

Bericht und Antrag

Standort Gemeindeverwaltung/weiteres Vorgehen Schulräume

091.4

Orientierung

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung und der damit verbundenen Zunahme der Schülerinnen und Schüler ist der zusätzlicher Raumbedarf für unsere Primarschule ist nach wie vor dringend.

Mit der Aufstockung des Kindergartens und der damit erfolgten Verlegung des dritten Kindergartens aus dem PSI, konnten auf das Schuljahr 2025/26 zusätzliche Zimmer für die Primarschule geschaffen werden. Dieser Raum reicht aber bereits nicht mehr. Auf das kommende Schuljahr 2026/27 muss deshalb die Schulbibliothek im PSII verkleinert werden. Der so gewonnene Raum wird zu einem provisorischen Multifunktionszimmer umgebaut werden, was einmalige, nicht budgetierte Kosten von rund Fr. 20'000.00 verursacht. Weiter muss in den gemeindeeigenen Räumen neuer Platz für die Musikgrundschule gesucht werden. Zudem ist aktuell noch nicht klar in welchen Räumen und zu welchen Zeiten ab dem kommenden Schuljahr der Religionsunterricht stattfinden wird (Stand: April 2026). Nebst Klassenzimmern fehlen insbesondere auch Gruppenräume.

An seiner Sitzung vom 16. Oktober 2025 hat der Gemeinderat der Bildung einer Arbeitsgruppe Raumplanung (Schulraum/Gemeindeverwaltung) zugestimmt mit folgendem Auftrag:

- ♦ Den kurz-, mittel- und langfristigen Raumbedarf der Gemeinde ermitteln (Fokus: Schule und Gemeindeverwaltung)
- ♦ Varianten erarbeiten, wie der ermittelte Bedarf unter Berücksichtigung bestehender Gebäude/Räumlichkeiten und deren Sanierungsbedarf, vorhandener Lösungsideen und neuer Optionen umgesetzt werden kann (inkl. Kostenschätzungen).
- ♦ Vor- und Nachteile der ermittelten Varianten aufzuzeigen und daraus die beste Variante unter Berücksichtigung der zeitlichen Abfolge für deren Umsetzung zu erarbeiten. Die Finanzierung mit Liquiditätsplanung ist dabei ein zentrales Element.

Die Arbeitsgruppe besteht aus folgenden Personen:

- Peter Grossenbacher, Gemeinderat, Ressort Schule (Vorsitz)
- Daniel Pfluger, Gemeinderat, Ressort Bau und öffentliche Liegenschaften
- Meinrad Müller, Gemeindepräsident
- Sarah Göggel, Leitung Bauverwaltung
- Doris Bärtschiger, Schulleitung

In mehrere Sitzungen wurden folgende Grundlagen erarbeitet:

- ♦ Es wurde eine Bedarfsanalyse des Raumbedarfes für Schule und Gemeindeverwaltung durchgeführt. Insgesamt wurden über 20 Varianten geprüft und jeweils mit dem langfristigen Soll-Bedarf abgeglichen (Varianten A – K, mit Untervarianten). Die Vorstellung aller Varianten an dieser Stelle würde den Rahmen dieser Botschaft sprengen. Sie werden aber am 12. Mai 2026 kurz erläutert.
- ♦ Mit einer Nutzwertanalyse aller Varianten wurden die Grundlage für die Selektion der Fokusvarianten festgelegt.

- ♦ Mit den anschliessenden Belegungsstudien (Nutzflächen/Funktionsflächen) und der darauf aufbauenden Grobkostenschätzung (Genauigkeit von +/-25 %) wurde die abschliessende Vergleichbarkeit und Entscheidungsgrundlage erarbeitet.

Ergebnisse und Erkenntnisse

Im Rahmen der Nutzwertanalyse, wurde bereits folgender Grundsatzentscheid gefällt und vom Gemeinderat am 10. Februar 2026 bestätigt:

Der Raumbedarf für die Gemeindeverwaltung ist ausserhalb der Schulgebäude zu lösen.

In der Folge wurden ein auf Baumanagement und Baukostenberechnungen spezialisiertes Ingenieurbüro beauftragt für folgende Varianten Grobkostenschätzungen zu erstellen:

Schulraum

WICHTIG: Die Gemeindeverwaltung muss bei jeder Variante vorgängig verlegt werden.

Variante H, mit folgenden Eckdaten:

- ♦ PSI: Erweiterung südseitig und zusätzlicher Aufbau eines weiteren Stockwerkes
- ♦ PSII: Sanierung des Daches und der Fassade, Umbau einzelner Klassenzimmer zu Gruppenräumen.
- ♦ Investitionen: PSI: 11.45 Mio. Franken; PSII: 4.71 Mio. Franken; Total 16.16 Mio. Franken

Variante I, mit folgenden Eckdaten

- ♦ PSI: keine Erweiterung südseitig, nur zusätzlicher Aufbau eines weiteren Stockwerkes
- ♦ PSII: Aufbau eines zusätzlichen Stockwerkes über den Schulräumen und Sanierung der Fassade, mit Umbau einzelner Klassenzimmer zu Gruppenräumen.
- ♦ Investitionen: PSI: 8.75 Mio. Franken; PSII: 9.16 Mio. Franken; Total 17.91 Mio. Franken

Variante L

- ♦ PSI: Abbruch und Neubau am gleichen Standort
- ♦ PSII: Sanierung wie Variante H
- ♦ Investitionen: PSI: 13.32 Mio. Franken; PSII: 4.71 Mio. Franken; Total 18.03 Mio. Franken

Fazit Schulräume

- ♦ Die Variante H eignet sich gut für die Schaffung zusätzlicher Schulräumen und verursacht die tiefsten Investitionskosten zur Schaffung des Soll-Schulraumbedarfs.
- ♦ Die Varianten I und L werden nicht mehr weiterverfolgt. Es verbleibt somit Variante H

Gemeindeverwaltung

Die Grobkostenschätzungen zeigen für die Umsetzung des notwendigen Raumbedarfs für die Gemeindeverwaltung einen weiteren erheblichen Investitionsbedarf.

Variante K

- ♦ Aufstockung des bestehenden Feuerwehrmagazins um eine Etage.
- ♦ Der notwendige Raumbedarf kann nur unter Nutzung des grossen Sitzungszimmers im UG gedeckt werden.
- ♦ Keine Raumreserven vorhanden; zusätzlich erhebliche Investitionen erforderlich (Anbau für Lift).
- ♦ Investitionsvolumen: 3.72 Mio. Franken

Variante "Haus der Gemeinde"

- ♦ Umbau und Aufstockung inkl. Innenausbau des "Volg"-Gebäudes durch die Bürgergemeinde; Miete der Räumlichkeiten durch die Einwohnergemeinde; Raumreserve vorhanden.
- ♦ Mietvertrag über 20 Jahre, davon die ersten zwei Jahre gratis.

- ♦ Anteilige Umbaukosten für die Gemeindeverwaltung: 1.976 Mio. Franken (Genauigkeit +/- 15 %)
- ♦ Jahresmiete auf Basis der kalkulierten Umbaukosten: Fr. 85'000.00 während 18 Jahren. (Fr. 76'500.00 auf 20 Jahre umgerechnet).
- ♦ Notwendige Parkplätze von der Einwohnergemeinde (15 Stk) sind mit jährlich Fr. 10'800.00 eingerechnet.

Vergleich der beiden Varianten auf Basis der jährlichen Kosten für Abschreibungen und Kapitalzinsen:

- ♦ Aufstockung Feuerwehrmagazin (Variante K): Mit der gesetzlich vorgeschriebenen Abschreibung über 33 Jahre und einem Kapitalzins von 1 % fallen jährliche Kosten von Fr. 150'000.00 an.
- ♦ Die Kosten für die Miete der Büroräume von der Bürgergemeinde inkl. Einrechnung der Parkplätze belaufen sich auf Fr. 95'800.00 pro Jahr.
- ♦ Die Nebenkosten (Heizung, Unterhalt, etc.) dürften für beide Varianten in etwa gleich hoch sein und sind somit für den Kostenvergleich nicht relevant.

Fazit Gemeindeverwaltung

- ♦ Die Variante "Haus der Gemeinde" ist die insgesamt kostengünstigere Variante und wird deshalb weiterverfolgt.
- ♦ Auf Basis der jährlichen Abschreibungs- und Kapitalzinsen für die Aufstockung des Feuerwehrmagazins ist die Miete des "Hauses der Gemeinde" etwa ein Drittel günstiger (ca. Fr. 55'000.00 pro Jahr tiefere Kosten).

Finanzpolitische Erwägungen

Die aktuellen und mittelfristig absehbaren finanziellen Rahmenbedingungen lassen die vorstehend aufgezeigten Investitionen weder für die Schaffung neuer Schulräume noch für die Schaffung neuer Räumlichkeiten für die Gemeindeverwaltung zu.

Es ist angezeigt, die Umsetzung der **Variante H** zur Bereitstellung von Schulräumen in Etappen und unter Ausschöpfung der bestehenden Infrastruktur/Gebäude vorzunehmen. In einer ersten Etappe bietet sich der Umbau der Gemeindeverwaltung Räumlichkeiten für die Schule (Gruppenräume/Klassenzimmer) an. Dabei wird bei diesem ersten Schritt auf die Erweiterung und Aufstockung verzichtet. Am gefällten Grundsatzentscheid zur Entflechtung von Schulräumen und Gemeindeverwaltung wird festgehalten, da sich nur so ein Teil des Raumbedarfes in vergleichsweise einfacher Form schaffen lässt.

Für die Schaffung des nötigen Raumbedarfes für die Gemeindeverwaltung ist das Angebot der Bürgergemeinde für die Miete des **"Hauses der Gemeinde"** deutlich attraktiver als die gemeindeeigene Aufstockung des Feuerwehrmagazins. Der Fokus liegt somit auf dieser Variante.

Etappierung und zeitliche Erwägungen

Die Umsetzung der oben aufgezeigten Varianten für die Schulräume und Gemeindeverwaltung erfolgt in folgenden Schritten:

Aktivität/Etappe	Resultat	Termin/Zeit (prov. Angaben)
Gemeindeverwaltung/Schaffung Schulraum 1. Etappe		
Entscheid zu Standort Gemeindeverwaltung	Neuer Standort "Haus der Gemeinde"	12.05.2026
Weitere Schritte unter Vorbehalt der Zustimmung der Bürgergemeindeversammlung zur Investition im Volg-Gebäude		
Umzug Gemeindeverwaltung	Bezug Standort "Haus der Gemeinde"	2. Semester 2028
Weitere Schritte unter Vorbehalt der jeweiligen Kreditgenehmigung durch die Gemeindeversammlung/Urnenabstimmung der Einwohnergemeinde		
Etappe 1 PSI: Umbau Gemeindeverwaltung (1. Etappe)	Zusätzliche Schulräume/Bezug/Teildeckung des Soll-Bedarfs	Start Schuljahr 2029/2030
PSII: Sanierung Dach Trakt Süd	Gemäss Investitionsplan/bewilligten Krediten (Budget 2027)	Ab 2027

Mögliche weitere Schritte je nach Entwicklung des Bedarfs für Schulraum/Sanierung PS 2		
PSII: Sanierung Fassade und Räume	Einbau von Gruppenräumen möglich	Ab 2030, wenn Etappe 1 in PSI realisiert ist
Etappe 2 PSI: Erweiterung Süd	Zusätzliche Schulräume	Planungsstart ca. 2033 für Bereitstellung ca. 2035, je nach Bevölkerungs- und Schul-Entwicklung
Etappe 3 PSI: Aufstockung	Zusätzliche Schulräume	Ab 2040 möglich
Etappe 4 PSII: Erneuerung Trakt Nord	Zusätzliche Schulräume/weiterer Schulbedarf/Aufstockung wird nicht vorgenommen).	Je nach Bedarf wenn die Aufstockung des PSI nicht mehr reicht
Etappe PSI: Sanierung Dach	Kann im Idealfall mit der Aufstockung kombiniert werden (Etappe 3)	Je nach Entscheid zu den weiten Etappen.

Grobkostenschätzung der Etappierung der Variante H

Die etappierte Umsetzung der Variante H wirkt sich auf die Investitionskosten pro Etappe insgesamt wie folgt aus:

Gebäude	Etappe	Umfang Etappe		Investitionssumme
Primarschulhaus I	Etappe 1	Umbau alte Gemeindeverwaltung	Fr.	670'000.00
	Etappe 2	Erweiterung Süd (UG-1.OG); Gesamtsanierung	Fr.	8'570'000.00
	<i>Etappe 1+2</i>		<i>Fr.</i>	<i>9'240'000.00</i>
	Etappe 3	Aufstockung mit 2.OG	Fr.	3'130'000.00
	TOTAL	Wie Variante H gesamt	Fr.	12'370'000.00
Primarschulhaus II		Sanierung wie Variante H	Fr.	4'710'000.00
Gesamthaft		Umfang analog Variante H gesamt	Fr.	17'080'000.00

Mit einer etappierten Umsetzung der favorisierten Variante H wird die Gesamtrealisierung um 0.92 Mio. Franken über eine Zeitspanne von 12 -15 Jahren teurer.

Vor-/Nachteile dieses Vorgehens

Vorteile

- ♦ Klare Entflechtung von Räumen für die Schule und der Gemeindeverwaltung.
- ♦ Günstige Beschaffung des für die Verschiebung der Gemeindeverwaltung benötigten Raums.
- ♦ Schaffung von zusätzlichem Schulraum im Rahmen der aktuellen finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde
- ♦ Im Rahmen der Sanierung des PSII können die bestehenden Schulräume günstig den heutigen Bedürfnissen angepasst werden (zusätzliche Schaffung von Gruppenräumen).
- ♦ Schaffung von Schulraum nach Bedarf mit weiteren Etappen und nicht "auf Vorrat".
- ♦ Für die Etappe 1 im PSI ist kein Schulraumprovisorium erforderlich.

Nachteile

- ♦ Bis zur Schaffung von weiterem Schulraum muss mit den aktuell engen Verhältnissen umgegangen werden.
- ♦ Der Soll-Raumbedarf gemäss Bedarfsanalyse wird der Schule nur sukzessive zur Verfügung gestellt. Es bleibt mittel- bis langfristig immer eine Differenz zum Soll-Bedarf bestehen.
- ♦ Die Anforderungen gem. Lehrplan werden somit nur teilweise erfüllt.
- ♦ Die Gesamtkosten für die Umsetzung werden durch die Etappierung höher ausfallen und verteilen sich über eine lange Zeitdauer (Baustelleneinrichtungen, Baulärm, etc.).

Beschlussfassung der Gemeindeversammlung

Gegenstand der nachfolgenden Beschlussfassung ist der Grundsatzentscheid zum künftigen Standort der Gemeindeverwaltung, gestützt auf das vorliegende Mietangebot der Bürgergemeinde zum "Haus der Gemeinde", sowie das grundsätzliche Vorgehen für die Schulraumentwicklung. Nicht Gegenstand der Beschlussfassung sind die weiteren Kosten der etappierten Schulraumentwicklung sowie die später für die Umsetzung notwendigen Planungs-, Kredit- und Realisierungsentscheide. Diese sind der Gemeindeversammlung und allenfalls einer Urnenabstimmung zu gegebener Zeit separat vorzulegen.

Der Gemeinderat stellt zu Händen der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 12. Mai 2026 folgende

Anträge:

1. Der Gemeindeversammlung genehmigt den Standortwechsel der Gemeindeverwaltung ins "Haus der Gemeinde" der Bürgergemeinde unter Berücksichtigung des angebotenen Mietzinses von Fr. 85'000.00/Jahr (inkl. Parkplätze Fr. 95'600.00) für eine Mietdauer von 20 Jahren, wobei die ersten beiden Jahre gratis sind (der Mietzins kann sich noch ändern). Voraussichtlicher Umzugstermin 2. Semester 2028.
2. Der Gemeindeversammlung stimmt dem Vorgehen zur Schaffung von zusätzlichem Schulraum und deren Etappierung wie folgt zu:
 - Etappe 1: Nach dem Umzug der Gemeindeverwaltung in die neuen Räume: Umbau der aktuellen Gemeindeverwaltung im PSI zu Schulräumen. Der dafür notwendige Planungs- und Realisierungskredit wird auf Basis der in dieser Botschaft vorgestellten Grobkostenschätzung voraussichtlich der Gemeindeversammlung im Dezember 2027 zur Beschlussfassung vorgelegt.
 - Etappe 2: Erweiterung des PSI Richtung Süden (Planungsstart ab 2033, für Bereitstellung ab 2035)
 - Etappe 3: Aufstockung des PSI (ab 2040)
3. Die Kredite für die Planung und Realisierung der Etappen 2 und 3 sowie die notwendige Sanierung des PSII werden der Gemeindeversammlung jeweils separat vorgelegt oder sind allenfalls an einer Urnenabstimmung zu beschliessen.