



Unterägeri



BAUKREDIT FÜR DEN NEUBAU
Schulhaus Acher Mitte mit Singsaal und Turnhalle

Urnenabstimmung vom 24. November 2019

INHALTSVERZEICHNIS

ZUR VORBESPRECHUNG DER URNENABSTIMMUNG	3
RECHTLICHE HINWEISE	3
BAUKREDIT FÜR DEN NEUBAU SCHULHAUS ACHER MITTE	4
1. AUSGANGSLAGE	5
2. DAS PROJEKT	6
3. BAUKOSTEN	14
4. BEURTEILUNG/STELLUNGNAHME DER INTERPELLANTEN	16
5. STELLUNGNAHME GEMEINDERAT	17
6. ZUKÜNFTIGE NUTZUNG SCHULHAUS ACHER OST UND ACHER NORD	18
7. ABSTIMMUNGSFRAGE	20

ZUR VORBESPRECHUNG DER URNENABSTIMMUNG

Es finden folgende Parteiversammlungen statt:

Alternative – die Grünen

Mittwoch, 6. November 2019, um 19 Uhr im Restaurant Schiff

Christlichdemokratische Volkspartei

Dienstag, 12. November 2019, um 20 Uhr in der Alpwirtschaft Sonnegg

FDP.Die Liberalen Unterägeri

Dienstag, 12. November 2019, um 20 Uhr im Seminar-Hotel

Schweizerische Volkspartei

Montag, 11. November 2019, um 20 Uhr im Seminar-Hotel

RECHTLICHE HINWEISE

STIMMBERECHTIGUNG

Stimmberechtigt sind gemäss § 27 der Kantonsverfassung (BGS 111.1) alle seit mindestens 5 Tagen in der Gemeinde Unterägeri wohnhaften Schweizerinnen und Schweizer, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und die nicht unter umfassender Beistandschaft stehen (§ 398 ZGB, SR 210).

STIMMRECHTSBESCHWERDE

Gestützt auf § 17^{bis} des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden (Gemeindegesezt; BGS 171.1) vom 4. September 1980 in Verbindung mit § 67 des Gesetzes über die Wahlen und Abstimmungen (Wahl- und Abstimmungsgesetz, WAG; BGS 131.1) vom 28. September 2006 kann wegen Verletzung des Stimmrechts und wegen Unregelmässigkeiten bei der Vorbereitung und Durchführung von Wahlen und Abstimmungen beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden. Tritt der Beschwerdegrund vor dem Abstimmungstag ein, ist die Beschwerde innert zehn Tagen seit der Entdeckung einzureichen. Ist diese Frist am Abstimmungstag noch nicht abgelaufen, wird sie bis zum 20. Tag nach dem Abstimmungstag verlängert. In allen übrigen Fällen beträgt die Beschwerdefrist 20 Tage seit dem Abstimmungstag (§ 67 Abs. 2 WAG). Bei Abstimmungs- und Wahlbeschwerden ist ausserdem glaubhaft zu machen, dass die behaupteten Unregelmässigkeiten nach Art und Umfang geeignet waren, das Abstimmungs- oder Wahlergebnis wesentlich zu beeinflussen (§ 68 Abs. 2 WAG).

HINWEIS ZUR SCHRIFTLICHEN STIMMABGABE

Denken Sie daran, bei einer schriftlichen Stimmabgabe den **Stimmrechtsausweis zu unterzeichnen**, den Stimmzettel ins grüne Stimmzettelcouvert zu legen und dieses, nachdem Sie alle Stimm- und Wahlzettel hineingelegt haben, zu schliessen. Das Stimmzettelcouvert ist im Rücksendecouvert an die Gemeindekanzlei zu senden oder in den gemeindlichen Briefkasten zu werfen.

PROJEKTPRÄSENTATION

Das Projekt wurde an den beiden Tagen vom 27./28. September 2019 öffentlich im Kultroom 15 präsentiert.

BAUKREDIT FÜR DEN NEUBAU SCHULHAUS ACHER MITTE

Liebe Einwohnerinnen, liebe Einwohner

Der Gemeinderat lädt Sie am 24. November 2019 zur Urnenabstimmung ein. Wir empfehlen Ihnen unsere Botschaft zum Studium und danken Ihnen, wenn Sie mit einem Ja der Vorlage zustimmen.

Das beantragte Bauvorhaben – Schulhaus Acher Mitte – gewährleistet, dass auch in den nächsten Jahrzehnten unsere Infrastrukturen den Anforderungen der Schule entsprechen. Das vorliegende Projekt ist eine ökologisch wie auch ökonomisch vernünftige und ausgewogene Lösung.

Der Gemeinderat dankt Ihnen für die Teilnahme an der Urnenabstimmung.

Freundliche Grüsse
Gemeinderat Unterägeri



Josef Ribary
Gemeindepräsident



Peter Lüönd
Gemeindeschreiber

1. AUSGANGSLAGE

Seit 2014 stellt die Gemeinde einen starken Anstieg der Schülerzahlen im Kindergarten und in den unteren Klassen der Primarschule fest. Gemäss den in der Einwohnerkanzlei vorliegenden Geburtenzahlen wird der Trend zu mehr Kindergarten- und Primarschulkindern in den nächsten Jahren anhalten.

Der Gemeinderat hat im August 2017 eine Arbeitsgruppe eingesetzt, um die konkreten Bedürfnisse zu klären, ein Raumprogramm zu erarbeiten, Standorte für neue Schul- und Betreuungsräume zu evaluieren sowie eine Machbarkeitsstudie inklusive einer geologischen Abklärung zu erstellen. Im Mai 2018 wurde mit den von dieser Arbeitsgruppe erarbeiteten Grundlagen eine «Generalplanersubmission im selektiven Verfahren» ausgeschrieben. Aus der zweiten Jurierung mit der Honorarofferte ging das Architekturbüro «archetage AG» aus Baar als Sieger hervor, welches mit der konkreten Planung des Neubaus Schulhaus Acher Mitte beauftragt wurde.

An der Einwohnergemeindeversammlung vom 10. Dezember 2018 ist der Planungskredit genehmigt worden. Zusätzlich wurde – nach eingehender Diskussion zu einer Interpellation – beschlossen, dass hinsichtlich der Art der Bauweise insbesondere die Holzbauweise zu prüfen ist und im Rahmen der Genehmigung des Baukredits zwei Varianten (Massivbau/Holzbau) zur Abstimmung zu bringen sind.

Nach Rücksprache mit den Interpellanten legt Ihnen der Gemeinderat nun nur eine Variante zur Abstimmung vor, da diese auf sinnvolle Art und Weise die Vorzüge von Massivbau mit jenen des Holzbaus kombiniert.



2. DAS PROJEKT

Das geplante Schulhaus mit integrierter Sporthalle und einem Singsaal folgt – durch die bestehende Positionierung der heutigen alten Turnhalle – der räumlichen Logik. Der geplante Baukörper gliedert sich in die bestehenden Schulhausbauten der Anlage ein und bildet im Westen des bestehenden Pausenplatzes einen räumlichen Abschluss. Der Pausenplatz definiert die Höhe des Eingangs und somit auch die gesamte Höhenlage des Gebäudes.

Durch den geplanten Neubau und die bestehenden Schulhausbauten Acher West und Acher Süd wird auf Niveau Spielwiese/Sportplatz der räumliche Abschluss der Erschliessung geklärt.

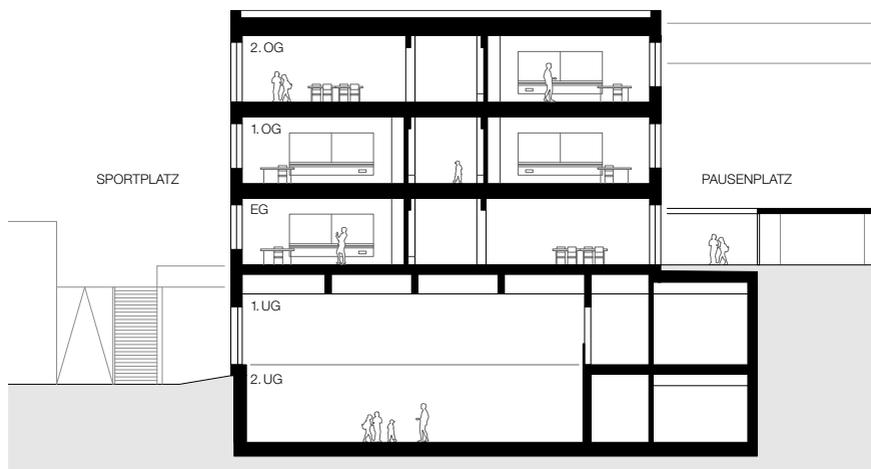
Die Grundrisse des Schulgebäudes sind auf einem regelmässigen Raster aufgebaut. Die Nutzungseinheiten variieren in der Positionierung spielerisch unterschiedlich von Geschoss zu Geschoss. Konzeptionell sind die zwei Klassenzüge mittels zwölf Schulzimmern verteilt auf drei Geschosse (3 x 4) und den dazugehörigen Gruppenräumen (je ein Gruppenraum pro zwei Klassenzimmer) umgesetzt worden. Der gewählte Raster erlaubt eine flexible Anordnung der Schulzimmer, des Lehrerzimmers, des Schulleiterbüros sowie des Raumes für die Arbeitsvorbereitung über die Geschosse. Mit den dazwischengeschalteten Gruppenräumen oder den erweiterten Korridorbereichen wird räumlich und belichtungsmässig eine qualitativ hochwertig nutzbare Schulanlage geschaffen.

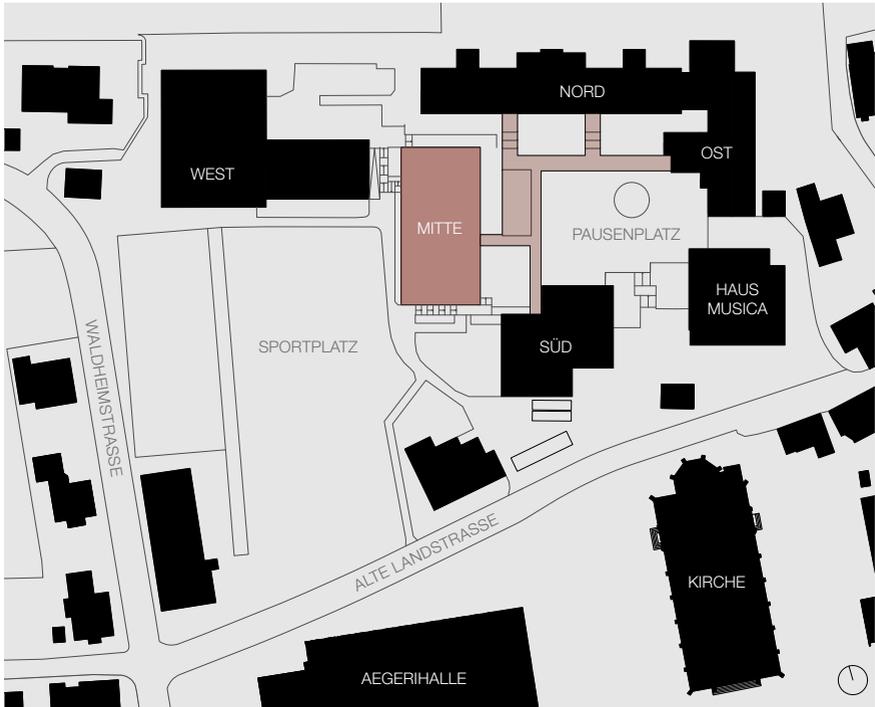
Weiter sind eine grosszügige, multifunktional nutzbare Eingangshalle und eine effiziente Vertikalerschliessungsanlage mit geschossweisen Nassräumen vorgesehen. Der Zugang zum Schulhaus erfolgt ab dem Pausenplatz über die erwähnte Eingangshalle.

Die Sporthalle und der Singsaal haben im Untergeschoss einen eigenen Zugang und sind dadurch ausserhalb der Schulzeit unabhängig vom Schulhaus nutzbar. Der Zuschauerbereich oberhalb der Turnhalle bildet gleichzeitig die Erschliessung der Garderoben. Weiter sind im Untergeschoss Archiv- und Technikräume geplant. Bei der Materialisierung der Innenräume wird auf nachhaltige Produkte gesetzt.

Die unterschiedliche Anordnung der Raumdispositionen widerspiegelt sich im Fassadenbild, insbesondere durch die akzentuierten Fenster mit umlaufender Zarge, hinter denen sich die Schulräume befinden. Diese durchstossen die transparente Fassadenhaut, welche als vertikale Lamellenstruktur alle vier Seiten überzieht. Die gewählte Lamellenstruktur übernimmt optische, belichtungsmässige und konstruktive (mechanischer Schutz) Aufgaben. Visuell entsteht, je nach Betrachtung der Fassade, ein Spiel von Licht und Schatten. Dieses Spiel zeichnet sich auch in den unterschiedlichen Tages- und Nachtnutzungen der jeweiligen Geschosse ab.

Das neue Gebäude gliedert sich in zwei Teile – das dreigeschossige Primarschulhaus in Holzbauweise und die daruntergelegene Turnhalle mit Singsaal in Massivbauweise.





KENNZAHLEN:

Schulhaus von EG bis 2. OG:

- 12 Klassenzimmer
- 6 Gruppenräume
- Korridor mit Arbeitsnischen
- Grosses Foyer
- Lehrerzimmer
- AVOR-Zimmer
- Büro Schulleitung

Multifunktionsraum im UG:

- Singsaal für Schule und Vereine

Sporträume im UG:

- Einfachturnhalle
- Geräteraum
- Garderobe und Duschen für Buben und Mädchen
- Lehrerumkleide
- Sanitätsraum

Nebenräume im UG:

- Technikräume
- Lagerräume
- Archiv

Gesamtes Volumen nach SIA 416:

18'900 m³

Nettonutzfläche Holzbauteil EG–2. OG:

2'290 m²

Nettonutzfläche Teil Massivbau UG:

1'420 m²

Konstruktionsholz:

522 m³ Holz (zertifiziertes Schweizer Holz)

Photovoltaikanlage:

auf dem Dach

Energiestandard:

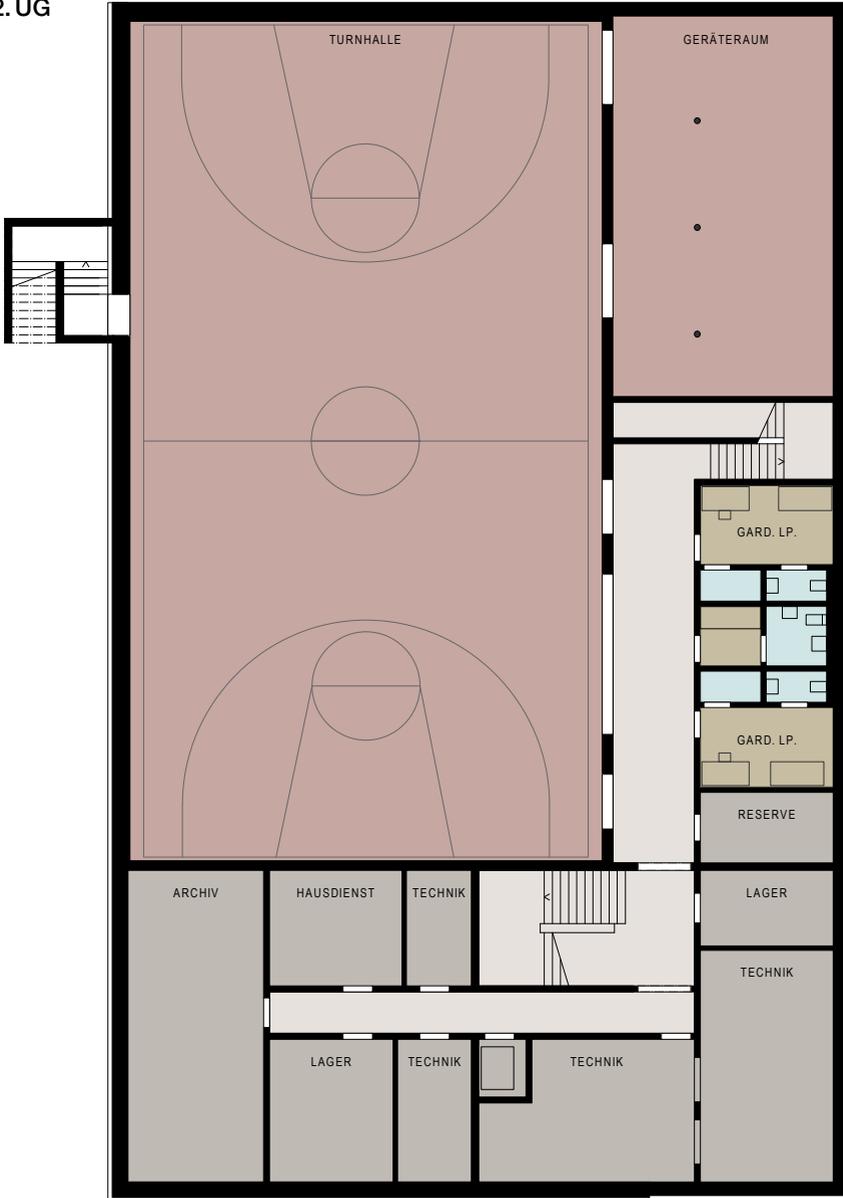
Minergie

Lüftung:

kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung



2. UG



1. UG



EG



1./2. OG



3. BAUKOSTEN

Kosten und Finanzierung

Vorbereitungsarbeiten	CHF	1'700'000
Gebäude	CHF	14'500'000
Umgebung	CHF	500'000
Baunebenkosten	CHF	300'000
Reserve	CHF	750'000
Ausstattung	CHF	750'000

Gesamtkredit CHF 18'500'000

Bereits bewilligter Planungskredit vom 10.12.2018 CHF 790'000

Baukredit CHF 17'710'000

FINANZIELLE FOLGEKOSTEN

Kapitalfolgekosten

Die Basis für die Berechnung der Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung) bilden die Nettoinvestitionen von CHF 18,5 Mio. gemäss vorliegender Kostenschätzung. Für Hochbauten wie das Schulhaus Acher Mitte wird gemäss Finanzhaushaltgesetz, FHG Stand per 1. Januar 2018, mit einer Nutzungsdauer von 33 Jahren gerechnet. Daraus resultiert ein Abschreibungssatz von drei Prozent, die Abschreibungen erfolgen linear. Aufgrund der aktuellen Finanzsituation und dem Zinsumfeld mit momentan sehr niedrigen Zinssätzen wird über die gesamte Laufzeit mit einem durchschnittlichen Zinssatz von zwei Prozent gerechnet. Der Zinsberechnung werden aufgrund der Amortisation die halben Nettoinvestitionen zugrunde gelegt.

Kosten gemäss KV		CHF	18'500'000
Abschreibung	3 % von CHF 18'500'000	CHF	555'000
Verzinsung	2 % von CHF 9'250'000	CHF	185'000

Total jährliche Kapitalfolgekosten CHF 740'000

Aus der Gewinnverwendung des Jahres 2018 wurden CHF 3 Mio. zur Vorfinanzierung ausgedient. Ebenso ist im Budget 2020 vorgesehen, nochmals CHF 3 Mio. für die Vorfinanzierung einzusetzen, dies vorbehaltlich der Budgetgenehmigung durch die Einwohnergemeindeversammlung. Durch diese Vorfinanzierung reduzieren sich die Abschreibungen jährlich um CHF 180'000. Dieser Betrag kann sich aufgrund positiver Rechnungsergebnisse vor Baubeginn noch erhöhen. Die Berechnung der Verzinsung basiert auf vollständiger Fremdfinanzierung der Gemeinde. Aufgrund der aktuell hervorragenden Liquidität wird nur ein Teil fremdfinanziert werden müssen. Daraus ergeben sich weitere erhebliche Einsparungen bei der Verzinsung.

Betriebsfolgekosten

Die personellen Folgekosten berücksichtigen den Mehraufwand gegenüber der heutigen Situation. Der Kostenberechnung sind zusätzliche 150 Stellenprozente beim Hausdienst für die Hauswartung und Reinigung zugrunde gelegt. Bei den Sachfolgekosten (Unterhalt, Reparaturen, Gebühren und Abgaben, Serviceleistungen und Versicherungen usw.) ist aufgrund der Erfahrungswerte mit Aufwendungen von rund 1.1 % der Nettoinvestitionen zu rechnen.

Personelle Folgekosten		CHF	130'000
Sachfolgekosten	1.1 % von CHF 18'500'000	CHF	200'000
Total jährliche Betriebsfolgekosten		CHF	330'000

Die Einwohnergemeinde Unterägeri hat sich in den letzten Jahren trotz hoher Investitionen mit den guten Rechnungsergebnissen eine sehr solide Finanzsituation geschaffen. Das Eigenkapital beträgt per 31. Dezember 2018 rund CHF 35 Mio. Die gute finanzielle Situation lässt es zu, dass die Einwohnergemeinde den Neubau Schulhaus Acher Mitte realisiert.

4. BEURTEILUNG/STELLUNGNAHME DER INTERPELLANTEN

Am 27. November 2018 stellten Mariann Hess, Robert Baumgartner und Ralph Ryser beim Gemeinderat Unterägeri den Antrag, dass beim geplanten Schulhaus Acher Mitte die Holzbauweise von Beginn weg in die Evaluation einzubeziehen sei und dabei auch ökologische Kriterien zu gewichten seien, wie sie das kantonale Waldgesetz verlangt. Diesem Begehren wurde an der Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2018 stattgegeben.

In der Folge hat der Gemeinderat und das Architekturbüro archetage AG eine Holzbauvariante erarbeitet, für welche 522 m³ Massivholz (entspricht 1300 m³ Stammholz) aus Wäldern der Zentralschweiz verarbeitet werden. Dieses Projekt wurde den Antragstellenden am 19. August 2019 vorgestellt. Der Gemeinderat schlug vor, den Kredit für dieses Projekt am 24. November 2019 den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern zur Abstimmung vorzulegen. Die Interpellanten erklärten sich in der Folge bereit, dieses Projekt zu unterstützen, da es von allen Fachleuten einstimmig als Holzbau bezeichnet wurde.

*«Bauen mit Schweizer Holz ist ein wirkungsvoller Beitrag gegen den Klimawandel. Ein sichtbarer Holzbau ist ein Aushängeschild für Ökologie und Nachhaltigkeit. Bauen mit Schweizer Holz bedeutet, die Belange der Umwelt gleichermassen wie die Bedürfnisse der heutigen Gesellschaft und die Lebensqualität künftiger Generationen zu berücksichtigen. Was wäre naheliegender für ein Schulhaus?»
(Mariann Hess)*

«Als Förster durfte ich viele Jahre Ägeriwälder betreuen und bewirtschaften. Ich habe mich für einen vielfältigen Wald mit allen Funktionen eingesetzt. Während das Volk die Wohlfahrtsleistungen des Waldes sehr geniesst, verliert unser einziger Schweizer Rohstoff «HOLZ» immer mehr an Wert. Es freut mich daher sehr, dass unser Vorstoss durch die Gemeindeversammlung so positiv aufgenommen wurde und nun von den Planern auch in unserem Sinn umgesetzt wird. Ich fordere Gemeindebehörden und private Bauherren auf, in Zukunft schon ab der ersten Projektphase dem «SCHWEIZER HOLZ» eine Chance zu geben.» (Robert Baumgartner)

«Ich bin überzeugt, dass der Gemeinderat Unterägeri in Zukunft die Holzbauweise und Nutzung der Holzenergie bei öffentlichen Bauten von Beginn an in die Evaluation einbeziehen und nach ökologischen Kriterien gewichten wird und dadurch künftig auch Private motiviert werden, in Holz zu bauen.» (Ralph Ryser)

5. STELLUNGNAHME GEMEINDERAT

Mit dem vorliegenden Projekt kann Ihnen der Gemeinderat ein architektonisch überzeugendes und zweckdienliches Schulhaus zur Abstimmung unterbreiten, das auch ökologisch und ökonomisch zu überzeugen vermag. Die Bedürfnisse der Schule können damit für die nächsten Jahre abgedeckt werden. Dank der Umnutzung der Schulhäuser Nord und Ost erhält auch die schulergänzende Betreuung die dringend erforderlichen Räumlichkeiten.

Mit der Massivbauweise der im Untergeschoss liegenden Räumlichkeiten und der Holzbauweise des darüberliegenden dreigeschossigen Schulhauses wird den örtlichen Begebenheiten Rechnung getragen. Mit diesem Bau kann auch dem von den Interpellanten eingebrachten und an der Gemeindeversammlung vom Dezember 2018 von den Stimmberechtigten unterstützten Anliegen bezüglich der Prüfung einer Holzbauvariante Rechnung getragen werden. Das Projekt setzt die an diesem Standort mögliche Holzbauweise um.

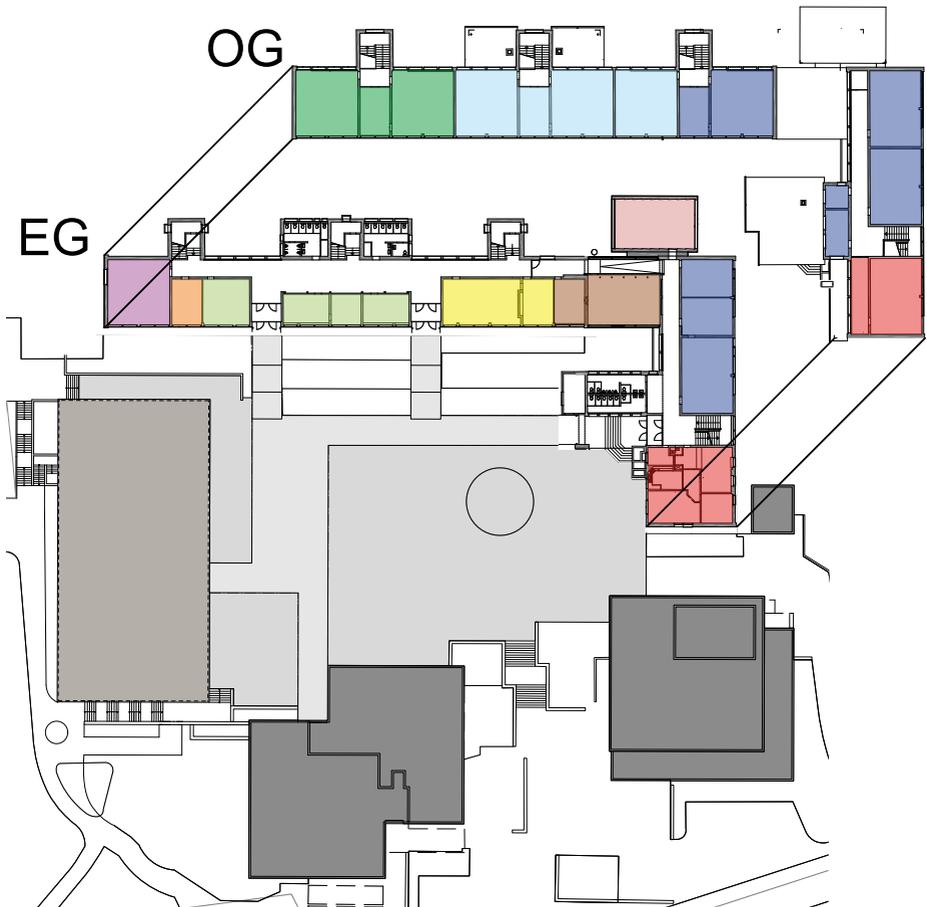
Nach Rücksprache mit den Interpellanten verzichtet der Gemeinderat auf die in Aussicht gestellte Variantenabstimmung, da mit diesem Holzbau die Anliegen der Interpellanten erfüllt werden. Zudem wird das neue Schulhaus, wie die gesamte Schulanlage Acher, an die Wärmezentrale der AGERIHALLE angeschlossen und damit mit Holzenergie geheizt.

Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen die Annahme des Baukredites für das Schulhaus Acher Mitte.

6. ZUKÜNFTIGE NUTZUNG SCHULHAUS ACHER OST UND ACHER NORD

Neben der ständig anwachsenden Schülerinnen- und Schülerzahl ist auch die Nachfrage nach schulergänzenden Betreuungsangeboten in den letzten Jahren stark und stetig angestiegen. Der Mittagstisch musste teilweise ausgelagert werden, da die Nachfrage das Angebot im Schulhaus Acher Süd deutlich überstieg. Für die nachschulische Betreuung stehen heute zwei ehemalige Klassenzimmer zur Verfügung, welche die grosse Anzahl an Schülerinnen und Schülern nicht aufnehmen und in denen die unterschiedlichen Bedürfnisse der Kinder vom Kindergarten bis zur 6. Primarklasse nicht abdeckt werden können. Der Auszug der Schulklassen aus den Schulhäusern Ost und Nord ermöglicht es, den Mittagstisch dort zentral zu führen, den bis anhin ausgelagerten Mittagstisch also zurückzuholen sowie den unterschiedlichen Bedürfnissen der Kinder in der nachschulischen Betreuung gerecht zu werden.

Die Umnutzung der Räume in den Schulhäusern Acher Ost und Nord wird auch leichte bauliche Anpassungen für das Sekretariat, für den Mittagstisch, bei den sanitären Anlagen sowie für den Hausdienst (Garderobe, Aufenthaltsraum, Büro) zur Folge haben. Diese sind im vorliegenden Projekt nicht enthalten.



- Schulgänzende Betreuung / Mittagstisch
- Schulische Heilpädagogen
- Schulsozialarbeit
- Schulinsel
- Textiles Werken
- Logopädie
- Deutsch als Zweitsprache
- Mehrzweckraum
- Hausdienst
- Rektorat / Sekretariat

7. ABSTIMMUNGSFRAGE

Stimmen Sie dem Baukredit für den Neubau Schulhaus Acher Mitte mit Singsaal und Turnhalle in der Höhe von CHF 17,71 Mio. inkl. MWST (Preisstand April 2019) zu?

Unterägeri, 26. September 2019

FÜR DEN GEMEINDERAT

Josef Ribary, Gemeindepräsident

Peter Lüönd, Gemeindegeschreiber

Die Vorlage Gemeindeabstimmung vom 24. November 2019 finden Sie auf der gemeindlichen Internetseite unter der Rubrik Verwaltung/Publikationen.