

**Schul- und Sportraumplanung
Kredit Antrag «Bauprojekt Erweiterung
Sekundarschule Seebel in
Holzmodulbauweise und
Optimierung Aussenanlagen»
Masterplan Etappe 2.2**

**Urnenabstimmung vom
Sonntag, 9. Juni 2024
Beleuchtender Bericht**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Das Wichtigste in Kürze	4
1. Ausgangslage	6
2. Masterplan	7
3. Plausibilisierung Raumbedarf für die Sekundarschule	9
4. Projekt Modulbau 2, Erweiterung Sekundarschule	10
5. Kreditantrag	14
6. Abstimmungsempfehlung Gemeinderat	16
7. Abstimmungsempfehlung Rechnungsprüfungskommission	16

Baukredit für die Erweiterung der Sekundarschule Seebel in Holzmodulbauweise und Optimierung Aussenanlagen

Die Abstimmungsfrage lautet:

Stimmen Sie dem Baukredit von Fr. 3'485'000.00 für das Bauprojekt «Erweiterung Sekundarschule Seebel in Holzmodulbauweise und Optimierung Aussenanlagen» zu?

Das Wichtigste in Kürze

Die Schule Pfungen braucht mehr Raum. Einerseits sind die bestehenden Räumlichkeiten nicht für die Anzahl heutiger und künftiger Klassen ausgelegt, und andererseits haben sich die Raumanforderungen für einen modernen Schulunterricht gewandelt. Der Ausbau und die Erneuerung des Schulraums folgen einem Masterplan, den die Kommission für Schul- und Sportraumplanung (SSP-Kommission) auf der Basis professioneller Bevölkerungsprognosen entwickelt hat.

Im Masterplan sind auf dem Schulareal Seebel-Breiteacker zwei Erweiterungsbauten für die Schulhäuser vorgesehen. Ein erstes Gebäude (Modulbau 1) für die Primarschule wurde letztes Jahr bereits fertiggestellt. Nach den Herbstferien haben die Schülerinnen, Schüler und Lehrpersonen das neue Schulhaus bezogen. Die moderne und kosteneffiziente Holzmodulbauweise hat sich bewährt. Der Bau konnte fristgerecht und innerhalb des bewilligten Kreditrahmens abgeschlossen werden.

Aufgrund der guten Erfahrungen möchte die SSP-Kommission die gleiche Bauweise auch für den zweiten Erweiterungsbau (Modulbau 2) anwenden, für den sie den Stimmberechtigten den vorliegenden Baukredit beantragt. Denn auch die Sekundarschule braucht mehr Platz. Ihr fehlt es vor allem an Gruppen- und Fachräumen, damit sie die Jugendlichen auf die Anforderungen des modernen Berufslebens vorbereiten kann.

Der Modulbau 2 kommt vor dem Schulhaus Seebel auf dem heutigen Hartplatz zu stehen und ist mit dem Schulhaus Seebel über eine einfache Brücke verbunden. Er bietet Platz für 4 Klassenzimmer inkl. den dazugehörigen Gruppenräumen. Dieser neue Schulraum erlaubt es auch im bestehenden Schulhaus Seebel die dringend notwendigen Gruppen- und Fachräume zu schaffen, so dass die Sekundarschule Pfungen von heute 7 auf bis zu 9 Klassen wachsen kann. Aufgrund der einfachen Bauweise bietet der Modulbau die grösstmögliche Nutzungsflexibilität. Auch besteht die Möglichkeit, die Räume zu einem späteren Zeitpunkt anders aufzuteilen.

Ein wichtiger Bestandteil des Projekts ist die Optimierung der bestehenden Aussenraumflächen. Dies weil zum einen der Modulbau 2 anstelle der heutigen Kugel- und Weitsprunganlage zu stehen kommt, und zum anderen, weil er den heutigen Hartplatz belegt, der auch von den Sportvereinen genutzt wird. Für die Weitsprung- und Kugelstossanlage kann auf der Seite des Schulhauses Breiteacker Ersatz geschaffen werden. Zur Optimierung sieht das Projekt vor, den Hartplatz bis vor das Schulhaus zu vergrössern. Auch gegen Norden wird der Hartplatz erweitert. Zwar ergibt sich daraus nur eines anstelle von zwei Spielfeldern auf dem Pausenplatz, aber die nutzbare Hartplatzfläche bleibt in etwa gleich gross. Eine weitere Optimierung im Aussenraum betrifft den Bereich hinter dem Schulhaus Seebel. Auch dieser zurzeit nicht genutzte Aussenraum soll als Pausenfläche für die Schülerinnen und Schüler aktiviert werden.

Bei einer Zustimmung des Soveräns zum Baukreditantrag, startet eine Baukommission unmittelbar nach der Abstimmung mit den weiteren Planungsschritten, sodass der Modulbau bereits im Sommer 2025, also mit Start des Schuljahres 25/26, bezogen werden kann. Dies ist deshalb wichtig, weil in diesem Schuljahr voraussichtlich bereits 8 Klassen geführt werden müssen.

Für das beschriebene Projekt beantragt der Gemeinderat den Stimmberechtigten einen Baukredit von 3.485 Millionen Franken. Davon entfallen rund 500'000 Franken auf die Optimierung des Aussenraums.

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Geschäft finanzpolitisch geprüft und empfiehlt den Stimmberechtigten, den Baukreditantrag von 3.485 Millionen Franken des Gemeinderates anzunehmen.

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Pfungen hat am 25. September 2022 dem Baukredit für den ersten Modulbau auf der Schulanlage Breiteacker mit grosser Mehrheit zugestimmt. Der Modulbau 1 ist mittlerweile fertig gebaut und bezogen. Er ermöglicht der Primarschule eine Anpassung des Raumangebots an die kantonalen Empfehlungen und einen Ausbau der Klassen auf 5 Kindergarten- und 15 Primarschulklassen (im aktuellen Schuljahr werden 5 Kindergarten- und 13 Primarschulklassen geführt). Dieser erste Modulbau basiert auf einem Masterplan, welcher einen schrittweisen Ausbau der Schulanlage Seebel-Breiteacker vorsieht.

Den Zuschlag für die Erstellung des Modulbaus 1 hat die Firma Baltensperger AG aus Winterthur aufgrund einer Totalunternehmerausschreibung erhalten. Eine Totalunternehmerausschreibung war notwendig, um den Bau in einer kosteneffizienten Holzmodulbauweise zu ermöglichen. Das Gebäude konnte fristgerecht bezogen werden und wird innerhalb des genehmigten Baukredits abgerechnet werden können. Sowohl die Schule als auch die Behörden sind mit der Qualität des Baus sehr zufrieden und auch die Zusammenarbeit mit der Baltensperger AG war während der Projektierung und Realisierung des Bauvorhabens durchwegs zielorientiert und partnerschaftlich.

Der Masterplan sieht in einem nächsten Ausbauschnitt die Realisierung des Modulbaus 2 vor. Dieser soll in analoger Bauweise den Ausbau der Sekundarschule auf dem Schulareal Seebel ermöglichen. Da die Totalunternehmerausschreibung beide Modulbauten beinhaltet hat, kann auch der Modulbau 2 bei einer Genehmigung dieses Baukredits ohne weitere öffentliche Ausschreibung mit der Baltensperger AG realisiert werden.

2. Masterplan

2.1 Masterplan

Der Masterplan des Schulareals Seebel-Breiteacker beschreibt die Art und Weise, wie die Schulanlage in Abhängigkeit der weiteren Entwicklungen ausgebaut werden soll. Am 10. Mai 2021 hatte der Gemeinderat den Masterplan inkl. der dazugehörigen Roadmap als Grundlage für die weiteren Planungsschritte erstmals genehmigt.

Die Umsetzung erfolgt etappenweise, sodass jeder Ausbauschritt durch den Souverän genehmigt werden kann. Diese etappierte Vorgehensweise ermöglicht es, den Masterplan periodisch an die sich verändernden Anforderungen anzupassen. Die letzte Aktualisierung wurde vom Gemeinderat am 04. Dezember 2023 genehmigt.

Im aktualisierten Masterplan sind der Übersicht halber nach wie vor alle drei Ausbauetappen aufgeführt, auch wenn einzelne Bauetappen bereits realisiert sind. Diese sind im Masterplan entsprechend mit einem * gekennzeichnet.

- Etappe 1: Teilsanierung SH Seebel (ausgeführt)
In einer ersten Etappe wurde das Schulhaus Seebel saniert. Mit dieser Aussen- und Innensanierung wurde die Funktionstüchtigkeit des Gebäudes für die nächsten 20-30 Jahre gewährleistet.
- Etappe 2: Schulraumerweiterung (Modulbau 1 und 2, teilweise ausgeführt)
Die notwendigen Schulraumerweiterungen sollen in Holzmodulbauweise realisiert werden. Die Erweiterung der Primarschule (Modulbau 1) erfolgte auf dem damaligen Beachvolleyballfeld, die Erweiterung der Sekundarschule (Modulbau 2) soll vor dem Schulhaus Seebel erfolgen.
- Etappe 3: Neubau Sporthalle
Der Start der Planungsarbeiten für den Neubau der Sporthalle ist für das Jahr 2026 geplant. Die Sporthalle soll anstelle des Singsaalgebäudes realisiert werden. Im Rahmen dieser Ausbauetappe ist auch die Umnutzung oder der Abbruch der Turnhalle Breiteacker zu prüfen, inkl. der Neuverteilung der Nutzungen des heutigen Singsaalgebäudes (Singsaal, Schul- und Liegenschaftenverwaltung).

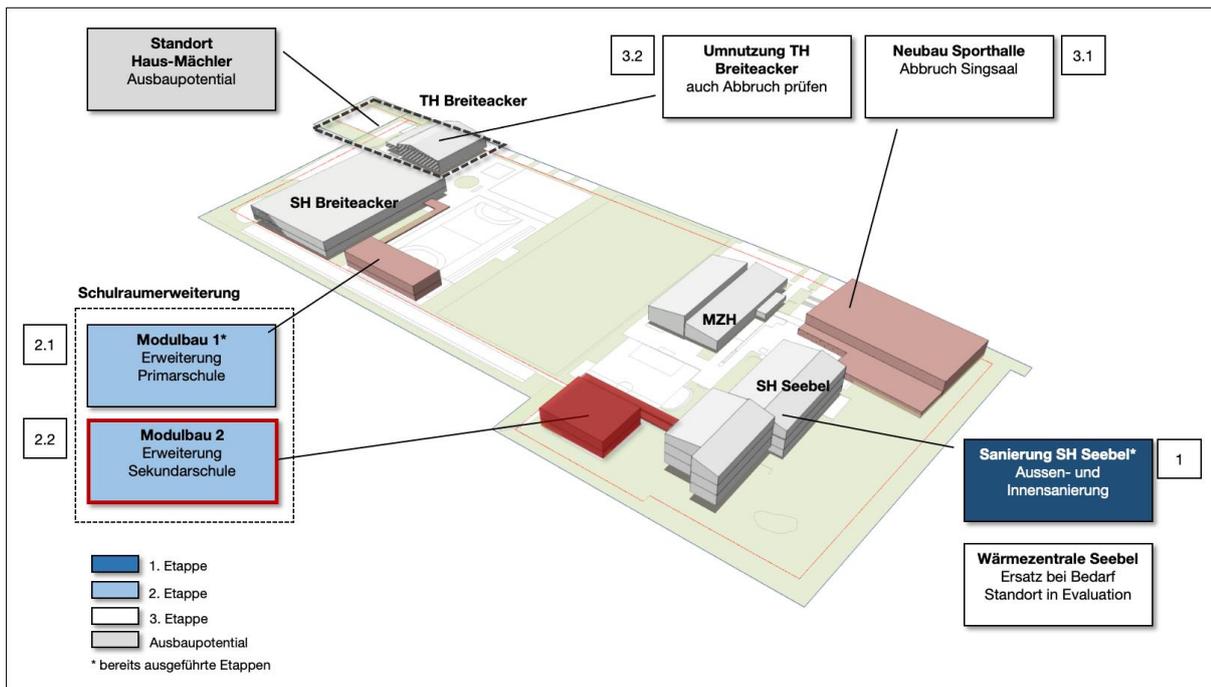


Abbildung: Masterplan mit den Etappen 1-3 (Inhalt dieses Baukreditantrags: Etappe 2.2)

2.2 Inhalt dieser Baukreditvorlage

Inhalt dieser Baukreditvorlage ist der Modulbau 2, welcher die notwendigen Erweiterungen für die Sekundarschule umfasst. Über den Bau einer neuen Sporthalle soll gemäss der Priorisierung des Masterplans im Jahr 2027 mit einer separaten Baukreditvorlage abgestimmt werden.

2.3 Anpassung aufgrund der baurechtlichen Situation

Die Anpassung des Masterplans hat der Gemeinderat aufgrund der baurechtlichen Situation auf dem Areal hinter dem heutigen Schulhaus Seebel vorgenommen. Ursprünglich war die Positionierung des zweiten Modulbaus nämlich dort vorgesehen. Aufgrund der durchgeführten Machbarkeitsstudie an diesem Standort und nach Rücksprache mit dem Bauamt sowie zwei externen Baurechtsexperten hat sich gezeigt, dass gegenüber dem Nachbarsgrundstück nicht, wie ursprünglich angenommen, der kleine Grenzabstand von 5 Metern, sondern aufgrund der Ausrichtung des Modulbaus der grosse Grenzabstand von 10 Metern einzuhalten ist. Zusammen mit dem eingeplanten Mehrlängenzuschlag, käme der Modulbau damit zu nahe an das Schulhaus Seebel, weshalb der Alternativstandort vor dem Schulhaus weiterverfolgt wurde. Gemäss Bestätigung des Bauamtes und auch der externen Baurechtsexperten werden dort die Grenzabstände vollumfänglich eingehalten.

2.4 Kosten und Terminanpassen

Im Rahmen der Aktualisierung des Masterplans wurden auch die Termine aktualisiert und die Kosten an die Teuerung angepasst. Aufgrund der notwendigen baurechtlichen Abklärungen ist der Bezug des zweiten Modulbaus statt im Sommer 2024 nun im Sommer 2025 geplant. Die Kosten wurden ab der Etappe 2.2 an die Teuerung angepasst. Massgebend dafür ist der Baupreisindex für Hochbauten in der Region Zürich. Im April 2021 betrug dieser 101.6 Prozentpunkte, im April 2023 bereits 115.6 Prozentpunkte (Differenz 14 Prozentpunkte)¹. Auch die Anpassung der Mehrwertsteuer von 7.7% auf 8.1% wurde in der Aktualisierung mitberücksichtigt. Entsprechend sind für den Bau des Modulbaus 2 inkl. Optimierung der Aussenanlagen Kosten im Umfang von rund 3.5 Mio. Franken vorgesehen.

3. Plausibilisierung Raumbedarf für die Sekundarschule

Der Masterplan basierte auf der Annahme, dass auf dem Schulareal Raum für 5 Kindergärten, 15 Primarschul- und 8-9 Sekundarschulklassen zur Verfügung zu stellen ist. Die dem Masterplan zu Grunde liegenden Schülerprognosen wurden im Jahr 2017 durch das Raumplanungsbüro Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG erarbeitet und berücksichtigen nebst der Schülerfortschreibung und der Geburtenentwicklung auch die Baulandreserven in der Gemeinde Pfungen. Um die Planungssicherheit zu erhöhen, hat die SSP-Kommission die Schülerprognosen durch das gleiche Raumplanungsbüro im Sommer 2022 aktualisieren lassen. Die aktualisierten Schülerprognosen weisen nach wie vor einen Bedarf für 8-9 Sekundarschulklassen in Pfungen aus.

Nebst den Schülerprognosen ist für den Schulraumbedarf auch der Raumbedarf pro Klasse entscheidend. An der durchgeführten Informationsveranstaltung vom 11. Januar 2024 hat die Schule Pfungen aufgezeigt, wie sich die Schule vom 19. Jahrhundert bis heute entwickelt hat. Während vereinfacht formuliert - früher alle Schüler- und Schülerinnen gleichzeitig das Gleiche machten, arbeiten heute verschiedene Schüler- und Schülerinnen in verschiedenen Gruppen an unterschiedlichen Aufgaben. Dies hat einen angepassten Raumbedarf zu Folge, welcher in den aktuellen Empfehlungen für Schulhausanlagen des Kantons Zürichs aufgeführt ist. Im Vergleich zu diesen kantonalen Empfehlungen, fehlt es bereits heute an Gruppenräumen (Raumdefizit von 85m²) und an Vorbereitungs- und Aufenthaltsräumen für die Lehrpersonen (Raumdefizit von 113m²). Aktuell werden aber erst 7 Klassen geführt. Steigen die Klassenzahlen auf 8 oder 9 Klassen, werden sich diese Raumdefizite weiter akzentuieren.

Mit dem Modulbau 2 können diese Engpässe behoben werden. Durch die Planung von 4 Klassenzimmern inkl. dazugehörigen Gruppenräumen im Modulbau, können zwei der heutigen Klassenzimmer im Schulhaus Seebel für Gruppenräume und für den Lehrkraftbereich umgenutzt werden. Mit dem Modulbau können an der Sekundarschule Pfungen künftig bis zu 9 Klassen geführt werden.

¹ Der Baupreisindex Oktober 2023 von 116.0 Prozentpunkte war zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Gemeinderats noch nicht publiziert.

4. Projekt Modulbau 2, Erweiterung Sekundarschule

4.1 Projektbeschreibung Modulbau 2



Abbildungen: Visualisierungen Modulbau 2 mit Verbindung zum Schulhaus Seebel

Der Modulbau 2 kann sowohl vom Hartplatz im Erdgeschoss als auch über den gedeckten Verbindungsweg vom Schulhaus Seebel im 1. Obergeschoss betreten werden. Beide Geschosse sind über eine aussenliegende Treppe und einen Lift miteinander verbunden. Im Erd- und Obergeschoss kann der so geschaffene gedeckte Aussenbereich auch als Pausenunterstand bei schlechter Witterung genutzt werden. Der Aussenbereich im Obergeschoss kann ebenfalls schulisch genutzt werden.

Die Grundrisse des Modulbaus sind einfach, aber funktional gehalten. Im Erd- und Obergeschoss teilen sich zwei Klassenzimmer den vorgelagerten Garderobenbereich und einen Gruppenraum. Gegenüber dem Gruppenraum befinden sich die Nebenräume mit den WC-Anlagen, dem Putzraum und den notwendigen Technikräumen. Im 1. Obergeschoss ist ein Raum von 10m² als Vorbereitungsraum für die Lehrpersonen eingeplant. Über den gesamten Lebenszyklus des Modulbaus betrachtet, ermöglicht diese Raumaufteilung der Schule die grösstmögliche Nutzungsflexibilität (Nutzung als Klassen-, Handarbeits-, Werk- oder Lernräume). Auch besteht die Möglichkeit, die Räume zu einem späteren Zeitpunkt anders aufzuteilen.

Die Fassadenkonstruktion ist wie der Modulbau 1 mit grosszügigen Fensteröffnungen versehen und mit Holzlamellen verkleidet. Gegenüber dem Modulbau 1, der sich farblich an das Schulhaus Breiteacker orientiert, wird sich der Modulbau 2 farblich am bestehenden Schulhaus Seebel orientieren. Zusammen mit der Verbindungsbrücke wird so der Eindruck eines Ensembles erzeugt.

Der Modulbau 2 ist so konzipiert, dass eine Aufstockung baurechtlich und auch statisch problemlos möglich ist. Allerdings müsste dafür von den Stimmberechtigten ein separater Baukreditantrag bewilligt werden.

Im Übergang zur Verbindungsbrücke sind im Schulhaus Seebel im 1. Obergeschoss diverse Anpassungsarbeiten notwendig. Ein Raum in der Grösse eines Klassenzimmers wird in einen Verbindungsgang und in einen Gruppenraum aufgeteilt. Damit kann der Modulbau betrieblich optimal in den Schulalltag integriert werden.

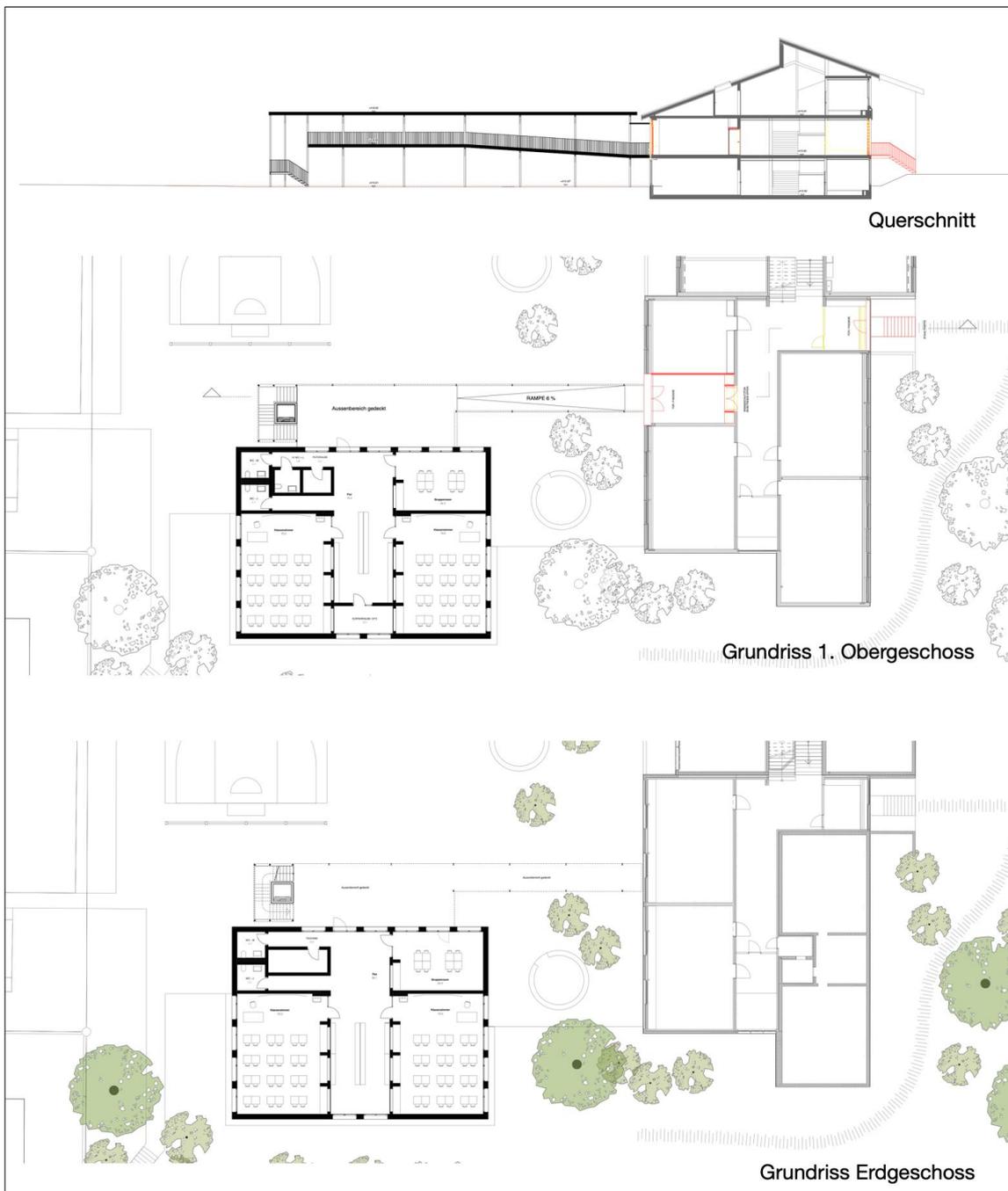


Abbildung: Planunterlagen Modulbau 2

4.2 Energie und Haustechnik

Die Firma Baltensperger AG hat die Energieversorgung ihrer Modulbauten fortlaufend optimiert. Der Holzmodulbau wird mit einer unabhängigen Luft-Luft Wärmepumpe geheizt und gekühlt. Die Wärme- und Kälteabgabe erfolgt über Lüftungskanäle in der abgehängten Decke und wird über die Messung der Raumlufttemperatur gesteuert. Weiter ist das Dach des Modulbaus so konzipiert, dass jederzeit eine Photovoltaikanlage installiert werden könnte. Allerdings hat sich beim Bau des Modulbaus 1 bereits gezeigt, dass eine grossflächige Photovoltaikanlage auf dem Dach des Schulhauses Breiteacker effizienter ist als auf den kleinformatischen Dächern der Modulbauten. Auf dem Schulhaus Seebel wurde im Zuge der Sanierung ebenfalls eine grossflächige Photovoltaikanlage installiert, so dass der Modulbau 2 daran angeschlossen werden kann.

4.3 Optimierung der Aussenraumanlagen

Ein wichtiger Bestandteil des Projekts ist die Optimierung der bestehenden Aussenraumflächen. Dies, weil zum einen der Modulbau 2 anstelle der heutigen Kugel- und Weitsprunganlage zu stehen kommt, und zum anderen, weil er einen Teil des heutigen Hartplatzes belegt, welcher auch von den Sportvereinen genutzt wird. Für die Weitsprung- und Kugelstossanlage kann auf der Seite des Schulhauses Breiteacker Ersatz geschaffen werden, indem die Balanciergeräte auf dem Spielplatz verschoben und damit Platz für die notwendigen Sandgruben geschaffen werden kann. Dabei kann der heute schon bestehende Anlaufbereich für den Weitsprung wieder genutzt werden, indem künftig in die andere Richtung gesprungen wird.

Die Optimierung des Hartplatzbereiches ist baulich etwas umfangreicher, aber genauso wirksam. Das Projekt sieht vor, den Grünbereich vor dem Schulhaus Seebel aufzuheben (wird aktuell nicht genutzt) und den Hartplatz bis vor das Schulhaus zu vergrössern. Einen gebührenden Abstand zu den Unterrichtsräumen des Schulhauses wird mit einer losen Baumbepflanzung und einfachen Sitzgelegenheiten sichergestellt. Auch gegen Norden wird der Hartplatz erweitert, indem die nicht genutzten Sportgeräte entfernt und nur noch die Anlieferung zur Turnhalle Seebel sichergestellt wird. Zwar resultiert auf dem Pausenplatz anstelle von zwei Spielfeldern nur noch eines, aber die nutzbare Hartplatzfläche bleibt mit diesen Massnahmen gegenüber heute in etwa gleich gross.

Eine weitere Optimierung im Aussenraum betrifft den Bereich hinter dem Schulhaus Seebel. Auch dieser zurzeit nicht genutzte Aussenraum soll als Pausenfläche aktiviert werden. Eine Kiesfläche soll über eine einfache Treppenanlage sowohl vom Vorplatz des Schulhauses als auch über eine Treppe vom Schulhaus Seebel her erreichbar sein. Diese Kiesfläche wird mit Sitzgelegenheiten und mit schattenspendenden Bäumen ausgestattet. Dank der Treppe in der Mitte des Schulhauses Seebel, entsteht eine neue und für den Schulalltag attraktive Querverbindung der Aussenräume; diese reicht vom Modulbau über das Schulhaus Seebel zum hinteren Pausenplatzbereich.



Abbildung: Optimierung der Aussenräume, Plan Erdgeschoss Schulhaus Seebel und Modulbau 2

4.4 Gesamtplanung der Sekundarschule

Um die kantonalen Vorgaben zu erfüllen (siehe Kapitel 4), sind auch Raumoptimierungen im bestehenden Schulhaus Seebel notwendig. Diese Bereiche waren von der Sanierung ausgenommen worden. Mit gezielten Massnahmen werden der Lehrpersonenbereich und die Anzahl notwendiger Gruppenräume an die kantonalen Empfehlungen angepasst. Da diese Massnahmen unabhängig vom Modulbau realisiert werden können, wird die Schule Pfungen die notwendigen Investitionen im Umfang von ca. Fr. 250'000.00 im laufenden Budget abbilden und zur Genehmigung vorlegen.

4.5 Projektorganisation

Der Gemeinderat beabsichtigt, analog dem Vorgehen beim Modulbau 1, eine Baukommission zu bilden, welche die Realisierungsphase für die Gemeinde koordiniert und begleitet. In dieser Phase wird die Baltensperger AG die Vorbereitungsarbeiten und den Modulbau erstellen. Die Aussenraumarbeiten werden vom Team Landschaftsarchitekten aus Winterthur vertieft projektiert und begleitet. Für die Massnahmen im Schulhaus Seebel, welche die Verbindung zum Modulbau und den Aussenraum sicherstellen, wird das Planungsbüro Suter Architektur aus Pfungen die Bauleitung übernehmen.

4.6 Termine

Im Rahmen der Vorbereitungsarbeiten hat die Baltensperger AG bestätigt, dass mit Freigabe des Baukredits an der Urnenabstimmung vom 09. Juni 2024 ein Bezug im Sommer 2025 sichergestellt werden kann. Dies ist möglich, weil gleichzeitig mit den Vorbereitungsarbeiten vor Ort, in den Werkhallen der Baltensperger AG, die Modulbauten vorfabriziert und dann als fertig ausgebaute Module auf die Baustelle geliefert werden. Die Aussenraumarbeiten werden so geplant, dass möglichst wenig Nutzungsunterbrüche für die Schule und die Vereine entstehen.

5. Kreditantrag

5.1 Baukredit

Der Baukredit umfasst alle notwendigen Aufwendungen, um die Realisierung des Erweiterungsbaus, inklusive der Verbindung zum Schulhaus Seebel und den Optimierungen im Aussenbereich, realisieren zu können. Die Kredithöhe entspricht dem im Masterplan vorgesehenen Finanzbedarf für die Sekundarschülerweiterung. Ebenfalls im Baukredit berücksichtigt ist die Mobiliarausstattung des Holzmodulbaus. Untenstehende Kostenzusammenstellung orientiert sich nach dem Baukostenplan (BKP), die einkalkulierte Reserve für Unvorhergesehenes im Umfang von ca. 10% des BKP 2 ist offen ausgewiesen.

BKP	Beschrieb	Fr.
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten Baustelleneinrichtungen, Terrainvorbereitungen, Erschliessungsleitungen inkl. Werkleitungen, Fundationen	313'116.00
BKP 2	Gebäude Lieferung und Montage Holzmodulbau, komplette Haustechnikinstallationen und Innenausbau, inkl. gedeckte Verbindung zum Schulhaus Seebel und bauliche Massnahmen im Übergang zum Schulhaus	1'746'892.00
BKP 4	Umgebung Versetzen der Weitsprung- und Kugelstossanlage, Neugestaltung Pausenplatzbereich vor dem Modulbau und Erschliessung inkl. Optimierung Aufenthaltsbereichs hinter dem Schulhaus Seebel	497'554.00
BKP 5	Baunebenkosten Bewilligungen und Gebühren, Dokumentation / Vervielfältigungen, Versicherungen	29'500.00
BKP 6	Honorare Honorare Totalunternehmer, Landschaftsarchitekt und Bauleitung Schulhaus Seebel, inkl. Bauherrenleistungen	323'901.00
BKP 7	Reserve ca. 10% von BKP 2	175'000.00
BKP 9	Ausstattung Mobiliarausstattung inkl. Wandtafelsystem	135'000.00
	Total Baukredit, exkl. MWST	3'220'963.00
	MWST (8.1%)	260'898.00
	Total Baukredit, inkl. MWST	3'481'861.00
	Rundung	3'139.00
	Total Baukredit, gerundet	3'485'000.00

5.2 Folgekosten

Der neue Holzmodulbau führt neben den genannten Investitionen auch zu jährlich wiederkehrenden Folgekosten. Diese unterteilen sich in Kapitalkosten (Abschreibungen und Kapitalzinsen) sowie in Betriebs- und Unterhaltskosten. Die Kapitalkosten sind durch das kantonale Rechnungslegungsmodell (HRM2) festgelegt, welches eine lineare Abschreibung der Investitionskosten über einen Zeitraum von 33 Jahren vorschreibt. Für die Kapitalzinsen wird ein Zinssatz von 2% angenommen. Für die Betriebskosten und den jährlichen Unterhalt sind es die effektiven Aufwände aufgrund von Erfahrungswerten. Für die Instandsetzungskosten werden jährliche Kosten von 2% des Gebäudeversicherungswertes (BKP 2) angenommen. Insgesamt resultieren Folgekosten von Fr. 243'306.00 pro Jahr.

Bez.	Beschrieb	Fr. / Jahr
A	Kapitalkosten	175'306.00
A1	Abschreibung, 33 Jahre gemäss HRM2	105'606.00
A2	Kapitalzinsen (Annahme Zinssatz 2%)	69'700.00
B	Betriebs- und Unterhaltskosten	68'000.00
B1	Betriebs- und Instandhaltungskosten: Energiekosten/Versorgung-Entsorgung/Reinigung, Unterhalt Mobiliar, Dienstleistung Dritter, Gebäude- versicherung, Hauswartung	34'000.00
B2	Instandsetzungskosten (Annahme 2% auf BKP 2 ge- rundet)	34'000.00
Total Folgekosten		243'306.00

5.3 Kosteneffizienz

Holzmodulbauten weisen eine hohe Kosteneffizienz aus. Sowohl der Modulbau 1 als auch der Modulbau 2 weisen für die BKP-Position 2 Gebäude einen Kostenbenchmark von Fr. 600.00 pro m³ aus. Bei Schulbauten in herkömmlicher Bauweise wird für diese BKP-Position eher von ca. Fr. 1'000.00 pro m³ ausgegangen. Diese Kosteneffizienz hängt vor allem mit dem hohen Vorfertigungsgrad in den Montagehallen, den wiederkehrenden Modulen sowie den dadurch reduzierten Planungskosten zusammen.

5.4 Tragbarkeit

Die Gemeinde Pfungen konnte ihre Fremdverschuldung in jüngster Vergangenheit stark reduzieren. Die vorhandene Liquidität erlaubt es, auch in den kommenden Jahren weitere Schulden zu tilgen und gleichzeitig grössere Investitionen wie ein neues Schulhaus zu finanzieren. Der Steuerfuss kann dabei stabil gehalten werden. Aus diesen Gründen ist die Investition in den Modulbau 2 beim Schulhaus Seebel für die Gemeinde finanziell gut tragbar.

6. Abstimmungsempfehlung Gemeinderat

Der Gemeinderat hat die vorliegende Weisung an seiner Sitzung vom 11. März 2024 genehmigt und zuhanden der Urnenabstimmung vom 09. Juni 2024 verabschiedet. Der Gemeinderat und die Schulpflege empfehlen den Stimmbürgern dem Baukredit zuzustimmen.

Pfungen, 11. März 2024

Gemeinderat Pfungen

Tamara Schmocker	Andrea Jakob
Gemeindepräsidentin	Gemeindeschreiberin

7. Abstimmungsempfehlung Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die RPK hat den Kreditantrag von Fr. 3'485'000.00 für die «Sekundarschule Seebel (Etappe 2.2) in Holzmodulbauweise und Optimierung Aussenanlagen» mit der zuständigen Kommission Schulraumplanung im Rahmen eines längeren Prozesses mehrfach diskutiert und geprüft.

Aufgrund der Ergebnisse unserer Prüfung empfehlen wir, den Baukreditantrag des Gemeinderates für das «Sekundarschule Seebel (Etappe 2.2) in Holzmodulbauweise und Optimierung Aussenanlagen» **anzunehmen**.

Die Vorgehensweise der Schularealentwicklung, aufgezeigt im Masterplan des Schulareals Seebel-Breiteacker vom 10. Mai 2021, ist gekennzeichnet durch eine Etappierung in Abhängigkeit der weiteren Entwicklung und Rahmenbedingungen, wie z.B. der Bevölkerungsentwicklung in Pfungen. Die Etappierung lässt Anpassungen und Korrekturen - u. a. auch aufgrund der Erfahrungen aus den bis anhin umgesetzten Etappen - am festgelegten Vorgehen an die sich verändernden Anforderungen zu. Auch kann so der Souverän jeden einzelnen Ausbauschritt einzeln prüfen und genehmigen.

Die Holzmodulbauweise ist eine kostengünstige, schnelle und flexible Art zur Schulraumerweiterung. Mit den totalen Kosten von Fr. 3.485 Mio. (inkl. einer Kreditreserve von Fr. 175'000.00) erachten wir das Kosten-/Nutzen-Verhältnis als finanziell angemessen. Die finanzielle Situation der Gemeinde Pfungen lässt die Investitionen von Fr. 3.485 Mio. aus eigenen Mitteln finanzieren.

Der grundsätzliche Bedarf an zusätzlicher Schulraumfläche ist ausgewiesen und somit ist auch die Notwendigkeit der Investition gegeben. Insbesondere im Bereich Gruppenräume und Fachzimmer, aufgrund der bereits heute vorhandenen Raumdefiziten im Schulhaus Seebel und aufgrund der weiteren Schülerprognosen.

Pfungen, 10. April 2024

Rechnungsprüfungskommission Pfungen

Adriano Tramèr	Sarah Bernhard
Präsident	Aktuarin