

Vorlage Nr. 1265 / 2023



Zukunft Musikschule - Kaufoption

LB 32 Musikschule

6. Juni 2023

Inhaltsübersicht

1.Ziel der Vorlage	4
2.Ausgangslage.....	4
2.1.politische Ausgangslage	4
2.2.schulische Ausgangslage	4
2.2.1. Musikschule.....	4
2.2.2. Primarschule.....	5
3.Mietangebot.....	5
3.1.Rekapitulation Mietangebot gem. ERV 1244/22.....	5
3.2.Aktuelles Mietangebot	6
4.Kaufangebot	6
4.1.Vorprojekt.....	6
4.1.1. Konzept	6
4.1.2. Pläne	7
4.2.Kosten.....	7
4.2.1. Kostenvoranschlag +/- 10%	7
4.2.2. Liegenschaftskosten.....	7
4.2.3. Variante Realisierungsmodell.....	7
4.2.4. Beschaffungsrecht.....	8
4.2.5. Weitere Kosten	8
4.2.6. Laufende Rechnung	8
4.3.Termine.....	9
5.Vergleich Miete Kauf	9
6.Konsequenzen	10
6.1.Folgen aus Sicht der Nachhaltigkeit	10
6.2.Finanzielle Folgen.....	10
6.2.1. Kauf	10
6.2.2. Miete.....	10
6.3.Folgen für Wirkungen und Leistungen.....	10
6.4.Auswirkungen bei Ablehnung der Vorlage	10
7.Erwägungen des Gemeinderates.....	11
8.Anträge des Gemeinderats an den Einwohnerrat	12
9.Beilagen.....	12

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 nicht umgesetzt und die Musikschule in verschiedenen Schul-, Kindergarten- und Mietliegenschaften untergebracht.

Mit 1'045 Schülerinnen und Schülern 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.

Mit dieser Vorlage soll dem Einwohnerrat die anlässlich seiner Sitzung vom 26. September 2022 in Auftrag gegebene Kaufvariante zum Entscheid vorgelegt werden. Zur Ausarbeitung der Kaufvariante wurde das Projekt präziser aufbereitet und ein Kostenvoranschlag +/- 10% erstellt. Zusätzlich zum Kaufangebot im klassischen Modell wurde ein Angebot im TU-Modell angefertigt, inkl. Kostensicherheit von +/- 0%.

Das Projekt wurde auch hinsichtlich der Nachhaltigkeit grundlegend hinterfragt und optimiert, so dass das vorliegende Umbauprojekt die diesbezügliche Haltung der Gemeinde Reinach widerspiegelt und nach aussen sichtbar macht. Das Haus besticht durch sein vielfältiges Raumprogramm, verspielte und abwechslungsreiche Erschliessungszonen und einem multifunktional nutzbaren Saal für kleinere Konzerte und Veranstaltungen. Mit einer zentralen Musikschule entstehen jedoch nicht nur Vorteile für die Musikschule, sondern es können durch den Wegzug der Musikschule aus den verschiedenen Schulstandorten auch dringend benötigte Raumressourcen für die Primarschule geschaffen werden. Ferner werden im neuen Musikschulhaus auch weitere Flächen wie Bandräume angeboten, oder der multifunktionale Raum kann für Drittnutzungen, wie z.B. dem Mittagstisch, zur Verfügung gestellt werden.

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

Der Gemeinderat beantragt dem Souverän den Kauf des Obrist-Hauses in einem TU-Modell mit der Fa. Burckhardt & Partner für CHF 8'900'000 zur Abstimmung vorzulegen.

Nr. Vorlage 1265/2023

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 soll mit der Vorlage Nr. 1265/23 die gewünschte Kaufoption für das als Musikschulhaus umgebaute «Obristhaus», vorgelegt werden. Diese soll zusammen mit der Vorlage 1244/22, die Grundlage für den Entscheid, Miete oder Kauf bieten.

2. Ausgangslage

2.1. politische Ausgangslage

Mit der Vorlage 1244/22 hat der Gemeinderat am 16. Mai 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 2022 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, nochmals dem Einwohnerrat vorzulegen. Zur Ausarbeitung einer Kaufvariante mit einem Kostenvoranschlag +/- 10%, muss das Projekt detaillierter geplant und berechnet werden. Die entsprechenden Planungskosten sind beim Kauf respektive der Miete Teil des Kaufpreises respektive des Mietzinses. Kommt das Projekt jedoch nicht zum «Fliegen», muss die Gemeinde den involvierten Planern 50% der geleisteten Planungsaufwendungen entschädigen. Entsprechend hat der Einwohnerrat an seiner Sitzung vom 27. März 2023 einen Planungskredit über CHF 110'000 ausgesprochen, der jedoch nur beim Abbruch des Projekts zum Tragen kommt.

2.2. schulische Ausgangslage

2.2.1. Musikschule

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 zusätzlich Räumlichkeiten diverser Kindergärten, das ehemalige Clubhaus beim Einschlag und externe Mieträumlichkeiten als Provisorien bzw. Übergangslösungen. Die Musikschule ist aktuell auf 8 Standorte verteilt.

Insbesondere die provisorischen Räumlichkeiten, aber auch die Kindergärten respektive Schulräumlichkeiten der Primarschule, genügen nicht den Anforderungen an Räume für Musikunterricht. Ein langfristiger, attraktiver Unterricht ist ohne grössere Investitionen in diesen Räumlichkeiten nicht möglich (vgl. dezentrale Lösung ERV 1244/22). 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, dem Unterrichtsmaterial oder der Raumebelegung. Für die Schulkinder ist die jetzige Situation ebenfalls unbefriedigend, da untereinander wenig Vernetzung stattfindet und so keine Gemeinsamkeiten gefördert werden können.

2.2.2. Primarschule

Die letzte grosse Schulraumerweiterung hat im Weiermatten vor rund 30 Jahren stattgefunden. Die Primarschule weist bereits seit längerem ein knappes Raumangebot auf, welches sich jedes Schuljahr zusätzlich verschärft. Jährlich müssen grosse Anstrengungen mit grossen Kostenfolgen unternommen werden, um zusätzliche Räumlichkeiten anbieten bzw. herrichten zu können. Die aktuellen Prognosen gehen für die nächsten Jahre von einem anhaltenden Aufwärtstrend der Schülerinnen- und Schülerzahlen aus, was das bereits akute Problem zusätzlich verschärft.

Auf das Schuljahr 2024 soll in ganz Reinach das Altersdurchmischte Lernen (kurz AdL) eingeführt werden, dies hat nochmals einen höheren Bedarf an Gruppen- und Halbklassenräumen zur Folge, welcher aktuell nicht gedeckt werden kann. Zuletzt muss aufgrund der Zunahme der Asylsuchenden davon ausgegangen werden, dass der Bedarf an Räumlichkeiten für Fremdsprachenklassen (kurz FSK) ebenfalls zunimmt.

Zur kurzfristigen Entlastung der Raumknappheit stehen nur kostspielige, provisorische Lösungen zur Verfügung, grössere Sanierungen, Umbauten oder Neubauten bedingen längerer Vorlaufzeiten. Eine Entflechtung von Musikschule und Primarschule führt zu einer deutlichen Entspannung, vor allem im Bereich des Weiermattschulhauses.

3. Mietangebot

3.1. Rekapitulation Mietangebot gem. ERV 1244/22

Zusammen mit der Fa. Burckhardt & Partner wurde ein Mietmodell mit einem jährlichen Mietzins für sämtliche Obergeschosse 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 zu jeweils 5 Jahren einzugehen. Im Falle, dass seitens der Gemeinde Reinach keine Verlängerung zustande kommt, 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 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.

3.2. Aktuelles Mietangebot

Seit der Erstellung des ursprünglichen Mietangebotes hat der Finanzmarkt einige Veränderungen erfahren (Erhöhung der Leitzinsen, Teuerung, etc.), was unweigerlich einen Einfluss auf das Mietangebot hat. Ein potentieller Investor muss aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten höhere Mietzinsen einnehmen, um einen gleichbleibenden Gewinn zu erwirtschaften, aus diesem Grund wurde für das aktuelle Mietangebot die erwartete Rendite um 0.5%, das heisst von 3.7% auf 4.2% angehoben. Die Zinskorrektur, zusammen mit dem grösseren Umfang der Umbauarbeiten im Untergeschoss (in der Vorlage 1244/22 war das Untergeschoss noch nicht für Bands ausgebaut), führen zu einem neuen Mietpreisangebot von CHF 391'167. Aufgrund der veränderten Berechnungsbasis haben sich die Abschlagszahlungen ebenfalls geändert auf neu CHF 1'065'000 nach 15 Jahren respektive CHF 855'000 nach 20 Jahren.

4. Kaufangebot

4.1. Vorprojekt

4.1.1. Konzept

Der Leitgedanke des vorliegenden Umbauprojektes besteht darin, aus dem rigiden Bürobau eine für die Musikschule attraktive und abwechslungsreiche Raumgestaltung, mit einer guten Akustik, respektive einer minimierten Schallübertragung sowie einer hohen Aufenthaltsqualität in den «Publikumsbereichen» zu schaffen. Es soll möglichst viel Substanz erhalten und nur das Nötigste abgebrochen bzw. entsorgt werden. Auch bei den neu eingesetzten Materialien und Baustoffen soll der Anteil an wiederverwendetem und recyceltem Material überwiegen. Als Beispiel werden die Fassade inkl. Fenster grossmehrheitlich erhalten und es wird innenseitig eine zweite akustisch wirksame Verkleidung inkl. neuer Fenster erstellt. Eine solche «Doppelverglasung» weist grosse Vorteile in der Akustik aber auch in der Bauphysik auf. Das Prinzip einer «zweiten Schale» wird im ganzen Bau konsequent angewendet, so dass ein «Raum-in-Raum System» entsteht, welches beste akustische Rahmenbedingungen für die vorgesehene Nutzung als Musikräume schafft.

Bei der Materialisierung steht die Nachhaltigkeit im Vordergrund. Anstelle von Gipskartonplatten werden zum Beispiel Lehm- oder Holzbauplatten verwendet, anstelle von Polyurethan (PU) haltigen Bodenbeschichtungen sollen Kunstharze auf natürlicher Basis verwendet werden, oder es sollen alternative Dämmprodukte aus Gras, Hanf, Cellulose, etc. zum Einsatz kommen. Auch bei den Wand- und Deckenfarben soll auf die Nachhaltigkeit und Ökologie geachtet und entsprechend auf Lehmfarben zurückgegriffen werden. Die vorgesehenen Materialien haben nicht nur einen deutlich geringeren ökologischen Fussabdruck, sie begünstigen auch ein gutes und vor allem gesundes Raumklima. Die Wärmeversorgung über Erdsonden und die teilweise Stromversorgung über eine eigene PV-Anlage entsprechen ebenfalls den planerischen Leitgedanken eines Umbaus mit möglichst geringen Auswirkungen auf die Umwelt.

Der Bau soll als gutes Beispiel für einen nachhaltigen Umgang mit unseren knappen Ressourcen dienen, einen kreativen Lösungsansatz für die aktuellen Herausforderungen darstellen und beispielhaft für die aktuelle Haltung der Gemeinde Reinach stehen.

Das Raumprogramm der Musikschule, welches in enger Zusammenarbeit zwischen den Planenden, der Musikschule und der Technischen Verwaltung erarbeitet wurde, kann in vorliegendem Projekt vollständig abgebildet werden und es können zusätzliche spannende Angebote, wie kleine Übungszimmer oder Rückzugsnischen für Hausaufgaben, geschaffen werden.

Der grosse Saal im Erdgeschoss soll multifunktional für verschiedene Aufführungen und Anlässe genutzt werden können, so ist die Akustik mit Vorhängen auf die jeweilige Nutzung adaptierbar

(Feierabendkonzert, Einzelaufführungen, Sitzungen, Mittagstisch, etc.). Das Raumangebot lässt es zu, bei Bedarf Flächen für eine mögliche Nutzung als Mittagstisch für bis zu 50 Kinder anzubieten. Lagerflächen für Tische und Stühle sowie die notwendigen Stromanschlüsse sind im Projekt entsprechend berücksichtigt. Das Raumangebot wird durch 3 verschiedenen grossen Bandräume im UG abgerundet. Die Bandräume verfügen über einen separaten Zugang und eigenständige WC-Anlagen, so dass ein von der Musikschule losgelöster Betrieb problemlos möglich ist. Die Räume erhalten einen akustischen Ausbau, werden aber ansonsten nicht ausgestattet, so dass sich die Bands jeweils selber einrichten können. Die Räume könnten z.B. neuen, aus der Musikschule kommenden Bands und Ensembles befristet zur Verfügung gestellt werden, im Sinne einer Unterstützung auf dem Weg von der Musikschule zur eigenständigen, selbsttragenden Band.

4.1.2. Pläne

Siehe Projektdokumentation im Anhang.

4.2. Kosten

4.2.1. Kostenvoranschlag +/- 10%

Die Fa. Burckhardt & Partner hat im Rahmen des Vorprojektes eine Kostenschätzung mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10% erarbeitet, siehe Anhänge. Die Kosten belaufen sich gesamthaft auf CHF 8'395'000, wobei CHF 1'822'400 für den Erwerb der Liegenschaft, CHF 5'521'900 als Umbaukosten und CHF 1'050'700 für Honorare vorgesehen sind. Die Kostenschätzung bekräftigt das vorgängig ermittelte Kostendach von CHF 8'500'000 (Siehe ERV 1244/22).

4.2.2. Liegenschaftskosten

Die Kosten für die Liegenschaft setzen sich aus den Liegenschaftskosten, den Landerwerbskosten (Notar, Handänderung, etc.) und sonstigen mit dem Land zusammenhängende Kosten, wie Geometer, Baugrunduntersuchungen, Dienstbarkeiten etc. zusammen.

Der Landpreis wurde mit Burckhardt & Partner vorgängig ausgehandelt. Zur Herleitung des Landpreises wurde der BGF-Anteil der Obrist-Parzelle an der gesamten BGF-Fläche der Kaufparzelle mit der damaligen Kaufsumme der Gesamtfläche von CHF 16'500'000 verrechnet (BGF = Bruttogeschossfläche = bauliche Nutzung).

Der Flächenanteil der Obrist-Parzelle beträgt 10.80%, dies entspricht CHF 1'782'000.

Für die Landerwerbskosten wurde gleich verfahren und der Anteil beträgt CHF 40'000.

Die Liegenschaftskosten betragen gesamthaft:

Landpreis (inkl. best. Liegenschaft)	CHF 1'782'000
Landerwerbskosten	CHF 40'000
Total	CHF 1'822'000

4.2.3. Variante Realisierungsmodell

Es besteht die Möglichkeit das Projekt in einem klassischen Realisierungsmodell mit Einzelverträgen durchzuführen (Einzelleistungsträgermodell, kurz ELT), wobei die Gemeinde Einzelverträge mit allen Planenden und Unternehmern aushandelt und abschliesst. Jede Vergabe über dem Schwellenwert unterliegt damit dem öffentlichen Beschaffungswesen, mit den damit verbundenen Einschränkungen (keine Preisverhandlungen, lange Fristen etc.).

Alternativ kann die Gemeinde ein Totalunternehmermodell (TU-Modell) wählen, welches insbesondere im Bereich der Kosten zusätzliche Sicherheiten bringt und interne Ressourcen spart. Weitere Vorteile des TU-Modelles liegen in der Art der Arbeitsvergaben, da lediglich die Vergabe des TU-Vertrages dem Beschaffungswesen unterliegt. Vergaben über das Beschaffungswesen dauern in der Regel länger und die Angebote sind auf Grund der ausbleibenden Preisverhandlungen meist weniger attraktiv als auf dem freien Markt. Dies bedeutet unter anderem auch, dass der ganze Bauablauf mit einem TU-Modell speditiver umgesetzt und somit auch der «sportliche» Terminplan eher eingehalten werden kann und

somit der Primarschule den dringend notwendigen Raumbedarf früher zur Verfügung gestellt werden kann.

Beim TU-Modell übernimmt der Totalunternehmer das Risiko von Preiserhöhungen, Teuerung, Garantieausfällen etc. Dieses Risiko rechnet Burckhardt & Partner mit zusätzlichen CHF 337'000 ein, dies entspricht marktüblichen 4%. Zuzüglich des TU-Honorars von 2%, bzw. CHF 168'000, weist die TU-Variante einen Mehrpreis von 6%, bzw. CHF 505'000, auf. Das TU-Honorar wird für die koordinativen Mehraufwände, insbesondere bei der Planung, und die ganze finanzielle Abwicklung erhoben.

Klassisches Modell : CHF 8'395'000 (Kostengenaugkeit der Umbaukosten +/- 10%)
+ Gewinn/Risiko (4%): CHF 337'000
+ TU-Honorar (2%) : CHF 168'000
= TU-Modell : CHF 8'900'000 (Kostengarantie, +/- 0%)

Trotz einer Beruhigung des Marktes sind die Unsicherheiten im Baugewerbe nach wie vor gross und bei einem ELT-Modell trägt die Gemeinde das ganze diesbezügliche Risiko. Zudem sind die Ressourcen innerhalb der Verwaltung für eine professionelle Begleitung mit den entsprechenden Risiken relativ knapp. Der Gemeinderat empfiehlt aus diesem Grund das TU-Modell. Das TU-Modell mit seinen kürzeren Vergabezeiten führt auch zu grösserer terminlicher Sicherheit und deutlich weniger betrieblichen Aufwand der Verwaltung im Vergabeprozess, Vertrags- und Garantiemanagement, so dass der Mehrpreis sicher gerechtfertigt ist.

4.2.4. Beschaffungsrecht

Die Liegenschaft befindet sich im Besitz der Burckhardt & Partner AG und steht nicht gesondert zum Verkauf. Das Musikschulhausprojekt an diesem Standort kann demnach ausschliesslich mit Burckhardt & Partner realisiert werden.

Das basellandschaftliche Beschaffungsgesetz sieht für Beschaffungen, bei welchen wie in vorliegendem Fall niemand sonst die Kriterien erfüllt, die Möglichkeit der freihändigen Vergabe vor.

4.2.5. Weitere Kosten

Für das Mobiliar werden CHF 350'000 vorangeschlagen. Jeder Standardraum wird mit einem Tisch, Sitzgelegenheiten, einem grossen Spiegel, einem Whiteboard und einem Doppelschrank ausgestattet. Für den Saal müssen neben den Einrichtungen für Licht, Ton und Bühnen- bzw. Aufnahmetechnik neue Bühnenelemente und die Bestuhlung angeschafft werden. Der Lehrerbereich wird grösstenteils mit neuem Mobiliar ausgestattet, da analog den Unterrichtsräumen wenig eigenes Mobiliar vorhanden ist. Ebenfalls im Mobiliarbudget enthalten, ist die IT-Infrastruktur, wie WLAN-Accesspoints, Kopierer etc. Für die diversen Umzüge und die Ersteinrichtung ist mit weiteren CHF 40'000 zu rechnen.

Die Mobiliar- und Umzugskosten sind nicht Teil des Gesamtkredites und werden im regulären Budgetprozess eingestellt.

4.2.6. Laufende Rechnung

Die Übernahme des umgebauten Obristhauses als Musikschule ist mit jährlich wiederkehrenden Kosten von ca. CHF 270'800 verbunden. Zählt man buchhalterisch die Abschreibungen von knapp CHF 300'000 dazu, entstehen jährliche Kosten über CHF 567'400.

Kreditzinsen (Zins 2.2%, 100% Fremdfinanziert) CHF 195'800
Gebäudeunterhalt (ca. 1% Gebäudewert) CHF 55'000
Energie, Wasser, etc. CHF 20'000
wiederkehrende Kosten (vor Abschreibungen) CHF 270'800

zzgl. Abschreibungen (linear, 30 Jahre)	CHF 296'600
Total wiederkehrende Kosten	CHF 567'400

4.3. Termine

Die Termine sind stark von den Entscheidungszeitpunkten des Einwohnerrates und den Terminen möglicher Volksabstimmungen abhängig. Unter Einbezug sämtlicher Fristen und Vorlaufzeiten wäre nachfolgender Meilensteinplan, mit Bezug der Musikschule im Herbst 2025 die Abbildung des schnellstmöglichen Ablaufes. Verzögerungen in der Entscheidungsfindung, dem Bewilligungsverfahren oder dem Bauprozess führen zu einem entsprechend späteren Bezug der Musikschule und einer Verschärfung der angespannten Raumsituation insbesondere in der Primarschule.

Überweisung an den ER	: 26. Juni 2023
ER Entscheid	: 11. September 2023
Volksabstimmung	: 19. November 2023
Baubewilligungsverfahren	: bis Ende April 2024
Baustart	: Sommer 2024
Übergabe	: Herbst 2025

5. Vergleich Miete | Kauf

Die Vorteile des Lösungsansatzes «Obrist Haus» in finanzieller wie betrieblicher Sicht, im Vergleich zu einer dezentralen Variante, wurden in der ERV 1244/22 ausführlich dargelegt. Sie sind nach wie vor gültig, unterscheiden sich für die Miet- und Kaufvariante nicht und können folglich aus nachfolgender Betrachtung ausgeschlossen werden.

Gegenüberstellung	Mietoption	Kaufoption	Differenz
Kauf Musikschulhaus		CHF 8'900'000	
Kauf Mobilier	CHF 350'000	CHF 350'000	
Total Investitionen	CHF 350'000	CHF 9'250'000	CHF 8'900'000
Kreditzinsen		CHF 195'800	
Mietzinsen	CHF 391'167		
Gebäudeunterhalt	CHF 55'000	CHF 55'000	
Energie, Wasser, etc.	CHF 20'000	CHF 20'000	
Erfolgsrechnung (vor Abschreibungen)	CHF 466'167	CHF 270'800	-CHF 195'367
zzgl. Abschreibungen		CHF 296'600.00	
Total Erfolgsrechnung	CHF 466'167	CHF 567'400	CHF 101'233

Die grössere Belastung der Erfolgsrechnung durch die Kaufvariante ist den hohen Abschreibungen verschuldet. Die wiederkehrenden Kosten, ohne Abschreibungen, betragen bei der Kaufvariante «lediglich» CHF 270'800, im Vergleich zu den CHF 466'167 der Mietvariante. Die Kaufvariante ist im Betrieb damit wesentlich günstiger als die Mietvariante (Differenz von CHF 195'367).

Bei der Miete werden die Finanzierungskosten und Gewinne der Vermieterin durch die Gemeinde getragen, was bei einer langfristigen Nutzungsabsicht finanziell nicht nachhaltig ist. Eine Mietvariante ist vor allem für kurz- und mittelfristige Nutzungen mit möglichst hoher Flexibilität attraktiv. Die Flexibilität wird aber durch die Spezialausbauten, mit den diesbezüglichen Abschlagszahlungen nach 15 bzw. 20 Jahren, deutlich eingeschränkt, so dass die Mietvariante zusätzlich deutlich an Attraktivität einbüsst.

6. Konsequenzen

6.1. Folgen aus Sicht der Nachhaltigkeit

Eine Investition in den Kauf des «Obrist-Hauses» ist für die Musikschule die betrieblich und unter Berücksichtigung der deutlich positiveren Aussichten im Finanzhaushalt der Gemeinde, nun auch finanziell die nachhaltigste Lösung. Die Weiterverwendung und Anpassung des Gebäudes mit möglichst wenig Rückbau ist ressourcenschonender, benötigt weniger Materialaufwendungen als ein vergleichbarer Neubau und entspricht dem aktuellen Nachhaltigkeitsprinzip von «refuse, reduce, re-use, recycle». Durch den Erhalt der Fassade und der konsequenten Verwendung von gebrauchten bzw. recycelten Materialien, wie zum Beispiel Heizkörper, Akustikelemente oder Lampen, wird das Nachhaltigkeitsverständnis der Gemeinde zusätzlich gestützt und auch sichtbar nach aussen getragen. Durch den Bezug des «Obrist-Hauses» können in bestehenden Liegenschaften dringend benötigte Räume für die Primarschule und Kindergärten freigespielt werden, wie zum Beispiel zusätzliche Gruppenräume im Schulhaus Weiermatten oder ein Klassenzimmer im Kindergarten Habshag. Die zusätzlichen freiwerdenden Räumlichkeiten müssen nicht neu gebaut werden und schonen auf diese Weise die Kosten und wertvolle Ressourcen.

6.2. Finanzielle Folgen

6.2.1. Kauf

Die Verschuldung der Gemeinde betrug am 31.12.2022 CHF 72'000'000 und wird sich beim Kauf des umgebauten Musikschulhauses auf Grund anderer Investitionsprojekte und dem damit verbundenen hohen Fremdfinanzierungsanteil erhöhen. Wie gross der effektive Einfluss des Musikschulhausprojektes auf die Verschuldung sein wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht präzise vorhergesagt werden, da viele Einflussfaktoren (Eigenfinanzierungsanteil, künftige Projekte, sonstige Verpflichtungen, Unsicherheiten bei der Höhe der Einnahmen etc.) unbekannt sind.

Es wird davon ausgegangen, dass sich die laufende Belastung um rund CHF 270'800 bzw. CHF 567'400 unter Berücksichtigung der Abschreibungen erhöht.

6.2.2. Miete

Bei der Mietvariante erhöht sich die Verschuldung der Gemeinde «nur minimal» (Mobiliar, Umzug, etc.). Die laufende Belastung erhöht sich um CHF 466'167 (Miete, Unterhalt, etc.)

6.3. Folgen für Wirkungen und Leistungen

Mit der Umsetzung des Musikschulhauses kann das Angebot der Musikschule zentralisiert und optimiert werden. Es können Synergien im Betrieb und im schulischen Alltag genutzt bzw. aufgebaut werden. Durch das grössere Platzangebot könnten den Schülerinnen und Schülern der Musikschule Möglichkeiten geboten werden vor Ort zu üben oder mit anderen Schülerinnen und Schülern gemeinsam zu musizieren. Langfristige, gemeinschaftliche Projekte können initiiert und durchgeführt werden und erzielen dadurch einen Gewinn der Unterrichtsqualität. Darüber hinaus kann die Identifikation mit unserer Musikschule gestärkt und die Attraktivität der gesamten Reinacher Musikschule erhöht werden.

Durch den Auszug der Musikschule aus Primarschulräumlichkeiten wird die vollständige Umsetzung des AdL-Unterrichtes in der Primarschule erst ermöglicht (AdL: **A**lters**d**urch**m**ischtes **L**ernen). Der AdL-Unterricht erfordert mehr Gruppen und Halbklassenräume als die momentane Unterrichtsform, diese könnten grösstenteils in den aktuell durch die Musikschule besetzten Räume angeboten werden.

6.4. Auswirkungen bei Ablehnung der Vorlage

Bei Ablehnung der Miet- und Kaufvariante spricht sich der Einwohnerrat gegen ein «Haus der Musik» an diesem Standort aus und die Verwirklichung eines zentralen Musikschulhauses würde in die ferne Zukunft verlegt. Alternative Standorte stehen zurzeit nicht zur Verfügung.

Für die Primarschule wären die Auswirkungen ebenfalls erheblich und mit grösseren Kostenfolgen verbunden. Es müssten noch mehr zusätzliche Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden und allfällige Provisoriumsflächen würden sich entsprechend vergrössern und die Nutzungsdauer derselben verlängern.

Die finanziellen Folgen wurden im Rahmen der ERV 1244/22 im Frühjahr 2022 ermittelt und setzen sich aus folgenden Positionen zusammen (Siehe ERV 1244, 4.3. ff.):

- Bauliche Anpassungen, um den akustischen Anforderungen für einen langfristigen Betrieb an bestehenden Standorten im Kindergarten Burgstrasse, im Clubhaus Einschlag und im Pfarrheim St. Nikolaus gerecht zu werden.
CHF 1'175'000
- Zusätzliche Schulraumerweiterungen auf Grund des wachsenden Bedarfs der Primarschule an den Standorten Aumatt und Weiermatt.
CHF 1'400'000
- Eine Veräusserung des Kindergartens Burgstrasse wird durch die Weiternutzung verhindert, dadurch entgehen der Gemeinde potentielle Einnahmen.
CHF 1'750'000.

Abzüglich von CHF 440'000 welche bei einer Annahme der Vorlage für die Umnutzung von Musikschulräumen zu Schulräumlichkeiten an den Standorten Aumatt und Weiermatt aufgewendet werden müssten, entstehen, bei Ablehnung der Vorlage Kosten von rund CHF 2'135'000 (1.175 Mio. + 1.400 Mio. – 0.440 Mio.) und es entgehen der Gemeinde potentielle Einnahmen von CHF 1'750'000. Insbesondere die Investitionen in die provisorischen Standorte sind unter Berücksichtigung der kürzeren Nutzungsdauer und grösseren Unsicherheiten wenig nachhaltig.

Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen seit der Kostenermittlung im Frühjahr 2022 muss bei dieser Grobkostenschätzung jedoch zusätzlich mit Mehrkosten von rund 10% gerechnet werden.

7. Erwägungen des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt dem Einwohnerrat sich für die Kaufoption im TU-Modell auszusprechen. Die finanziellen Aussichten, insbesondere die Entwicklung der Verschuldung, haben sich im Vergleich zum letzten Jahr verbessert und eine Investition kann unter diesen Rahmenbedingungen wieder in Betracht gezogen werden. Weiter macht bei der vorgesehenen langfristigen Nutzung eine Mietslösung wenig Sinn, da die Mietzinsen bis auf das uneingeschränkte Nutzungsrecht keinen Gegenwert aufweisen. Beim Kauf wird das Gebäude Teil des Verwaltungsvermögens und die Gemeinde hat mit der Liegenschaft einen realen Gegenwert, der über die reine Nutzung als Musikschule hinausgeht. Sollte zukünftig ein alternativer Standort für die Musikschule errichtet werden, kann die attraktive und flexibel unterteilbare Liegenschaft für andere, gemeindeeigene Zwecke genutzt oder veräussert werden. Gemäss vorliegendem Quartierplan könnte das Gebäude oder ein entsprechender Neubau sogar für Wohnzwecke genutzt werden.

Das Musikschulhausprojekt ist für die weitere Entwicklung der Schule zentral und hat einen entscheidenden Einfluss auf die weitere Schulraumplanung der Gemeinde Reinach, dem Ausmass an provisorischem Schulraum und der Umsetzung des aktuellen pädagogischen Leitbildes der Primarschule.

Die aktuelle finanzielle Situation und die Verschuldung lassen diese für Reinach wichtige und zukunftsorientierte Investition zu.

8. Anträge des Gemeinderats an den Einwohnerrat

Der Gemeinderat unterbreitet dem Einwohnerrat folgende Anträge zur Beschlussfassung:

://:

1. Der Einwohnerrat nimmt die verschiedenen Varianten zur Realisierung des Musikschulhauses zur Kenntnis.
2. Der Einwohnerrat genehmigt für den Umbau des «Obrist-Hauses» zur Musikschule, mit einem TU-Modell, einen Investitionskredit über CHF 8'900'000.
3. Er beauftragt den Gemeinderat diesen Kredit dem Souverän zu unterbreiten (obligatorisches Referendum).

Gemeinderat Reinach


Melchior Buchs
Gemeindepräsident


Stefan Haller
Geschäftsleiter

9. Beilagen

- Projektdokumentation
- Kostenvoranschlag vom 26.05.2023





Mehrzweckraum / Konzertsaal



Wartebereich im Obergeschoss - Erweiterte Erschliessung

Ziel

Bis 2025 soll das ehemalige Bürogebäude der Obrist&Co AG zur Musikschule werden. Reinach erhält damit ein Vorzeigeprojekt, das die bisher auf unterschiedliche Standorte verteilten Musikschulräumen zusammenführt, die Nachbarschaft vernetzt und ökologisch vorbildlich wenig CO₂ ausstösst. Hierfür wird der Bestand weitestgehend erhalten und mit natürlichen, erneuerbaren oder sogar wiederverwendeten Materialien gearbeitet.

Das vorliegende Dossier stellt das Konzept der Umnutzung vor, zeigt welche Umbaumaassnahmen nötig sind und welche Kosten entstehen.

Prozess, Termine

Seit 2020 arbeiten die Burckhardt Entwicklungen AG als Eigentümerin des Gebäudes und die Gemeinde Reinach, vertreten durch die Verwaltung, die Musikschule und das Gemeindepräsidium, an der Konkretisierung des Vorhabens. Bei positivem Projektentscheid des Einwohnerrates und einer finalen Projektbestätigung durch einen Volksentscheid, ist eine Fertigstellung im Sommer 2025 geplant.

Gebäude und Kontext

Das Gebäude ist Teil des ehemaligen Industrieareals Obrist an der Römerstrasse 50, nahe am Zentrum Reinachs. Umgeben von zwei öffentlichen Plätzen ist es Teil der neu entstehenden Wohnüberbauung «Hinterkirch». Nach Aussen tritt der Bau aus dem Jahr 1987 mit seiner markanten aluverkleideten Fassade in Erscheinung.

Konzept

Mit dem tragenden Stützenraster bietet die bestehende Gebäudestruktur grosse Flexibilität und ermöglicht die niederschwellige Umwandlung vom Bürogebäude zur Musikschule. Durch massvollen Abriss und Ergänzung einzelner Wände wird der symmetrische Grundriss an die neuen Anforderungen angepasst. Es entstehen unterschiedliche, auf die Bedürfnisse der Musikschule zugeschnittene Räume.

Im Erdgeschoss liegt ein Mehrzweckraum, der für Veranstaltungen und grosse Proben genutzt werden kann und ca. 90 Personen Platz bietet. Eine Öffnung des Mehrzweckraums für einen Mittagstisch oder in Abendstunden ist vorstellbar. Zudem liegt im Erdgeschoss ein grosser Schlagzeugraum. In den Obergeschossen finden Instrumentalräume Platz, ein weiterer grosser Mehrzweckraum sowie zwei Bandräume mit Regiebereichen. In zwei schallisolierten Übungsräumen können Schüler individuell proben. «Silenträume» können für Proben oder Hausaufgaben zwischen den Musikstunden genutzt werden. Im 2. Obergeschoss befinden sich Vorbereitungs- und Aufenthaltsraum für das Lehrpersonal sowie das Büro der Schulleitung und das Sekretariat.

Besonders sind auch die neu gestalteten Erschliessungsbereiche in den oberen Stockwerken, die durch Raumerweiterungen und Nischen zu Begegnungs-, Aufenthalts- und Austauschbereichen werden. Kleine Fenster in den Türen der Musikräume bieten Einblick in die hinter den Türen stattfindenden Aktivitäten.

Im Untergeschoss sind Bandräume geplant, die vermietet werden. Der bestehende Lagerbereich wird zum Lager für Mietinstrumente.

Wichtigste Umbaumaassnahmen

In den Unterrichts- und Veranstaltungsräumen wird eine zweite Fensterschicht als Schallschutz nach Aussen ergänzt. Im 1. Obergeschoss wird ein Raum-in-Raum-Konzept umgesetzt, das die Musikräume mit starker Schallentwicklung von den normalen Instrumentalunterrichtsräumen trennt. Dort, wo früher die Lagerhallen an das Gebäude anschlossen, entsteht der neue Haupteingang in Holzbauweise, der mit Signaletik oder ein Kunstprojekt zum Augenmerk werden könnte.

Nachhaltigkeit

Im Sinne der Nachhaltigkeit bleibt die bestehende Gebäudestruktur so weit wie möglich erhalten und wird einer neuen Nutzung - einem «Zweiten Leben» - zugeführt. Um den CO₂-Ausstoss darüber hinaus gering zu halten, kommen möglichst natürliche, erneuerbare oder auch wiederverwendete Materialien beim Ausbau zum Einsatz. Es wird so wenig wie möglich von der bestehenden Struktur abgerissen. Nicht mehr benötigten Materialien aus dem Gebäude könnten über Weitergabe an eine Bauteilbörse in den Bauzyklus rückgeführt werden.



Projektbeteiligte seitens Gemeinde Reinach (Bauherrin):

Gemeindepräsident

Melchior Buchs

Gemeinderat

Béatrix von Sury d`Aspremont: Vizepräsidentin Gemeinderat, Ressort Bildung

Verwaltung

Stefan Haller: Geschäftsleiter Technische Verwaltung

Frédéric Haller: Leiter Städtebau, Bauten und Sport

Thomas Otter: Städtebau, Bauten und Sport (bis 2021)

Musikschule

Franco Tosi: Leiter Musikschule Reinach

Adrian Romaniuc: Musikschullehrer

Beat Kappeler: Musikschullehrer

Edgar Jäggi: Musikschullehrer

Dorothee Hecking-Neu: Musikschullehrerin

Beteiligte seitens der Burckhardt Gruppe (Projektverfasserin):

Liegenschaftseigentümerin:

Burckhardt Areale AG

Daniel Keller: Leitung Burckhardt Entwicklungen AG, Partner

ehem. Donald Wunderlin: Leitung tk3 AG

Projektentwicklung:

Burckhardt Entwicklungen AG

Andreas Schröder: Projektleitung (bis 2022), Associate Partner

Amelie Mayer: Projektleitung (ab 2022), Associate

Fred Didio: Burckhardt Entwicklungen AG, Associate

Planung / Ausführung:

Burckhardt Architektur AG

Thomas Floris: Associate, Projektleitung Architektur (ab 2022)

Andrea Landell de Moura Staehelin: Gestaltungsleitung, Architektin

Christina Muchsel: Standortleitung, Partnerin

Martin Pfeuti: Kostenplanung

Ausgangslage, Ziele, Termine

Ausgangslage und Ziel

Das ehemalige Bürogebäude wurde bis 2013 von der Firma Obrist&Co AG genutzt. Nun soll aus dem Haus eine Musikschule werden.

Um den neuen Anforderungen gerecht zu werden, bedarf es einiger baulicher Anpassungen. Mit entsprechenden Massnahmen lassen sich jedoch gut nutzbare, atmosphärisch besondere Musikschulräume gestalten, ohne Lärmbelastung für die Nachbarschaft.

Insgesamt soll ein Vorzeigeprojekt für Reinach entstehen:

Ein neuer, zentraler Musikschulstandort

Mit der Umnutzung des ehemaligen Bürogebäudes können die heute auf unterschiedliche Standorte verteilten Unterrichtsräume an einem zentralen Ort zusammengeführt werden und Synergien entstehen. Eine Vernetzung der Musikschule mit dem Umfeld und dadurch eine Belebung, z.B. über kleine Konzerte, schafft weiteren Mehrwert.

Nachhaltigkeit:

Die Umnutzung trägt der intakten und gebrauchsfähigen Gebäudesubstanz des ehemaligen Bürobaus Rechnung. Bei möglichst wenig CO-2 Ausstoss und mit natürlichen, erneuerbaren Materialien entstehen vielfältige Musikschulräume, die zur Aneignung einladen.

Gemeinsame Entwicklung von Lebensqualität:

Durch die gemeinsame Entwicklung der Vision mit der Musikschule und der Gemeinde entsteht in Reinach ein wertvoller Kulturraum, der zur Lebensqualität beiträgt.

Reinach als Wohnort:

Nicht nur für die Bewohner*innen des Quartiers und die Besucher*innen der Musikschule entsteht ein Mehrwert. Auch darüber hinaus trägt das Projekt zur Anziehungskraft von Reinach als attraktivem und innovativem Wohnort bei.

Das Projekt Musikschule wurde im Gemeinderat sowie in einer ersten Lesung des Einwohnerrates besprochen. Mit dem vorliegenden Vorprojekt Plus soll das Umbaukonzept soweit konkretisiert werden, dass

- der Einwohnerrat ein konkreteres Bild von der Musikschule erhält
- die mit dem Umbau verbundenen Kosten gesichert vorliegen.

Prozess, Termine

Die Burckhardt Entwicklungen AG trat 2020 mit der Frage einer Nachnutzung des ehemaligen Bürogebäudes an die Gemeinde Reinach heran. In der Diskussion zeigte sich schnell, dass sich das Gebäude sehr gut für eine neue Musikschule eignet, für die bereits seit längerem ein Standort gesucht wird. Gemeinsam mit der Verwaltung und dem Gemeindepräsidium wurde die Vision der Musikschule im ehemaligen Bürohaus konkretisiert.

- 2020 - Erster Austausch
Erarbeitung grobes Raumprogramm/
Grobkostenschätzung
- 2021 - Austausch zu Optionen Miete und Kauf
- April 2022 - Entscheid Gemeinderat sowie
- Mai 2022 - Entscheid Einwohnerrat: Konkretisierung des Projektes:
 - Detaillierung von Anforderungen und Raumprogramm, Konkretisierung Preis Miete und Kauf
- Dez. 2022 - Offerte Burckhardt Architektur AG: Vorprojekt Plus
- Januar 2023 - Entscheid Gemeinderat sowie
- März 2023 - Entscheid Einwohnerrat: Freigabe Planungsleistungen

- Februar bis
- Mai 2023 - Planung «Vorprojekt Plus»
mit fünf Austauschitzungen zu
 - Raumprogramm (Verwaltung und Vertretung Musikschule)
 - Technische Umsetzung (Technische Verwaltung)
 - Kosten (Technische Verwaltung)

Nächste Schritte:

Ausgehend vom vorliegenden Vorprojekt Plus soll an der Einwohnerratsitzung vom 11. September 2023 über das weitere Vorgehen im Projekt entschieden werden. Bei positivem Entscheid zu Miete oder Kauf kann mit der Vorbereitung der Baueingabe gestartet werden. Bei einer finalen Projektbestätigung durch einen Volksentscheid im November 2023, kann die Baueingabe im Frühjahr 2024 erfolgen, Baustart ist dann ca. im Sommer 2024, Fertigstellung im Sommer 2025.

- 26. Juni 2023 - Überweisung an Einwohnerrat
- 11. September 2023 - vorauss. Entscheid Einwohnerrat
- 19. November 2023 - Volksentscheid
- Frühjahr 2024 - Eingabe Baugesuch
- Sommer 2024 bis Winter 2025 - Realisierung

Aktivitäten	2023			2024				2025			
	Apr-Juni	Juli-Sep	Okt-Dez	Jan-Mrz	Apr-Juni	Juli-Sep	Okt-Dez	Jan-Mrz	Apr-Juni	Juli-Sep	Okt-Dez
Abgabe Vorprojekt +		■	■								
Einwohnerrat		■	■								
Volksentscheid			■								
Bauprojekt				■	■	■					
Baubewilligungsverfahren				■	■	■					
Ausschreibung					■	■					
Ausführungsprojekt						■	■	■	■	■	■
Ausführung							■	■	■	■	■
Inbetriebnahme								■	■	■	■

Terminplan Weiteres Vorgehen



Situationsplan 1:1000

Gebäude und Kontext

Das Gebäude liegt am südöstlichen Rand des ehemaligen Industrieareals Obrist an der Römerstrasse 50, in fussläufiger Distanz zum Zentrum mit sehr guter ÖV- und MIV-Anbindung.

Zwei Plätze in der neu entstehenden Wohnüberbauung «Hinterkirch» bilden öffentliche Vorbereiche. Der Fussweg durch das neue Quartier führt am Gebäude vorbei.

Bestand:

Der Bau stammt aus dem Jahre 1987. Nach dem Auszug der Firma H.Obrist&Co AG wurde das Gebäude zwischen 2013 und 2020 zusammen mit der angrenzenden Halle zwischengenutzt. Die Liegenschaft ist ihrem Alter entsprechend in einem ordentlichen Zustand (Bauzustandsanalyse liegt vor). Nach Aussen erscheint der Beton-Skelettbau mit einer aluverkleideten Fassade als «Kind seiner Zeit». Im Inneren ist die Stützenstruktur Basis für eine freie Raumeinteilung.

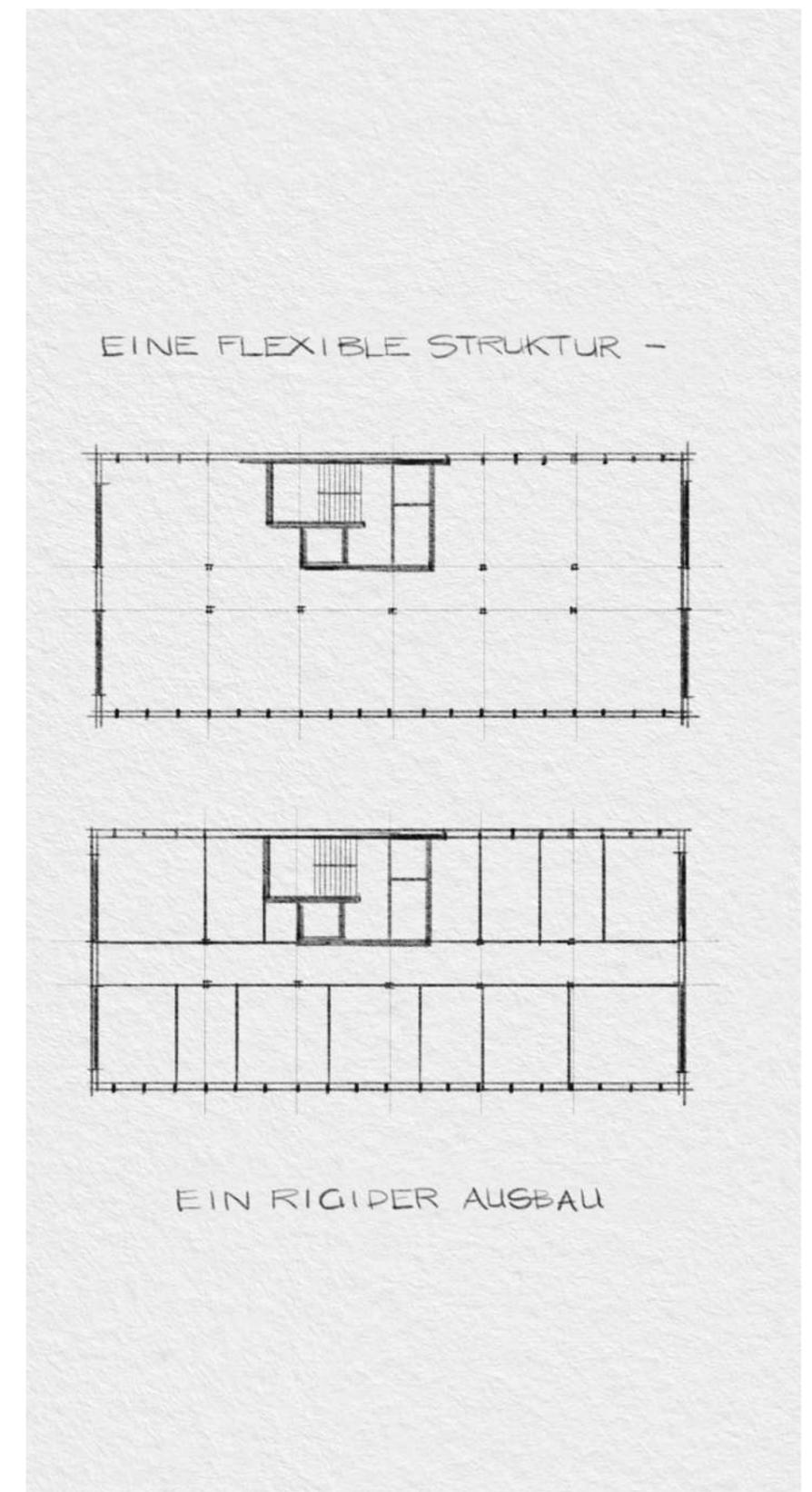
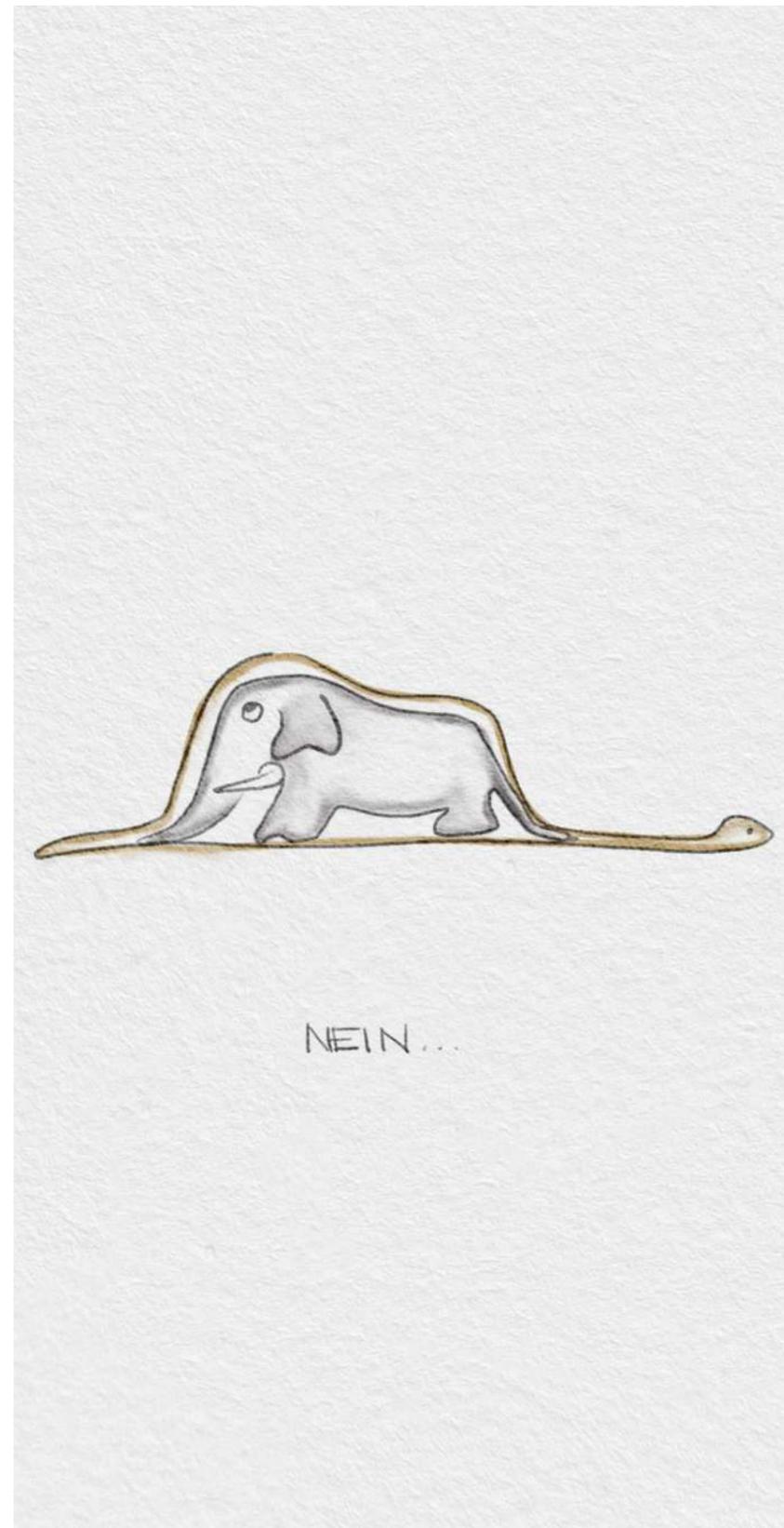
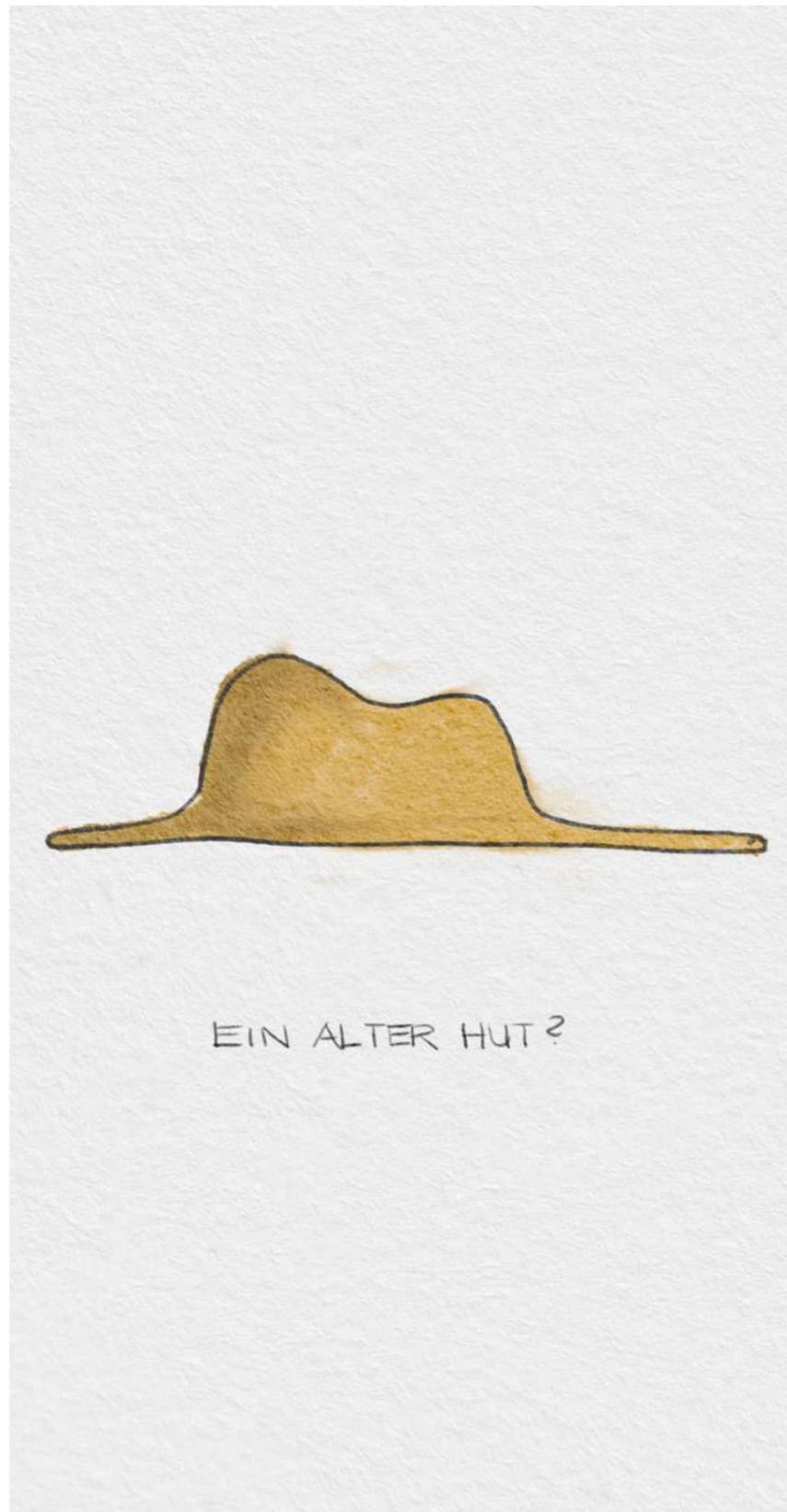
Heute liegt der Haupteingang im Osten zur Römerstrasse hin. Im Erdgeschoss befinden sich die ehemals öffentlichen Bereiche (Empfang und Kantine). In den Obergeschossen gibt es Bürozellen unterschiedlicher Grösse. 1998 erfolgte ein Umbau, bei dem Laborbereiche rückgebaut und ein Kantinenbereich im Erdgeschoss und Sanitärräume im Untergeschoss eingebaut wurden. 2022 wurde das Dach in Vorbereitung der Umnutzung saniert. 2023 erfolgte ein Anschluss an die Erdwärmeversorgung im neuen Quartier.

Gebäudekennzahlen Bestand:

Parzelle Nr.:	12646
Parzellengrösse:	780 m ²
Stockwerke:	4 plus UG
Geschossfläche:	1'902 m ² (davon 362.5 m ² im UG)
Gebäudevolumen:	6'087.5 m ³ (davon 1'126.5 m ³ im UG)

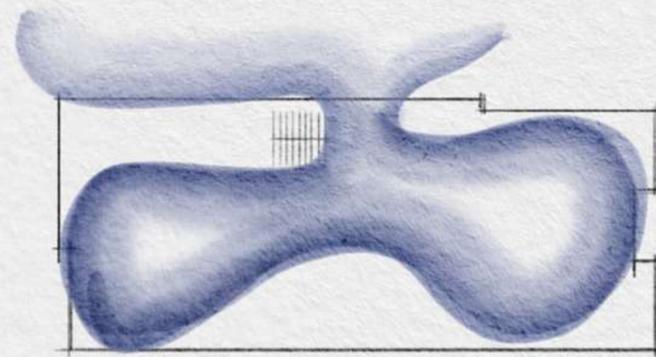
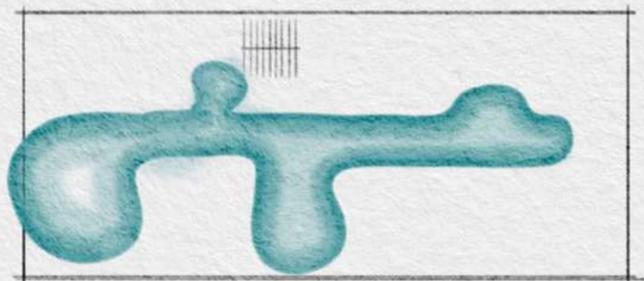
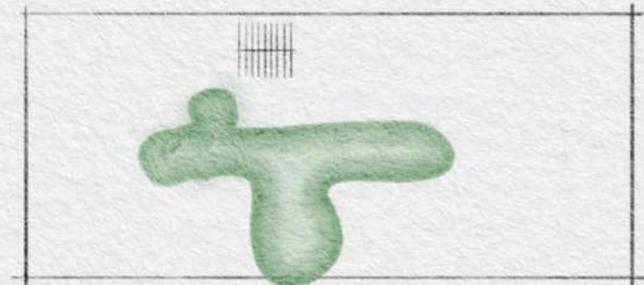
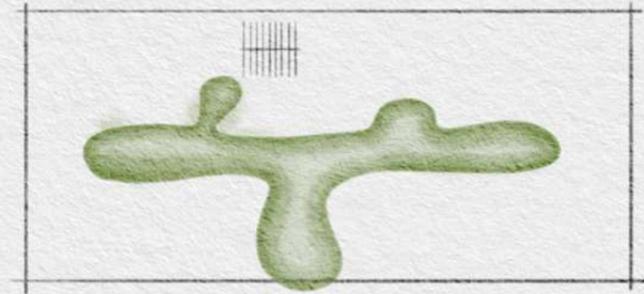
Umgebung

Neben der geplanten Musikschule entsteht bis 2025 die Wohnüberbauung Hinterkirch, die Familien, Alleinerziehende, Patchwork-Familien sowie Einzelpersonen jeglichen Alters anspricht. Zusammen mit der Musikschule wird ein lebendiger neuer Ortsteil entstehen, der das Umfeld bereichert.



Bildquelle: „Der Kleine Prinz“ - Antoine de Saint - Exupéry

LIND ETWAS FANTASIE



= EINE NEUE NUTZUNG

Gebäudekonzept, bauliche Massnahmen und Kennzahlen

Konzept

Mit dem tragenden Stützenraster bietet die bestehende Gebäudestruktur grosse Flexibilität und ermöglicht die niederschwellige Umwandlung vom Bürogebäude zur Musikschule. Durch massvollen Abriss und Ergänzung einzelner Wände wird der symmetrische Grundriss an die neuen Anforderungen angepasst.

Erdgeschoss

Der künftige Haupteingang orientiert sich zum nördlichen Vorplatz und verbindet die Musikschule mit dem Umfeld. Über ein Foyer betreten Besucherinnen und Besucher den Mehrzweckraum, der für Veranstaltungen und grosse Proben genutzt wird und ca. 90 Personen Platz bietet. Eine Öffnung des Mehrzweckraums für einen Mittagstisch oder in Abendstunden, wenn der Raum nicht belegt ist, wäre vorstellbar. Der Austausch zwischen Musikschule und Nachbarschaft könnte so noch weiter gestärkt werden. An den Mehrzweckraum angrenzend befindet sich ein grosszügiger Vorbereitungsraum, in dem sich Musikschüler und Schülerinnen auf Auftritte vorbereiten können. Akustisch getrennt davon entsteht ein grosser Schlagzeugraum.

Obergeschoss 1 bis 3

In den Obergeschossen finden sich verschiedene Instrumentalräume, in denen vielfältiger Musikunterricht angeboten werden kann. Während im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss die lauten, grossen Musikschulräume Platz finden, werden die Räume nach oben hin kleiner, die akustischen Anforderungen nehmen ab.

So sind im ersten Obergeschoss vier Spezialräume geplant: Ein weiterer Mehrzweckraum für Rhythmuskurse und Proben, zwei Bandräume mit einem Regiebereich und ein zweiter Schlagzeugraum. Im 2. Obergeschoss findet sich der Vorbereitungs- und Aufenthaltsraum für das Lehrpersonal, das Büro der Schulleitung und das Sekretariat.

Verteilt über das 1. bis 3. Obergeschoss kommen zwei grosse und 17 kleine Instrumentalräume hinzu. Zudem werden zwei schallisolierte Übungsräume angeboten, in denen Schüler individuell proben können. Drei kleine, nicht individuell schallisolierte «Silenträume» ergänzen dieses Angebot, auch für kurzzeitige Proben oder Hausaufgaben zwischen den Musikstunden. Die «Silenträume» befinden sich jeweils am Kopf der Erschliessungskorridore.

Erweiterte Erschliessung - Aufenthalt

Der Erschliessungsbereich in den oberen Stockwerken wird durch Raumerweiterungen und Nischen zum Begegnungs-, Aufenthalts- und Austauschbereich:

Jeweils vis à vis der Treppen liegen die grösseren, leicht auffindbaren Wartebereiche, in denen Eltern, Grosseltern, Freunde und Schüler einen bequemen Platz finden zum Reden, Lesen, Hausaufgaben-Erlegigen oder Arbeiten. Die ergänzenden kleineren, individuell gestalteten Wartebereiche sind im Massstab speziell auf Kinder zugeschnitten. Hier könnten z.B. je Stockwerk verschiedene Arten von Kunst- oder Musikinstallationen umgesetzt werden oder Lesebereiche entstehen.

Alle Bereiche werden natürlich belichtet und bieten dadurch hohe Aufenthaltsqualität. Jedes Stockwerk ist durch eine Farbe gekennzeichnet. Kleine Fenster in den Türen der Musikräume bieten Einblick in die hinter den Türen stattfindenden Aktivitäten.

Untergeschoss

Im Untergeschoss sind Bandräume geplant, die vermietet werden. Diese sind separat erschliessbar, schallmässig vom Erdgeschoss getrennt und können individuell gestaltet werden. Der bestehende Lagerbereich wird zum Lager für Mietinstrumente. Zudem sind im Untergeschoss Toiletten geplant, die bei Veranstaltungen das Angebot im Ergeschoss ergänzen. Die Verbindung der Musikschule mit der Tiefgarage erfolgt ebenfalls über das Untergeschoss.

Wichtigste Umbaumassnahmen

Im Sinne der Nachhaltigkeit bleibt die bestende Gebäudestruktur so weit wie möglich erhalten. Jedoch bedingt die Umsetzung akustischer Anforderungen einige Zusatzmassnahmen: In den Unterrichts- und Veranstaltungsräumen gewährleistet eine zweite Fensterschicht den Schallschutz nach Aussen. Im 1. Obergeschoss wird ein Raum-in-Raum-Konzept umgesetzt, das die grösseren Musikräume mit starker Schallentwicklung von den normalen Instrumentalunterrichtsräumen im 2. und 3. Obergeschoss trennt.

Darüber hinaus werden bestehende Elemente weiterverwendet sofern ihre Funktionalität und ein guter optischer Zustand gewährleistet sind. Die Verwendung von neuen Elementen und Materialien erfolgt reduziert und Abrissabfälle werden vermeiden. Gleichzeitig werden Räume durch die vorgeschlagenen, geringen Eingriffe in ihrer Atmosphäre neu gestaltet.

So bleiben die bestehenden Innenwände so weit wie möglich erhalten und werden nur bei Bedarf ergänzt oder aufgedoppelt, insbesondere in den Korridorbereichen. Die Fassadenelemente werden gereinigt und

versiegelt. Defekte Elemente (Storen) werden ersetzt und ergänzt. Nur in einem kleinen Bereich entsteht eine neue nachhaltige Eingangsfassade aus Holz (s. nächste Seite).

Das bestehende Treppenhaus bleibt ebenfalls erhalten, lediglich die Oberflächen werden neu behandelt.

Der Bodenbelag im 2.- und 3. Obergeschoss wird auf den bestehenden Belag aufgebracht, um den Abbruch der bestehenden Bodenmaterialien zu vermeiden. Die Bodenbeläge in den Musikschulräumen sind aus Holz. Die Erschliessungsbereiche sowie den Aufenthaltsraum für Lehrpersonen verbindet ein gemeinsamer geschliffener, Hartbetonboden.

In den Sanitärbereichen bleiben die intakten Fliesen erhalten. Wände werden dort neu gestrichen und der Boden durch einen Flüssigbelag aufgewertet. Sanitärapparate werden ersetzt.

Statt der bestehenden Deckenheizung kommen Radiatoren im Fassadenbereich zum Einsatz. Die Elektro-Erschliessung erfolgt entlang der Fassade, um grösst mögliche Flexibilität zu gewährleisten.

Während in den Musikschulräumen in den unteren Geschossen aus akustischen Gründen abgehängte Decken realisiert werden (Raum-in-Raum-System), bleibt in den oberen Geschossen die Betondecke sichtbar. In akustisch wichtigen Bereichen kommen zudem Akustikelemente im Wand- und Deckenbereich zum Einsatz.

Kennzahlen Gebäude nach Umbau

■	Bruttogeschossfläche:	1'604 m2 (davon 97.5 m2 im UG)			
			Total	UG	EG + OG
■	HNF Hauptnutzfläche:	1'056.0 m2	111.5 m2	944.5 m2	
■	HNF Hauptnutzfläche:Nasszellen	45.5 m2	19.5 m2	26.0 m2	
■	NNF Nebennutzfläche:	71.0 m2	51.0 m2	20.0 m2	
■	VF Verkehrsfläche:	345.0 m2	85.5 m2	259.5 m2	
■	FF Funktionsfläche:	57.5 m2	32.0 m2	25.5 m2	

Details zum Raumprogramm s. Anhang

Parkplätze

Die Musikschule erhält 17 Parkplätze. Hiervon können 15 Parkplätze in der unter dem Areal entstehenden Einstellhalle angeboten werden. Zwei oberirdische Besucherparkplätze vor dem ehemaligen Haupteingang an der Römerstrasse sind per Dienstbarkeit für das Gebäude der Musikschule gesichert.

Neuer Eingang und Kunst am Bau

Dort, wo früher die Lagerhallen an das Gebäude anschlossen, entsteht der neue Haupteingang. Der notwendige Fassadenersatz bietet die Chance zur Gestaltung einer attraktiven Adresse. Es wird vorgeschlagen, einen überdachten Bereich als Ankunftsort zu gestalten, unter dem sich eine lange Bank befindet. Daneben liegt der neue Haupteingang.

Die Fassade ist als hinterlüftete Holzkonstruktion geplant. Im Sinne der angestrebten Atmosphäre könnte dort mit Signaletik gearbeitet werden oder ein Kunstprojekt entstehen. Die Ausschreibung eines kleinen Wettbewerbs würde sich anbieten. Die attraktive Gestaltung des neuen Eingangs trägt dazu bei, dem Bestandgebäude ein neues Gesicht zu geben und strahlt auf den Vorplatz aus.



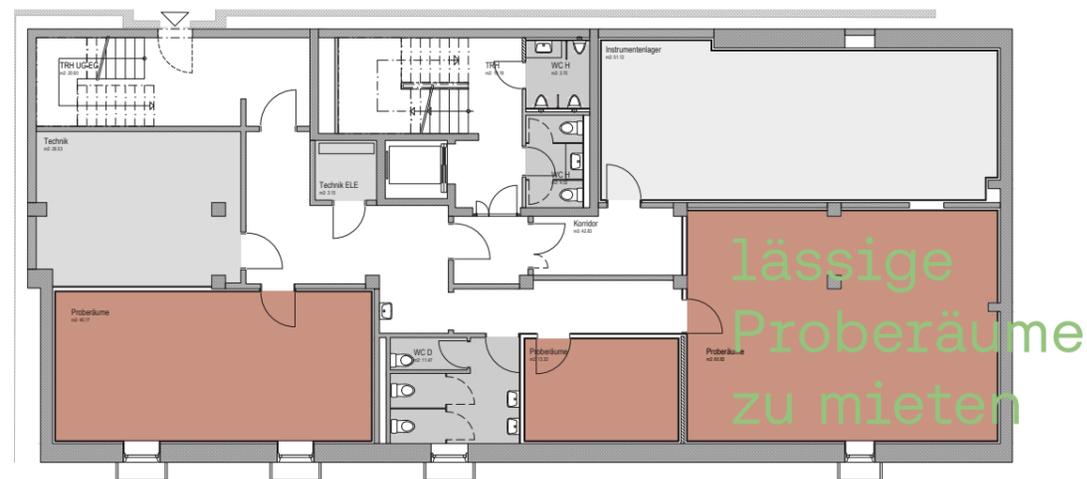
Entspannen und die Melodie geniessen...



EG



1.OG



UG

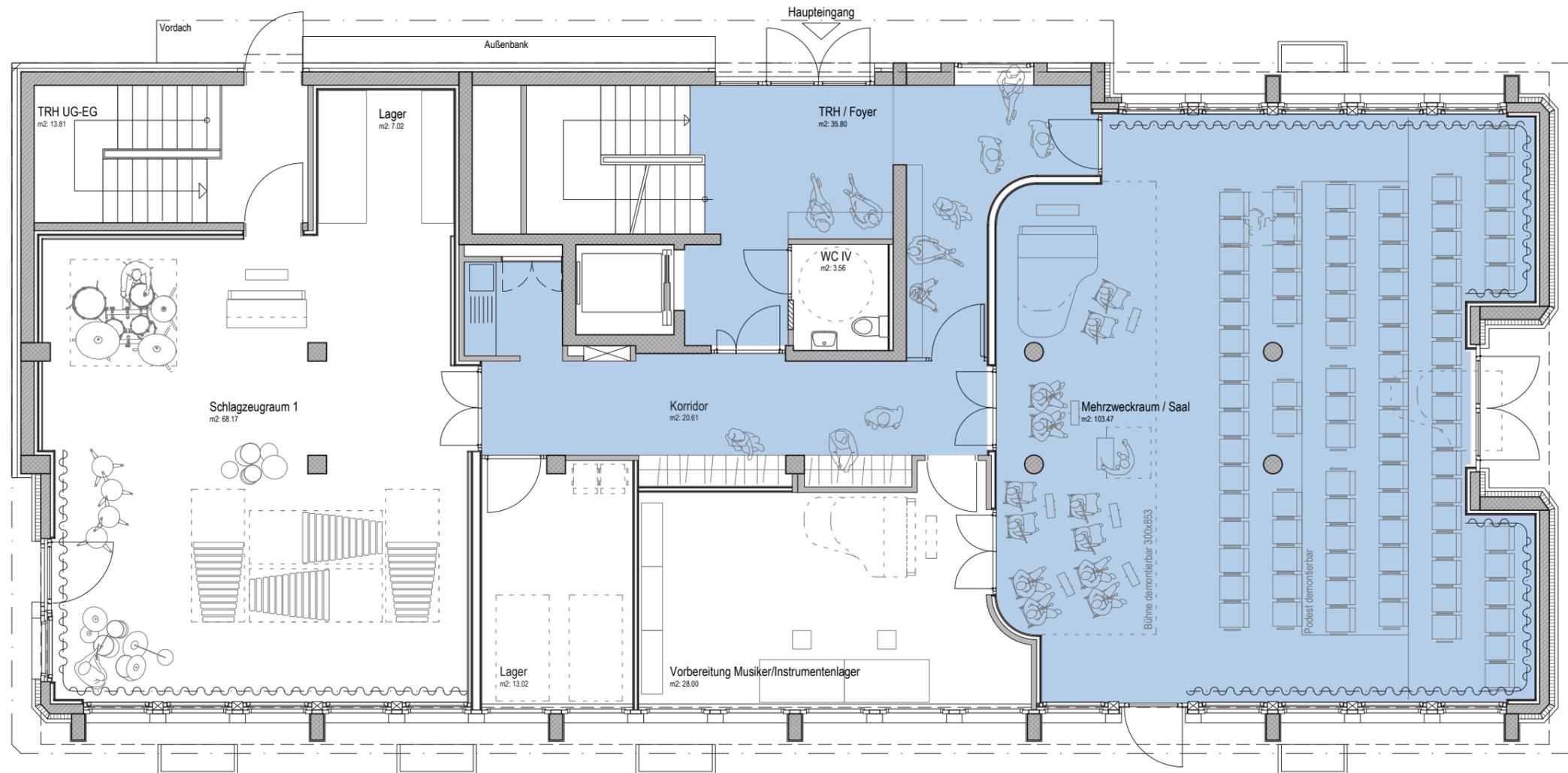


2.OG



3.OG

- | | | | |
|---|---|--|---|
| Mehrzweckraum | Instrumental gross | Büro | Teeküche |
| Schlagzeugraum | Instrumental | Sekretariat | Nasszellen |
| Bandraum | Übungsraum | Vorbereitungsraum | Technik |
| Proberaum | Silentraum | Aufenthaltsraum | Lager |
| | Wartebereich | | |



Erdgeschoss



Saal - Atmosphäre



Referenzen akustische Deckenelemente



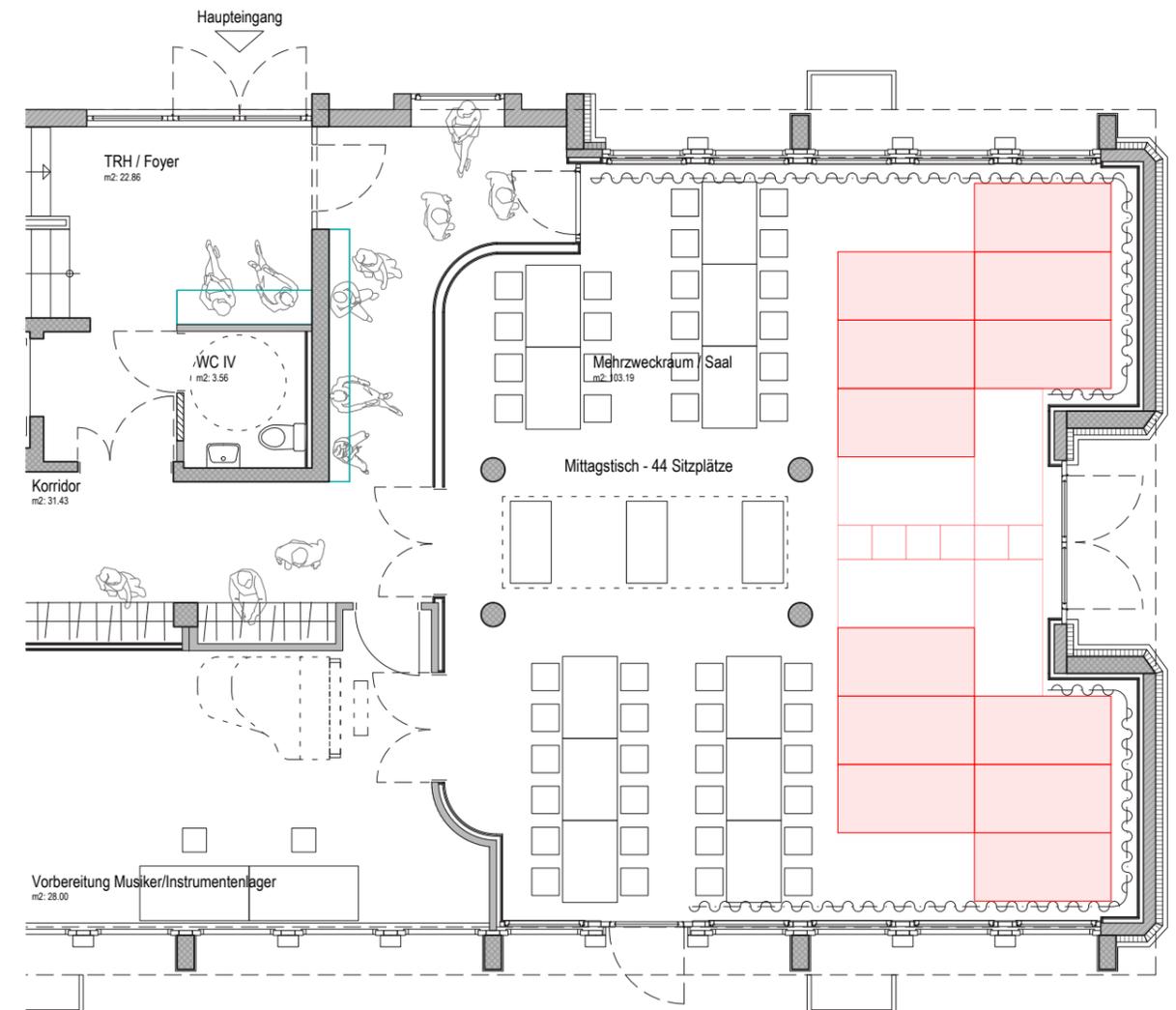
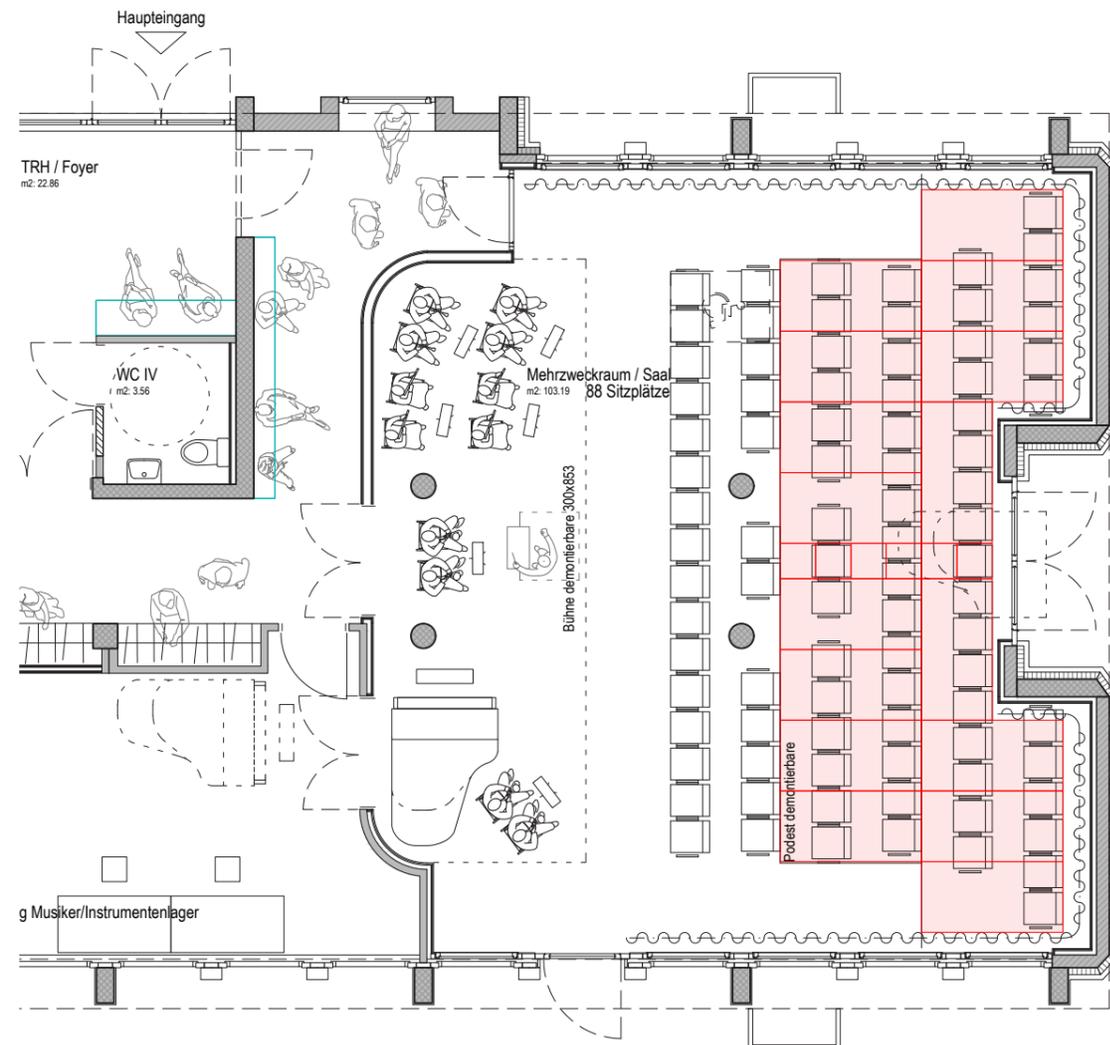
Musikschule Hinterkirch, Reinach

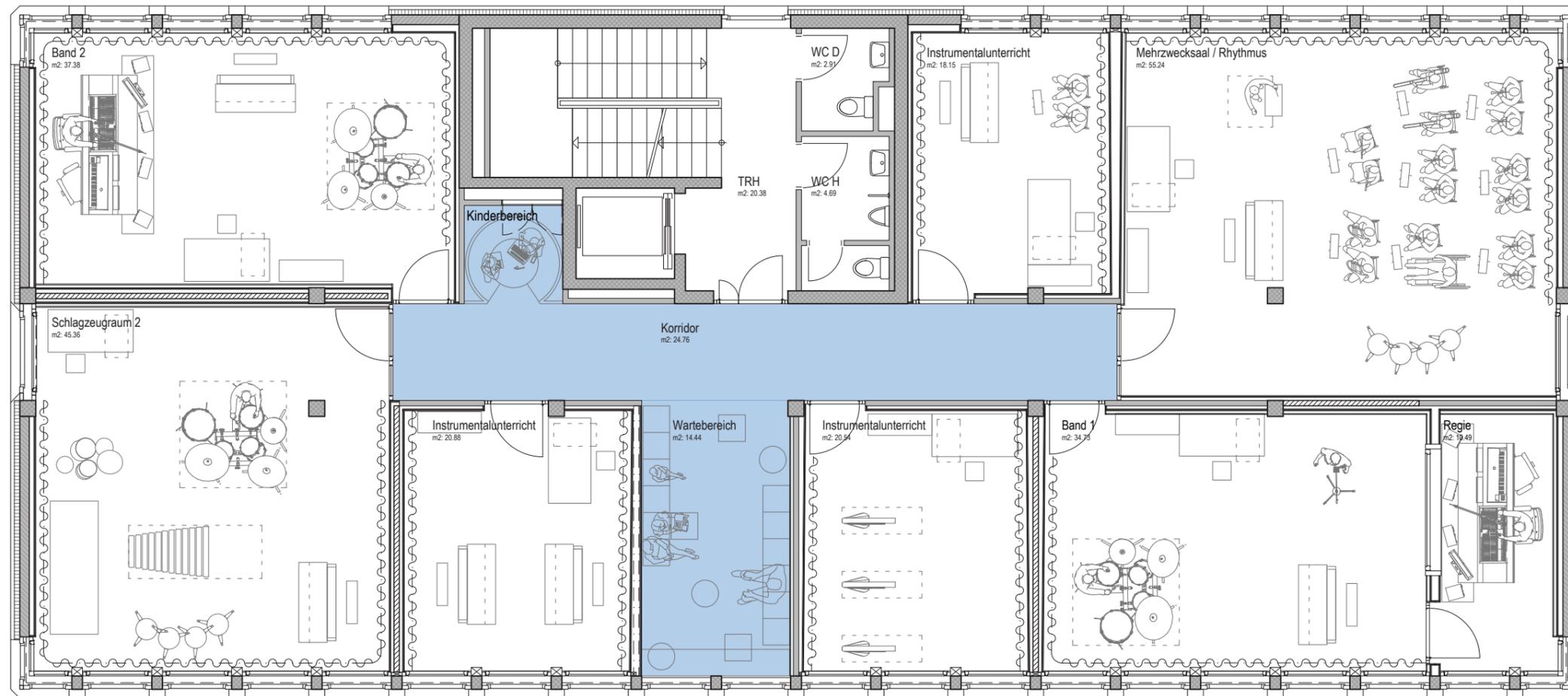


Referenz industrielle Hängelampen



Referenz Foyer Kugellampen





1. Obergeschoss



Anregen der Neugierde



Ein Ort für Hausaufgaben oder Übungen



Musikschule Hinterkirch, Reinach

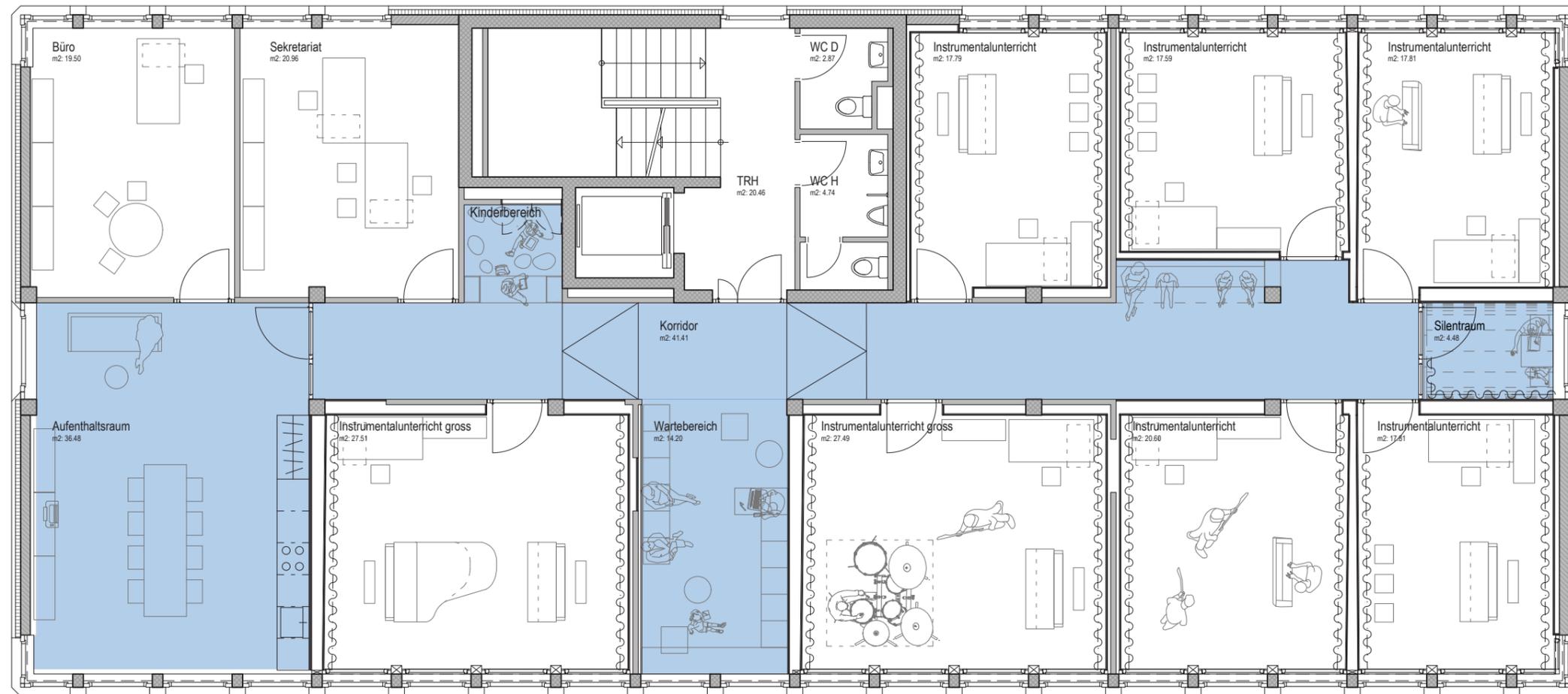


Filzwürfelhocker mit akustischen Eigenschaften



Modulares Sitzsystem aus Holz





2. Obergeschoss



Aufenthaltsraum - Atmosphäre



Ein Versteck zum Lesen mit Filzkissen



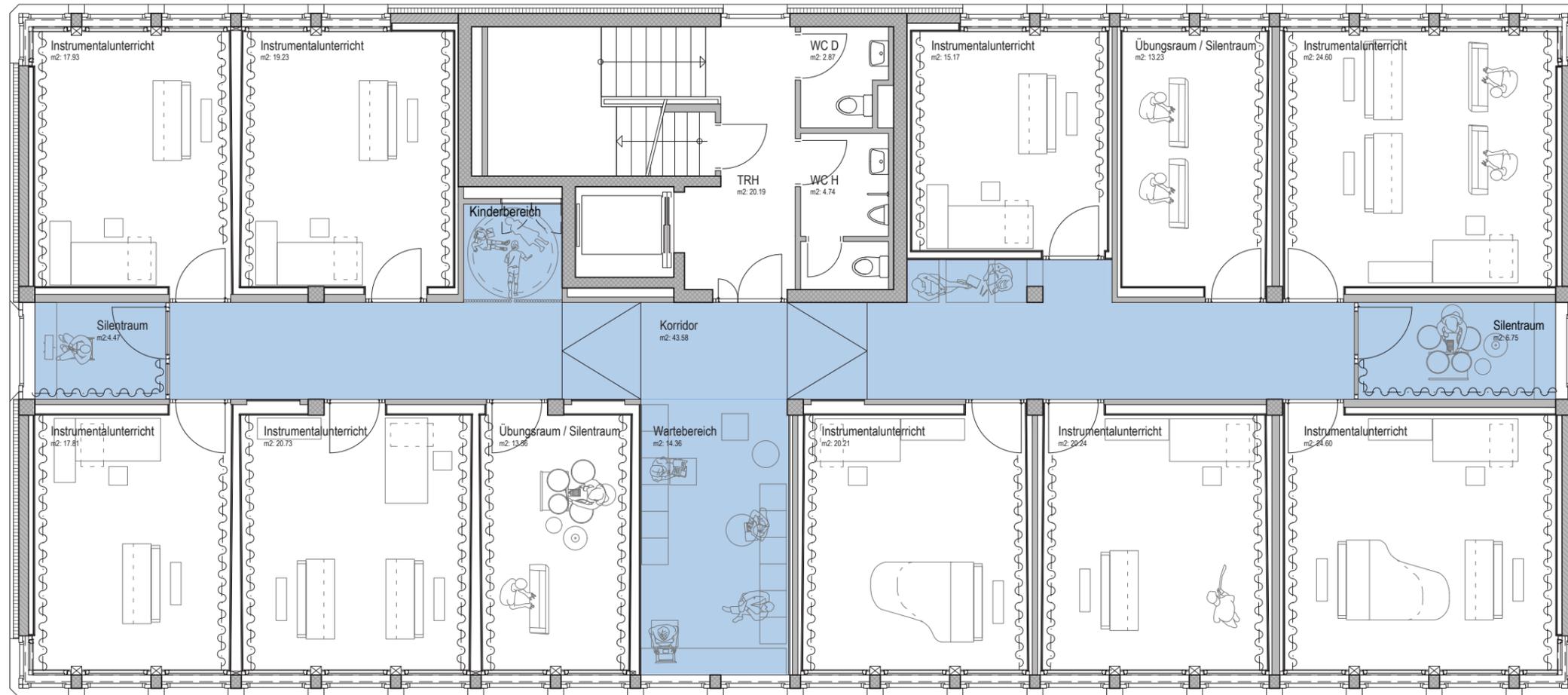
Modulares Sitzsystem aus Holz



Erschliessung - Sitznischen



Nische für Hausaufgaben



3. Obergeschoss



Nische für Musik



Ein Versteck für Kinder mit Musikinstallation



Filzwürfelhocker



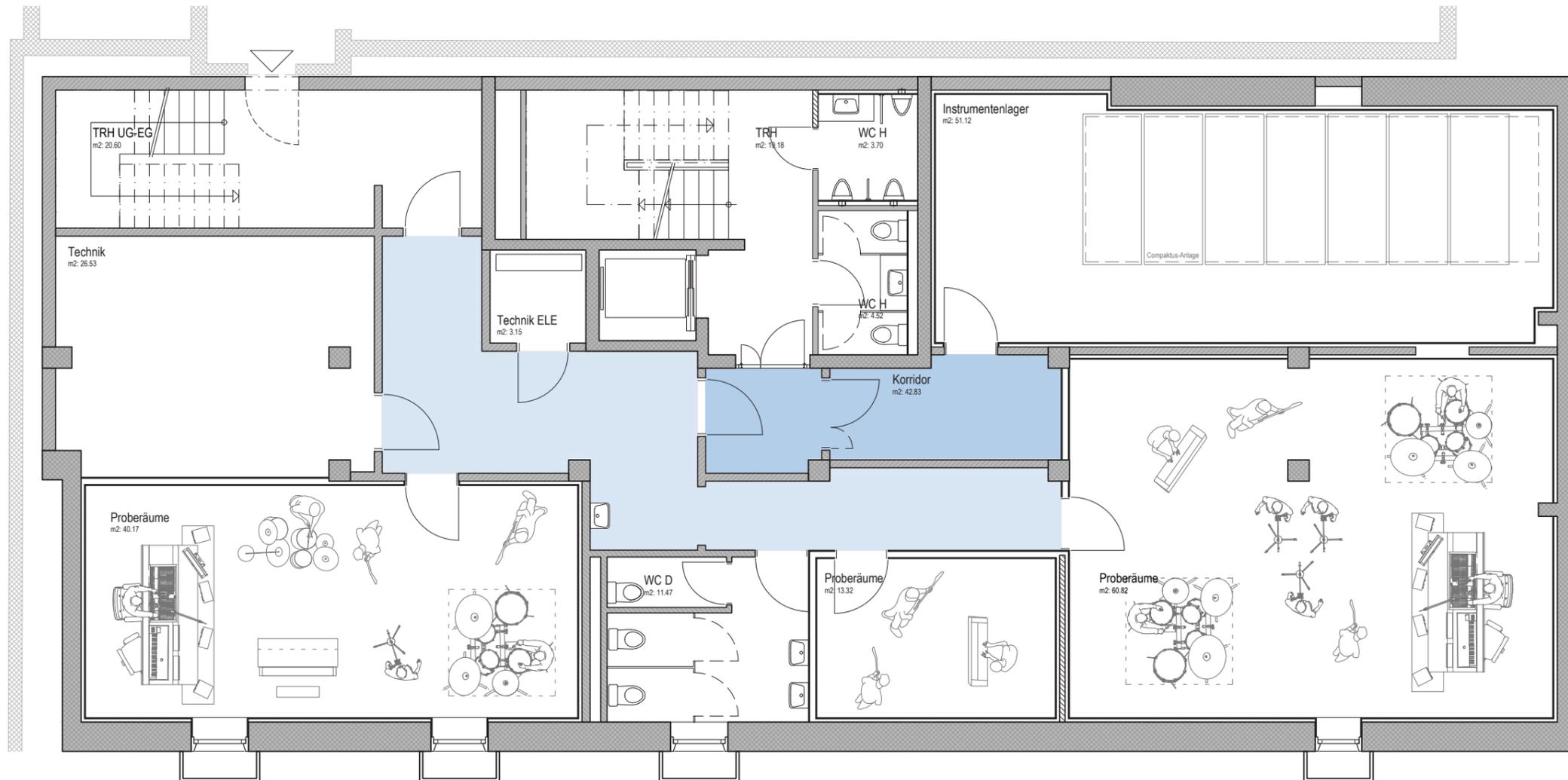
Modulares Sitzsystem aus Holz



Erschliessung - Sitznischen



Nische für Musik



Untergeschoss



Proberäume - Atmosphäre

Vision «Second Life - Zweites Leben»

Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft

Das ehemalige Bürogebäude wird im Sinne der Nachhaltigkeit und der Reduktion grauer Energie einer neuen Nutzung - einem «Zweiten Leben» - zugeführt. Dies ist ein aktiver Beitrag zur Reduktion des CO₂-Ausstosses und zur Erreichung der Klimaziele.

Es wird vorgeschlagen, dieses Ziel konsequent weiterzuverfolgen, durch

- Einsatz möglichst natürlicher, erneuerbarer Materialien
- Einsatz wiederverwendeter oder recycelter Materialien
- Geringen Abriss und selektiven Rückbau
- Rückführung von nicht benötigten Materialien in den Bauzyklus (Bauteilbörse)

Bei der Auswahl der neuen, für den Ausbau vorgeschlagenen Materialien wird darauf geachtet, dass bei ihrer Herstellung so wenig CO₂ wie möglich entsteht.

So können beispielsweise die Innenwände aus Lehmplatten bestehen, die mit einer dünnen Schicht Lehmputz und einer natürlichen Dämmung versehen werden. Dies bringt sowohl bezüglich des Raumklimas wie auch bezüglich der Akustik Vorteile.

Weitere, eingesetzte Materialien werden hochwertig gewählt, damit sie einen möglichst langen Lebenszyklus aufweisen und nicht frühzeitig ersetzt werden müssen.

Zudem besteht die Möglichkeit, im Gebäude nicht mehr verwendete Bauteile (z.B. Aluminium-Deckenpaneele) über eine Bauteil-Börse abzugeben. Im Gegenzug könnte die neue Musikschule von andernorts nicht mehr benötigten, hochwertigen Bauteilen profitieren (Akustikvorhänge, Heizkörper o.ä.).

Eine Garantie ist in diesem Fall gegeben. Bauteile, die frühzeitig kaputt gehen, werden von der Bauteilbörse ersetzt.

wir behalten...

Konzept: «Kreislaufwirtschaft»



Fassade



Heizkörper



Betonstruktur



Unterlagsboden (UG/2.OG/3.OG)



Akustik-Vorhang

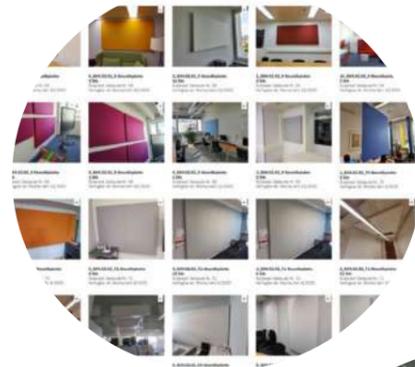
Abriss vermeiden
 Selektiv rückbauen
 Rückführung von Ressourcen
 in den Bauzyklus
 Wiederverwendung
 bestehender
 Materialien
 Verwendung biobasierter/
 erneuerbarer Materialien



so viel wie möglich
von den Innenwänden

wir erhalten...

Akustik-Wand-/Deckenelemente



wir geben ab...

abgehängte Decke



WC - Fliesen



Betontreppe

Bio-Basierte Materialien

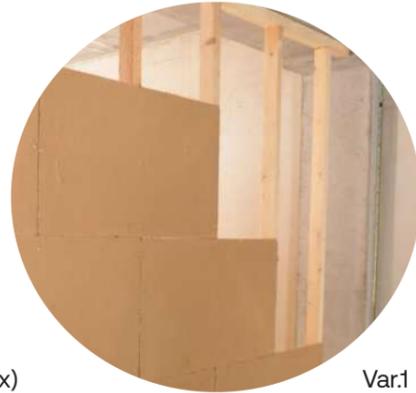
Optionen

Beplankung - Putz



Lehmplatten schwer (Lemix)
D22/D16 Lemix z.B Claytec /
Haga

Unterkonstruktion



Var.1
Holzkonstruktion z.B Lemix
Schrauben Claytec

Dämmmatte

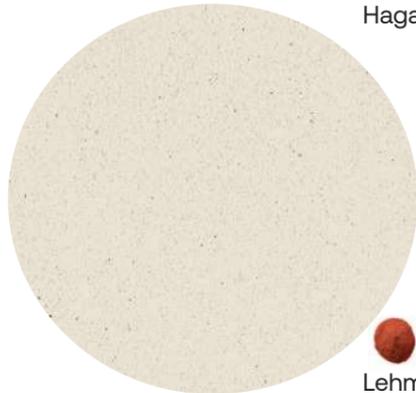


Var.1
Thermo Hanf / Hanf kombi Jute
z.B Stroba

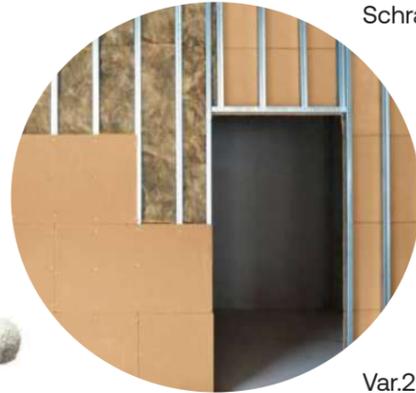
Bodenbelag



Massivholzparkett Buche/
Industrieparkett



Lehm Oberputz Fein06 +
Glasgewebe 112g + Yosima
Lehm-Designputz
z.B Claytec



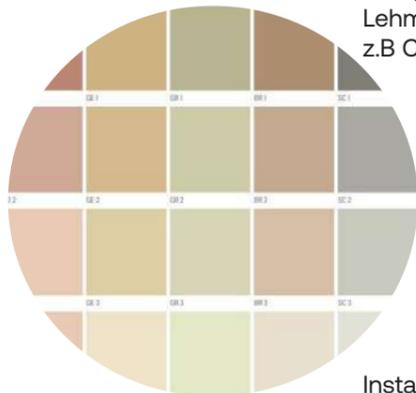
Var.2
Metallkonstruktion



Var.2
Grass Isolation
z.B Gramitherm, Grass
Insulation Swiss



Hirnholzparkett / Holzpflaster



Instandhaltung
Yosima Lehm-Designputz
oder Clayfix Lehm-Anstrich
z.B Claytec



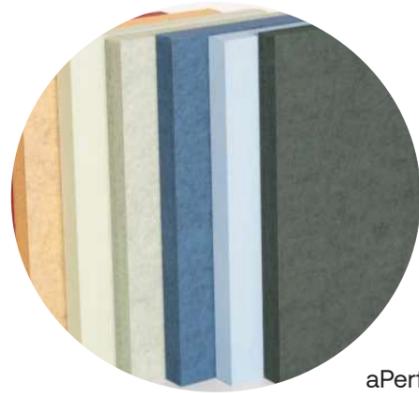
Var.3
Holzfaser
z.B HolzFlex Homatherm



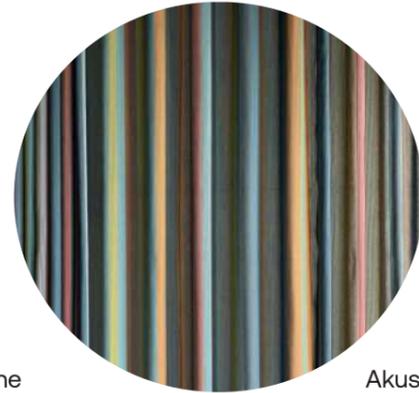
Var.4
Zellulose
z.B Flex CL Homatherm

Raumakustik

Materialien



aPerf -25/4000 ökologische
Akustikplatte. rahmenlos



Akustikvorhang
z.B. Annette Douglas
Textiles

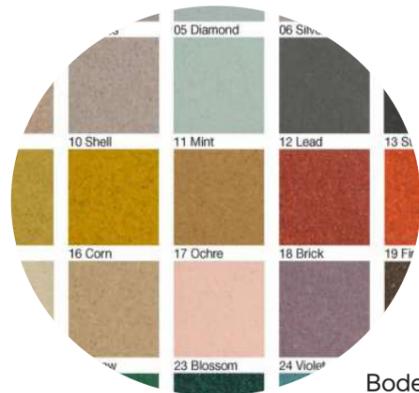


Akustikvorhang transparent
z.B. Annette Douglas
Textiles



Thermo Plus.
z.B Süssmann (nur UG)

Weitere Materialien



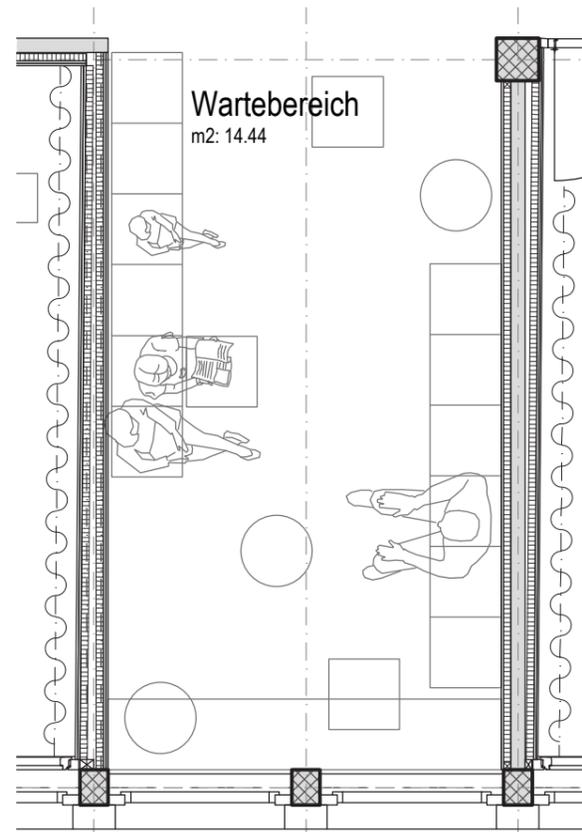
Bodenbelag WCs
fugenloser Flüssigboden auf
Basis erneuerbarer Materialien
z.B Naturoliss von Walo



Hartbeton geschliffen mit
Zement CO2 neutral
z.B Zement ECOPlanet ZERO,
Holcim

Material-und Farbkonzept

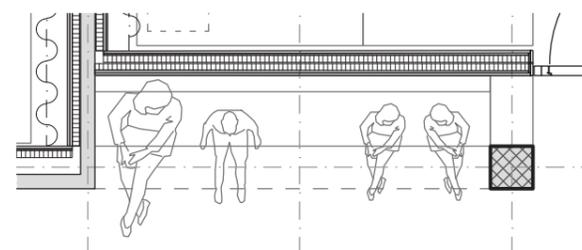
Warteräume



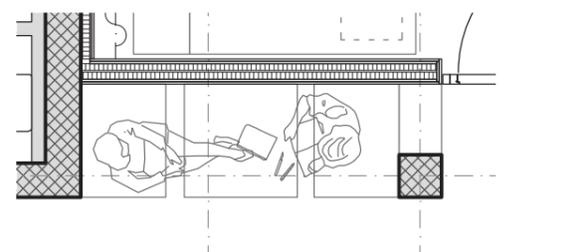
Filzwürfelhocker mit akustischen Eigenschaften



Modulares Sitzsystem aus Holz (z.B Spacestor)



Sitznischen gepolstert mit Akustiktextil



Sitznischen gepolstert mit Akustiktextil



Musikschule Hinterkirch, Reinach

Raumblatt

Bauteil

Materialisierung

Farbton NCS

Boden
Sockelleiste

Hartbeton geschliffen
Metall einbrennlackiert

gem. Ang. Arch.

Möblierung

Schreinerarbeiten

gem. Ang. Arch.

Wand
Leichtbau
Raumakustik
Türzarge
Türblatt

Lehmbauplatte schwer D16 / Lehmputz
Akustikpaneele z.B. Aperf

gem. Ang. Arch.
gem. Ang. Arch.

Fassade

Decke
Bestand
Akustik

Beton Natur

Stütze
Haustechnik / ET

nicht sichtbar (UP) / sichtbar (AP)

gem. Ang. Arch.

Vorhangschiene

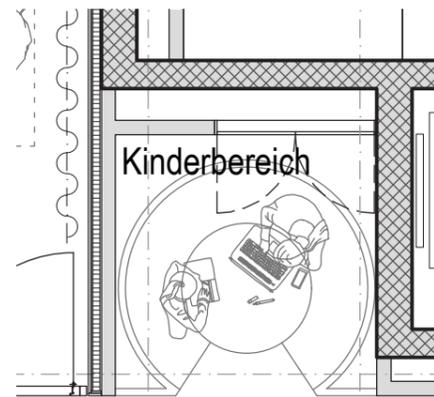
Beleuchtung

Glaskugeldeckenlampen 30mm / 20mm
z.B helle Kugellampe Slide Globo

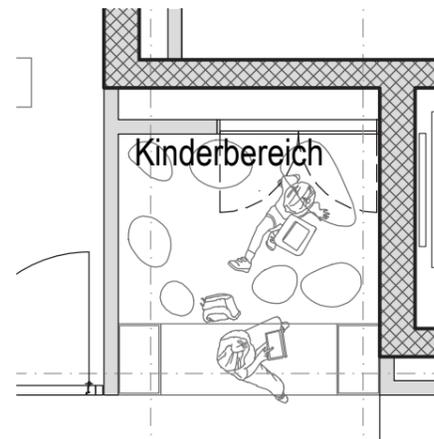
gem. Ang. Arch.

Material-und Farbkonzept

Warteräume Kinderbereich



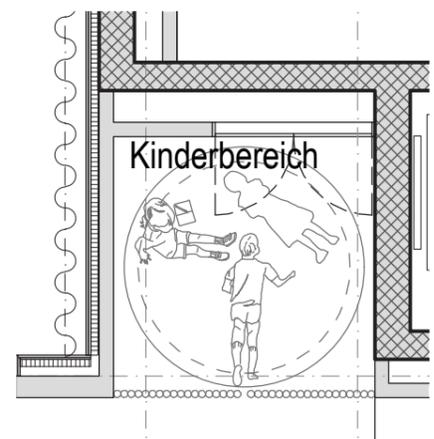
Sitzrundenischen gepolstert mit Akustiktextil + Holztisch



Rundes Bücherregal aus Holz



Filz-Stein-Kissen



bunter Bandvorhang



Deckenmontage mit farbigen Bändern oder wiederverwertbaren Flaschen



Raumblatt

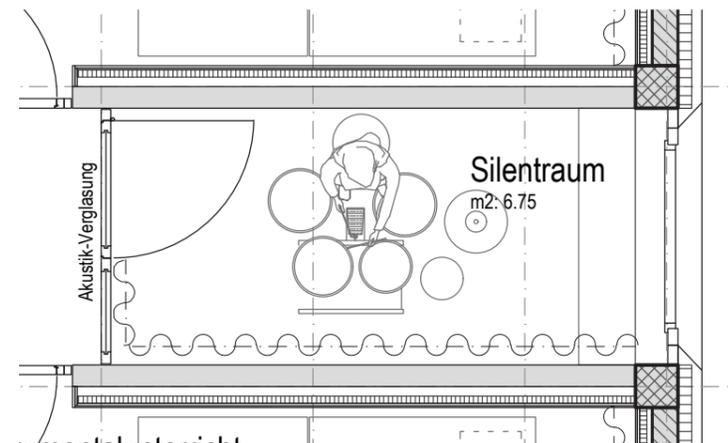
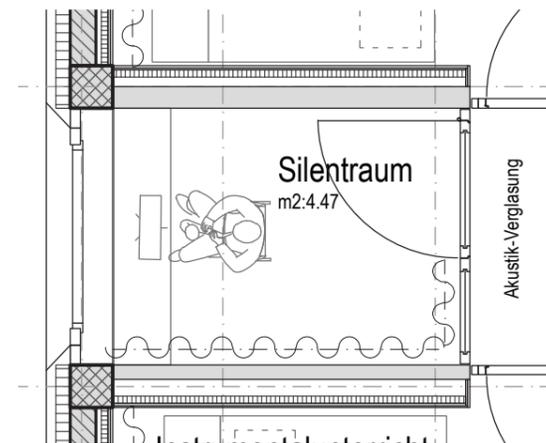
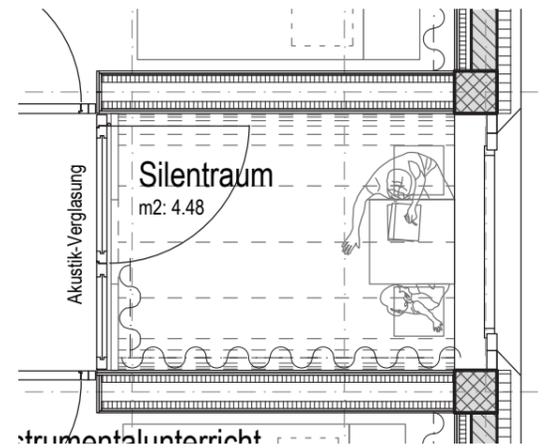
Bauteil	Materialisierung	Farbton NCS	
Boden	Belag Sockelleiste	Hartbeton geschliffen Metall einbrennlackiert	gem. Ang. Arch.
Möbliering	Schreinerarbeiten	gem. Ang. Arch.	
Wand	Bestand Raumakustik Türzarge Türblatt	gestrichen Akustik Vorhang, Akustikpaneele z.B. Aperf	gem. Ang. Arch. gem. Ang. Arch.
Fassade			
Decke	Bestand Akustik	Beton Natur	
Stütze	Haustechnik / ET	nicht sichtbar (UP) / sichtbar (AP)	gem. Ang. Arch.
Vorhangschiene (wenn angezeigt)	Metall einbrennlackiert	gem. Ang. Arch.	
Beleuchtung	Glaskugeldeckenlampen 30mm / 20mm z.B helle Kugellampe Slide Globo	gem. Ang. Arch.	

Material-und Farbkonzept

Silentraum



Sitzrunden gepolstert mit Akustiktextil + Holztisch



Kleinräume gepolstert mit Akustikwand/Deckenelement



Raumblatt

Bauteil	Materialisierung	Farbton NCS
Boden	Belag Sockelleiste	Hartbeton geschliffen Metall einbrennlackiert gem. Ang. Arch.
Möblierung	Schreinerarbeiten	gem. Ang. Arch.
Wand	Bestand Raumakustik Glasrahmentüre mit Holzrahmen gestrichen mit Verglasung Beistoss (verglasst)	gestrichen Akustikvorhang, Akustikpaneele z.B. Aperf gem. Ang. Arch. gem. Ang. Arch. gem. Ang. Arch.
Fassade		
Decke	Bestand Akustik	Schreinerarbeiten Akustikpaneele z.B. Aperf gem. Ang. Arch.
Stütze	Haustechnik / ET	nicht sichtbar (UP) / sichtbar (AP) gem. Ang. Arch.
Vorhangschiene	Metall einbrennlackiert	gem. Ang. Arch.
Beleuchtung	Glaskugeldeckenlampen 30mm / 20mm z.B helle Kugellampe Slide Globo	gem. Ang. Arch.

Material-und Farbkonzept

Fassade Eingangsbereich - Kunst am Bau



Raumblatt

Bauteil	Materialisierung	Farbton NCS	
Wand	neue Fassade	hinterlüftete Holzfassede	gem. Ang. Arch.
	Aussenbank	Massivholz	gem. Ang. Arch.
	Dach	Trapezblech + Holz	gem. Ang. Arch.
	Doppeltüren	verglast	gem. Ang. Arch.
	Rundfenster Fassade	mit Fensterbank innen zum Sitzen	gem. Ang. Arch.
	Aussenbeleuchtung		gem. Ang. Arch.



Hinterlüftete Holzfassade



Vordach über dem Haupteingang



Aussenbank



interaktive Fassade



künstlerisch gestaltete Fassade

Copyright

Dieses Dokument, sein Inhalt und insbesondere die dargestellten Ideen sind Eigentum der Burckhardt Architektur AG. Falls nicht anders vermerkt, sind alle in diesem Dokument verwendeten Bilder ebenfalls Eigentum der Burckhardt Architektur AG.

Es wurden Bemühungen unternommen, die Quellen- und Urheberrechtsinhaber von urheberrechtlich geschützten Materialien ausfindig zu machen und entsprechend zu bezeichnen. Sollte es zu Fehlern gekommen sein, werden wir uns bemühen, die Nachweise im Falle späterer Verwendungen entsprechend anzupassen.

BKP	Arbeitsgattung
011	Landwert Geb. J (gem. Anteil BGF)
021	Land(erwerbs-)kosten
021	Handänderung
009	Weitere Grundstückskosten
009	Projektentwicklung bis Start Vorprojekt
Total BKP 0	Grundstück

Künftig (Mwst. 8.1%)	Grundausbau		Besondere Aufwendungen: UG, Einbauten (Mwst. 8.1%)	Liegenchafts- kosten (inkl. MwSt.)
	Bisher (Mwst. 7.7%)			
				1'782'000
				40'000
				0
		31'941		
		125'564		
0	157'504		0	1'822'000

101	Bestandesaufnahmen Altlasten Gebäude
112	Abbrüche
112	Abbrüche umliegender Gebäudeteile
113	Demontagen
115	Altlastensanierung
121	Sicherung vorhanden Anlagen
124	Instandsetzungsarbeiten
129	Heizungsprovisorium (bis Bauende)
	Reduktion durch Nutzung Baubüro
130	Gemeinsame Baustelleneinrichtung
135	Erschliessungen Kanalisation, Wasser Elektroleitungen
135	Elektroanschluss
	Wasser_Kanalisationsanschluss
136	Kosten für Energie, Wasser
137	Provisorische Abschlüsse
160	Übergangspositionen
Total BKP 1	Vorbereitungsarbeiten

257'165		2'835	
	23'213		
0			
10'000			
15'000			
	139'276		
	-69'638		
	37'140		
	12'166		
32'000			
22'000			
10'000			
346'165	142'157	2'835	0

211	Anteil AEH
211	Baumeisterarbeiten
215	Fassadenbau
215.2	Fassadeninstandstellung (Reinigung)
215.5	Fassadenergänzung
219.0	Gerüste
221.1	Fenster aus Holz/Metall
	Fenster; Instandstellung Bestand
	Fenster; Neu (Innenfenster, Fassade EG)
	Absturzsicherung aussenliegend (OGs)
221.6	Aussentüren aus Metall
224	Spenglerarbeiten und Flachdacharbeiten
	Gutschrift Förderbeitrag
225	Abdichtungen und Dämmungen
228.2	Sonnenschutzanlagen
230	Elektroanlagen
243	Wärmeerzeugung (Erdsonden) / Wärmeverteilung
243	Wärmeverteilung-, abgabe
244	Lüftungsanlagen
250	Allgemeine Sanitärinstalltionen
258	Kücheneinrichtungen
260	Aufzüge
271	Gipserarbeiten
271.1	Trockenbauwände, Vorsatzschalen
271.1	Akustikpaneele (Wandelemente)
271	Innere Verputzarbeiten
272	Innentüren aus Metall
272	Metallbau
272	Treppengeländer
273	Innentüren in Holz
273.3	Allg. Schreinerarbeiten
273	Kabinentrennwände
273	Schreinerarbeiten; Einbauten
275	Schliessenanlagen
276	Verdunkelungseinrichtungen (Akustikvorhänge)
281.0	Estriche (Unterlagsböden)
281.2	Bodenbeläge aus Kunststoff und dgl.
281.6	Bodenbeläge Wandbeläge aus Platten
281.7	Bodenbeläge in Holz
281.9	Sockel
282	Wandbelag; Plattenarbeiten
283	Deckenbekleidungen
285.1	Innere Malerarbeiten
286	Bauaustrocknung (Separate Heizung)
287	Baureinigung (End- und Grob)
289	Ergänzende Leistungen
Total BKP 2	Gebäude

	389'972		
52'164		3'840	
64'200			
67'980			
42'000			
	460		
	26'500		
	268'500		
	14'040		
	55'500		
		118'522	
		-25'190	
	18'300		
	34'810		
	463'000	2'531	37'000
	162'300	89'177	
	230'000		
	30'000		
	158'000		
	30'000		
	45'000		
	389'907		43'313
	43'400		0
	14'550		2'450
	25'500		8'500
	10'800		
	125'770		14'690
	8'000		
			103'848
	10'000	586	
	96'896		
	102'930		
	13'800		
	194'800		
	24'250		
	10'000		
	198'795		20'700
	114'453	955	
	5'000		
	27'720	3'620	3'670
3'243'865	580'633	238'011	0

BKP	Arbeitsgattung
400	Umgebung als Gesamtanlage
411.4	Roh- und Ausbaurbeiten
411.5	Velounterstand
415.2	Kehrichtcontainerunterstand/Unterflur
421	Gartenanlagen
491	Architekt
496.5	Landschaftsarchitekt
Total BKP 4	Umgebung

Künftig (Mwst. 8.1%)	Grundausbau		Besondere Aufwendungen: UG, Einbauten (Mwst. 8.1%)	Liegenschafts- kosten (inkl. MwSt.)
	Bisher (Mwst. 7.7%)			
		1'597		
	10'695			
	9'000			
	7'314			
	129'306			
	35'000			
	24'840			
	216'155	1'597	0	0

511.1	Baugespann
511.2	Baubewilligung
512.0	Abwasseranschlussgebühren
512.1	Netzanschluss
512.2	Übermittlung
521	Muster, Materialprüfungen
524	Vervielfältigungen, Plankopien
531	Gebäudeversicherung
532	Bauherrenhaftpflicht und Bauwesensversicherung
542	Baukreditzinsen, Bankspesen
542	Landkreditzinsen
561	Bewachung durch Dritte
566	Grundsteinlegung, Aufrichte, Einweihung
568	Baureklame
Total BKP 5	Baunebenkosten

	0			
	5'000	200		
	0			
	5'000			
	2'500			
	20'000			
	25'000			
	5'000			
	7'500			
	0			
	0			
	5'000			
	15'000			
	15'000			
	105'000	200	0	0

691	Architekt Phase 31
691	Architekt Phase 32- 53
	<i>Rabatt Architekt 5%</i>
691	Architekt Grobdiagnose
691	Generalplanung Phase 31
692	Bauingenieur
693	Elektroingenieur (bereits umgesetzt)
693	Elektroingenieur Phase 32- 53
694	HLKK-Ingenieur (bereits umgesetzt)
694	HLKK-Ingenieur Phase 32- 53
695	Sanitäringenieur (bereits umgesetzt)
695	Sanitäringenieur Phase 32- 53
696.3	Bauphysiker (bereits umgesetzt)
696.3	Bauphysiker Phase 32- 53
696.4	Akustiker (bereits umgesetzt)
696.4	Akustiker Phase 32- 53
696.7	Brandschutzplaner Phase 32- 53
698	Rechtsberatung
Total BKP 6	Honorar

		142'449		
	606'644		40'732	
	-30'332			
		16'908		
		64'995		
	10'000			
		2'773		
	77'500			
		10'000		
	42'000			
		2'108		
	10'000			
		4'642		
	12'800			
		775		
	12'500			
	20'000		0	
		4'228		
	761'112	248'879	40'732	0

Total BKP 7	Reserven, Ausgleichskosten
--------------------	-----------------------------------

0	0	0	0
----------	----------	----------	----------

Total Erstellungskosten exkl. MwSt.
--

4'672'297	1'130'970	281'577	0
------------------	------------------	----------------	----------

MwSt.	7.70%
MwSt.	8.10%

0	87'085	0	0
378'456	0	22'808	0

Total Erstellungskosten inkl. MwSt.
--

5'051'000	1'218'000	304'000	1'822'000	8'395'000
------------------	------------------	----------------	------------------	------------------

Variante 1: Kauf Gebäude jetzt + Umbau im Auftrag Gemeinde

Total Investitionskosten

Total Erstellung: Liegenschaft + Bereits umgesetzte Umbauleistung	+/-0%	1'218'000	1'822'000	8'395'000
Total Erstellung: Künftig umgesetzte Umbauleistung	+/-10%	5'051'000	304'000	

Kostenunsicherheit 10% auf künftig umgesetzte Umbauleistung

505'100

30'400

535'500

Variante 2: Kauf schlüsselfertiges Projekt (mit Kostensicherheit)

Total Investitionskosten

Total Erstellungskosten		8'395'000
TU Honorar	2%	168'000
Gewinn Risiko	4%	337'000
		8'900'000

Voraussetzung: Zahlungsplan; Budgetpositionen s. Baubeschrieb, globales Angebot