

Vorlage Nr. 1260 / 2023



**Zukunft Musikschule - Vorfinanzierung
Vorprojekt**

LB 32 Musikschule

7. Februar 2023

Inhaltsübersicht

- 1.Ziel der Vorlage3
- 2.Ausgangslage.....3
- 3.Erläuterungen.....3
- 4.Termine5
- 5.Konsequenzen5
 - 5.1.Finanzielle Folgen.....5
 - 5.2.Auswirkungen bei Ablehnung der Vorlage6
- 6.Anträge des Gemeinderats an den Einwohnerrat6

Nr. Vorlage 1260/2023

Betrifft:	Leistungsbereich	LB 32 Musikschule
	Leistung/Querschnittsleistung	QL Gebäude und Logistik
Zuständigkeiten:	Ressort	Städtebau Bauten und Sport
	Mitglied des Gemeinderats	Béatrix von Sury
	Geschäftsleitung	Stefan Haller
	Leistungs-/Querschnittsverantwortung	Frédéric Haller

1. Ziel der Vorlage

Dem Einwohnerrat sollen mit der Vorlage 1260/23 die allfälligen Planungskosten zur Erstellung eines Vorprojektes inkl. Kostenvoranschlag für eine Musikschule im Obristhaus vorgelegt werden. Der Einwohnerrat soll über den Anteil der Planungskosten, welchen die Gemeinde bei einer Ablehnung des Projekts durch den Einwohnerrat oder des Souveräns, sei dies Kauf oder Miete, zur tragen hätte.

2. Ausgangslage

Mit der Vorlage 1244/22 hatte der Gemeinderat am 8. Januar 2022 dem Einwohnerrat das Projekt, «Umbau Obristhaus zum Haus der Musik», zusammen mit einem konkreten Mietangebot vorgestellt, mit dem Ziel eine Entwicklungsvereinbarung mit der Projektentwicklerin Burckhardt & Partner einzugehen.

An seiner Sitzung vom 26. September folgte der Einwohnerrat der Empfehlung der BSG und wies den Antrag des Gemeinderats zurück, das umgebaute Obrist-Haus als Musikschule zu mieten. Er beauftragte den Gemeinderat in Zusammenarbeit mit Burckhardt & Partner zusätzlich eine Kaufvariante auszuarbeiten und diese, zusammen mit der Mietlösung, dem Einwohnerrat nochmals vorzulegen.

3. Erläuterungen

Um eine Kaufoption respektive die notwendigen Umbau- und Sanierungsarbeiten im Detail ausarbeiten zu können, sind planerische Vorleistungen notwendig. Zudem muss auch der Landpreis, respektive Kaufpreis für die Liegenschaft ausgehandelt und verbindlich fixiert werden. Zur Ermittlung der Baukosten muss ein «Vorprojekt Plus» ausgearbeitet werden, so dass auf dieser Basis ein Kostenvoranschlag, +/- 10%, erarbeitet werden kann. Die Raumstruktur, der Ausbaustandard, die vorgesehenen Massnahmen zur energetischen Sanierung des Gebäudes und die akustisch notwendigen Zusatzleistungen müssen definiert sein, um die angestrebte Kostengenauigkeit zu erreichen und dem Einwohnerrat ein ausreichendes Bild der zu erwartenden Musikschule aufzeigen zu können. Die Baukosten zusammen mit dem vereinbarten Kaufpreis der Liegenschaft, dem Mobiliar und den Umzugskosten, ergeben den zu beantragenden Kreditrahmen für die Kaufoption.

Planungskosten

Die Kosten zur Ausarbeitung des Vorprojektes wurden von der Fa. Burckhardt & Partner, welche die Rolle der Generalplanerin einnehmen würde, ermittelt. Das Architekturhonorar wurde nach Baukosten gem. SIA bestimmt, diejenigen der Fachplaner nach branchenüblichen Kennzahlen und Erfahrungswerten von Burckhardt & Partner. Alle relevanten Kosten wurden durch die Verwaltung geprüft und entsprechen aktuellen Marktpreisen.

Architektur inkl. Aufwand bisher		153'417.74
Generalplanung	5%	8'500.00
Besondere Leistung (Abgrenzung Mieterausbau)		3'000.00
Bauingenieur (Gruner)		18'000.00
Elektroingenieur (Immolng)		8'500.00
HLK-Ingenieur (Leuenberger)		7'000.00
Sanitäringenieur (Zimmermann)		6'000.00
Bauphysiker (Gruner)		4'000.00
Akustiker (Lienhard)		7'500.00
Brandschutzplaner (offen)		5'000.00
Diverses		2'500.00
inkl. MwSt.		223'417.74

Die Planungskosten für das erwähnte «Vorprojekt Plus» werden von der Firma Burckhardt & Partner vollumfänglich vorfinanziert.

Wird das Musikschulhaus seitens der Gemeinde gekauft, sind diese Planungskosten Teil des Kaufvertrages und damit Teil des Gesamtkredites. Wird das Musikschulhaus hingegen gemietet, wird der Investor diese Planungskosten gesamthaft zu übernehmen haben. Falls hingegen das Projekt, sei es durch den Einwohnerrat oder den Souverän abgelehnt wird, hat die Gemeinde gem. Vereinbarung 50% dieser angefallenen Planungskosten der Firma Burckhardt & Partner zurückzuerstatten. Gemäss vorliegender Offerte würde nach Abschluss des «Vorprojekts Plus» somit der Gemeinanteil rund CHF 112'000 betragen (50% von CHF 223'417.74).

Um Kosten- und Planungssicherheit bei einer Kaufvariante zu erhalten, muss der Kaufpreis der bestehenden, unsanierten Liegenschaft vor Vertragsabschluss bekannt sein. Ziel ist es, dem Einwohnerrat mit der Kaufoption den ausgehandelten und bis 2026 fixen Kaufpreis vorzulegen und diesen in Form eines Vorkaufsrechtes vertraglich festzuhalten.

In Zusammenarbeit mit der Fa. Burckhardt & Partner wurden die terminlichen Meilensteine und Fixpunkte (ER-Sitzungen, Abstimmungstermine, etc.) definiert und die Projektierungskosten nach Baukosten gem. SIA ermittelt und in einer Offerte, inkl. der erwähnten Vereinbarung zur Kostenbeteiligung bei Projektabbruch, abgebildet. Der Kaufpreis der Liegenschaft wird in einer separaten Vereinbarung festgehalten.

4. Termine

In Anbetracht der Vorlaufzeiten und antizipierten Entscheidungszeiträumen wurde ein Meilensteinplan, inkl. Ausweichterminen, festgelegt.

Die wichtigsten angestrebten Meilensteine sind nachfolgend aufgeführt:

Termin	Vorgehen
27. März 2023	ER-Vorlage A zu den Projektierungskosten bei Projektabbruch
26. Juni 2023	ER-Vorlage B zur Musikschule Kauf/Miete
Nach positivem ER-Entscheid zur Miete (... und Kauf)	Start Ausarbeitung Bauprojekt
26. November 2023	Volksabstimmung zum Kauf (falls der ERB zum Kauf im August 2023 vorliegt)
Nach Volksentscheid	Start Ausführungsplanung / Einreichung Baugesuch
Sommer 25	Bezug Musikschule

Sollten die angestrebten Termine eingehalten und die Ausführungsplanung Ende 2023 aufgenommen werden können, so ist ein Bezug auf den Beginn des Schuljahres 25/26 möglich. Bei einem späteren Volksentscheid im Frühling 2024 würde sich der Bezug entsprechend auf den Jahreswechsel 25/26 verzögern. Sollte der Einwohnerrat dem Volk beide Entscheide, Kauf und Miete des Obristhauses, vorlegen wollen, müsste mit der Ausarbeitung des Baugesuches bis zur Volksabstimmung gewartet werden und der Bezug könnte sich bis in das Schuljahr 26/27 hinauszögern.

In den Schulraumprognosen wird von einem Höhepunkt der Anzahl Schulkinder zwischen 2025 und 2027 ausgegangen, für welchen aktuell noch nicht ausreichend Schulraum vorhanden ist und aus heutiger Perspektive auf Provisorien als Ausweichräumlichkeiten zurückgegriffen werden muss. Ein späterer Bezug der Musikschule als 2025 würde deshalb die angespannte Lage bezüglich Schulraum zusätzlich verschärfen und die benötigten Provisoriumsflächen vergrössern. Umgekehrt können mit einem Bezug im 2025, insbesondere im Schulhaus Weiermatten, dringend benötigte Kapazitäten für die Primarschule freigespielt werden. Unter Berücksichtigung der aktuellen Prognosen ist anzunehmen, dass nach dem Bezug der Musikschule und der Überwindung des Höhepunktes der Anzahl Schulkinder auch weiterhin ein kleines Defizit an Schulräumen bestehen bleiben wird.

5. Konsequenzen

5.1. Finanzielle Folgen

Sollte der Einwohnerrat die Miete beschliessen und das Volk im Nachgang den Kauf ablehnen, entstehen für die Gemeinde Reinach keine Kosten. Sämtliche Planungsleistungen wären vom Investor bzw. der Bauherrschaft zu tragen.

Sprechen sich der Einwohnerrat und das Volk für den Kauf der Liegenschaft aus, sind die Kosten für das Vorprojekt als Teil der allgemeinen Planungskosten im Kaufpreis enthalten und vollumfänglich durch die Gemeinde Reinach zu tragen.

Spricht sich der Einwohnerrat gegen den Kauf und die Miete aus, oder wird erfolgreich das Referendum ergriffen und das Projekt abgebrochen, trägt die Gemeinde Reinach die Hälfte der bis dahin angefallenen Planungskosten (einmalig bis zu CHF 112'000).

5.2. Auswirkungen bei Ablehnung der Vorlage

Bei Ablehnung der Vorlage kann kein Vorprojekt ausgearbeitet und demnach dem Einwohnerrat keine Kaufoption vorgelegt werden. Dies bedeutet, dass der Einwohnerrat entweder die Vorlage 1244/22 zur Miete des Obristhauses wieder reaktivieren, oder das Projekt «Haus der Musik im Obristhaus» sistiert werden müsste. Die Musikschule wäre somit bis auf Weiteres unverändert auf diverse Standorte verteilt und eine Entwicklung würde somit erschwert.

Als weitere Konsequenz müssten umgehend zusätzlich mehr provisorische Schulräumlichkeiten für die Primarschule geschaffen werden, um die steigende Anzahl Schulkinder aufzunehmen.

6. Anträge des Gemeinderats an den Einwohnerrat

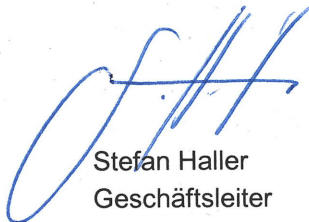
Der Gemeinderat unterbreitet dem Einwohnerrat folgende Anträge zur Beschlussfassung:

- ://:
1. Der Einwohnerrat nimmt das weitere Vorgehen bezüglich der Musikschule zur Kenntnis und heisst es gut.
 2. Der Einwohnerrat bewilligt für die Planungsleistungen am «Vorprojekt Plus» des Musikschulhauses einen Nachtragskredit über maximal CHF 112'000 zur Auszahlung an Burckhardt & Partner bei einem allfälligen Projektabbruch durch den Einwohnerrat oder den Souverän.

Gemeinderat Reinach



Melchior Buchs
Gemeindepräsident



Stefan Haller
Geschäftsleiter