



## **Bericht der Sachkommission Bau, Umwelt und Mobilität Vorlage Nr. 1209/2020 – Neubau Schulhaus Surbaum**

### **1. Einleitung**

In der Einwohnerratssitzung vom 3. Februar 2020 wurde die Vorlage Nr. 1209 – Neubau Schulhaus Surbaum an die Sachkommission BUM überwiesen. Wir danken dem Gemeinderat (GR) und der Verwaltung für diese Vorlage.

In der Einwohnerratssitzung haben verschiedene Fraktionen den Wunsch geäußert, die beiden Kommissionen Bildung, Soziales und Gesundheit (BSG) und Planungskommission (Plako) in die Beurteilung der Vorlage miteinzubeziehen. In ihrer ersten Sitzung vom 4. Februar 2020 beschloss die BUM, die BSG und die Plako zur Mitarbeit einzuladen, bzw. zu einer eigenen, kommissions-internen Beratung aufzufordern. Als federführende Kommission der Schulraumplanungs-Vorlage 1068/13, war es für die BSG selbstverständlich, die Beratungen umgehend aufzunehmen und einen eigenen Bericht zum pädagogischen Teil zu verfassen. Aus Sicht der Plako war es noch verfrüht, eigene Beratungen zum Projekt aufzunehmen, stellte der BUM jedoch in Aussicht, sie bei finanziellen Fragen zu unterstützen.

Trotz erschwerten, durch die Corona-Krise verursachten Umständen, hat sich die BUM mehrmals zu Sitzungen getroffen. Als erstes wurde ein umfassender Fragenkatalog erstellt. Dieser wurde aufschlussreich und ausführlich vom GR und der Verwaltung beantwortet. Da ausgewiesene Fachleute bei der Durchführung des Gesamtleistungswettbewerbes bis zum Entscheid des Wettbewerbssiegers mitgearbeitet haben und die Präsidien von BUM und BSG ins Verfahren miteinbezogen wurden, erübrigten sich tiefergehende Fragen zu Ausführungs- und Bauqualität. Zur Klärung der durch die Covid-19-Pandemie neu zu beurteilenden, finanziellen Fragen, hat der direkte Dialog mit Gemeindepräsident Melchior Buchs, Gemeinderätin Béatrix von Sury und den Geschäftsleitern (GL) Stefan Haller und Thomas Sauter beigetragen. Die BUM bedankt sich herzlich bei allen Beteiligten für ihr Engagement.

### **2. Ausgangslage**

Das Surbaumschulhaus gehört neben dem Weiermattschulhaus zu den ältesten Primarschulhäusern in Reinach. Das Surbaum wurde in den 50er Jahren erstellt und entspricht aus heutiger Sicht nicht mehr den pädagogischen und baulichen Anforderungen, in Bezug auf Erdbebensicherheit, Brandschutz und energetische Massnahmen. Zudem ist die Anlage nicht behindertengerecht. Im Weiteren besteht aus Platzgründen dringender Handlungsbedarf, da durch die Einführung des 6. Primarschuljahres mehr Klassenzimmer benötigt werden. Der entstandene Platzmangel kann nur durch gute unterrichtsorganisatorische Massnahmen behoben werden.

Der GR war sich der oben genannten Probleme bewusst und hat verschiedene Varianten zur künftigen Schulhausplanung ausgearbeitet. Diese wurden dem Einwohnerrat (ER) mit Vorlage Nr. 1068/13 zur Beratung vorgelegt. Betreffend des Schulhauses Surbaum, favorisierte der GR die Variante den Standort Surbaum aufzulösen und in ein neu zu erstellendes Schulzentrum Weiermatt zu integrieren. Diese Variante fand jedoch weder bei der befragten Quartierbevölkerung noch beim ER Gefallen und die Kommissionen BSG, BUM und Plako wurden beauftragt, alle Varianten zu prüfen und dem ER eine quartierverträgliche Lösung zu empfehlen. Mit ER-Beschluss vom 26. Januar 2015 wurde festgelegt, den Standort „Surbaum“ beizubehalten und das bestehende Schulhaus durch einen Neubau zu ersetzen. Gleichzeitig wurde der GR beauftragt, die von BSG, BUM und Plako ausgearbeitete Variante «Status Quo<sup>Konsens</sup>» weiterzuverfolgen.



Im weiteren Verlauf legte der GR dem ER mit Vorlage Nr. 1116/15 „Schulraum für Reinach, Konkretisierte Strategie «Status Quo<sup>Konsens</sup>», eine konkretisierte Fassung der künftigen Schulraumstrategie für Reinach vor. In der Vorlage und im dazugehörigen BUM-Bericht wird detailliert zum Neubau Surbaum Stellung genommen. In der Vorlage werden u.v. folgende Aussagen gemacht:

*„Gemäss vorliegender Erkenntnisse veranschlagt der Gemeinderat die Gesamtkosten für den Neubau des Surbaumschulhauses auf insgesamt 46.3 Mio. CHF (+/- 25%):*

Im Vergleich zur vorliegenden Vorlage Nr. 1209/20 darf festgestellt werden, dass die damals präsentierte Schätzung der Baukosten realistisch berechnet wurde. Unter Punkt 6, „Finanzielle Konsequenzen“ wurden die schrittweise Verschuldung der Gemeinde und deren Konsequenzen aufgezeigt. Zur Verminderung der Verschuldung waren im Gegensatz zu heute, noch Land- und Schulhausverkäufe im Gebiet Fiechten angedacht. Aktuell stehen Landverkäufe nicht mehr zur Diskussion, die nötigen Mittel müssen über den Kapitalmarkt, Steuererhöhungen und eventuell über die Veräusserung des Kabelnetzes erfolgen. Am 25. Januar 2016 genehmigte der ER die konkretisierte Schulraumstrategie «Status Quo<sup>Konsens</sup>» und den Projektierungskredit in der Höhe von 1.05 Mio. CHF für einen Gesamtleistungswettbewerb.

### 3. Beurteilung der Vorlage

#### 3.1 Siegerprojekt - Lernlandstadt

Der GR nimmt in der Vorlage ausführlich zum Bericht des Beurteilungsgremiums Stellung und die BUM kann dieser Beurteilung in vollem Umfang folgen. Das optische Erscheinungsbild der Architektur, die Grösse der Baukörper, die Anordnung der Bauten, die räumliche flexibel gestaltete Gliederung und die Materialisierung sind gut gewählt und vermögen insgesamt zu gefallen. Wir sind überzeugt, dass sich das neue Schulhaus gut in die Umgebung einfügen wird und die gewählten Materialien als nachhaltig und wertbeständig bezeichnet werden können.

##### 3.1.1 Feststellungen / Beurteilungen

Beurteilungsgremium: Das Siegerteam Steiner AG mit Masswerk Architekten, wurde in mehreren Workshops von Fachpreisrichtern (Architekten, Landschaftsarchitekt), von Sachpreisrichtern (GR, BUM, GL), Beisitzern (BSG, Vertreterinnen Quartierbevölkerung), Bauherrenunterstützung und Fachspezialisten (Akustik, Elektro, Haustechnik) ausgewählt. Die breite Auswahl von Fach- und Wertungspersonen gewährleistet eine hochwertige Qualität der neuen Schulanlage.

Finanzierung: Die durch den Neubau des Schulhauses Surbaum und die Sanierung anderer Schulhäuser, wie zum Beispiel das Weiermattschulhaus, zu erwartende Gemeindeverschuldung von +/- 100 Mio. CHF bereitete der BUM grosse Sorgen. Zum Schulhaus Weiermatt hat die Gemeinde bereits verschiedene Varianten ausgearbeitet, wie das Schulhaus entweder bis 2030 oder je nach Investition bis über 2035 hinaus gut betrieben und erhalten werden kann, sodass ein Neu-/Um- oder Erweiterungsbau in den kommenden Jahren nicht notwendig ist. Die Ankündigung des GR, die Gemeindesteuern für natürliche Personen, um ca. 3 % zu erhöhen, hat ebenfalls zu intensiven Diskussionen geführt. Eine andere Möglichkeit wäre, weitere Landverkäufe zu tätigen, was der ER jedoch in der Vergangenheit abgelehnt hat. Dies würde die Verschuldung zwar etwas mindern, auf der anderen Seite, würde die Gemeinde weitere, schon heute knappen Landreserven verlieren, welche für spätere Entwicklungen oder gemeindeeigene Projekte fehlen würden. Im persönlichen Gespräch haben uns GR und GL ausführlich Auskunft darüber gegeben, welche Auswirkungen eine hohe Verschuldung auf die Bonität der Gemeinde haben könnten und welche möglichen Alternativen geprüft worden sind. Die finanzielle Planung hatte der GR bereits Ende des letzten Jahres mit der Plako besprochen. Dabei wurden keine anderen Lösungen ausgearbeitet, als die Investition durch die Aufnahme eines langfristigen Darlehens zu finanzieren. Auf dem Finanzmarkt wären tatsächlich noch andere Finanzierungsinstrumente vorhanden, aber diese wären allesamt teurer und unvorteilhafter für unseren Finanzhaushalt. Reinach wird als



gute Schuldnerin wahrgenommen. Dadurch kann Fremdkapital sehr günstig aufgenommen werden und der GR versichert, dass die Bonität, falls die Verschuldung im oben erwähnten Rahmen bleiben wird, keinen grösseren Schaden nehmen wird.

Im Weiteren hat die BUM vom GR Auskunft darüber erhalten, wie er die Auswirkungen der aktuellen Corona-Krise auf den Finanzhaushalt einschätzt. Aus heutiger Sicht ist zu erwarten, dass die Steuereinnahmen durch die Kurzarbeit von Erwerbstätigen und durch mögliche Gewinneinbrüche von Unternehmen, sinken werden. Zudem muss auch mit steigender Arbeitslosigkeit und folglich mit höheren Sozialhilfekosten gerechnet werden. Trotzdem möchte der GR und eine Mehrheit der BUM am vorgesehenen Zeitplan festhalten und den Kredit im September dem Souverän zur Abstimmung vorlegen. Gemäss Jahresbericht 2019 beabsichtigt der GR den Betrag von 6.5 Mio. CHF, aus der höher ausgefallenen Finanzbewertung, für die Provisorien zurückzustellen, was sicher entlastend wirken wird. Eine zeitliche Verschiebung des Bauprojekts würde, auch im Zusammenhang mit den kantonalen Schulraumsanierungen, mehr Probleme schaffen, als dass sie lösen würde. Es ist kaum zu erwarten, dass sich in finanzieller Hinsicht, die Ausgangslage in den nächsten 4 – 5 Jahren wesentlich verbessern wird.

Neubau vs. Total-Sanierung: Abklärungen zu einer Total-Sanierung des bestehenden Surbaumschulhauses haben ergeben, dass deren Kosten ebenfalls sehr hoch ausfallen würden (Erdbeben-Ertüchtigung, Brandschutz, m und elektrische Anlagen, Betonsanierungen, energetische Aufwertungen und Anpassungen an eine behindertengerechte Nutzung). Die Grundsubstanz würde selbst nach diesen umfangreichen Sanierungen noch immer aus den 50er Jahren stammen. Nicht behoben wäre der bereits heute bestehende Platzmangel und das würde bedeuten, dass neben der Sanierung, noch ein Neu- oder Anbau erstellt werden müsste. Eine Total-Sanierung wäre auch hinsichtlich des Unterhalts eine schlechte Wahl. Im Gegensatz zu einem alten Gebäude, fallen bei einem Neubau, in den ersten Jahren kaum Kosten für Reparaturen an. Die BUM empfiehlt grossmehrheitlich auf eine Sanierung des bestehenden Surbaumschulhauses zu verzichten.

Dreifachturnhalle: Die BUM nimmt die höheren Investitionskosten für die Erstellung einer Dreifachturnhalle anstelle einer Zweifachturnhalle zur Kenntnis und unterstützt grossmehrheitlich den Bau einer Dreifachturnhalle.

Fassade: Die gewählte Fassadenverkleidung mit Klinkersteinen ist aufwändig, kostenintensiv und bei der Herstellung ist der Energieaufwand durch die hohen Brenntemperaturen relativ hoch. Die BUM klärte ab, ob nicht auch günstigere Varianten den geforderten Ansprüchen gerecht werden könnten. In optischer Hinsicht wäre dies möglich, z.B. mit einem geklebten Verblendmauerwerk. Dabei werden sogenannte Klinkerriemchen auf das neue Mauerwerk «aufgeklebt», die lediglich ca. 14 mm stark sind. Der wesentliche Unterschied ist, dass es sich bei Klinker um einen vollwertigen Ziegel handelt, welcher durch seinen Aufbau als zweischaliges Mauerwerk mit Kerndämmung und Luftschicht einen natürlichen Luft- und Feuchtigkeitsaustausch ermöglicht. Die Vorgabe an den Gesamtleistungsanbieter (GLA) war es, eine langlebige und nachhaltige Fassade vorzusehen, die einer intensiven Nutzung einer Primarschule gerecht wird. Zudem musste die Materialisierung der Fassade den Ansprüchen von Energie Eco in Bezug auf die Dämmstärken entsprechen und möglichst wartungsfrei sein. Die BUM kommt zum Schluss, dass eine Klinkerfassade ist hinsichtlich Langlebigkeit sowie aus wirtschaftlichen Gründen und optischer Sicht eine sehr gute Wahl ist.

Containerprovisorium: Für das dreijährige Schulhausprovisorium sind Mietkosten für die Container von insgesamt 2.65 Mio. CHF veranschlagt. Für die BUM stellten sich die Fragen, ob nicht ein Kauf (neu oder Occasion) oder alternativ, die Miete von gebrauchten Containern die günstigere Variante wäre.

- Kauf: 1. Ein Kauf wäre dann sinnvoll, wenn gleich im Anschluss an das Surbaum der Neubau des Schulhauses Weiermatt folgen würde. Gemäss Schulraumplanung wird dies jedoch erst in einigen Jahren der Fall sein (Details siehe Vorlage Nr. 1192/19). 2. Bei Fertigstellung des Neubaus müsste ein Käufer für die Provisorien gesucht werden und es



könnten Entsorgungsgebühren oder hohe Versetzungskosten anfallen. 3. Der Endzustand der Container ist nicht vorhersehbar, deshalb ist der Wiederverkaufserlös schwer berechenbar.

- Occasionscontainer: Ein Markt für gebrauchte Container ist vorhanden. Auf Grund der engen terminlichen Abhängigkeiten (Abbau am alten Ort und Wiederaufbau am neuen Standort) und der damit verbundenen Gefahr von Verzögerungen und ev. zusätzlichen Kosten für Auf- und Abbau, ist die Occasionsvariante nicht zu empfehlen.
- Mietcontainer gebraucht: Das Provisorium wird für ca. 3 Jahre das «Zuhause» der Schulkinder und Lehrerschaft sein und muss eine akzeptable, gepflegte Qualität aufweisen. Ob zum Zeitpunkt des Bedarfs entsprechende Container vorhanden und spürbar günstiger sind, ist ungewiss und deshalb ebenfalls nicht empfehlenswert.

Die BUM kommt zum Schluss, dass aus heutiger Sicht der Kauf von neuen Containern, die etwas kostspieligere aber längerfristig die bessere Variante ist.

Bauherrenbegleitung: Um bei der Realisation des Projekts unliebsame Überraschungen zu vermeiden, ist eine kompetente Bauherrenbegleitung Voraussetzung. Der Leistungsbeschreibung und die Organisation sind klar definiert und können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die Bauherrenbegleitung wird zusammengesetzt aus Baumanagementfachleuten und Ingenieuren (Statik, Haustechnik, Akustik). Sie unterstützt die Bauherrschaft als externe Berater bei der Realisierung des Neubaus bis und mit Schlussabrechnung. Das heisst, sie trägt im Rahmen der Ausführung u.a. einen wesentlichen Beitrag zur Qualitätssicherung bei. Sie überprüft zusammen mit der Gemeinde die Ausführung und unterstützt die Gemeinde bei Zwischenabnahmen und der Schlussabnahme.
- Sie überprüft die am Bau tätigen Unternehmen hinsichtlich Qualität, Kosten und Terminen und führt die benötigten Zwischen- und Endabnahmen, inkl. Kostencontrolling durch. Dies ist insbesondere für einige Mitglieder im Zusammenhang mit dem ausgewählten Generalunternehmer von grosser Wichtigkeit. Negative Meldungen über den GU im Zusammenhang mit dem Neubau Surbaum sind unter allen Umständen zu vermeiden.
- Die Projektorganisation ist aufgeteilt auf eine strategische und operative Projektsteuerung (siehe angefügtes Organigramm).

Mitentscheidung der Gemeinde bei Auftragsvergaben: Damit ein Teil der Wertschöpfung in der Region verbleiben könnte, kommt eine vertragliche Regelung zwischen der Gemeinde und dem GLA zur Anwendung. So wird ein Projektausschuss der Gemeinde, die vom GLA erstellte Unternehmerliste bereinigen, damit regionale Betriebe zur Angebotseingabe eingeladen, respektive Unternehmungen, mit denen die Gemeinde *nicht* zusammenarbeiten möchte, ausgeschlossen werden können. Für die Bauherrschaft ist ein Mitsprache- und Mitentscheidungsrecht bei Vergaben von über CHF 50'000.00 gesichert. Die BUM würde es sehr begrüssen, wenn auch regionale Unternehmen Aufträge ausführen könnten.

Photovoltaik: Die BUM konnte anfänglich nicht nachvollziehen, warum nicht alle geeigneten Dächer für die Energiegewinnung genutzt werden und bat um eine Erklärung. Der GR hat sich dazu entschieden, mit der geplanten Photovoltaikanlage «nur» den Eigenbedarf der Schulanlage abzudecken und somit ein optimales Kosten-Nutzen-Verhältnis zu erzielen. Eine grössere Fläche würde zu höheren Kosten in der Anschaffung und im Unterhalt führen. Zudem wird die Begrünung der restlichen Dachflächen, einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas leisten. Die BUM kann dieser Begründung folgen, denn es bleibt die Möglichkeit bestehen, die Photovoltaikanlage zu einem späteren Zeitpunkt zu erweitern.

#### 4. Fazit

Wie eingangs erwähnt, ist es dringend notwendig, das in die Jahre gekommene Schulhaus Surbaum zu ersetzen. Gerade in Reinach Nord befinden sich mehrere Quartierpläne entweder im Bau oder im Baubewilligungsverfahren. Es ist eine Realität, dass die Schülerzahlen in diesem



Gebiet stark zunehmen werden und die Gemeinde zusätzliche Schulräume im Schulhaus Surbaum bereitstellen muss. Die Gemeinden stehen in der Pflicht, für den Grundbedarf von unverzichtbaren Infrastrukturen besorgt zu sein. Dazu gehört es in erster Priorität intakte Schulhäuser und genügend Schulraum zur Verfügung zu stellen.

Die Ablehnung der Vorlage würde eine Mehrheit der BUM als fatalen Schritt beurteilen. Der beschlossene «Fahrplan» für neuen Schulraum im Surbaum würde zunichte gemacht, weil die Gemeinde wieder auf Feld 1 zurückgeworfen würde. Für die Lehrpersonen und die Lernenden würde es im Surbaum weder Verbesserungen der Platzverhältnisse, noch der gesamten Infrastruktur geben. Am bestehenden Gebäude müssten aufwändige Sanierungsarbeiten vorgenommen werden, ohne den dringend benötigten, zusätzlichen Schulraum zu erhalten. Zudem wurden in dieses Projekt schon sehr viel Geld und Zeit investiert. Diese Mittel wären unwiderruflich verloren.

## 5. Antrag an den Einwohnerrat

Die BUM unterstützt grossmehrheitlich alle Anträge des Gemeinderates und empfiehlt dem Einwohnerrat, diese zu genehmigen.

Reinach, den 18. Mai 2020

Sachkommission Bau, Umwelt und Mobilität

Irène Kury

### Mitglieder der Sachkommission BUM

Irène Kury, FDP (Präsidentin)  
Markus Huber, SP (Vizepräsident)  
Adrian Billerbeck, SVP  
Jörg Burger, FDP  
Myrian Kobler, CVP/BDP/GLP  
Aram Naderi, Grüne  
Simon Schaub, SVP  
Andreas Suppiger, CVP/BDP/GLP  
Kim Thurnherr, SP