

# Bericht der BSG zur Vorlage 1244/2022, Zukunft Musikschule, mit Einschluss der Stellungnahmen von BUM und PlaKo

## I Ausgangslage

Die Schülerzahl der 1969 gegründeten Musikschule Reinach ist von 300 in den Anfängen auf heute mehr als 1000 angewachsen. Rund 40 Lehrer und Lehrerinnen unterrichten die jungen Menschen an einer Vielzahl von Instrumenten, im Ensemble- und Orchesterspiel, sowie im Chorsingen. Dem stetigen Wachstum wurde durch den Ausbau spezieller Räume im Primarschulhaus Weiermatten, aber auch durch das Nutzen von zahlreichen anderen Räumlichkeiten begegnet. Der Wunsch nach einem zentralen 'Haus der Musik' führte bereits anfangs der 90er Jahre zu einem Musikschulprojekt, welches jedoch in einer Volksabstimmung abgelehnt wurde. Rund 10 Jahre später wurde eine Volksinitiative eingereicht, welche 2004 die Zustimmung des Einwohnerrates erhielt: Ziel war ein 'Haus der Musik', welches sowohl Unterricht als auch Schulleitung und Administration aufnehmen könnte. Dieses Ziel wurde seither in den Leitzielen des Schulressorts, später in den strategischen Sachplänen des Ressorts Bildung im Leistungsbereich 32 stets als Auftrag angeführt. Seine Realisierung musste aber wegen höher priorisierten Schulprojekten und der sich verschärfenden finanziellen Lage der Gemeinde immer wieder hinausgeschoben werden. Für lange Zeit konnte die wachsende Raumnot des Musikbetriebes durch Räumlichkeiten der Primar- und Sekundarschule aufgefangen werden, doch diese Ausweichmöglichkeiten wurden durch Eigenbedarf und Renovationsarbeiten immer mehr eingeschränkt. Als Konsequenz sah sich die Musikschule zunehmend gezwungen, mit provisorischen und nicht kostenfreien Zwischenlösungen ihrer Aufgabe gerecht zu werden, was weder für Lernende noch Lehrkräfte zu optimalen Arbeitsbedingungen beigetragen hat. In Anbetracht der langen Leidensgeschichte des Projekts 'Haus der Musik' wurde die sich bietende Gelegenheit, ein ehemaliges Bürogebäude der Firma Obrist AG zu einer Musikschule umzubauen sehr begrüsst.

## II Stellungnahmen von BSG, PlaKO und BUM zur Vorlage 1244

Die Vorlage 1244/2022, 'Zukunft Musikschule', kam am 5.4.2022 in den Einwohnerrat und bereits die Eintretensdebatte erbrachte engagierte Voten und Wünsche an die BSG. Wir haben uns in der Kommission intensiv mit der gut geschriebenen Vorlage beschäftigt und uns darüber hinaus für die baulichen Fragen an die BUM und für die Fragen zur Finanzierung an die PlaKo gewandt. Gemeinsam haben die drei Kommissionen einen Fragenkatalog z.H. von Gemeinderat, Verwaltung und Musikschule zusammengestellt, für dessen Beantwortung wir allen Beteiligten sehr danken. Darüber hinaus wurde uns Gelegenheit geboten, das 'Obrist-Haus' zu besichtigen. Weitere Auskünfte erhielt die BSG und auch Vertreter von BUM und PlaKo an einer gemeinsamen Sitzung mit den Projektverantwortlichen. Die Stellungnahmen von BUM und PlaKo sind in diesen Bericht aufgenommen worden. Unsere Projektbeurteilung hat sich an folgenden Fragestellungen ausgerichtet:

1. Brauchen wir ein zentrales 'Haus der Musik'?
2. Ist der gewählte Standort geeignet?
3. Sind die vorgesehenen Umbaupläne zweckmässig?
4. Ist das vorgeschlagene Finanzierungsmodell akzeptabel und alternativlos?

### 1. Zentrales 'Haus der Musik'

Die Vorteile eines zentralen Standortes gegenüber der derzeitigen dezentral organisierten Form der Musikschule wurden in der Vorlage wie in verschiedenen Plädoyers von Gemeinderätin und

Einwohnerrat aufgeführt. Sie müssen hier nicht nochmals hinterfragt werden. Die Vorteile eines zentralen Betriebs sind eigentlich unbestritten. Auch bei der momentanen Finanzlage gibt es genügend Argumente für diese Investition. Neben der Aufwertung der Musikschule selbst ergeben sich auch Einsparungen und Erleichterungen bei der Primarschule.

## **2. Standort**

Die BSG hat sich auch Gedanken über den Standort der geplanten Musikschule am Rand des neu entwickelten Wohnquartiers Hinterkirch gemacht und findet ihn vertretbar. Die Anfahrtswege für die SchülerInnen mögen zwar unterschiedlich lang sein, sind aber zumutbar und mit Tram, Bus, Velo oder auch zu Fuss zu bewältigen.

## **3. Ausbaupläne**

Die Mitglieder der BSG, aber auch Vertreter der BUM und der Plako hatten Gelegenheit, das 'Obrist-Haus' zu besichtigen und von Vertretern von Gemeinderat, Bauverwaltung und Musikschule weitere Informationen einzuholen. Auch erhielten BSG und BUM weitere Auskünfte der Bauverwaltung zu Entstehung und Eckpunkten des noch provisorischen Baubeschriebs. Eine detaillierte Ausarbeitung des Baubeschriebs unter Einhaltung des in der Vorlage genannten Ausbaubudgets von CHF 5.7 Mio. wird erst nach der Zustimmung des Einwohnerrats zu einer Entwicklungsvereinbarung erarbeitet.

Das 'Obrist-Haus' hat auf die meisten Besucher einen guten Eindruck gemacht. Es vermag den Unterrichtsbetrieb auch in den Spitzenzeiten (Nachmittag/Abend) aufzunehmen und erlaubt durch seine Bauweise eine zweckmässige Raumeinteilung. Da es Teil des Quartierplans Hinterkirch ist, gelten z. Bsp. bei der Wärme-/Kälteerzeugung auch dessen Vorgaben. Die Fragen zu Altlasten, Brandschutz und Erdbebensicherheit sind in den Ausbauplänen bereits berücksichtigt, scheinen aber keine grösseren Probleme zu machen. Die für eine Musikschule entscheidenden Massnahmen zur Schalldämpfung, sowohl zwischen den einzelnen Räumen wie auch nach aussen, wurden mit einem Akustikexperten begutachtet und im Rahmen des vorgeschlagenen Budgets als realisierbar beurteilt.

Das in Betracht gezogene Gebäude und die geplanten Umbauten und Anpassungen haben überzeugt. Es ist aber durchaus verständlich, dass die BUM noch etwas zurückhaltend ist in Ihrer Beurteilung. Hingegen ist von ihrer Seite auch keine Fundamentalkritik aufgetaucht:

### **Stellungnahme der BUM**

*«Da die bisherigen Ausführungspläne noch nicht detailliert sind, ist es für die BUM schwierig, die bauliche Substanz und die gewählten Ausbaustandards zu beurteilen. Die Begehung vom Juni hat wohl weder in der baulichen Substanz noch in der baulichen Flexibilität irgendwelche Schwachstellen aufgezeigt. Basierend auf der kurzen Präsentation durch die Bauverwaltung gibt auch das aufgezeigte Budget zum Ausbau keinen Anlass zur Sorge. Es lässt aber keine vertiefte Beurteilung zu. (Rolf Siegenthaler)»*

## **4. Finanzierungsmodell**

Während in der BSG in den Fragen zu Bedarf, Standort und Ausbauplänen der geplanten Musikschule eine weitgehende Einigkeit bestand, gingen die Meinungen in Bezug auf den Finanzierungsmodus auseinander. Bereits in der Eintretensdebatte, aber auch danach in der Arbeit der beteiligten Kommissionen war diese Frage sehr kontrovers diskutiert worden und stand deshalb auch im Zentrum der Anfragen an Gemeinderat und Verwaltung.

Das vom Gemeinderat vorgeschlagenen Mietmodell wurde im Vergleich zu einer vollständigen Kaufübernahme des ausgebauten Objektes von vielen als die langfristig teurere und weniger nachhaltige Lösung empfunden. Den zugunsten des Mietmodells vorgebrachten Argumente,

insbesondere die Vermeidung einer weiteren Verschuldung, wurde die Abhängigkeit von einem renditeinteressierten Investor entgegengestellt. Nur schwer vorauszusehen ist dabei der Einfluss der Teuerung auf den Mietpreis bzw. der Zinsentwicklung auf den Schuldendienst der bei einem Kauf benötigten Kredite. Bei einem Kauf wäre das investierte Geld nach 25 oder 30 Jahren abgeschrieben, während mit dem Mietmodell beim Weiterbetrieb der Musikschule über diesen Zeitpunkt hinaus eine fortdauernde beträchtliche Belastung der laufenden Rechnung bestehen bliebe. Andererseits müsste ein Vermieter die für den Betrieb notwendigen Standards garantieren, während bei einem Kauf die Gemeinde dafür verantwortlich wäre, was zu unerwarteten Neben- bzw. Unterhaltskosten führen könnte. Die zwei Varianten haben auch unterschiedliche politische Konsequenzen. Bei einem Kauf müssten die Investitionen durch einen Volksentscheid bestätigt werden.

Das Aufrechnen und Vergleichen der beiden Modelle ist schwierig und von vielen Unwägbarkeiten belastet. Die verschiedenen Diskussionsbeiträge zeigten aber, dass das in der Vorlage vorgeschlagene Mietmodell nicht als alternativlos angesehen wurde. In der BSG bevorzugte eine Mehrheit (5:2) die Kaufvariante. Die BSG begrüßte es deshalb, dass sich auch die PlaKo mit dem Finanzierungsmodell beschäftigt hatte und eine neue politische Vorgehensweise ins Spiel brachte:

### **Stellungnahme der PlaKo:**

*«Die PlaKo hat sich mit der Finanzierung des 'Hauses der Musik' sowie der Finanzierung des Schulraums der Musikschule Reinach im Allgemeinen auseinandergesetzt. Nach Rückfrage bei der Gemeinde und Einsicht in die Zahlen, die dem Mietvertrag zugrunde liegen, wurde ebenfalls die Möglichkeit, das 'Obrist-Haus' zu kaufen, diskutiert. Nach Klärung aller Fragen durch die Verwaltung und den Gemeinderat kommt die PlaKo einstimmig zum Schluss, dass aus finanzieller Sicht die derzeitige Situation mit einer dezentralen Musikschule langfristig definitiv teurer ist als die zentrale Lösung in einem 'Haus der Musik'. Das Szenario, dass Reinach kein 'Haus der Musik' erhält, muss also aus finanzieller Sicht unbedingt verhindert werden, sofern die Gemeinde Reinach ihre Musikschule nicht drastisch verkleinern möchte.*

*Bei der Finanzierung des 'Hauses der Musik' bevorzugt die PlaKo allerdings zum jetzigen Zeitpunkt – ebenfalls einstimmig – einen Kauf des 'Obrist-Haus' gegenüber einer Miete. Diese Präferenz beruht auf der Annahme des für einen Kauf notwendigen Kredits, welcher wiederum auf den Angaben von Buckhardt & Partner zum Verkaufswert des Bodens sowie des Gebäudes sowie den Kosten für den Umbau basiert. Die PlaKo ist sich des Verschuldungsanstiegs bei einem Kauf bewusst. Aufgrund folgender Argumente ist die PlaKo allerdings bereit diese Verschuldung in Kauf zu nehmen, sollte sich die Annahme zum für einen Kauf notwendigen Kredit nach der Verhandlung des Kaufvertrages bestätigen*

- *Nach dem Wegfall der Abschreibungen aus einem potenziellen Kauf (nach 30 Jahren) ist die Belastung der Erfolgsrechnung durch die jährliche Kreditzinszahlung im 31. Jahr voraussichtlich knapp halb so hoch wie die Belastung durch den Mietzins, vorausgesetzt der Mietzins wird basierend auf dem heute vorliegenden Vertrag ohne Erhöhung verlängert.*
- *Land und Gebäude stellen beim Kauf einen Gegenwert im Vermögen dar.*
- *Beim Mietmodell besteht das Risiko einer Kündigung durch den Vermieter nach Ablauf der 25 Jahre Mietdauer. Bei einer Verhandlung zur Fortsetzung des Mietvertrages hat der Vermieter schliesslich eine Verhandlungsmacht gegenüber der Gemeinde Reinach in Höhe der Kosten, welche der Gemeinde für eine alternative Organisation der Musikschule anfallen würden.*

*Der konkrete Kaufvertrag muss zuerst noch verhandelt werden, weshalb die PlaKo eine Rückweisung der Vorlage an den Gemeinderat empfiehlt. In einer neuen Vorlage sollte neben dem bereits bekannten Mietmodell auch eine Kaufvariante aufgeführt werden. Da die PlaKo allerdings*

*dem derzeit vorliegenden Mietmodell den Vorzug gegenüber dem Status quo gibt, empfiehlt sie zudem, dass in der neuen Vorlage ein Antrag zur Zustimmung zum Mietmodell wie auch ein Antrag zur Zustimmung zum Kaufvertrag vorliegen. (Lucio Sansano)»*

### **III Schlussfolgerungen und Empfehlungen der BSG**

Da in der jetzigen Vorlage eine Kaufoption nicht vorgesehen ist, unterstützen wir den von der PlaKo eingebrachten Vorschlag. Wir weisen deshalb die Vorlage 1244/2022 an den Gemeinderat zurück mit der Bitte, sie so umzuarbeiten, dass der Einwohnerrat über beide Finanzierungsvarianten abstimmen kann. Dies bedingt allerdings, dass die Gemeinde mit Burckhardt & Partner in ernsthafte Kaufverhandlungen eintritt. Die neue Vorlage sollte demnach neben dem Mietmodell der jetzigen Vorlage auch den ausgehandelten Kaufvertrag enthalten, welcher den Kaufpreis und den Übernahmeprozess definiert. Bei der Annahme beider Varianten durch den Einwohnerrat sollte nach einem Volks-Ja zwingend die Kaufvariante umgesetzt werden.

Dieses Vorgehen würde das ganze Projekt nur unwesentlich verzögern, es ermöglicht aber dem Einwohnerrat und auch den Stimmbürgern, sich zu einem allfälligen Kauf zu äussern. Die BSG ist der Meinung, dass das Projekt nicht an der Diskussion um den Finanzierungsmodus scheitern darf, nachdem man sich in der Frage der technischen Verbesserung des Musikschulbetriebs weitgehend einig ist.

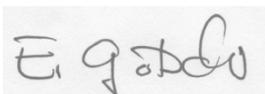
### **IV Anträge der BSG**

1. Der Einwohnerrat lehnt den Antrag 1 des Gemeinderats ab und weist die Vorlage 1244/2022 an diesen zurück mit der Bitte, sie so neu zu gestalten, dass der Einwohnerrat sowohl über das in Vorlage 1244/2022 beschriebene Mietmodell wie auch über einen mit Burckhardt & Partner ausgehandelten Kaufvertrag für das in Vorlage 1244/2022 beschriebene Objekt (umgebautes 'Obrist-Haus') abstimmen kann.

Reinach 12.09.2022

Mitglieder BSG:

Ronny Ankli, SVP  
Claude Hodel, SP  
Benedikt Husi, Mitte/GLP  
Erwin Götschi, Präsident, SP  
Paul Meier, Vizepräsident, FDP  
Rainer Rohrbach, SVP  
Therese Stalder, Mitte/GLP



Erwin Götschi  
Präsident BSG