

Die Stimmberechtigten der Politischen Gemeinde Rafz werden zu einer



GEMEINDEVERSAMMLUNG

Montag, 28. September 2020, 19.30 Uhr
Saalsporthalle Schalmenacker
Schalmenackerwäg 2, Rafz

eingeladen. Folgende **Geschäfte** werden behandelt:

Vorberatung Baukredit „Anbau Ost Schalmenacker“ über 4.8 Mio. Franken inkl. MWST (Kostengenauigkeit +/- 15%) zu Handen der Genehmigung an der Urnenabstimmung vom Sonntag, 29. November 2020

Aktenauflage, Stimmregister und Anfragen

Die Akten liegen zwei Wochen vor der Versammlung, d.h. ab **Montag, 14. September 2020**, im Gemeindehaus Rafz, Schalter Kanzlei, Ebene 3, während den ordentlichen Öffnungszeiten zur Einsicht auf und können zudem auf der Homepage www.rafz.ch unter der Rubrik „Gemeindeversammlungen“ eingesehen und heruntergeladen werden. Der Beleuchtende Bericht wird interessierten Personen auf Verlangen kostenlos zugestellt. Anfragen von allgemeinem Interesse sind gemäss § 17 des Gemeindegesetzes **spätestens 10 Arbeitstage** (bis Montag, 14. September 2020) vor der Gemeindeversammlung dem Gemeinderat schriftlich und von der anfragenden Person unterzeichnet einzureichen.

Stimmberechtigung

Die Stimmberechtigung richtet sich nach dem Gesetz über die politischen Rechte.

Information Bevölkerung

Im Anschluss an die offizielle Gemeindeversammlung informiert der Gemeinderat die Bevölkerung über folgende Themen:

- Verkehrskonzept / Gestaltungs- und Betriebskonzept Märktgass+ (erste Bevölkerungsinformation),
- Umsetzungsprojekte «Schulraumplanung 2020 bis 2032» (Kurzinformation),
- Hochwasserschutzprojekt Landbach (Kurzinformation),
- Budget- und Finanzplanung Politische Gemeinde Rafz (Kurzinformation),
- gegebenenfalls weitere, kurzfristige Themen.

Der Gemeinderat freut sich über Ihre Teilnahme!

Rafz, 14. September 2020

Gemeinderat Rafz



Vorberatung Baukredit „Anbau Ost Schalmenacker“ über 4.8 Mio. Franken inkl. MWST (Kostengenauigkeit +/- 15%) zu Handen der Genehmigung an der Urnenabstimmung vom Sonntag, 29. November 2020

ANTRAG

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung:

Den Stimmberechtigten an der Urne vom Sonntag, 29. November 2020 den Baukredit „Anbau Ost Schalmenacker“ über 4.8 Mio. Franken inkl. MWST (Kostengenauigkeit +/- 15%) zur Genehmigung zu empfehlen.

BELEUCHTENDER BERICHT

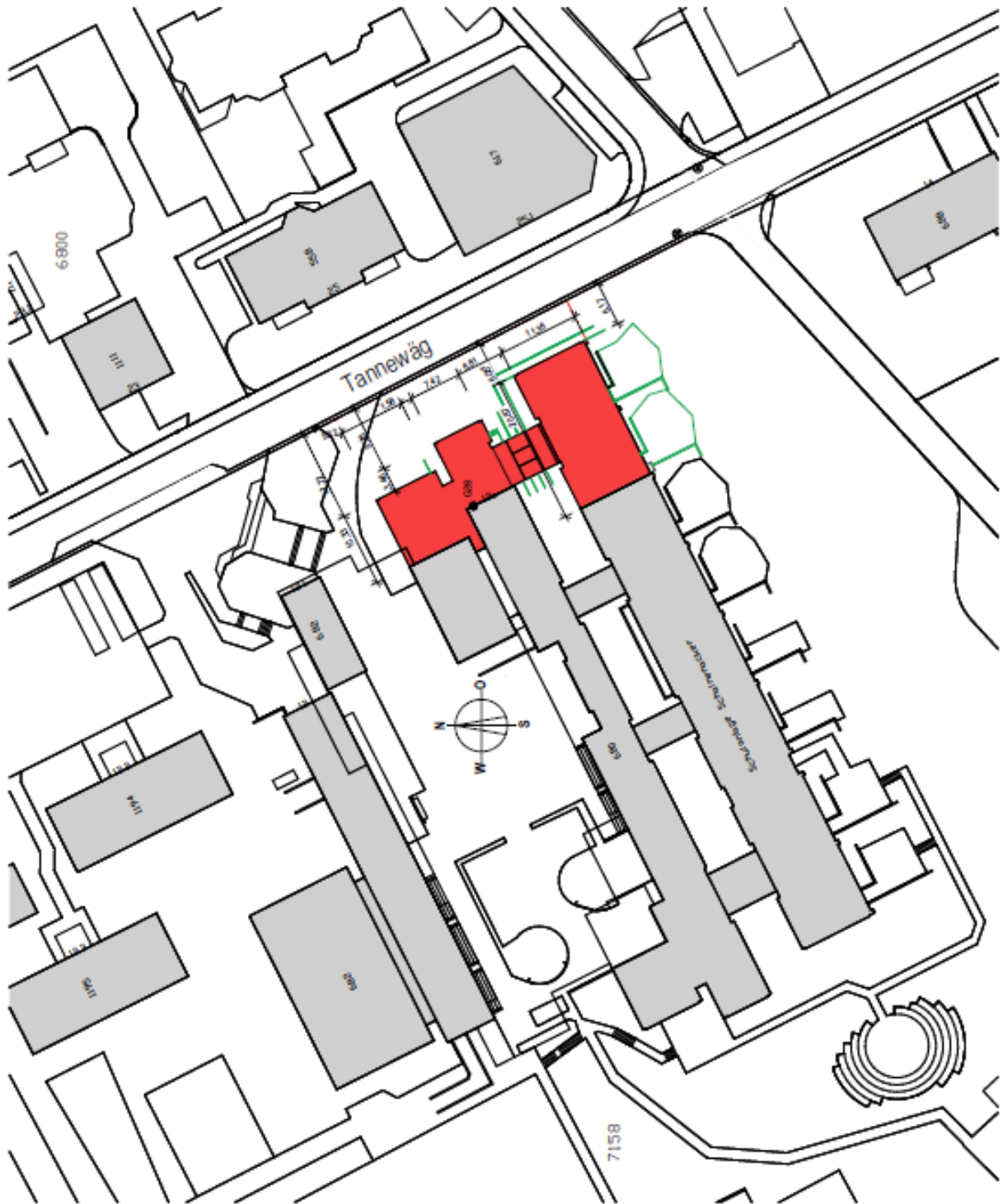
Ausgangslage

Im Rahmen der verschiedenen Umsetzungsprojekte zur Schulraumplanung 2020-2032 soll das Schulhaus Schalmenacker, Grundstück Kat.-Nr. 7158, durch einen Anbau an der Ostseite erweitert werden (Teilprojekt 4). Dieser Anbau wird neue Klassenzimmer sowie Gruppenräume und ein Spezialzimmer enthalten. Nach Vollendung dienen die zusätzlichen Räume als Ausweichfläche während der Bauphase im Schulhaus obere Götze (Teilprojekt 5). Für Detailinformationen wird auf die umfassende Broschüre zur Schulraumplanung, welche im Mai 2020 in alle Haushaltungen verteilt wurde, sowie auf die Homepage www.projekte-rafz.ch, verwiesen.

Mit GRB Nr. 95 vom 28. April 2020 hat der Gemeinderat das Büro Schmidli Architekten + Partner AG (SA+P), Tannewäg 26, 8197 Rafz, mit der Ausarbeitung der Grundlagen für den Baukredit (Phase 1) für die Urnenabstimmung vom Sonntag, 29. November 2020 beauftragt. Nach Art. 11 der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Rafz wird die Vorlage von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern an der Gemeindeversammlung vom 28. September 2020 vorberaten.

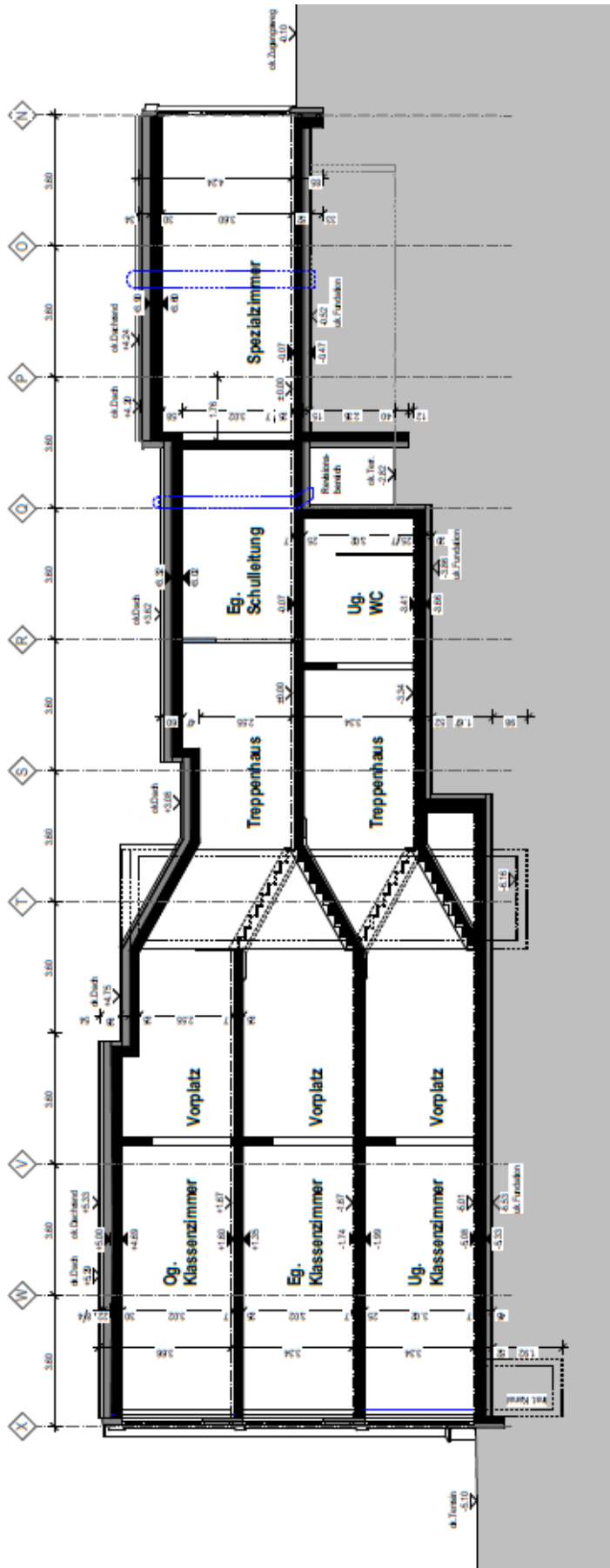
Projekt Anbau Ost Schulhaus Schalmenacker

Projekt-Pläne

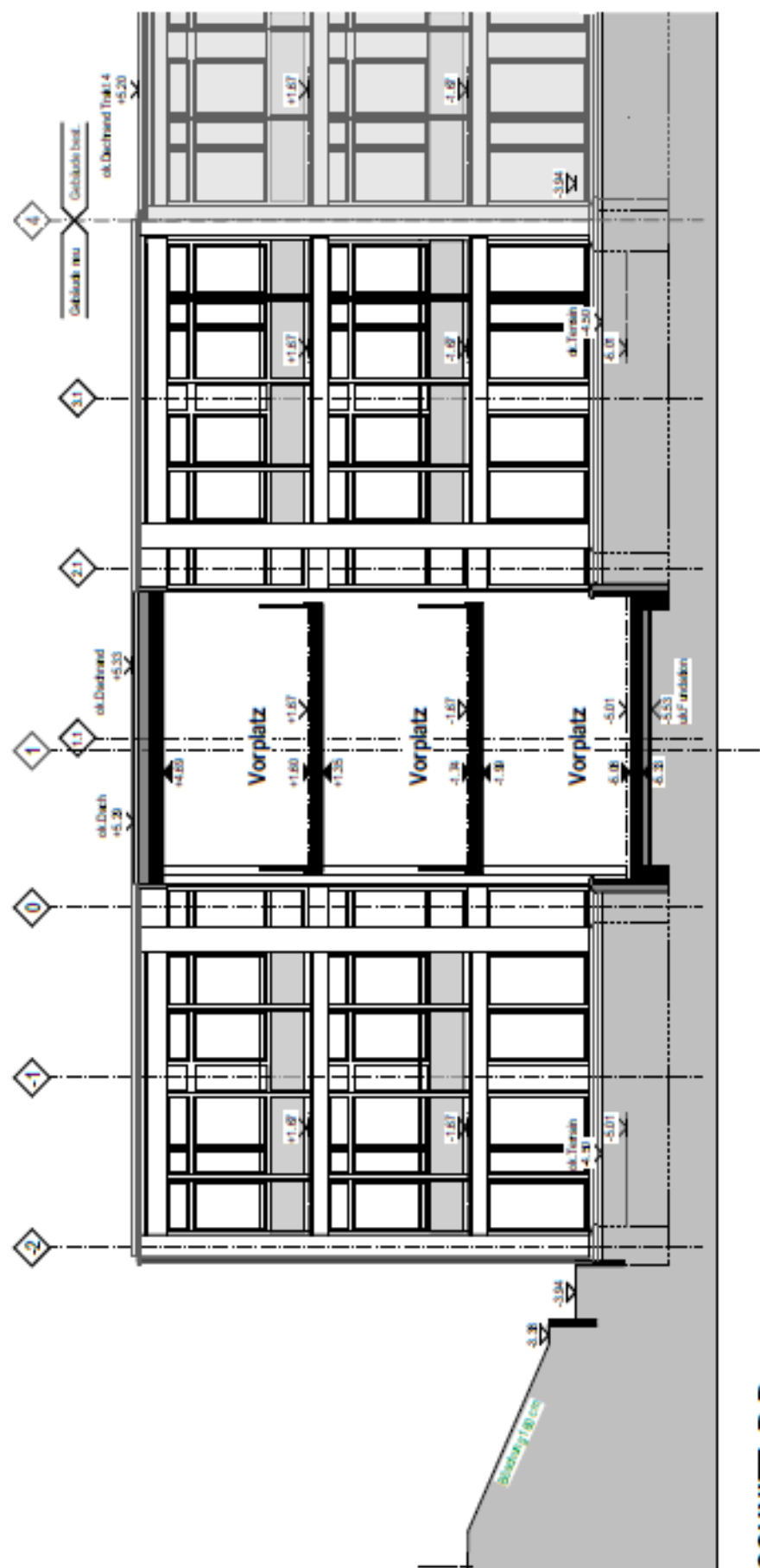


Architectural site plan of a school complex. The plan shows several buildings, with a large red-shaded area indicating a new construction or renovation. Dimensions and area calculations are provided for various sections. The text "Schulanlage Schallmacker" is visible, identifying the location. A specific area is labeled "20673046".

Nähere Aufnahme Ausschnitt Situationsplan

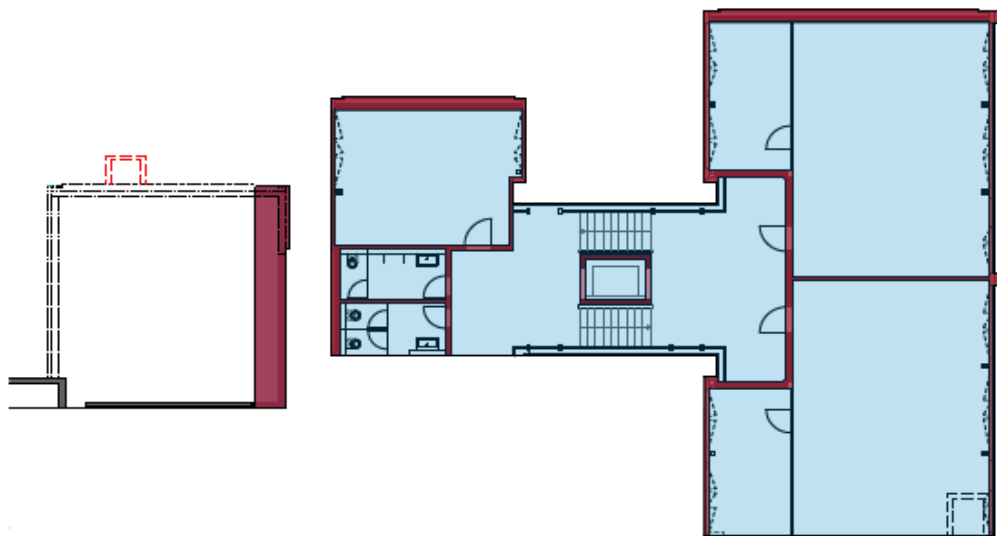


SCHNITT A-A



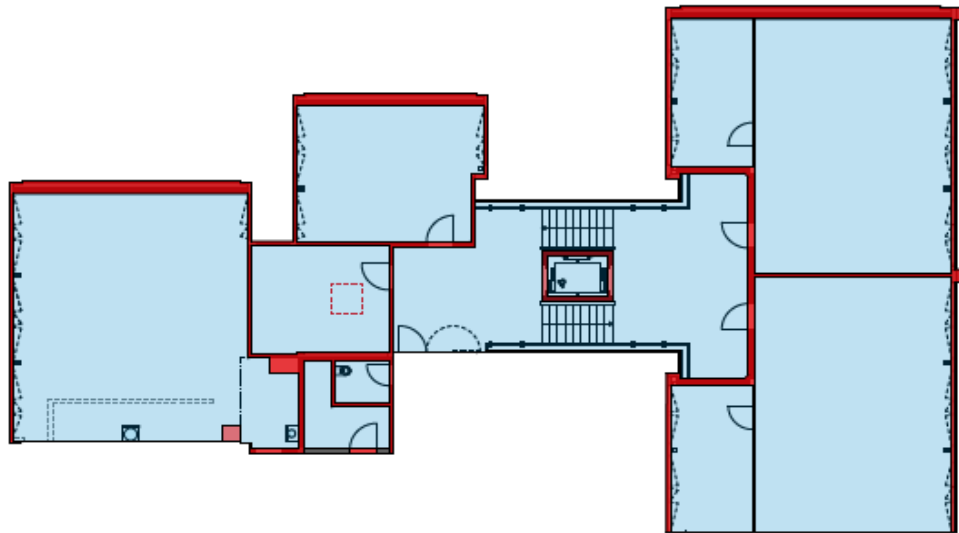
SCHNITT B-B

Gebäudeflächen



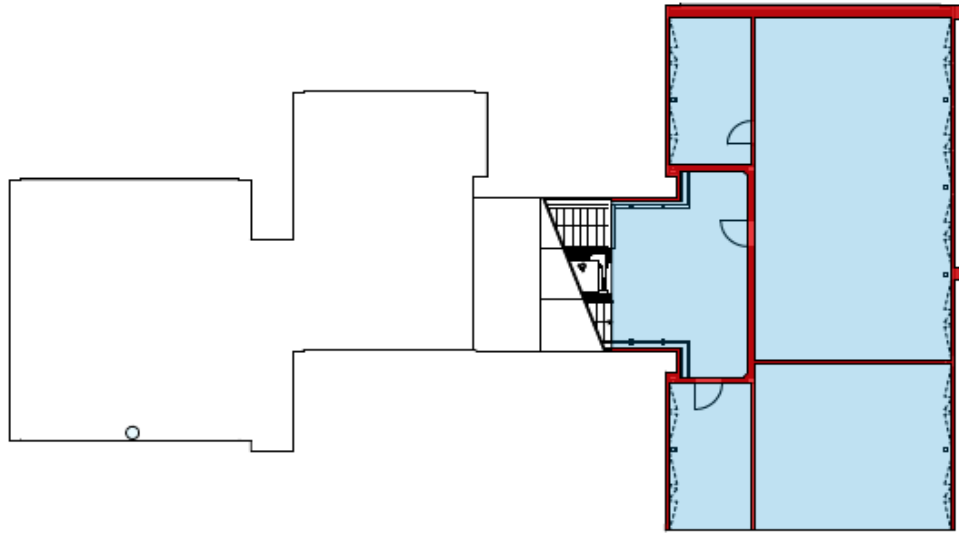
UNTERGESCHOSS

GESCHOSSFLÄCHE 356.7 m²
 KONSTRUKTIONSFLÄCHE 40.7 m²
 NETTOGESCHOSSFLÄCHE 316.0 m²



ERDGESCHOSS

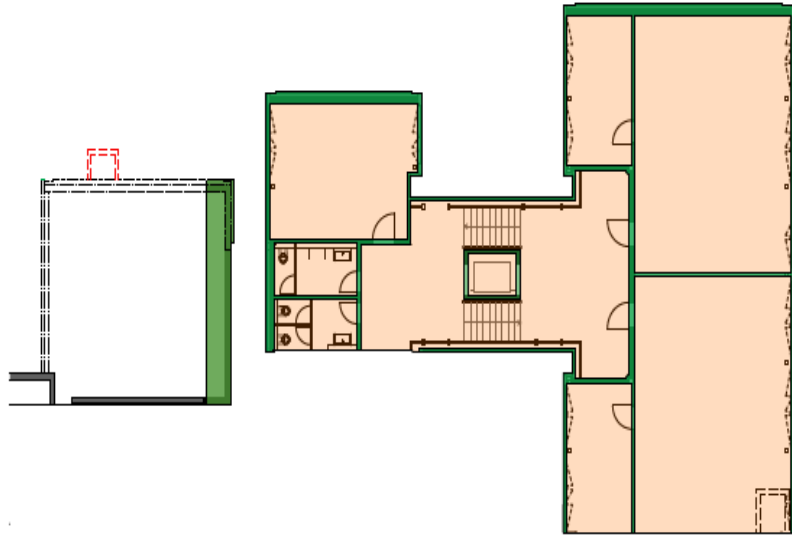
GESCHOSSFLÄCHE 469.8 m²
 KONSTRUKTIONSFLÄCHE 40.3 m²
 NETTOGESCHOSSFLÄCHE 429.5 m²



OBERGESCHOSS

GESCHOSSFLÄCHE 241.7 m²
 KONSTRUKTIONSFLÄCHE 17.7 m²
 NETTOGESCHOSSFLÄCHE 224.0 m²

Gebäudevolumen



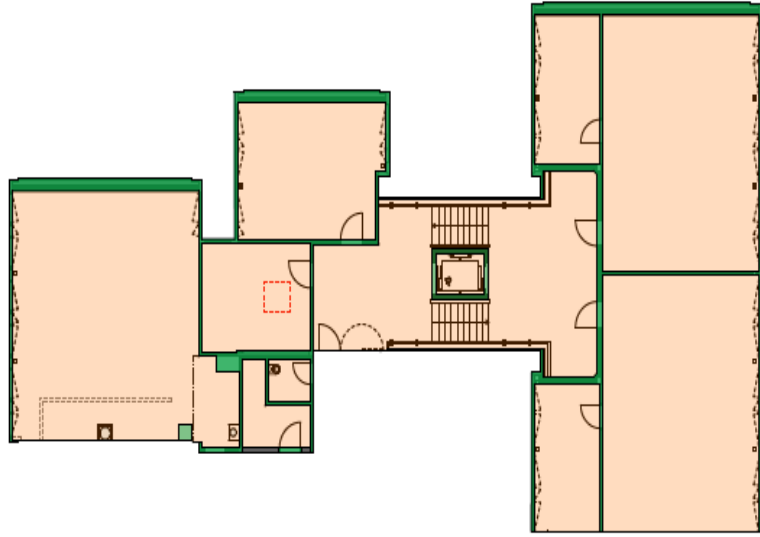
UG.

GEBÄUDEVOLUMEN	$356.7 \text{ m}^2 \times 3.86 \text{ m} = 1376.90 \text{ m}^3$
KONSTR. WÄNDE	$30.2 \text{ m}^2 \times 0.20 \text{ m} = 6.00 \text{ m}^3$
KONSTR. BO.+DECKE	$356.7 \text{ m}^2 \times 0.84 \text{ m} = 299.60 \text{ m}^3$
KONSTRUKTIONSVOL.	$10.5 \text{ m}^2 \times 3.22 \text{ m} = 33.80 \text{ m}^3$
NETTOGEBÄUDEVOLUMEN	$= 1037.50 \text{ m}^3$



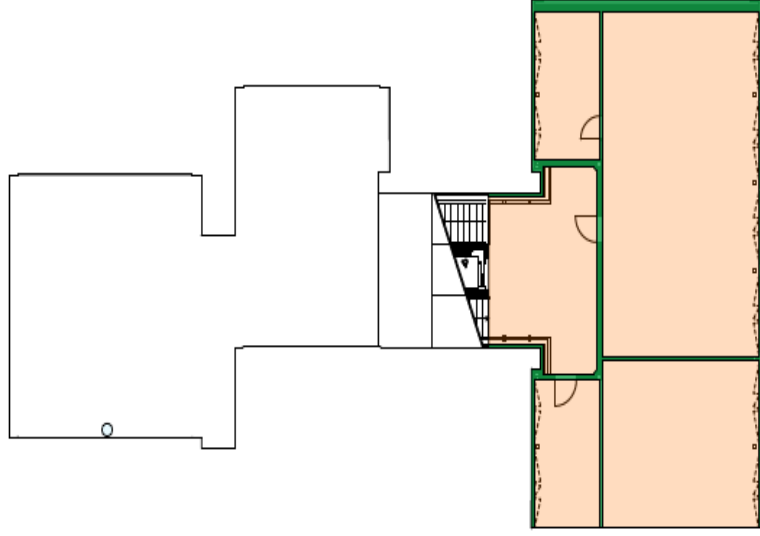
INST. SCHACHT
KELLER

GEBÄUDEVOLUMEN	$2.6 \text{ m}^2 \times 1.92 \text{ m} = 5.00 \text{ m}^3$
KONSTRUKTIONSVOL.	$2.6 \text{ m}^2 \times 0.25 \text{ m} = 0.60 \text{ m}^3$
NETTOGEBÄUDEVOLUMEN	$= 4.40 \text{ m}^3$



EG.

GEBÄUDEVOLUMEN	$241.7 \text{ m}^2 \times 3.34 \text{ m} = 807.30 \text{ m}^3$
GEBÄUDEVOLUMEN	$31.9 \text{ m}^2 \times 4.51 \text{ m} = 143.90 \text{ m}^3$
GEBÄUDEVOLUMEN	$101.0 \text{ m}^2 \times 3.62 \text{ m} = 365.60 \text{ m}^3$
GEBÄUDEVOLUMEN	$95.2 \text{ m}^2 \times 4.76 \text{ m} = 453.10 \text{ m}^3$
GEBÄUDEVOLUMEN	TOTAL = 1769.80 m^3
KONSTR. WÄNDE	$40.3 \text{ m}^2 \times 0.20 \text{ m} = 8.00 \text{ m}^3$
KONSTR. BODEN	$374.6 \text{ m}^2 \times 0.32 \text{ m} = 119.90 \text{ m}^3$
KONSTR. BO.+DACH	$95.2 \text{ m}^2 \times 1.12 \text{ m} = 106.60 \text{ m}^3$
NETTOGEBÄUDEVOLUMEN	$= 1535.30 \text{ m}^3$



OG.

GEBÄUDEVOLUMEN	$241.7 \text{ m}^2 \times 3.62 \text{ m} = 875.00 \text{ m}^3$
KONSTR. WÄNDE	$17.7 \text{ m}^2 \times 0.20 \text{ m} = 3.50 \text{ m}^3$
KONSTR. DACH	$241.7 \text{ m}^2 \times 0.60 \text{ m} = 145.00 \text{ m}^3$
NETTOGEBÄUDEVOLUMEN	$= 726.50 \text{ m}^3$

Projektbeschreibung

Das Bauprojekt der SA+P sieht vor, den bestehenden Schulhausbau gegen Osten zu verlängern. Das Erscheinungsbild des Anbaus wird vom bisherigen Gebäude vorgegeben. Die Beschreibung der nötigen Arbeitsschritte kann dem Baubeschrieb entnommen werden. Bestandteil der Grundlagen für den Baukredit sind folgende Dokumente, alle datiert vom 9. Juli 2020:

- Situationsplan, 1:500
- Grundrissplan, 1:100
- Ansichten und Schnitte, 1:100
- Flächen und Volumen, 1:200
- Detaillierte Kostenschätzung
- Baubeschrieb

Baukosten

Gemäss detaillierter Kostenschätzung der SA+P (Genauigkeit +/- 15%) vom 9. Juli 2020 ist mit folgenden Baukosten zu rechnen, wobei die Mehrwertsteuer in den jeweiligen Positionen bereits enthalten ist:

• Erschliessungskosten	Fr.	0.00
• Vorbereitungsarbeiten	Fr.	190'000.00
• Gebäude	Fr.	3'500'000.00
• Betriebseinrichtungen	Fr.	60'000.00
• Umgebung	Fr.	250'000.00
• Baunebenkosten	Fr.	270'000.00
• Ausstattung	Fr.	<u>530'000.00</u>

Total **Fr. 4'800'000.00**

Die Kosten fallen aufgrund der detaillierteren Berechnung gegenüber der bisherigen Schätzung von 4.5 Mio. Franken um 300'000 Franken oder 6.66% höher aus (Detailangaben sind der Kostenschätzung zu entnehmen). Primär handelt es sich um Abweichungen im Bereich der Ausstattung, welche zum Zeitpunkt der ersten Schätzung noch nicht vorlagen (Spezialzimmer etc.). Zudem konnten die Klassenzimmer gemäss aktuellster Planung etwas grosszügiger (anstatt Minimum) gestaltet werden. Dadurch erhöht sich die Kubatur bzw. das Volumen. Hinzu kommt, dass in der ersten Berechnung die mutmasslichen Kosten für die Aufwendungen der Baukommission und externen Beratungskosten nicht miteinberechnet wurden.

Folgekosten

Kapitalfolgekosten

Die jährlichen Zinsen betragen 0.42% von 4.8 Mio. Franken, d.h. 20'160 Franken. Die Ausstattungen und Einrichtungen von 530'000 Franken werden über acht Jahre abgeschrieben (66'250 Franken/Jahr). Die übrigen Baukosten von 4.27 Mio. Franken werden über 33 Jahre abgeschrieben (129'394 Franken/Jahr).

Jährliche Kapitalfolgekosten in den ersten acht Jahren:

• Zinsen	Fr. 20'160.00
• Abschreibungen Ausstattung	Fr. 66'250.00
• Abschreibungen Baukosten	<u>Fr. 129'394.00</u>
Total	<u>Fr. 215'804.00</u>

Jährliche Kapitalfolgekosten ab dem neunten Jahr:

• Zinsen	Fr. 20'160.00
• Abschreibungen Baukosten	<u>Fr. 129'394.00</u>
Total	<u>Fr. 149'554.00</u>

Betriebliche und personelle Folgekosten

Die betrieblichen und personellen Folgekosten werden im Rahmen der jährlichen Budgetierung festgelegt.

Erwägungen

Kreditkompetenz Urne

Gestützt auf Art. 10 Ziff. 2 der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Rafz (GO) sind u.a. Beschlüsse für neue Ausgaben von mehr als 2 Mio. Franken einer obligatorischen Urnenabstimmung zu unterstellen.

Vorberatung Gemeindeversammlung

Die der Urnenabstimmung unterstehenden Geschäfte werden nach Art. 11 GO in der Gemeindeversammlung vorberaten. Die Schlussabstimmung über die in der Gemeindeversammlung bereinigte Vorlage erfolgt an der Urne.

Laut § 16 Abs. 2 des kantonalen Gemeindegesetzes (GG) beschliesst die Gemeindeversammlung eine Abstimmungsempfehlung (Unterstützung Baukredit-Vorlage ja/nein) zuhanden der Urnenabstimmung.

Vorberatung bedeutet nicht nur das Recht der Stimmberechtigten, sich in der Gemeindeversammlung zur Baukreditvorlagen des Gemeinderates zu äussern und dazu Fragen zu stellen. Vielmehr hat die Gemeindeversammlung auch die Befugnis, die Vorlage abzuändern. Die Vorberatung ermöglicht es der Gemeindeversammlung, die Vorlage und allfällige Änderungsanträge so weit zu bereinigen, dass das Geschäft der Urnenabstimmung unterbreitet werden kann. Eine Schlussabstimmung findet indessen nicht statt.

Terminplan

Der Baukredit wird den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom Montag, 28. September 2020 zur Vorberatung und zu Handen der Genehmigung an der Urnenabstimmung vom Sonntag, 29. November 2020 unterbreitet.

Rafz, 21. Juli 2020

Gemeinderat Rafz

Der Präsident:

Der Schreiber:



Kurt Altenburger



Marc Bernasconi

Behördlicher Referent: Hochbau- und Liegenschaftenvorsteher Roman Neukom

Stellungnahme Rechnungsprüfungskommission Rafz vom 9. September 2020

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde Rafz vom Montag, 28. September 2020:

Den Stimmberechtigten an der Urne vom Sonntag, 29. November 2020 den Baukredit „Anbau Ost Schalmeneracker“ über 4.8 Mio. Franken inkl. MWST zur Genehmigung zu empfehlen.

Zudem beschliesst die Gemeindeversammlung eine Abstimmungsempfehlung zuhanden der Urnenabstimmung vom 29. November 2020.

Dieses Bauprojekt ist ein weiterer und wichtiger Baustein im umfangreichen Konzept Schulraumplanung 2020 – 2032. Der Gemeinderat und die Projektleitung haben die Behörden und die Bevölkerung über das Gesamtkonzept „Schulraumplanung 2020 – 2032“ an verschiedenen Informationsveranstaltungen sowie im Rafzer Weibel umfassend informiert. Zudem gibt die Homepage www.projekte-rafz.ch detailliert Auskunft.

Die RPK hat das vorliegende Teilprojekt „Anbau Ost Schulhaus Schalmeneracker“ geprüft. Das Projekt nutzt die freie Fläche in der bestehenden Schulanlage Schalmeneracker. Der geplante Anbau Ost fügt sich ideal in die bestehende Schulanlage. Mit dieser Lösung kann der mittelfristig benötigte Schulraum auf der vorhandenen Grundstückfläche sehr gut realisiert werden. Die Projektleitung hat auf eine gute Bauqualität und einem mittleren Ausbaustandard geachtet.

Die vorliegende Kostenschätzung (+/- 15%) ist nachvollziehbar. Die Kosten sind mit vergleichbaren Bauprojekten marktgerecht.

Aus den erwähnten Gründen empfiehlt die RPK das Projekt „Anbau Ost Schulhaus Schalmeneracker“ über 4.8 Mio. Franken inkl. MWST (Kostengenauigkeit +/- 15%) an der Urnenabstimmung vom 29. November 2020 zur Annahme.

Rafz, 9. September 2020

Rechnungsprüfungskommission Rafz

Der Präsident:

Der Aktuar:



Karl Schweizer



Kurt Frei