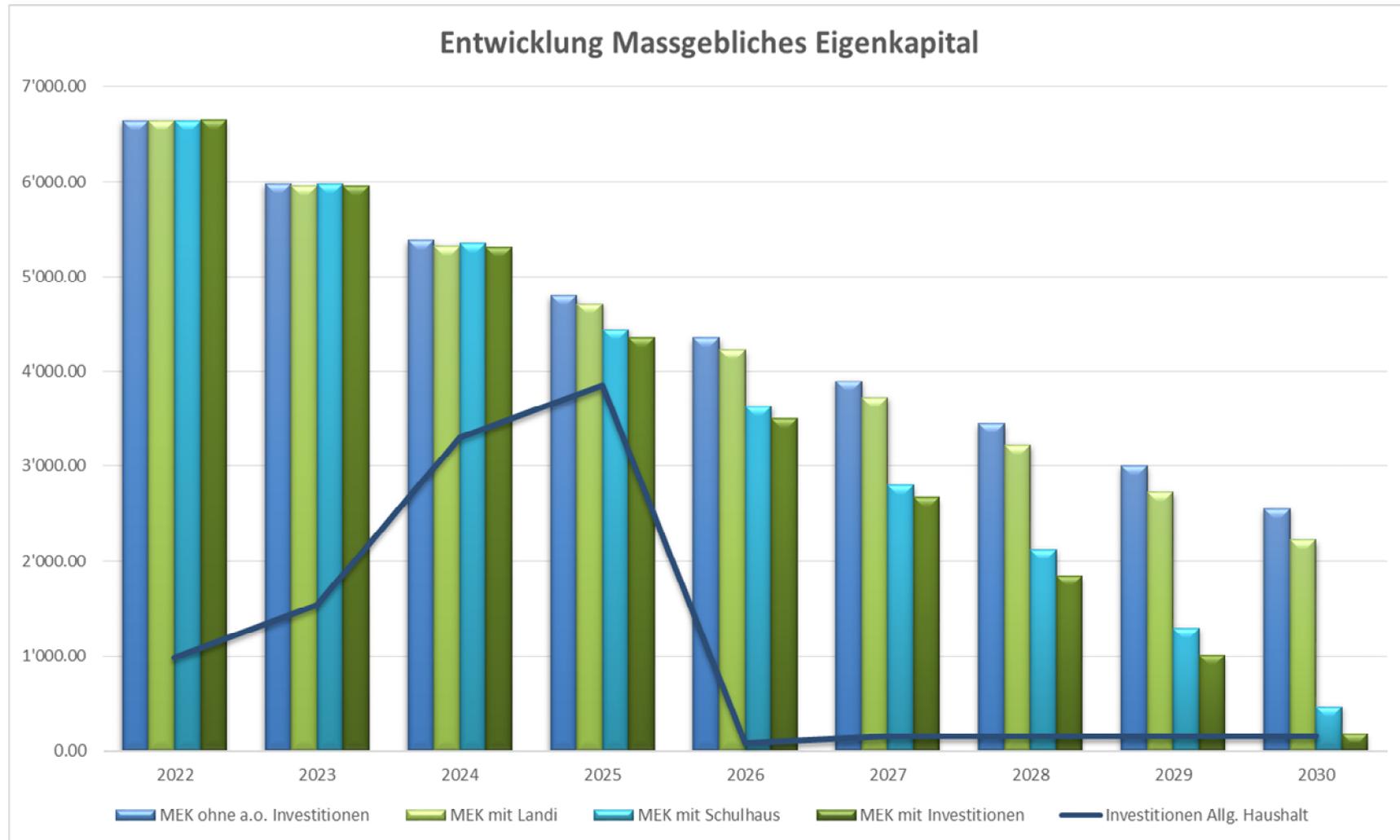
Werkhof und FW-Magazin – Investitionen 2.1 Mio.

Berechnung Folgekosten

		Werkhof	FW
Abschreibungen (40 Jahre)	CHF	23'000	20'000
Kalk. Zinsen (Fremdkapital 2 %)	CHF	18'000	16'000
Vers./Betr./Pers./Unter.	CHF	17'000	17'000
	CHF	58'000	53'000
Bisheriger Mietzins	- CHF	15'000	2'000
Bisherige Kosten	- CHF	1'000	5'000
	- CHF	16'000	5'000
Total jährliche Folgekosten netto	CHF	42'000	46'000
<i>(Allg. Haushalt + Spezialfinanzierung FW)</i>			



Finanzplanung – Auswirkungen Eigenkapital





Steuerberechnung – Beispiel

Anlage 1.84 = Annahme zur Veranschaulichung

Tarif Alleinstehende

Steuerbares Einkommen	Gemeindesteuer Anlage 1.69 Steuer	Gemeindesteuer Anlage 1.84 Steuer	Differenz
25'000	1'485.25	1'617.10	131.85
50'000	3'334.95	3'630.95	296.00
100'000	7'676.15	8'357.45	681.30

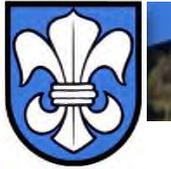


Steuerberechnung – Beispiel

Anlage 1.84 = Annahme zur Veranschaulichung

Tarif Verheiratete

Steuerbares Einkommen	Gemeindesteuer Anlage 1.69 Steuer	Gemeindesteuer Anlage 1.84 Steuer	Differenz
25'000	1'200.25	1'306.75	106.50
50'000	2'790.55	3'038.20	247.65
100'000	6'531.00	7'110.70	579.70



Schulraum- und Liegenschaftsplanung

