

Gemeindeversammlung | 15.09.2025



Herzlich willkommen!

Gemeindeversammlung | 15.09.2025



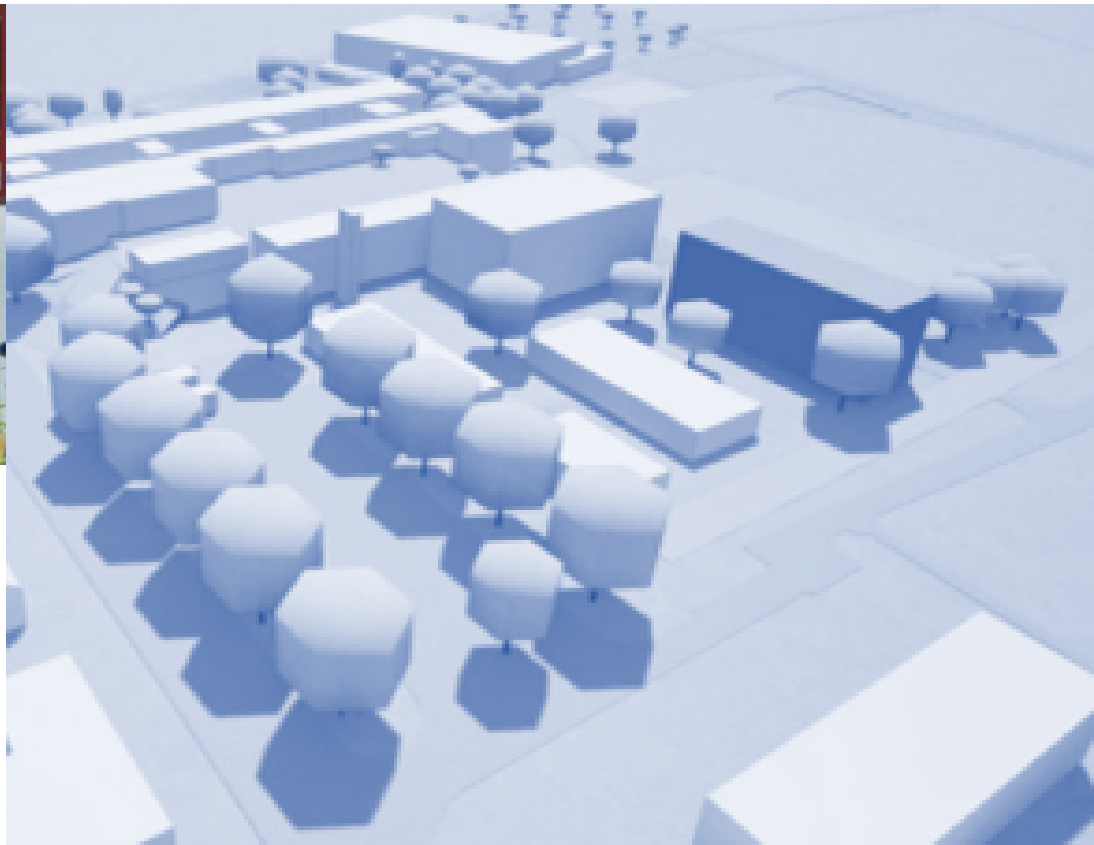
Traktanden

1. Schulanlage Schalmenacker, Erstellung modularer Schulraum, Bewilligung eines Verpflichtungskredites von 1,705 Mio. Franken
2. Wohnen und Pflege Peteracker AG, Darlehen und Erhöhung Aktienkapital, Vorberatung zuhanden Urnenabstimmung
3. Anfragen im Sinne von § 17 des Gemeindegesetzes

Modularer Schulraum Schalmenacker

Referent > Roman Neukom

Ressourcen und Immobilien



Modularer Schulraum Schalmnacker



Agenda

- Ausgangslage und ursprüngliche Strategie
- Überarbeitung der Strategie
- Ausschreibung und Kosten
- Standort und Meilensteinplanung
- Antrag Rechnungsprüfungskommission [RPK]
- Diskussions- und Fragerunde
- Antrag Gemeinderat und Abstimmung



Modularer Schulraum Schalmenacker



Ausgangslage und ursprüngliche Strategie

- 2019 > Stopp Neubauprojekt «Bölly»
- 2020 > Ausarbeitung Schulraumplanung 2020-2032
- 2021 > Zusatzprojekt Lehrschwimmbecken Rafzerfeld
- 2023 > Überarbeitung Schulraumplanung Sekundarschule Rafzerfeld



Modularer Schulraum Schalmnacker



Ausgangslage und ursprüngliche Strategie

- Ressourcenschonende Lösungen
- Mittelfristige Auflösung der Provisorien
- Festhalten an den Standorten der Schulanlagen
- Resultat: 8 Umsetzungsprojekte (4 bereits umgesetzt)
- Abbau Investitionsstau der letzten 30 Jahre



Modularer Schulraum Schalmnacker



Überarbeitung der Strategie

- Hohe Sanierungskosten im Götzen und Schalmnacker
- Festhalten an der Strategie und Standorten der Schulanlagen
- Rekurse stoppten die Planung und bisherige Strategie
- Überprüfung der bisherigen Planung
- Information der Bevölkerung
 - Update an der GV vom 2. Dezember 2024 [Fokus: Areal-Strategie]
 - Update an der GV vom 24. März 2025 [Fokus: Standort-Strategie]
 - Update an der GV vom 16. Juni 2025 [Fokus: finanzielle Lage]



Modularer Schulraum Schalmenacker



Überarbeitung der Strategie

- Finanzielle Situation lässt hohes Investitionsvolumen nicht zu
- «Radikaler» Kurs vom Gemeinderat
- Strategie modularer Schulraum
 - Flexibilität bei sinkenden (evtl. schwankenden) Schüler-Zahlen
 - Temporäre Ausweichflächen für Sanierung der Bestandsbauten
 - Kostenreduktion bei vergleichbar guter Schulraum-Qualität



Modularer Schulraum Schalmnacker



Überarbeitung der Strategie

- Ursprünglicher Plan wäre trotz Zusammenschluss der Sekundarschule mit der Schule unteres Rafzerfeld aufgegangen
- zeitliche Verzögerung (Rekurse) bedingt modularen Schulraum und dies unabhängig von der künftigen Standort-Strategie
- mit dem Entscheid, auf modularen Schulraum zu setzen, erübrigt sich die Frage



Modularer Schulraum Schalmnacker



Überarbeitung der Strategie

- ab SJ 2026/2027 = 5 neue Klassen in Rafz
- 1-Standort-Strategie: mittel- bis langfristige Lösung
- 2-Standort-Strategie: Lösung für Sanierungs-Zeitraum Götze
- Notlösung Götze (verschwendetes Investment)



Modularer Schulraum Schalmnacker



Ausschreibung und Kosten

- Öffentliche Ausschreibung im 1. Halbjahr 2025 durchgeführt
- 9 Anbieter, welche ein Angebot abgegeben haben
- Prüfung und Bewertung (auch Qualität) durchgeführt
- Wirtschaftlich bestes Angebot und somit Zuschlag = ERNE Holzbau AG
- Mietmodell für 48 Monate | anschliessender Kauf möglich



Modularer Schulraum Schalmenacker



Ausschreibung und Kosten

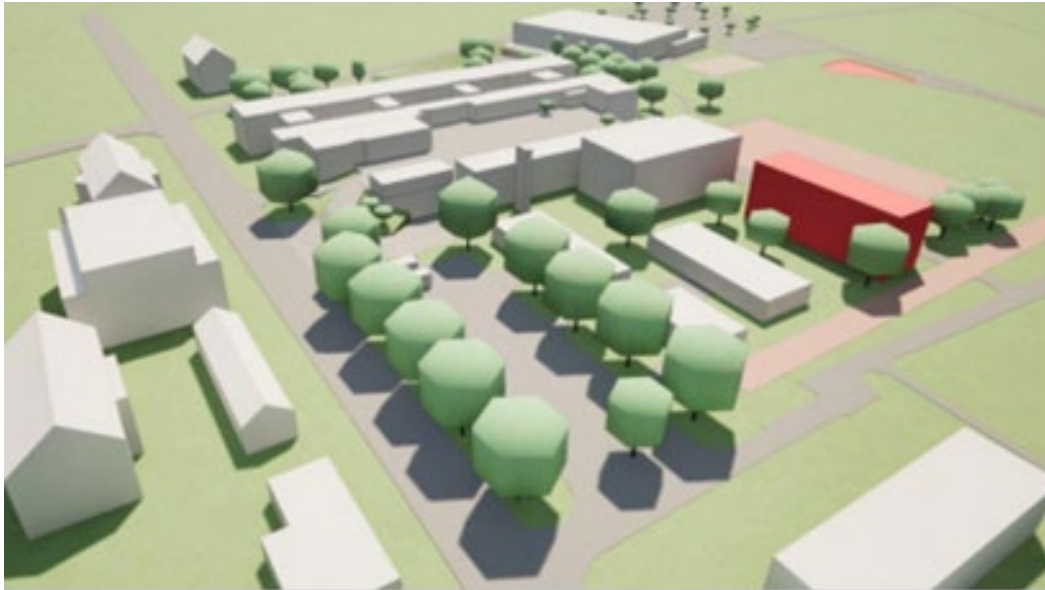
■ Mietkosten	CHF	868'000
■ Planung + Erschliessung	CHF	667'000
■ Mobiliar	CHF	170'000
Total	CHF	1'705'000



Modularer Schulraum Schalmenacker

Standort und Meilensteinplanung

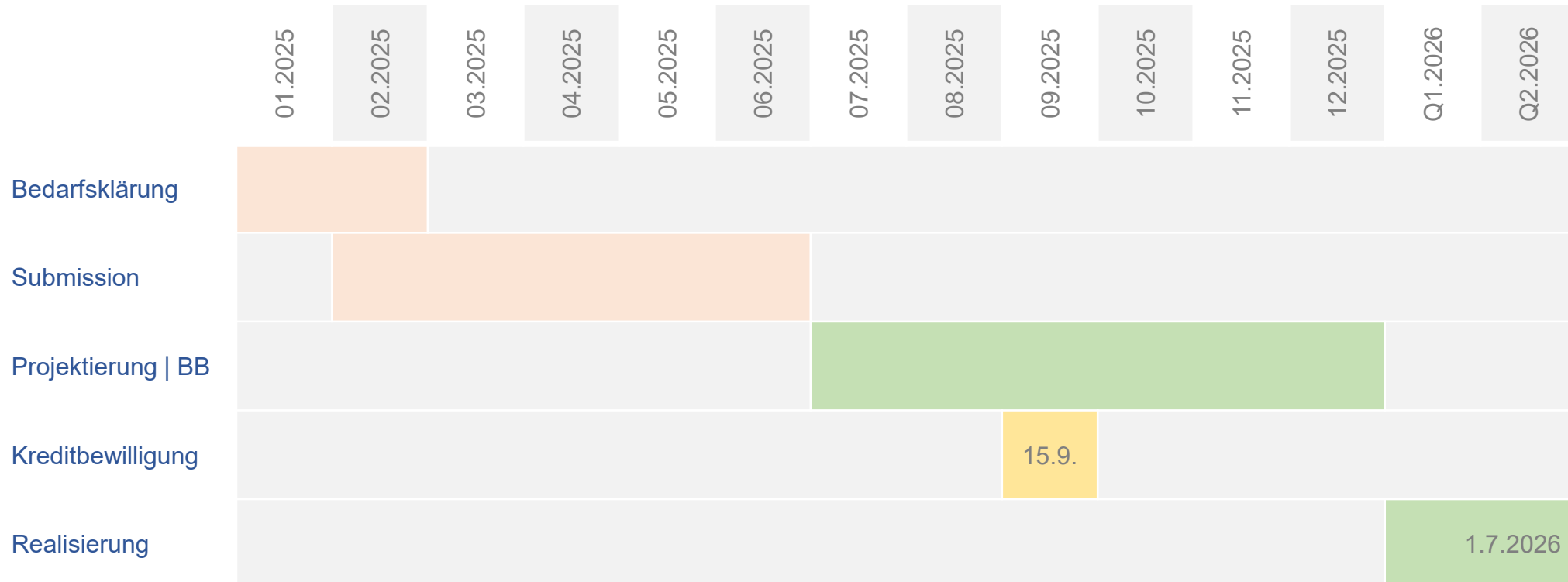
geplanter Standort Chiletürmli II



Modularer Schulraum Schalmnacker



Standort und Meilensteine



Modularer Schulraum Schalmnacker



Antrag der Rechnungsprüfungskommission [Auszug]

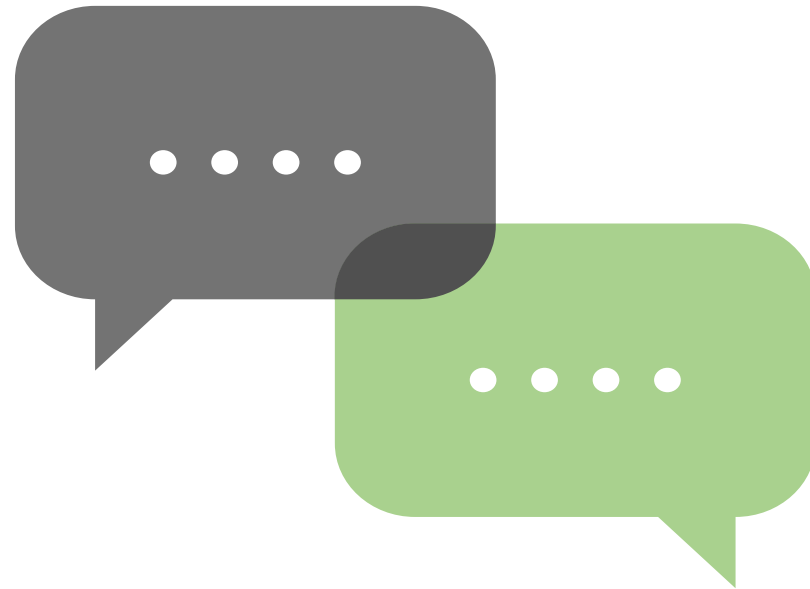
Die RPK hat den Gemeinderatsbeschluss vom 8. Juli 2025 sowie die Unterlagen zu diesem Geschäft geprüft und mit dem Gemeinderat offene Fragen geklärt.

[...]

Der vorgeschlagene modulare Schul-Pavillon entspricht in Grösse und Kosten pro Klassenzimmer dem bereits bestehenden Pavillon „Chiletürmli“. Die Miet- und Investitionskosten sind marktüblich.

Die RPK beantragt der Gemeindeversammlung vom 15. September 2025 die Genehmigung des Antrages.

Modularer Schulraum Schalmnacker



Modularer Schulraum Schalmenacker



Antrag des Gemeinderates

1. Für die Erstellung eines modularen Schulraums auf der Schulanlage Schalmenacker und dessen Miete wird ein Verpflichtungskredit von Fr. 1'705'000.00 bewilligt.

2. Die Ausgaben sind den folgenden Konten zu belasten:

_ Konto 1.2170.3160.00 (ER)	Mietkosten	Fr. 868'000.00
_ Konto 1.2170.5040.32 (IR)	Kosten für Planung, Erschliessung, Fundation und Reserve	Fr. 667'000.00
_ Konto 1.2130.5060.05 (IR)	Mobiliar	Fr. 170'000.00
Total		Fr. 1'705'000.00



UPDATE

Information vom Gemeinderat



Themen

Schulraumprojekte und Standort-Strategie

Roman Neukom, Gemeinderat | Ressourcen und Immobilien

Hochwasserschutz Landbach

Roman Neukom, Gemeinderat | Ressourcen und Immobilien

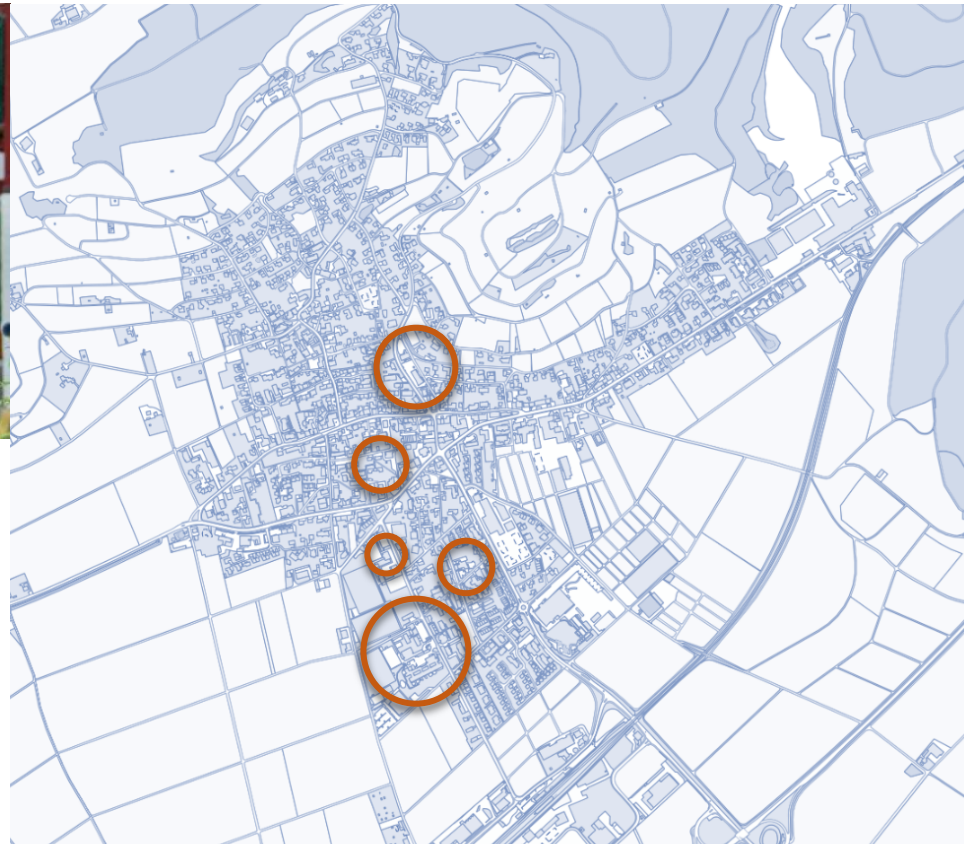


Schulraumprojekte | Standortstrategie



Referent > Roman Neukom

Ressourcen und Immobilien



Schulraumprojekte | Standortstrategie



Agenda

- Überarbeitung der Strategie
- Erkenntnisse aus Phasen der Überarbeitung
- Warum Strategie «modularer Schulraum»?
- Lösungen 1-Standort-Strategie und 2-Standort-Strategie
- Kosten [Schulraumprojekte und Gesamtbetrachtung Gemeinde]
- Zeitplan
- Übersicht Vor- und Nachteile + Fazit
- Diskussions- und Fragerunde



Überarbeitung der Strategie

- Hohe Sanierungskosten im Götzen und Schalmenacker
- Festhalten an der Strategie und Standorten der Schulanlagen
- Rekurse stoppten die Planung und bisherige Strategie
- Überprüfung der bisherigen Planung
- Information der Bevölkerung
 - Update an der GV vom 2. Dezember 2024 [Fokus: Areal-Strategie]
 - Update an der GV vom 24. März 2025 [Fokus: Standort-Strategie]
 - Update an der GV vom 16. Juni 2025 [Fokus: finanzielle Lage]



Schulraumprojekte | Standortstrategie



Erkenntnisse aus der Areal-Strategie [Info am 12.2024]

- Beide Szenarien (Ein- und Zwei-Standorte) sind denkbar
- Grobkostenschätzungen ergaben ausgeglichenes Bild
- Entscheid für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie

Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie [Info am 03.2025]

- Machbarkeitsstudie Ein-Standort-Strategie [Kosten +/-25%]
- Gegenüberstellung der beiden Szenarien
- Ausarbeitung der Kreditvorlage [09.2025 | 30.11.2025]



Erkenntnisse aus Finanzplanung [Info am 06.2025]

- Frühzeitige Überarbeitung der Finanzplanung mit neuen Zahlen
- Gesamt-Investitionsvolumen für Gemeinde Rafz nicht tragbar
- «radikaler» Kurs vom Gemeinderat
- Reduktion des Investitionsvolumens um rund 20-30 Mio.
- Glättung | Verteilung Investitionen auf 10-12 Jahre



Einfluss auf die Schulraumprojekte

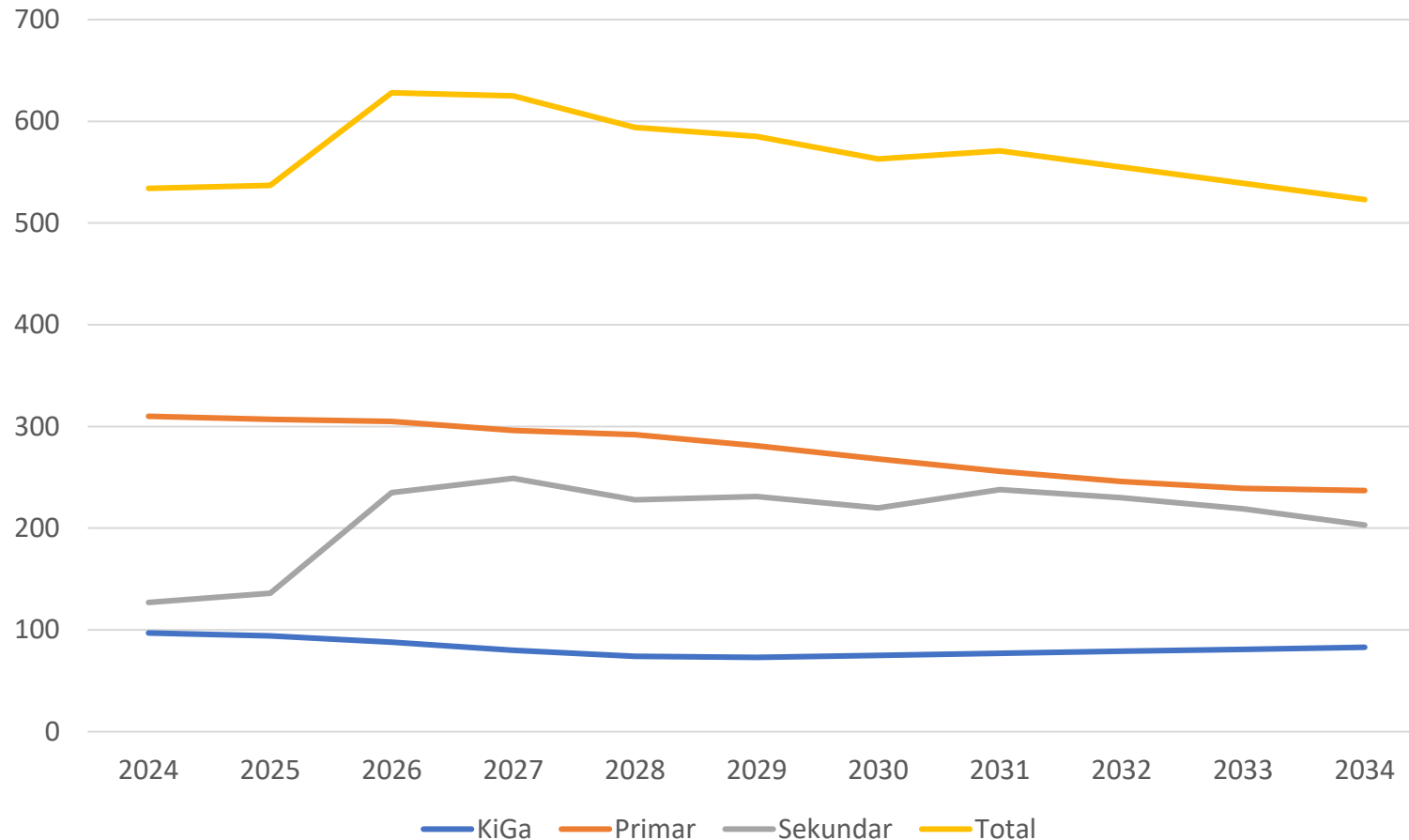
- Glättung | Verteilung der Investitionen auf 12 Jahre
- bestmögliche Nutzung bestehender Schulraum mit nur notwendigsten Um- und Neubauten
- Wechsel auf Strategie mit flexiblem und modularem Schulraum



Schulraumprojekte | Standortstrategie



Schülerzahl-Entwicklung



Prognose SUS gesamt

- Anzahl SUS 2025: 534
- Anzahl SUS 2026: 628 [Peak]
- Anzahl SUS 2034: 523

Prognose 2034

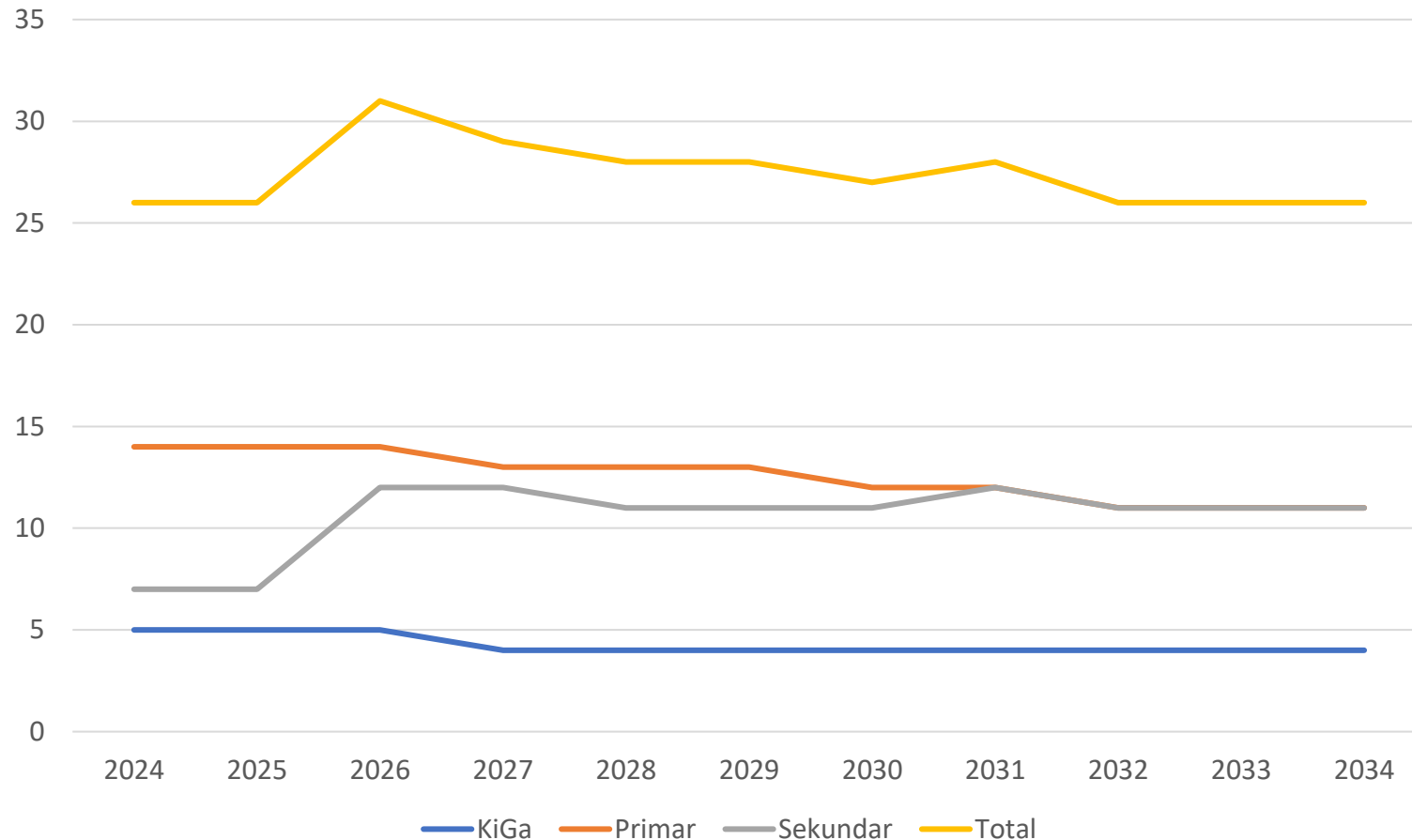
- Anzahl SUS KiGa: 83
- Anzahl SUS Primar: 237
- Anzahl SUS Sekundar: 203



Schulraumprojekte | Standortstrategie



Entwicklung Klassen



Klassen gesamt [aufgerundet]

- Anzahl Klassen 2025: 26
- Anzahl Klassen 2026: 31
- Anzahl Klassen 2034: 26

Planung 2034

- Anzahl KiGa: 4 [5]
- Anzahl Primar: 11 [14]
- Anzahl Sekundar: 11 [12]



Warum modularer Schulraum?

- Aufgrund stark sinkender [evtl. schwankenden] Schülerzahlen und Klassen, wird langfristig auf modularen Schulraum gesetzt [20 Jahre+]
- Modularer Schulraum bietet Flexibilität für die Peak-Jahre aber auch Ausweichflächen in den Jahren, in welcher die Bestandsbauten saniert werden müssen
- Mit modularem Schulraum werden Kosten optimiert / reduziert bei vergleichbar guter Schulraum-Qualität (Bsp. bestehendes Chiletürmli)



Schulraumprojekte | Standortstrategie



Generelle Strategie

- Fokus Potential Bauland [Wohnzone]
- Verschiebung Nutzung mit öffentlichem Zweck von Wohnzone in Zone für öffentliche Bauten
- Wertvolle Wohnzone nicht langfristig bebauen | freispielen
- Höhere und bessere Ausnutzung Zone öffentlicher Bauten



Schulraumprojekte | 1-Standort



Massnahmen Schulanlage KiGa Freie

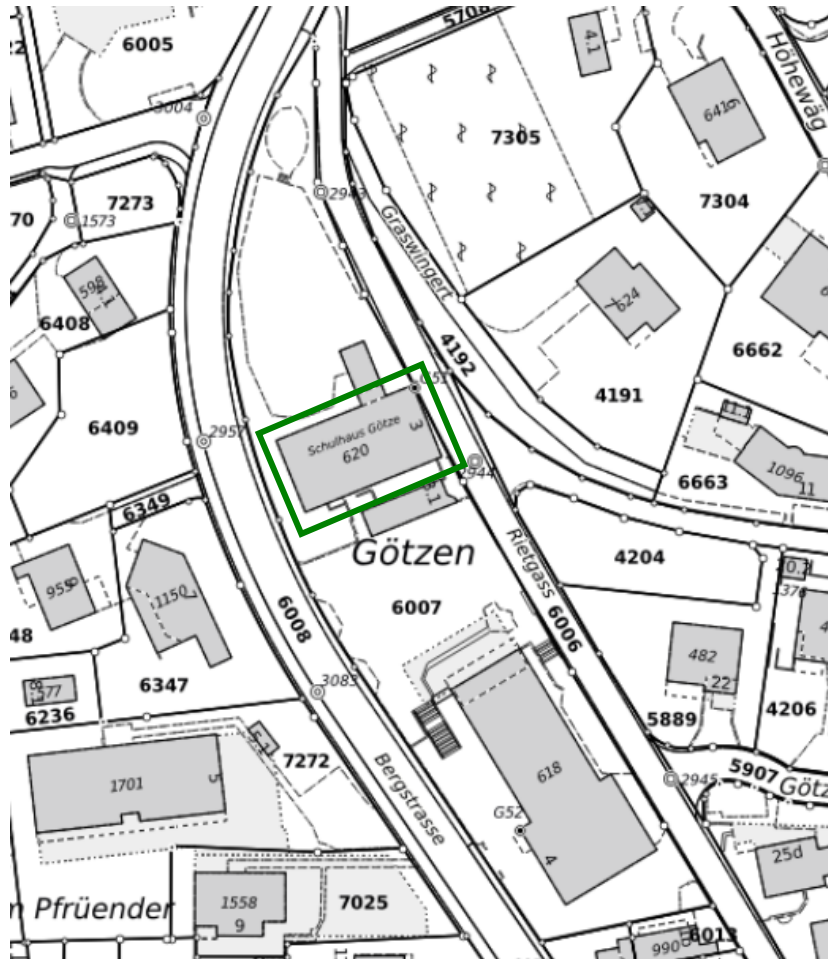
- Kernzone
- Bedarf zusätzliche Gruppenräume [900k]
- Realisierung KiGa im obere Götze

Vor- und Nachteile

- [+] Nutzung mit öffentlichem Zweck wird in die Zone für öffentliche Bauten verschoben
- [+] Bauland wird freigespielt [Verkauf zwingend / 2.5 Mio.]
- [+] weiterhin zwei Kindergärten im «Norden» von Rafz
- [-] Bestand wird «vernichtet»



Schulraumprojekte | 1-Standort



Massnahmen Schulanlage Götze

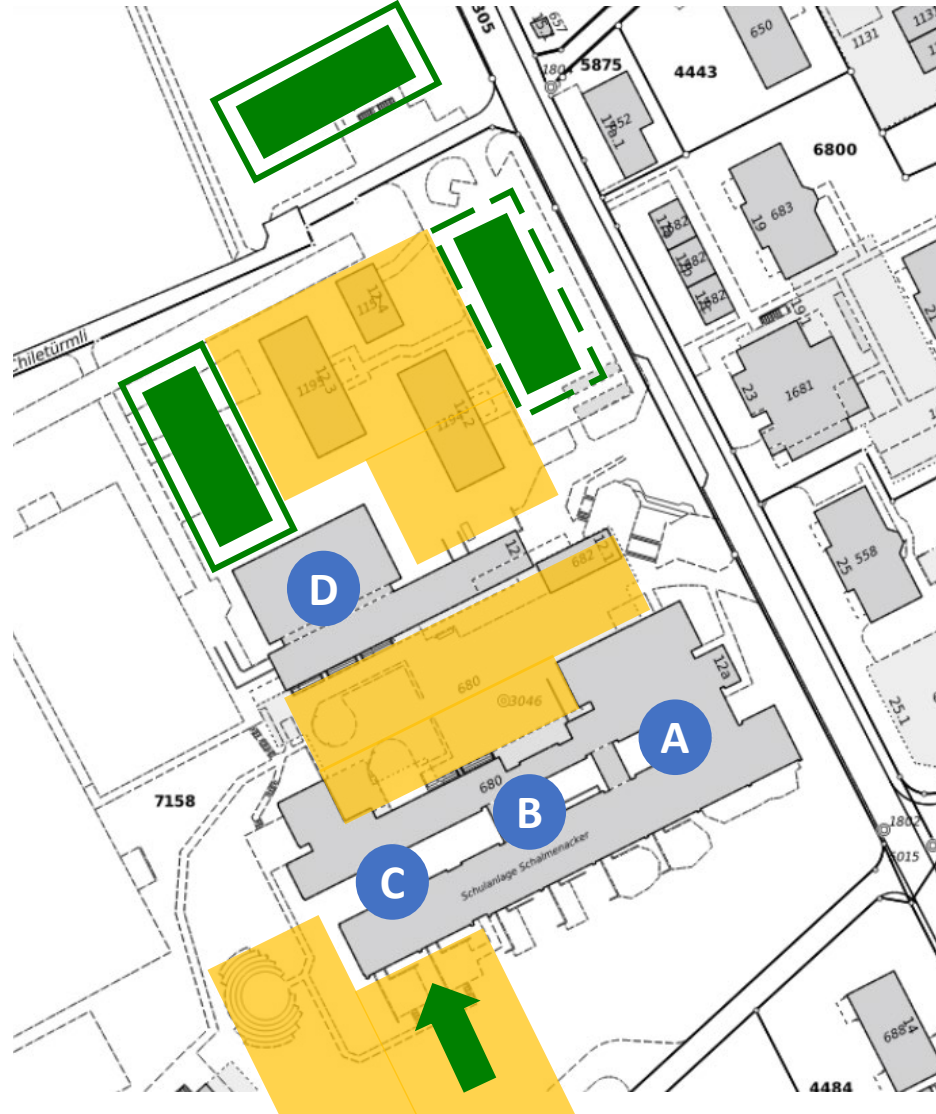
- obere Götze: umfassende Sanierung + Einbau Lift
- obere Götze: Einbau zwei KiGa inkl. Gruppenräume
- obere Götze: Einbau Hort II [zusätzliche Hort-Gruppe]
- untere Götze: umfassende Sanierung [jedoch nicht für Schulzwecke]

Vor- und Nachteile

- [+] Kompakte Nutzung obere Götze für Kleinkinder
- [+] Ideale Situation mit Aussenraum
- [+] Potential für Verwaltung, Multifunktions-Nutzung für Gemeinde, Schule, Vereine, Vermietung, Wohnraum etc.
- [+] Turnhalle bleibt für weitere Nutzung bestehen
- [-] «keine» Nutzung für untere Götze



Schulraumprojekte | 1-Standort



Massnahmen Schulanlage Schalmacker

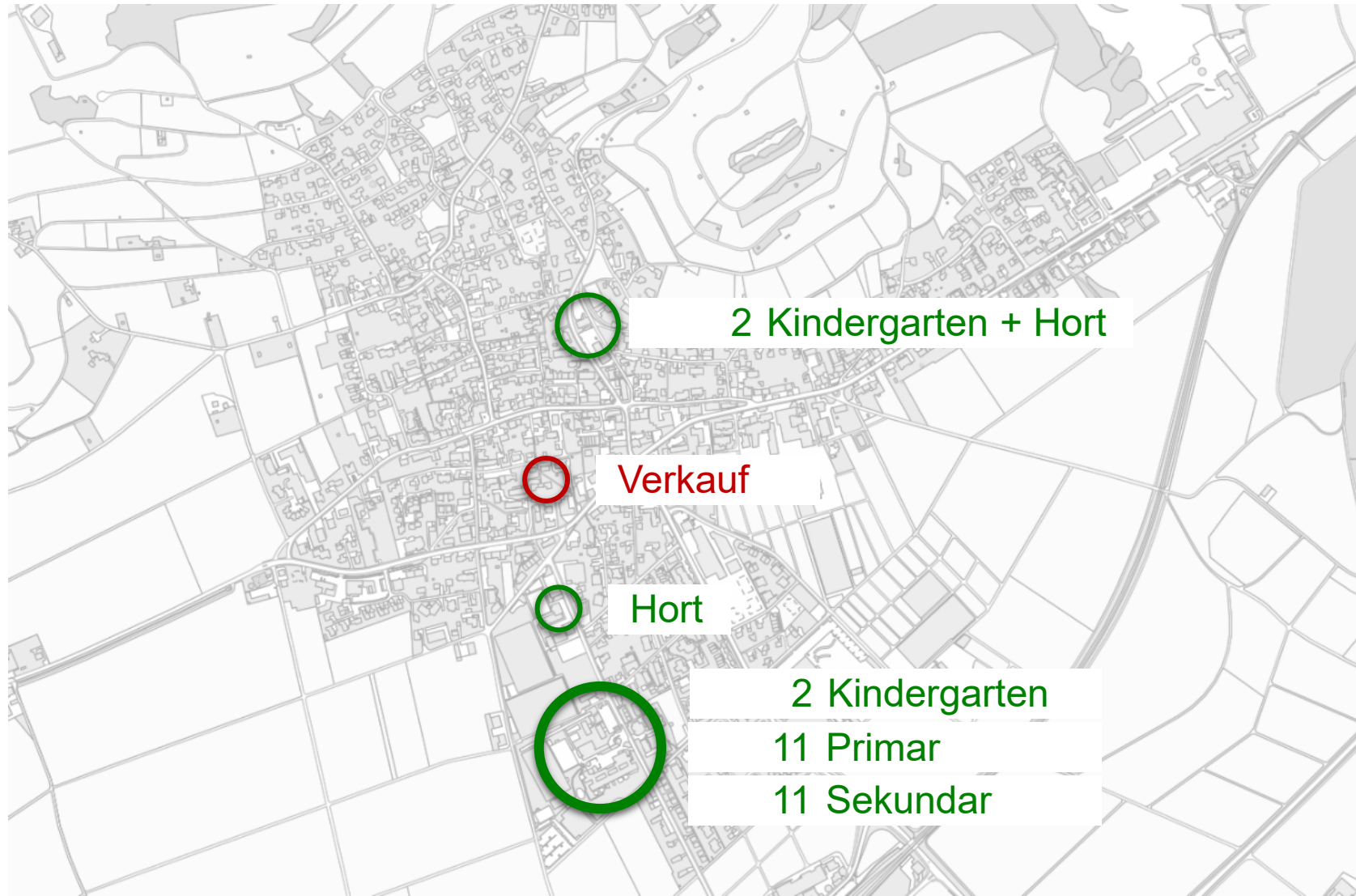
- modularer Schulraum Chiletürmli I + II + III
- Einbau 2 Kindergarten [Ersatz Bölli]
- Sanierung Trakt B und C
- Sanierung LSB und Trakt D

Vor- und Nachteile

- [+] Organisatorische + pädagogische Vorteile für Gesamtschule
- [+] Kompakte Situation und kurze Wege
- [+] Zusammenarbeit + Team-Bildung
- [+] Optimierung Nutzung Zone öffentlicher Bauten
- [-] höhere Anzahl SUS auf einem Areal



Schulraumprojekte | 1-Standort



Schulraumprojekte | 2-Standort



Massnahmen Schulanlage KiGa Freie

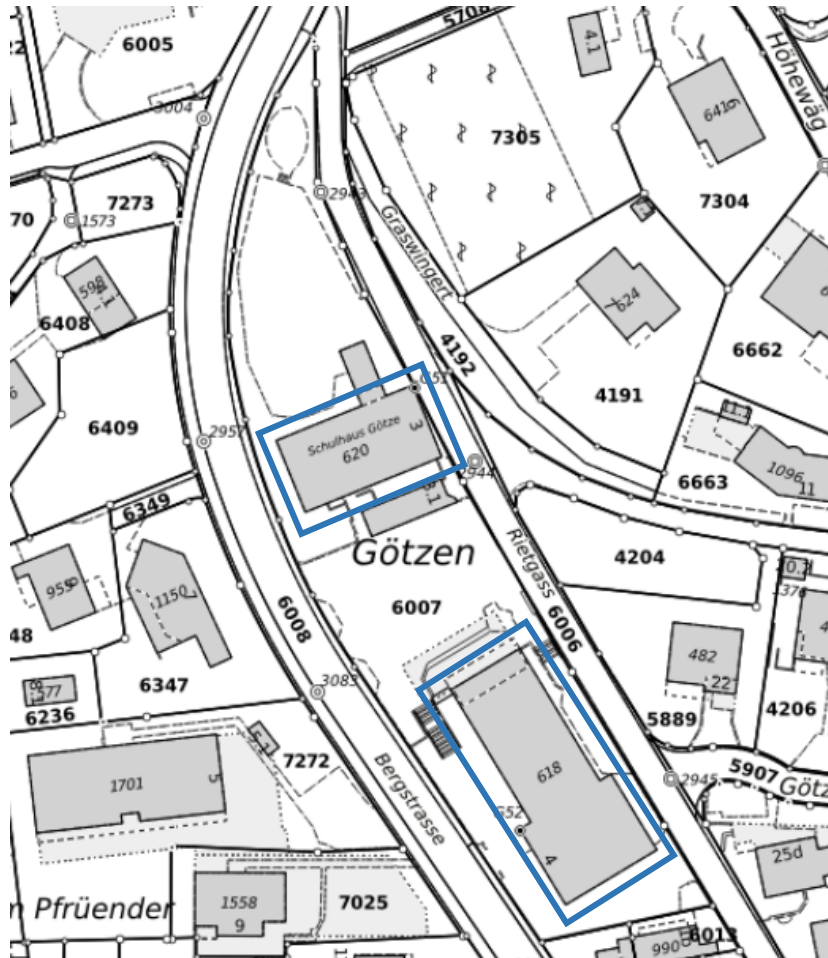
- Realisierung zusätzlicher Gruppenräume [900k]
- Sanierung | Umnutzung alter KiGa Chrischonawäg [Hort?]

Vor- und Nachteile

- [+] bewährter KiGa | Bestand wird erhalten
- [+] zentrale Lage
- [-] öffentliche Nutzung in Kernzone



Schulraumprojekte | 2-Standort



Schulanlage Götze

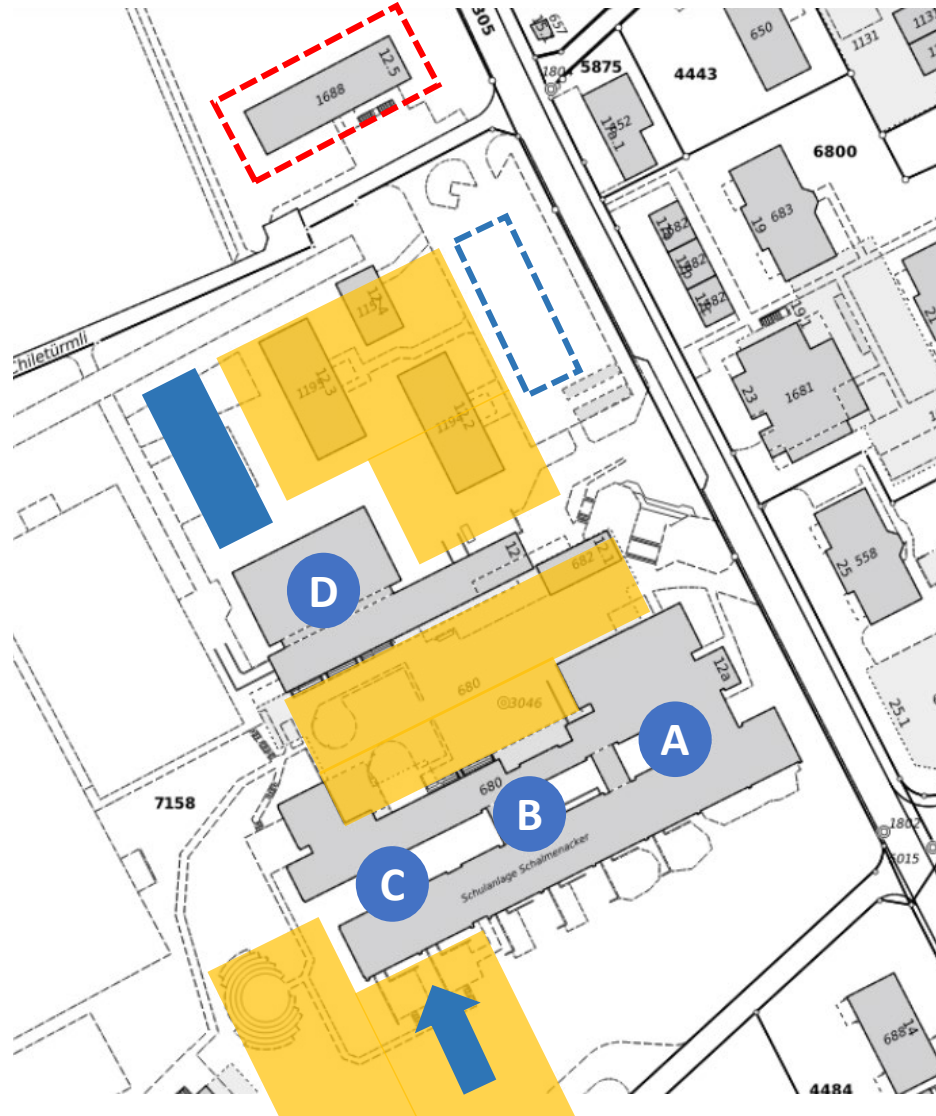
- obere Götze: umfassende Sanierung + Einbau Lift
- untere Götze: umfassende Sanierung + Einbau Lift

Vor- und Nachteile

- [+] Bestand wird erhalten
- [+] Schulanlage im «Norden» der Gemeinde
- [+] Turnhalle bleibt für weitere Nutzung bestehen
- [-] Organisatorische + pädagogische Nachteile für Gesamtschule
- [-] Bauland «Freie» wird nicht frei gespielt



Schulraumprojekte | 2-Standort



Massnahmen Schulanlage Schalmacker

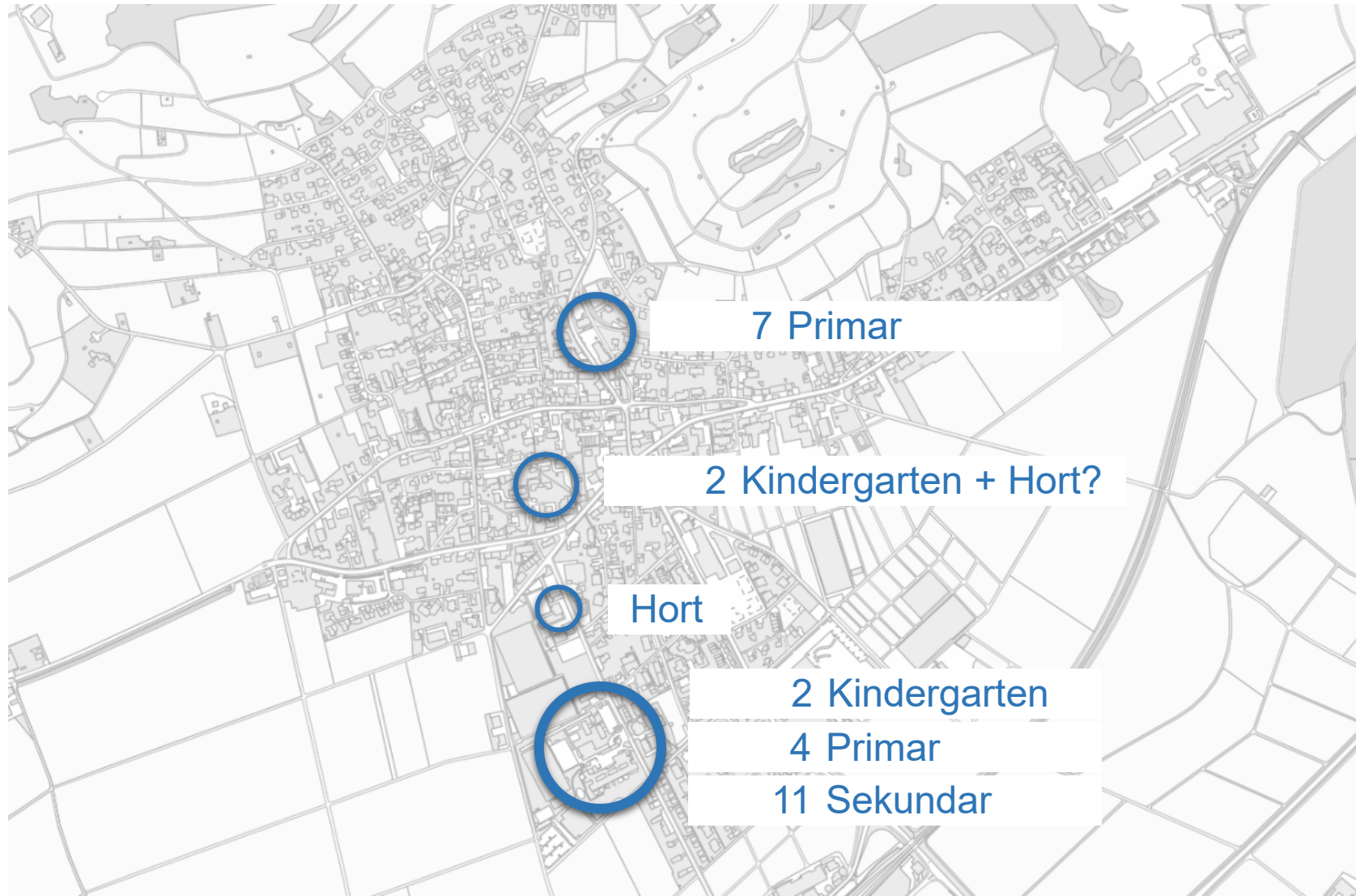
- modularer Schulraum Chiletürmli I + II
- Einbau 2 Kindergarten [Ersatz Bölli]
- Sanierung Trakt B und C
- Sanierung LSB und Trakt D

Vor- und Nachteile

- [+] weniger modularer Schulraum [mittel- und langfristig]
- [+] weniger SUS auf dem Areal
- [-] Organisatorische + pädagogische Nachteile für Gesamtschule



Schulraumprojekte | 2-Standort



Schulraumprojekte | Kosten



Betrachtung Schulraum

Ein-Standort-Strategie

Zwei-Standort-Strategie

Schalmenacker [B + C]
Sanierung + Restrukturierung

12'500'000

12'500'000

Schalmenacker
modularer Schulraum

6'700'000

2'700'000

Götze
Sanierung + Restrukturierung

3'000'000

9'000'0000

Bölli
Kurzfristige Massnahmen

200'000

200'000

Freie
Erweiterung Gruppenräume

-

900'000

Schalmenacker
Bestehende Kredite LSB + Trakt D

8'900'000

8'900'000

Investitionsvolumen Schulraum

31'300'000

34'200'000



Schulraumprojekte | Kosten



Betrachtung Gemeinde

	Ein-Standort-Strategie	Zwei-Standort-Strategie
Gesamtkosten Strategien	31'300'000	34'200'000
Götze Sanierung undere Götze	6'000'000	-
Bölli Rückbau Umnutzung [z.B. Asyl etc.]	2'000'000	2'000'000
Freie Verkauf Bauland [2'500m2 bzw. 600m2]	- 2'500'000	- 600'000
Investitionsbeiträge SUR Lehrschwimmbecken + Schulraum	- 9'300'000	- 9'300'000
	27'500'000	26'300'000
Zügelaktionen Strategien Anzahl Zügelaktionen à CHF 3'000	110'000	130'000
	27'610'000	26'430'000



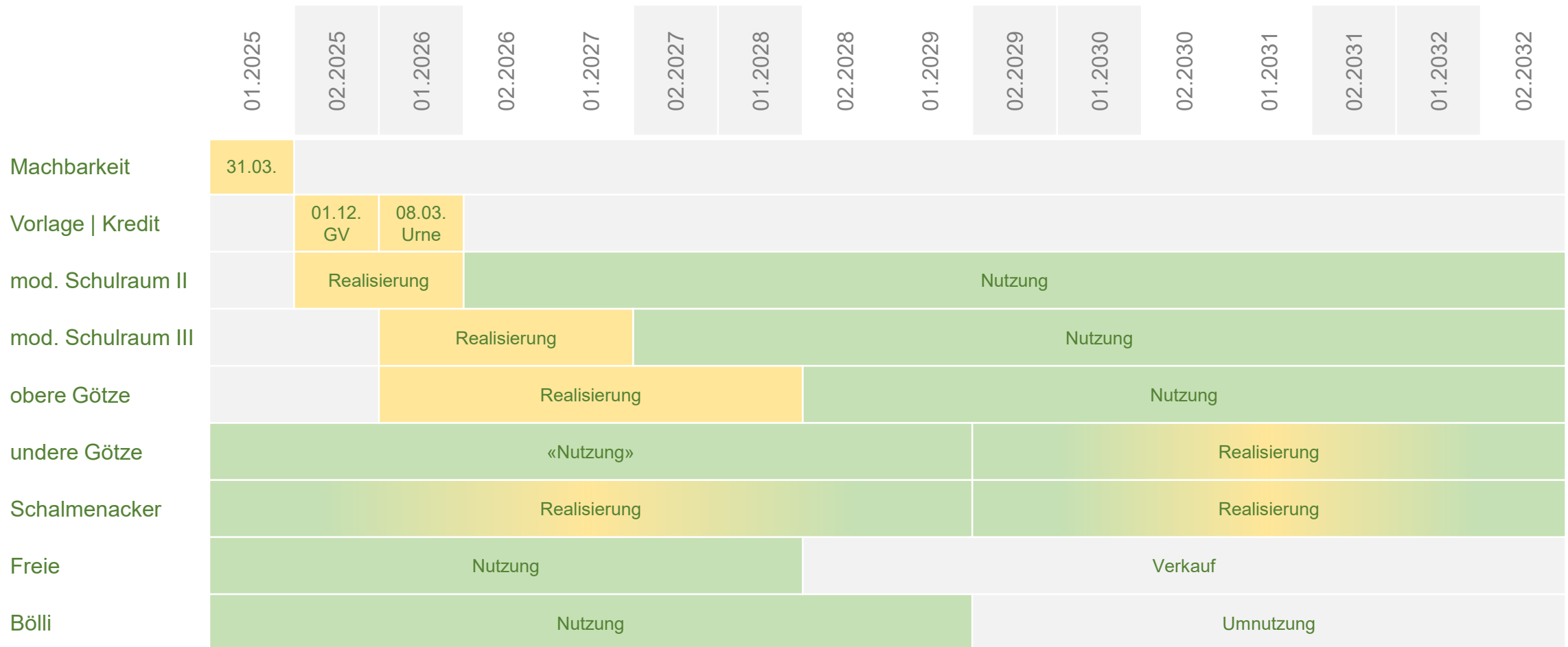
Schulraumprojekte | Vergleich



Schulraumprojekte | Zeitplan



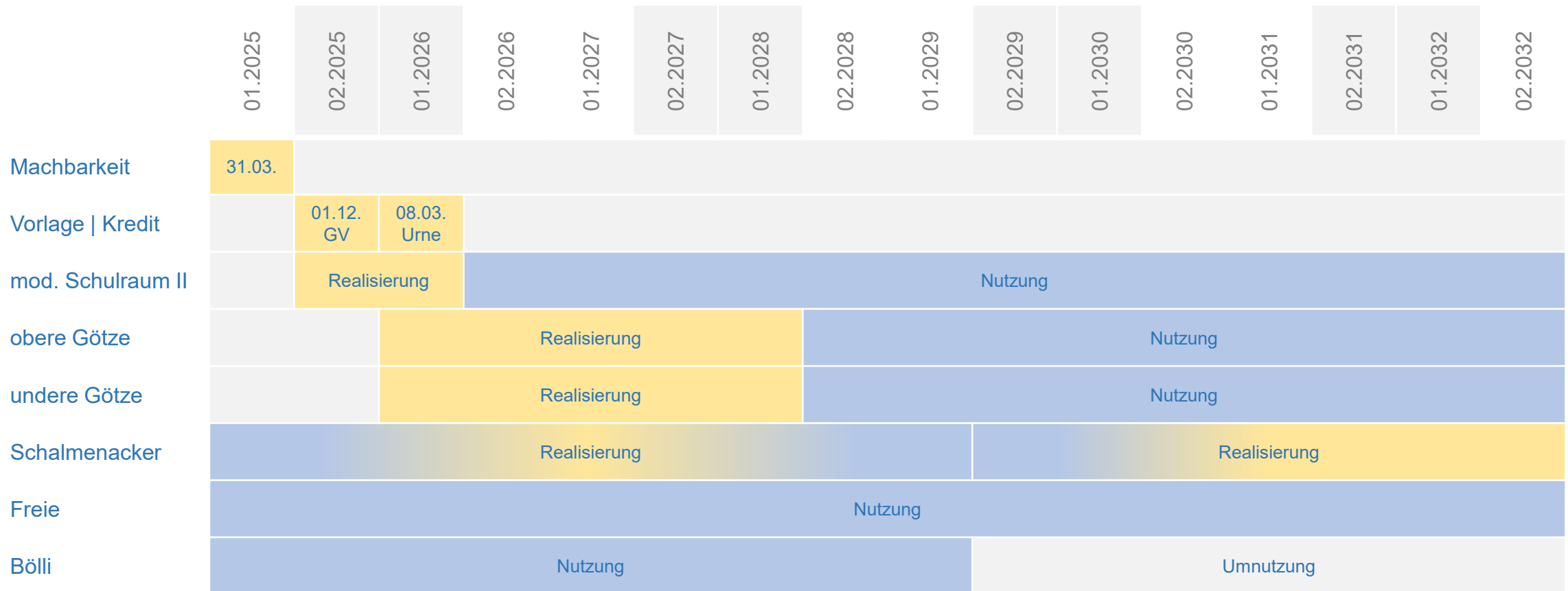
Einstandort-Strategie



Schulraumprojekte | Zeitplan



Zweistandort-Strategie



Schulraumprojekte | Vor- und Nachteile



	Ein-Standort-Strategie	Zwei-Standort-Strategie
Gesamtkosten	++	+++
Zusatzpotential andere Götze	+++	-
Lösung Hort [Zusatz]	+++	+
Bauland Freie	+++	+
Zentralisierung Kindergärten	+++	-
Erhalt Bestand	-	+++
Organisation + Pädagogik	+++	+
Zusammenfassung	++[+]	+



Schulraumprojekte | Fazit



- Beide Varianten sind gut möglich und denkbar
- reine Projektkosten Schule sind bei der Ein-Standort-Strategie tiefer
- Betrachtung über Gemeinde sind Projektkosten ausgeglichen
- Organisatorische und pädagogische Vorteile bei Ein-Standort-Strategie

- Kreditvorlage wird mit beiden Varianten ausgearbeitet
- Bevölkerung bestimmt welche Strategie umgesetzt werden soll
- Schulpflege und Gemeinderat empfehlen Ein-Standort-Strategie



Schulraumprojekte | Fragerunde

