

Vorlage Nr. 1244 / 2022



Zukunft Musikschule

LB 32 Musikschule

5. April 2022

Inhaltsübersicht

1.Ziel der Vorlage	5
2.Ausgangslage	5
2.1.Musikschule	5
2.2.Herausforderungen	5
3.Übergangslösungen ab Sommer 2022	7
4.Zukunftsszenarien	7
4.1.Variante Neubau «Haus der Musik»	7
4.2.Variante Miete «Obrist-Haus»	8
4.2.1. Das Obrist-Haus	8
4.2.2. Mietmodell	8
4.2.3. Entwicklungsvereinbarung	9
4.2.4. Kosten	9
4.2.5. Weitere Konsequenzen	10
4.2.6 Möglicher Terminplan	10
4.3.Variante «dezentrale Musikschule, bzw. status quo»	10
4.3.1. Lösungsansatz	10
4.3.2. Kosten	11
4.3.3 Weitere Konsequenzen	11
4.3.4 Ausblick	11
4.4.Variantenvergleich	11
4.4.1. Erwägungen	11
4.4.2. Kostenvergleich	12
5.Weiteres Vorgehen	13
6.Konsequenzen	14
6.1.Folgen aus Sicht der Nachhaltigkeit	14
6.2.Finanzielle Folgen	14
6.3.Auswirkungen bei Ablehnung der Vorlage	14
7.Anträge des Gemeinderats an den Einwohnerrat	15
8.Beilagen	15

Zusammenfassung

«Der Einwohnerrat beschliesst einen referendumsfähigen Kredit für die Bereitstellung eines Gebäudes, das den Raumbedarf der Musikschule in den Bereichen Unterricht und Administration abdeckt. »

So lautete 2004 die Forderung der zustande gekommenen Volksinitiative für ein «Haus der Musik», um unserer renommierten Musikschule endlich die angemessenen und dauerhaften Räumlichkeiten an einem zentralen Standort zur Verfügung zu stellen. Bis heute ist die Initiative leider nicht umgesetzt, die Musikschule in verschiedenen Schul-, Kindergarten- und Mietliegenschaften untergebracht und ein eigenständig finanzierter Neubau auf Grund der steigenden Verschuldung und fehlender Grundstücke längerfristig nicht realisierbar.

Mit 1'045 Schülerinnen und Schüler und 36 Lehrpersonen gehört die Musikschule Reinach zu den grösseren Musikschulen der Region. Jährlich beteiligt sich die Musikschule an rund 40 Konzerten und Anlässen, darunter auch am Jazzweekend, dem Neujahrsapéro und dem Jahreskonzert Konkordia. Regelmässig beteiligen sich Reinacher Schülerinnen und Schüler an regionalen und nationalen Wettbewerben und gewinnen wiederholt Podestplätze.

Durch den Umbau des Bachmatten Schulhauses und den wachsenden Schülerinnen- und Schülerzahlen im Bereich der Kindergärten und Primarschule ist die Raumknappheit akut. Das Ziel, die Musikschule an einem zentralen Standort zusammenzuführen, erfährt dadurch noch mehr Dringlichkeit. Der Unterricht und die Unterrichtsqualität sind mit dauernd wechselnden und nicht auf den Bedarf der Musikschule ausgebauten provisorischen Standorten nur äusserst kostenintensiv und gleichzeitig unbefriedigend aufrecht zu erhalten. Viele Räumlichkeiten müssen auf Grund der vorgenannten äusseren Umstände in jedem Fall verschoben werden, so dass sich die Musikschule aktuell an einem Scheideweg befindet und jetzt die Weichen für die Zukunft gerichtet werden müssen.

Mit dieser Vorlage soll dem Einwohnerrat die aktuelle Situation der Musikschule, die grossen Herausforderungen im Bereich der Raumressourcen und mögliche Lösungsvarianten im aktuellen finanziellen Umfeld vorgestellt werden.

Aktuell besteht durch eine zur Verfügung stehende Liegenschaft der ehemaligen Obrist AG im Bereich des QPs Hinterkirch (Römerstrasse 50) eine seltene Gelegenheit die Musikschule zentral an einem Ort unterzubringen, die angespannte Raumsituation deutlich zu entlasten und Raumreserven für die Primarschule und die Kindergärten zu schaffen. Das Gebäude kann sämtliche Räumlichkeiten der Musikschule aufnehmen und weitere Flächen für kleinere Konzerte und Aufführungen, wie zum Beispiel die Feierabendkonzerte, anbieten. Bei der vorgeschlagenen Variante handelt es sich um eine Mietvariante, so dass die Gemeindefinanzen nicht durch eine grössere Investition belastet werden. Der Mietpreis ist verbindlich auf jährlich CHF 340'000 festgesetzt mit einer Mindestvertragsdauer von 15 Jahren.

Alternativ zum zentralen Standort kann weiterhin auf eine dezentrale Verteilung der Musikschule gesetzt werden, mit den entsprechenden Folgen in finanzieller und betrieblicher Hinsicht. Bezüglich der Langfristigkeit gibt es bei der dezentralen Lösung keine Sicherheiten, da sich insbesondere die Schülerinnen- und Schülerzahlen auf der Kindergarten- und Primarstufe schnell verändern können und als Konsequenz gewisse Räume kurzfristig freigegeben werden müssen. Aufgrund der bereits absehbaren Wechsel und Verschiebungen sind Investitionen in dezentrale Standorte wenig nachhaltig. Die dezentrale Variante stellt somit keine «endgültige» bzw. langfristige Lösung dar, das Problem wird lediglich der nachfolgenden Generation aufgebürdet. Eine Investition in das Obrist-Haus hingegen stellt nach Ansicht des Gemeinderates den finanziell und betrieblich nachhaltigsten Lösungsansatz dar.

Der Gemeinderat, die Musikschule, die Primarschule und die Verwaltung betrachten das Obrist-Haus als einmalige Gelegenheit, der für Reinach wichtigen Musikschule angemessene und dauerhafte Räume zur Verfügung zu stellen und gleichzeitig dem Raumproblem der Kindergarten- und Primarschule zu begegnen.

Der Gemeinderat beantragt, die Variante «Obrist-Haus» weiterzuverfolgen und mit der Fa. Burckhardt & Partner eine Entwicklungsvereinbarung zur Entwicklung des Obrist-Hauses zur Musikschule zu einem fixen Mietpreis von CHF 340'000 (exkl. Nebenkosten & Unterhalt) und einer festen Mietdauer von 15 Jahren mit Verlängerungsoptionen, abzuschliessen.

Nr. Vorlage 1244/2022

Betrifft:	Leistungsbereich	
	Leistung/Querschnittsleistung	LB 32 Musikschule
Zuständigkeiten:	Ressort	Bildung
	Mitglied des Gemeinderats	Béatrix von Sury
	Geschäftsleitung	Stefan Haller
	Leistungs- /Querschnittsverantwortung	Frédéric Haller

1. Ziel der Vorlage

Dem Einwohnerrat sollen mit der Vorlage Nr. 1244/22 die aktuelle Lage der Musikschule aufgezeigt und mögliche Lösungsansätze für die kurz-, mittel- und langfristigen Herausforderungen der Musikschule vorgestellt werden. Der Einwohnerrat erhält mit vorliegender Vorlage die Möglichkeit der Umsetzung der Volksinitiative «Ein Haus der Musik».

2. Ausgangslage

2.1. Musikschule

Anfangs der Neunzigerjahre erarbeitete der Architekt René Schäublin im Auftrag der Gemeinde ein Projekt für ein Musikschulgebäude. Der Bau sollte in direkter Nachbarschaft zum Primarschulhaus Weiermatten erstellt werden und neben Unterrichtsräumen ein Sekretariat, ein Büro für die Leitung, sowie ein Lehrerinnen- und Lehrerzimmer enthalten. Die Kosten wurden mit CHF 3'700'000.- voranschlagt.

Im Frühjahr 1993 wurde das Projekt von den Reinacher Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern abgelehnt.

Am 3. Februar 2004 hat die Sozialdemokratische Partei Reinach mit 733 Unterschriften folgendes Begehren eingereicht:

«Der Einwohnerrat beschliesst einen referendumsfähigen Kredit für die Bereitstellung eines Gebäudes, das den Raumbedarf der Musikschule in den Bereichen Unterricht und Administration abdeckt.»

In seiner Sitzung vom 10. Februar 2004 stellte der Gemeinderat das gültige Zustandekommen der Volksinitiative fest und an seiner Sitzung vom 20. September 2004 stimmte der Einwohnerrat der Volksinitiative zu.

Aktuell unterrichten 36 engagierte Lehrpersonen 1'045 Schülerinnen und Schüler aus Reinach und gehört damit zu den grösseren Musikschulen im Kanton. Jährlich präsentiert sich die Musikschule mit rund 40 Konzerten und Anlässen der Reinacher Bevölkerung – darunter auch das Jazzweekend, der Neujahrsapéro und das Jahreskonzert Konkordia. Jährlich beteiligen sich über 10 Schülerinnen und Schüler an regionalen und nationalen Wettbewerben und gewinnen regelmässig Podestplätze für Reinach. Auch in der kantonalen Talentförderung ist die Musikschule stets sehr gut vertreten. Die hohe Qualität der Reinacher Musikschule ist auch in Europa bestens bekannt – so werden die Orchester und Ensembles regelmässig zur Mitwirkung an europäischen Jugendmusikfestivals eingeladen. Zusammenfassend hat die Musikschule Reinach schon lange ein eigenes Haus der Musik verdient, wie es auch die Volksinitiative fordert.

2.2. Herausforderungen

Die Musikschule verfügt seit ihrer Entstehung über keine eigenen Schulbauten und nutzt vorwiegend Räumlichkeiten der Primarschule. Da jedoch auch die Räumlichkeiten der Primarschule knapp

bemessen sind und somit der Raumbedarf nicht vollständig abgedeckt werden kann, nutzt die Musikschule zudem zusätzlich Räumlichkeiten der Sekundarschule (Bachmatten II), der Kindergärten und externe Mieträumlichkeiten als Provisorien.

Doch aufgrund des steigenden Raumbedarfs der Primarstufe infolge der zusätzlichen 6. Klassen (HarmoS), Anpassungen im Lernplan (z.B. Halbklassenunterricht in Fremdsprachen) und steigender Anzahl Schülerinnen und Schüler wird die Musikschule zunehmend aus den bisherigen Schulbauten inkl. Kindergärten verdrängt. Andere Räumlichkeiten zur Erteilung des Musikunterrichtes sind jedoch nicht vorhanden, d.h. es müssten weitere Provisorien erstellt oder Raum teuer zugemietet werden. Verschärfend kommt hinzu, dass die im Bachmatten II eingemieteten Räumlichkeiten aufgrund der umfassenden Sanierung der Schulanlage ab Sommer 2022 nicht mehr zur Verfügung stehen. Deshalb kann die Gemeinde ab Sommer 2022 die Fortführung des Musikunterrichtes im bisherigen Umfang nicht mehr ohne Übergangslösungen gewährleisten!

Das Ziel, die Angebote der Musikschule an einem zentralen Standort zusammenzuführen, erfährt dadurch noch mehr Dringlichkeit. Der Unterricht und die Unterrichtsqualität sind mit dauernd wechselnden und nicht auf den Bedarf der Musikschule ausgebauten provisorischen Standorten nur äusserst kostenintensiv und gleichzeitig unbefriedigend aufrecht zu erhalten. Die grösste betriebliche Herausforderung an der verteilten, dezentralen Lage ist die fehlende Vernetzung unter den Lehrpersonen und unter den einzelnen Schulkindern. Die momentane Situation erschwert oder verunmöglicht gemeinsame Projekte oder die Schaffung von Synergien, zum Beispiel bei der Ausstattung oder der Raumebelegung. Für die Schulkinder ist die jetzige Situation ebenfalls unbefriedigend, da untereinander wenig Vernetzung stattfindet und so keine Gemeinsamkeiten gefördert werden können. Wie der Sport macht auch das Musizieren insbesondere zusammen in einer Gruppe Spass. Dies wird durch die aktuelle Situation jedoch stark erschwert.

Darüber hinaus verliert die Musikschule durch die wiederkehrenden Wechsel der Unterrichtsorte an Attraktivität und dadurch sicherlich auch vereinzelt Schulkinder. Die ständig wechselnden Unterrichtsorte und Unsicherheiten über die zukünftige Unterbringung haben zudem auch zu einer merklichen Verunsicherung bei den Lehrpersonen geführt. Unter dieser Verunsicherung und den damit verbundenen stetigen Aufwendungen eines Umzugs leidet zudem die Attraktivität einer Anstellung an der Musikschule Reinach und somit die Attraktivität der Musikschule als Ganzes.

Das kantonale Bildungsgesetz verpflichtet die Gemeinden, eine Musikschule anzubieten und hält fest, dass die Gemeinde Trägerin derselben ist. Die Gemeinde ist gesetzlich dazu verpflichtet, eine freiwillige Ausbildung in der Musikschule an 15 Instrumenten, Sologesang, Chor und Ensembleunterricht bis zur Sekundarstufe II anzubieten.

Durch das vielfältige Angebot sei es im Einzelunterricht, aber auch im Orchester oder Ensemble soll die Freude an der Musik und am Musizieren geweckt werden. Mit zahlreichen Konzerten trägt die Musikschule ihr Schaffen an die Öffentlichkeit. Besonders begabten Kindern soll darüber hinaus der Weg an eine Hochschule für Musik geebnet werden. Die Musikschule wird in ihrem jetzigen Zustand aber nicht als solche wahrgenommen und die räumliche Situation entspricht weder der Qualität des Angebotes noch dem Renommee der Musikschule Reinach.

Folgende Aufstellung gibt Aufschluss über die momentane Verteilung der Musikschulräumlichkeiten:

- Bachmatten II : 8 Musikräume & Musikschulsekretariat und Leitung
- Weiermatten : 7 Musikräume & Aula (inkl. MuB in Aula)*
- Reinacherhof: : 2 Musikräume (inkl. MuB-Raum)*
- Aumatten: : 1 MuB – Raum*
- Fiechten: : 1 MuB – Raum*
- Surbaum : 1 MuB – Raum*
- KG Rainenweg : 1 Musikraum
- Pfarreiheim St. Nikolaus : 4 Musikräume (eingemietet)

* Die Musik und Bewegung-Räume (MuB) stehen der Musikschule nur bedingt für den Instrumentalunterricht zur Verfügung. Neben dem Fach MuB, welches im Auftrage der Primarstufe erteilt wird, finden in diesen Räumen auch weitere Gruppenlektionen der Primarschule statt.

Die Raumressourcen der Musikschule sind aktuell sehr knapp bemessen und die aufgeführten Räume sind für den gleichbleibenden Betrieb in gleicher Stückzahl zwingend notwendig. Neben- und Lagerräume wurden in der Aufstellung nicht berücksichtigt.

Veränderte Rahmenbedingungen ab Sommer 2022:

- Da die eine Kindergartengruppe im Rainenweg ihre Kapazitätsgrenze erreicht hat und der zweite Raum zukünftig (ab Sommer 2022) als Kindergartenraum dienen wird, kann der bisherige Raum nicht mehr als Schlagzeugraum genutzt werden.
- Die räumlichen Kapazitäten der Primarschule in den Schulhäusern Weiermatt und Aumatt sind stark begrenzt und kommen mit den neuen Lehrformen an ihre Grenzen (fehlende Gruppenräume, Halbklassenzimmer, etc.). Das heisst, mittelfristig kommt die Musikschule in diesen Schulanlagen weiter unter Druck, respektive sie muss in andere Liegenschaften verlegt werden.
- Nach dem Auszug aus dem Bachmatten II im Sommer 2022 generiert die Miete der 4 Musikzimmer im St. Nikolaus Mietkosten von jährlich rund CHF 18'000.

3. Übergangslösungen ab Sommer 2022

Die Musikschule benötigt aus vorgenannten Gründen zwingend provisorische Übergangslösungen, unabhängig davon, ob weiterhin auf eine Musikschule mit verteilten Standorten oder eine zentrale Musikschule gesetzt wird.

Die Übergangslösungen im Rahmen von rund CHF 60'000 für das Jahr 2022 (siehe Zusammenstellung «Tabelle I») werden über die jährlich ins Budget eingestellten CHF 100'000 der «Sofortmassnahmen Musikschule» finanziert. Sie sind auf eine kurzfristige Nutzung ausgelegt und entsprechen nur sehr bedingt den Bedürfnissen der Musikschule im Bereich der Raum- und Gebäudeakustik. Bei sämtlichen baulichen Massnahmen wird darauf geachtet, dass die Räumlichkeiten danach weiterverwendet bzw. zu definitiven Musikschulräumen ausgebaut werden könnten.

4. Zukunftsszenarien

4.1. Variante Neubau «Haus der Musik»

Ein durch die Gemeinde selbstständig finanzierter Neubau für das «Haus der Musik» ist mittelfristig aus mehreren Gründen nicht realisierbar. Die aktuell steigende Verschuldung lassen momentan keine weiteren grösseren Investitionen zu. Eine Besserung diesbezüglich ist sicherlich nicht vor 2030 zu erwarten. Zudem fehlt es der Gemeinde an geeigneten gemeindeeigenen Grundstücken oder Liegenschaften, um ein Musikschulgebäude in den geforderten Dimensionen umzusetzen. Ein allfälliger Neubau wäre allenfalls mit der umfassenden Sanierung oder einem Neubau des Weiermattschulhauses möglich. Diese Variante kann ebenfalls aus finanzpolitischer Sicht mittelfristig nicht umgesetzt werden.

Bei einem Neubau einer Musikschule wäre ohne allfälligen Landkauf und potentiellen Abbruch bestehender Liegenschaften mit Baukosten von mindestens CHF 7'500'000 zu rechnen.

Aus den genannten Gründen und der fehlenden Aussicht auf ein geeignetes Grundstück wurde die Neubauvariante nicht weiterverfolgt und alternative Modelle erarbeitet.

4.2. Variante Miete «Obrist-Haus»

4.2.1. Das Obrist-Haus

Die Fa. Burckhardt & Partner trat im Februar 2020 an die Gemeinde heran mit der Interessensanfrage an einem Gebäude im Bereich des sich zurzeit im Bau befindlichen QPs Hinterkirch, siehe Gebäudedokumentation im Anhang.

Es handelt sich um das ehemalige Bürogebäude der Obrist AG, welches nach deren Auszug als Freizeitanlage (Lasertag, Paintball, etc.) zwischengenutzt wurde, aktuell leer steht und als einziges Gebäude im QP-Bereich erhalten und gemäss Quartierplan als Dienstleistungsgebäude und nicht als Wohngebäude genutzt werden soll. Das dreigeschossige Gebäude verfügt über 1'118m² Nutzfläche (EG – 3. OG) und nochmals 372m² Fläche im Untergeschoss. Das Gebäude wurde in Skelettbauweise erstellt (Kern, Stützenraster & Deckenplatten), was eine grosse Flexibilität in der zukünftigen Raumeinteilung ermöglicht.

Der Gebäudezustand ist dem Alter entsprechend gut und bildet eine geeignete Basis für eine allfällige Umnutzung. Die Lage in der Nähe des Zentrums mit fussläufig erreichbaren Tram- und Busstationen ist ideal für einen zentralen Musikschulstandort. Mit ausreichend Besucherparkplätzen im QP-Perimeter ist auch die Erreichbarkeit mit dem privaten Fahrzeug gewährleistet. Die Positionierung am Rande des Wohnquartiers direkt angrenzend an Produktionsstandorten (Birkhäuser, etc.) ist ein weiterer grosser Vorteil des Standortes, da die Lärmempfindlichkeit geringer einzuschätzen ist.

Im Quartierplan sind um das «Obrist-Haus» abwechslungsreiche, öffentliche Bereiche angeordnet. Nördlich soll ein kleinerer Platz mit Spielmöglichkeiten entstehen und östlich an das Gebäude angrenzend ein grösserer Quartierplatz. Zudem führt ein öffentlicher Weg entlang des Gebäudes durch die neue Wohnsiedlung. Eine gemeinsame Autoeinstellhalle wird unterirdisch sämtliche Gebäude gemeinsam erschliessen.

Anlässlich einer Besichtigung konnte sich der gesamte Gemeinderat bereits ein Bild der Liegenschaft und des grossen Potentials des Gebäudes machen.

Im Rahmen der Gespräche über mögliche Finanzierungsmodelle wurde ein Mietmodell als einzige für die Gemeinde Reinach tragbare Lösung eruiert und entsprechend weiterverfolgt. Eine Kaufvariante ist, wie eine reine Neubauvariante, mit erheblichen Investitionen verbunden und zieht eine weitere steigende Verschuldung der Gemeinde nach sich.

Eine erste Prüfung hat ergeben, dass sämtliche Räumlichkeiten der Musikschule, inkl. der Administration und einem kleinen Aufführungsraum, gut in den Obergeschossen des «Obrist-Hauses» untergebracht werden können. Eine grosse Aula kann in dem Gebäude auf Grund der statischen Struktur (fixes Stützenraster) nicht zufriedenstellend realisiert werden. Für grössere Konzerte müsste auf die Aula Bachmatten, Weiermatt, Fichten oder diejenige im Neubau Surbaum ausgewichen werden. Die grössten Herausforderungen für den Umbau stellen die akustischen Massnahmen dar, die im Vergleich zu konventionellen Schul- oder Büroräumen viel aufwendiger und kostspieliger sind. Die von der Gemeinde erarbeitete Kostenschätzung wurde von der Fa. Burckhardt & Partner geprüft und plausibilisiert und es herrscht Einigkeit, dass das ermittelte Kostendach von rund CHF 8.5 Mio. für den Erwerb der Liegenschaft und den Umbau realistisch ist und auf dieser Basis der Mietwert berechnet werden kann. Der Anteil der reinen Umbaukosten beträgt rund CHF 5'700'000, dies sind CHF 1'800'000 weniger als die reinen Baukosten für einen vergleichbaren Neubau.

4.2.2. Mietmodell

Zusammen mit der Fa. Burckhardt & Partner wurde ein Mietmodell mit einem jährlichen Mietzins von CHF 340'000, exkl. Nebenkosten ausgearbeitet (Nebenkosten & Unterhalt ca. CHF 45'000). Die Miete setzt sich aus den drei Teilen Rohbaumiete, Miete Mieterausbau und Miete Spezialausbau zusammen. Der Mietanteil für den Spezialausbau betrifft sämtliche Massnahmen, welche über den gewöhnlichen Büroausbau hinausgehen, um die Räume für die Musikschulnutzung herzurichten (v.a.: akustische Massnahmen).

Rohbaumiete	: CHF 250'000	Normaler Rohbaustandard
Miete Mieterausbau	: CHF 70'000	Ausbau für Bürostandard
Miete Spezialausbau	: CHF 20'000	Akustische Massnahmen, etc.
Total	: CHF 340'000	jährliche Miete, exkl. Nebenkosten

Um einem Investor bzw. einer Investorin grösstmögliche Investitionssicherheit geben zu können und als Absicherung für die individuellen Ausbauten der Musikschule, wird beabsichtigt, ein langfristiges Mietverhältnis von 15 Jahren mit zwei Verlängerungsoptionen à jeweils 5 Jahren einzugehen. Im Falle, dass seitens der Gemeinde Reinach keine Verlängerung zustande kommen sollte, sind durch die Gemeinde Abschlagszahlungen über CHF 1'170'000 nach 15 Jahren respektive CHF 1'080'000 nach 20 Jahren zu leisten, um die Ausfälle der Investition in spezifischen Mieter- und den Spezialausbau (Miete Mieter- und Spezialausbau zzgl. Zins) zu decken (Eventualverpflichtung). Nach 25 Jahren sind die Investitionen total abgeschrieben und bei einer allfälligen Kündigung wären keine Abschlagszahlungen mehr zu leisten. Die Wahrscheinlichkeit, dass bis in 20 bzw. 25 Jahren ein Standort für die Musikschule gefunden sein wird, wird zurzeit als sehr gering eingeschätzt und die Eintrittswahrscheinlichkeit einer Abschlagszahlung ist entsprechend niedrig. Zudem erhält die Gemeinde ein Vorkaufsrecht, um die Liegenschaft zu einem späteren Zeitpunkt vollumfänglich zu erwerben.

Der Mietvertrag soll nach Mietantritt seitens Vermieterin von einem noch zu evaluierenden, interessierten Investor 1:1 abgelöst werden. Die Fa. Burckhardt & Partner will langfristig nicht als Vermieterin fungieren, da dies keines ihrer Geschäftsfelder ist. Die Investorensuche, die Abtretungsvereinbarung und das damit verbundene Risiko trägt alleinig die Fa. Burckhardt & Partner. Solange die Fa. Burckhardt & Partner keinen Erfolg bei der Investorensuche hat, tritt sie selbst als Investorin und Vermieterin auf.

4.2.3. Entwicklungsvereinbarung

Mit der Fa. Burckhardt & Partner soll für die Erstellung des neuen Musikschulhauses eine Entwicklungsvereinbarung abgeschlossen werden. Die Fa. Burckhardt & Partner verpflichtet sich darin, das Projekt zu entwickeln, auszuführen und der Gemeinde schlüsselfertig zu dem vorgängig ausgehandelten jährlichen Mietpreis von CHF 340'000 zu vermieten. Die Gemeinde Reinach verpflichtet sich im Gegenzug dazu, nach der Fertigstellung einen langfristigen Mietvertrag über 15 Jahre inkl. Verlängerungsoptionen, Abschlagszahlungen und Vorkaufsrecht abzuschliessen. Die Entwicklungskosten und das damit verbundene Risiko gehen vollumfänglich zu Lasten der Fa. Burckhardt & Partner. Sollte das Projekt ohne Verschulden der Gemeinde Reinach nicht realisiert werden können, entstehen der Gemeinde Reinach bis auf die intern aufgelaufenen Personalkosten keine weiteren Auslagen.

Darüber hinaus hält die Vereinbarung bzw. der dazugehörige funktionale Baubeschrieb den Ausbaustandard, die einzuhaltenden akustischen Grenzwerte und die Schnittstellen zwischen der Gemeinde, der Erstellerin und der Vermieterin fest und regelt so die verbindlichen Eckwerte des Mietvertrages.

4.2.4. Kosten

Die Miete des «Obriest-Hauses» belastet die laufende Rechnung mit jährlich CHF 340'000 und bei der Ersteinrichtung ist mit einer Investition von CHF 250'000 für Mobiliar und Ausstattung zu rechnen. Zusammen mit den nötigen Übergangslösungen betragen die Investitionen somit CHF 310'000 und die laufende Belastung steigt auf CHF 390'368.

Projekt	Investition	Erfolgsrechnung ^{*1}
Miete Obrist-Haus		-CHF 340'000.00
Mobiliar Obrist-Haus	CHF 250'000.00	-CHF 26'550.00
Übergangslösungen ^{*2}	CHF 60'000.00	-CHF 23'818.00
Total	CHF 310'000.00	-CHF 390'368.00

*1 Kosten Abschreibungen, Mieten, Pacht und Zinsen (Annahme 0.62%)

*2 Die Miete der Räumlichkeiten im St. Nikolaus belastet die Erfolgsrechnung mit rund CHF 18'000.

4.2.5. Weitere Konsequenzen

Durch den Auszug der Musikschule aus den Schulliegenschaften, insbesondere dem Schulhaus Weiermatten, können für die Primarschule ohne Erweiterungen oder allfällige Containerprovisorien relativ günstig dringend notwendige Raumressourcen zur Verfügung gestellt und es kann somit mittelfristig auf weitere Erweiterungen verzichtet werden. Da das Gebäude bereits bei der Erstellung so konzipiert wurde, dass eine entsprechende flexible Raumaufteilung möglich ist, erlauben die räumlichen Gegebenheiten im Weiermatt den unkomplizierten Einbau von zwei zusätzlichen Klassenzimmern im Bereich der heutigen Musikräumlichkeiten.

Die Einrichtung der Klassenzimmer kann für rund CHF 190'000 realisiert werden. Zum Vergleich: Ein Provisorium mit zwei Klassenzimmern kostet ca. CHF 700'000 (Vergleichsprojekt Pavillon Weiermatt, exkl. Landkosten).

Wird die zentrale Musikschule realisiert, kann zudem das ehemalige Clubhaus Einschlag im Anschluss an die Übergangslösung komplett durch die Primarschule genutzt und somit auch dem Raumdruck der Primarschule Aumatten entgegengewirkt werden. Mit Investitionen von ca. CHF 250'000 können dort zwei definitive Klassenzimmer, z.B. für den Werkunterricht, eingerichtet werden. Diese Lösung ist rund CHF 450'000 günstiger als ein vergleichbares Provisorium mit zwei Klassenzimmern (CHF 700'000 analog Pavillon Weiermatten abzüglich CHF 250'000).

Nach dem Bezug des Musikschulhauses und unter der Voraussetzung, dass für die eine Kindergartengruppe alternative Räumlichkeiten im Bereich des Schulhauses Fichten geschaffen werden können, könnte mit der Variante «Obrist-Haus» zudem die Liegenschaft des Kindergartens Burgstrasse für ca. CHF 1'750'000 veräussert werden.

4.2.6 Möglicher Terminplan

Meilenstein	Termin	2022				2023				2024				2025					
Überweisung ERV	Frühling 2022																		
Bearbeitung in den Kommissionen	3-5 Monate																		
Genehmigung durch ER	bis Sommer 2022																		
Planung	Herbst 2022 bis Herbst 2023																		
Baubewilligung	bis Ende 2023																		
Ausführung	Frühling 2024 bis Sommer 2025																		
Inbetriebnahme	Sommer 25 - Schuljahr 25/26																		

4.3. Variante «dezentrale Musikschule, bzw. status quo»

4.3.1. Lösungsansatz

Bei der dezentralen Variante werden die Musikschulräumlichkeiten, analog zu heute, auf verschiedene Standorte auf dem Gemeindegebiet verteilt. Eine dezentrale Lösung ist für den Betrieb der Musikschule zwar weiterhin möglich, aber wie bereits erläutert, in keiner Weise optimal, respektive förderlich für eine attraktive Musikschule. Im Gegensatz zu einer zentralen Lösung können keine Synergien genutzt werden, der Austausch zwischen den Lehrpersonen ist extrem erschwert (viele Lehrpersonen begegnen sich im Arbeitsalltag nie), was unter anderem auch grössere gemeinsame Projekte stark hemmt.

Für eine mittelfristige dezentrale Lösung müssen die Räumlichkeiten der Übergangslösung gem. Kapitel 3 auf eine dauernde Nutzung als Musikräume angepasst und ausgebaut werden, was mit erheblichen Investitionen verbunden ist. Zudem wären die Räumlichkeiten weiterhin dem Druck der Primarschule ausgesetzt, d.h. je nach Anzahl Schülerinnen und Schüler pro Quartier müsste die Musikschule Jahr für Jahr wieder in andere Räumlichkeiten verlegt werden.

4.3.2. Kosten

Die Investitionen für die dezentrale Variante belaufen sich gesamthaft auf CHF 1'175'000 und verursachen jährliche Kosten von rund 75'800 durch Abschreibungen, Zinsbelastung und Mieten (Siehe Zusammenstellung «Tabelle II»). Kostentreibend sind insbesondere die Investitionen im Kindergarten Burgstrasse. Die Investitionen sind unter Berücksichtigung der wahrscheinlich kürzeren Nutzungsdauern und grösseren Unsicherheiten sehr hoch.

4.3.3 Weitere Konsequenzen

Da bei einer dezentralen Lösung die Musikschule im Schulhaus Weiermatten verbleibt, können dort keine zusätzlichen Klassenräume geschaffen werden. Sollte die Primarschule am Standort Weiermatt während der Nutzung durch die Musikschule mehr Schulraum benötigen, müsste dieser in einem Provisorium angeboten werden (Kosten für 2 Klassenzimmer rund CHF 700'000 analog Pavillon Weiermatten).

Durch die komplette Belegung des ehemaligen Clubhauses im Einschlag durch die Musikschule können darin nicht die dringend benötigten Schulräume für das Aumatt angeboten werden und es muss voraussichtlich kurzfristig zusätzlicher Schulraum erstellt werden. Dies kann nur in einem Provisorium realisiert werden, da die verfügbaren Raumressourcen erschöpft sind. Für die Erstellung eines Provisoriums, vergleichbar mit dem Pavillon Weiermatt, ist mit Kosten von CHF 700'000 zu rechnen.

Zuletzt kann aufgrund der langfristigen Nutzung des Kindergartens Burgstrasse dieser nicht veräussert werden und die entsprechenden Einnahmen bleiben aus.

4.3.4 Ausblick

Auf Grund der stetig steigenden Schülerzahlen bleibt der Druck auf die fremdgenutzten Schulliegenschaften konstant hoch. Zudem erfordern die neuen Schulformen ebenfalls stetig zusätzliche Raumressourcen seitens der Primarschule. Dies bedeutet, dass zukünftig die provisorisch genutzten Liegenschaften höchstwahrscheinlich wieder, zumindest teilweise, durch die Primarschule beansprucht werden. Das heisst, es muss für die Musik- oder die Primarschule alternativer Schulraum, zum Beispiel in Provisorien, geschaffen werden. Somit würden auch in den kommenden Jahren die Musikschulräume wiederholt in andere Liegenschaften verdrängt, was mit hohen Kosten und Unannehmlichkeiten für Schulkinder, Lehrpersonen und die Schulleitung verbunden ist. Umzüge und damit verbundene Umbauten sind bezüglich der nötigen Investitionen wenig nachhaltig, da es sich in jedem Fall um Übergangslösungen handelt.

Es ist deshalb das Ziel, eine Entflechtung der Musik- und Primarstufe anzustreben, um die Flexibilität im Primarstufenbereich zu erhalten und gewisse Reserven zu schaffen. Es macht daher auch hinsichtlich der Raumbewirtschaftung Sinn, die Musikschule an einem zentralen Standort vereint unterzubringen.

4.4. Variantenvergleich

4.4.1. Erwägungen

Die beiden Varianten «Haus der Musik» und «Dezentrale Musikschule» unterscheiden sich vor allem in ihrer Langfristigkeit. Die Varianten mit einem Neubau oder zentralen Standort im «Obrist-Haus», können als langfristige Lösungen für die Musikschule angesehen werden und zukünftige Investitionen

würden sich entsprechend für eine längere Zeitdauer erübrigen. Durch den Verkauf der Liegenschaft Burgstrasse könnte ein Beitrag an die Finanzierung geleistet werden. Zudem würden mit der Variante «Obrist-Haus» mittelfristig für die Primarschule zusätzlicher notwendiger Schulraum freigespielt.

Die dezentrale Variante stellt keine definitive Lösung dar, da sie immer noch auf schulische Liegenschaften (Weiermatt, Kindergarten Habshag, ...), Liegenschaften mit begrenzten Baurechtszeitdauern (Clubhaus Einschlag) oder der Miete von Fremdliegenschaften beruht und diese mit gewissen Unsicherheiten und Fristen verbunden sind. Zudem erschwert die dezentrale Lösung den Schulbetrieb der Musikschule nachhaltig. Langfristig folgt deshalb auf die dezentrale Lösung zwingend eine zentrale Lösung (Miete, Kauf oder Neubau) mit entsprechenden Kostenfolgen, einfach zu einem späteren Zeitpunkt.

Vor-/Nachteile «Obrist-Haus»

Vorteile	Nachteile
langfristige Lösung	lange Verpflichtung
zentraler Standort	kein Eigentum
gemeinsame Infrastruktur	Belastung der laufenden Rechnung
Synergien nutzbar	keine grosse Aula möglich
freie Kapazitäten für die Primarschule	
«tiefe» Investition	
zeitgemässe und adäquate Musikschule	
Möglichkeit zum Landverkauf (Burgstrasse)	
Umsetzung der Initiative	

Vor-/Nachteile Variante «dezentrale Musikschule»

Vorteile	Nachteile
Flexibel, da wenig verpflichtend	verteilte Standorte, «keine Schule»
evtl. Überbrückung für einen allfälligen Neubau	Schulliegenschaften besetzt, Verdrängungsprozess
hohe Raumauslastung	wiederkehrender Aufwand der Raumbereitstellung
keine zusätzlichen Verpflichtungen wie Mietkosten, Kapitalzinsen, etc.	Initiative immer noch nicht umgesetzt
	Zwischenlösung
	langfristig kostspieligere Variante

4.4.2. Kostenvergleich

Ein Vergleich beider Varianten bezüglich der Kosten zeigt auf, dass auch ohne Verkauf der Liegenschaft Burgstrasse die Variante Obrist-Haus bezüglich der Investitionen attraktiver als die dezentrale Variante ist, insbesondere wenn die potentiell geringeren Nutzungsdauern der dezentralen Standorte berücksichtigt werden. Die laufende Belastung ist aufgrund der Mietkosten bei der Variante Obrist-Haus deutlich höher. Nach 10 Jahren würde sich die Belastung der Erfolgsrechnung, aufgrund der 10 jährigen Abschreibungsdauer des Mobiliars, um CHF 25'000 auf CHF 365'368 reduzieren. Würde bei der dezentralen Lösung zu einem späteren Zeitpunkt ein Neubau realisiert, wäre die wiederkehrende Belastung durch Abschreibungen und Zinsen in einem ähnlichen Rahmen (bei einem Neubauprojekt mit Kosten von ca. CHF 9'000'000, inkl. Land, ist mit Abschreibungen und Zinsen von rund CHF 350'000 zu rechnen)

Gegenüberstellung	Variante Obrist	Variante dezentral*	Differenz
Investitionen	CHF 310'000	CHF 1'175'000	CHF 865'000
Erfolgsrechnung	-CHF 390'368	-CHF 75'816	-CHF 314'552

* Gewinne werden als Negativbeträge ausgewiesen.

Bei diesem Kostenvergleich wurden die Kosten im Zusammenhang mit allfälligen Schulraumerweiterungen für die Primarschule nicht berücksichtigt. Werden die Kosten für die möglichen Schulraumerweiterungen bei beiden Varianten gegenübergestellt, ist die Variante «Obrist-Haus» hinsichtlich der Kosten für die Primarschule nochmals deutlich attraktiver (Differenz von CHF 960'000)

Schulraumerweiterungen	Variante Obrist	Variante dezentral*	Differenz
Schulhaus Aumatt	CHF 190'000	CHF 700'000	CHF 510'000
Schulhaus Weiermatt	CHF 250'000	CHF 700'000	CHF 450'000
Total	CHF 440'000	CHF 1'400'000	CHF 960'000

*Da noch keine konkreten Erweiterungsprojekte kalkuliert wurden, wurde als Vergleichswert die Kosten anhand der Abrechnung des Pavillons Weiermatten herangezogen.

Unter Berücksichtigung aller Randbedingungen und Nebeneffekten, wie den Schulraumerweiterungen und dem Verkauf der Liegenschaft Burgstrasse, entsteht investitionsseitig eine deutliche Differenz von CHF 3'575'000, zu Gunsten der Variante «Obrist-Haus», dies deckt die Differenz in der laufenden Belastung der beiden Varianten über einen Zeitraum von 12 Jahren!

Projekt	Investition
Differenz Investitionen	CHF 865'000.00
Differenz Schulraumerweiterungen	CHF 960'000.00
Verkauf KG Burgstrasse	CHF 1'750'000.00
Total	CHF 3'575'000.00

Im Hinblick auf eine vorausschauende Finanzpolitik ist die Investition in das «Obrist-Haus» die nachhaltigste und langfristig kostengünstigste Variante, welche im momentanen finanziellen Umfeld möglich ist.

Der Gemeinderat spricht sich klar für die Anmietung des «Obrist-Hauses» aus.

5. Weiteres Vorgehen

Sollte der Einwohnerrat dem Projekt Obrist-Haus zustimmen und den Gemeinderat dazu beauftragen, die Entwicklungsvereinbarung mit Burckhardt & Partner abzuschliessen, würde in einem nächsten Schritt das Projekt definitiv ausgearbeitet. Das Projekt soll in Zusammenarbeit mit der Fa. Burckhardt & Partner unter Zuhilfenahme eines Akustikexperten ausgearbeitet und bis ca. im Sommer 2025 umgesetzt werden. Die Übergangslösungen gem. Kapitel 3. werden ab sofort ausgeführt, so dass die Räumlichkeiten pünktlich im Sommer 2022 bereitstehen. Bis zum Einzug ins neue Musikschulgebäude würden für das «Obrist-Haus» keine Mietkosten anfallen.

Soll in Zukunft auf die dezentrale Variante gesetzt werden, müsste in einem ersten Schritt auf den Sommer 2023 der Kindergarten Burgstrasse und das Clubhaus im Einschlag definitiv hergerichtet werden.

6. Konsequenzen

6.1. Folgen aus Sicht der Nachhaltigkeit

Eine Investition in das «Obrist-Haus» ist die nachhaltigste Lösung für die Musikschule. Die Weiterverwendung und Anpassung des Gebäudes an die neue Nutzung ist ressourcenschonender und benötigt weniger Materialaufwendungen als ein vergleichbarer Neubau und entspricht dem Nachhaltigkeitsprinzip von «refuse, reduce, re-use, recyle». Weiter können durch den Bezug des «Obrist-Hauses» in bestehenden Liegenschaften Räume für die Primarschule und Kindergärten geschaffen werden, wie zum Beispiel zusätzliche Klassenzimmer im Schulhaus Weiermatten oder dem Kindergarten Habshag, was ebenfalls einem haushälterischen Umgang mit wertvollen Ressourcen entspricht.

Betrieblich könnten langfristige, gemeinschaftliche Projekte durchgeführt werden und dadurch auch ein Gewinn für die Unterrichtsqualität erzielt werden. Darüber hinaus kann die Identifikation mit unserer Musikschule gestärkt und die Attraktivität der gesamten Reinacher Musikschule erhöht werden.

6.2. Finanzielle Folgen

Eine Mietlösung ist in finanzieller Hinsicht die nachhaltigste Variante, um in der aktuellen finanziellen Lage zukünftigen Generationen keine zu hohe Verschuldung zu überlassen. Das «Obrist-Haus» würde die laufende Rechnung jährlich mit rund CHF 390'368 belasten, dabei könnten laufende Kosten in anderen Bereichen von CHF 110'000 und Investitionen von CHF 1'175'000 eingespart werden und vor allem eine allfällige viel grössere Investition in einen Neubau für die Musikschule über Jahrzehnte hinaufgezogen werden. Nebst den geringeren Investitionen im Bereich der Musikschule könnten wie erwähnt auch bei der Primarschule Raumreserven erschlossen werden und somit auch bei der Primarschule Investitionen geringer ausfallen oder langfristig gar ausbleiben.

Bei einem allfälligen Verkauf der Liegenschaft des Kindergartens Burgstrasse könnte bei der Variante Obrist-Haus ein einmaliger Finanzierungsbeitrag erzielt werden (ca. +CHF 1'440'000).

Projekt	Investition *1	Erfolgsrechnung *2
Miete Obrist-Haus		-CHF 340'000.00
Mobiliar Obrist-Haus	CHF 250'000.00	-CHF 26'550.00
Übergangslösungen	CHF 60'000.00	-CHF 23'818.00
Verkauf KG Burgstrasse	-CHF 1'750'000.00	
Total	-CHF 1'440'000.00	-CHF 390'368.00

*1 Gewinne werden als Negativbeträge ausgewiesen.

*2 Kosten Abschreibungen, Mieten, Pacht und Zinsen (Annahme 0.62%)

6.3. Auswirkungen bei Ablehnung der Vorlage

Sollte der Einwohnerrat der Mietlösung des Obrist-Hauses nicht zustimmen, müssen die Massnahmen gemäss der Variante «dezentrale Musikschule» umgesetzt und die Verwirklichung des «Haus der Musik» in die ferne Zukunft verlegt werden, zum Beispiel zu einem Neubau oder einer Sanierung der Schule Weiermatten.

Die notwendige Identifikation durch Lehrpersonal, Schülerinnen und Schüler mit der Musikschule wird weiterhin nicht verbessert.

7. Anträge des Gemeinderats an den Einwohnerrat

Der Gemeinderat unterbreitet dem Einwohnerrat folgenden Antrag zur Beschlussfassung:

://:

1. Der Einwohnerrat beauftragt den Gemeinderat, eine Entwicklungsvereinbarung betreffend die Entwicklung des Obrist-Hauses zum Haus der Musikschule gemäss den vorgenannten Angaben abzuschliessen.

Gemeinderat Reinach



Melchior Buchs
Gemeindepräsident



Stefan Haller
Geschäftsleiter

8. Beilagen

- Tabelle I & II- Übergangslösungen und Anpassungen an die dezentrale Variante
- Grafik I-IV: Übersicht Liegenschaften
- Dokumentation Obrist-Haus
- Entwicklungsvereinbarung