



# **Bericht der Planungskommission zur Vorlage Nr. 1265 / 2023**

## **Zukunft Musikschule - Kaufoption**

### **1. Einleitung**

Mit dem Ziel, eine potentielle Volksabstimmung zum Haus der Musik im November 2023 zu ermöglichen, hat sich die Planungskommission (PlaKo) über den Sommer mit der Vorlage zum Haus der Musik auseinandergesetzt. An einer ersten Sitzung wurden relevante Themen zur Prüfung festgelegt und daraufhin ein Fragenkatalog zuhanden des Gemeinderats und der Verwaltung ausgearbeitet, in welchen auch die Sachkommission Bau, Umwelt, Mobilität (BUM) ihre Fragen einfliessen lassen konnte. Nach der Beantwortung der Fragen fand eine zweite Sitzung mit Vertretern des Gemeinderates, der Verwaltung und der Musikschule statt, an der Rückfragen gestellt und weitere Unklarheiten diskutiert werden konnten. Die Antworten auf die Fragen der BUM wurden mit dieser geteilt, woraufhin diese einen in diesem Bericht ebenfalls beiliegenden Mitbericht zu den baulichen Aspekten der Vorlage erstellt hat. Die PlaKo möchte an dieser Stelle allen Mitwirkenden für die gute und effiziente Zusammenarbeit über die Sommerferien danken.

### **2. Musikschule heute und in Zukunft**

#### **2.1 Gesetzliche Grundlage**

Grundsätzlich ist es der PlaKo wichtig, daran zu erinnern, dass eine Musikschule kein «nice-to-have» ist. Die Einwohnergemeinde ist laut § 51 des Baselbieter Bildungsgesetzes dazu verpflichtet, eine Ausbildung an der Musikschule bis zum Abschluss der Sekundarstufe II anzubieten.

#### **2.2 Auslastung Musikschule / Kapazität Obristhaus**

Derzeit finden in der Musikschule Reinach 360 Kursstunden bei 1'015 Kursbelegungen statt, davon 21 Stunden Ensembleunterricht und neun Stunden Orchester. Die Orchesterstunden werden jedoch auch nach dem Umbau und der Inbetriebnahme des Obristhauses als Haus der Musik weiterhin im Weiermattschulhaus stattfinden, da die



Räume im Obristhaus zu klein sind. Das Obristhaus hat eine Kapazität von maximal 560 Stunden, was ca. 1'500 Kursbelegungen und einer täglichen Vollaustung ab 13:00 Uhr entspricht. Da eine Vollaustung als unrealistisch betrachtet wird, strebt die Musikschule eine Steigerung auf rund 1'200 Kursbelegungen mit total 440 Stunden an. Gemäss gesetzlichem Auftrag sind die Hauptzielgruppe die Reinacher Schülerinnen und Schüler zwischen sieben und 19 Jahren. Mit 25 Jahren müssen sie aus der Musikschule austreten. Dies kommt jedoch selten vor. Durch eine Ergänzung des Angebotes mit Erwachsenenkursen kann der Musikunterricht aber weiterhin besucht werden. Die Musikschule sieht insbesondere im Erwachsenenbereich viel Potential für den Ausbau und die Erhöhung der Auslastung, wobei in einem Musikschulhaus hierbei mit Pensionierten und Teilzeitarbeitenden auch die Auslastung am Morgen erhöht werden kann, ohne die Nachmittagskapazitäten zu konkurrenzieren. Bei einem regulären Schulzimmer, das zudem auch noch für Musikunterricht verwendet wird, ist dies aufgrund des Schulunterrichts logischerweise nicht möglich. Ferner erhofft sich die Musikschule auch durch die grosse Attraktivitätssteigerung einer dezidierten Musikschule an einem zentralen Standort eine höhere Wahrnehmung, Aufmerksamkeit und damit mehr Anmeldungen. Eine Musikschule für alle heisst, dass auch für integrative Schülerinnen und Schüler die Möglichkeit geboten werden sollte, die Musikschule zu besuchen. Ziel muss sein, dass die Musikschule ihren Bekanntheitsgrad steigert und somit der Ausbau zur Erhöhung der Auslastung langfristig und nachhaltig gesichert wird.

### **2.3 Wachstum dank zentraler Musikschule**

Die PlaKo möchte die in der Vorlage aufgeführten Vorteile nicht wiederholen, doch die durch ein Haus der Musik entstehende Vernetzung der Musikschülerinnen und -schüler sowie der Lehrpersonen nochmals unterstreichen: Die Schule würde zu einem Ort, den die Schülerinnen und Schüler gerne besuchen, an dem sie vor und nach dem Unterricht noch ein wenig verweilen können und dies entsprechend nach aussen tragen, was ebenfalls wiederum zu mehr Anmeldungen führen und die Auslastung erhöhen kann.



### 3. Keine Weiterverfolgung beider Varianten (Kauf und Miete)

Wenn der Einwohnerrat beide Varianten (Kauf und Miete) weiterverfolgen wollen würde, müssten dem Volk beide Varianten zur Abstimmung vorgelegt werden. Dies hätte zur Folge, dass drei Abstimmungsfragen gestellt werden müssten: 1. Kauf, 2. Miete, 3. Stichfrage. **Eine Trennung des Entscheides ist nicht zulässig:** Der Einwohnerrat kann nicht vorsorglich die Mietvariante beschliessen, welche in Kraft tritt, falls der Souverän einen Kauf ablehnt. Gleiches gilt für einen nachträglichen Einwohnerratsbeschluss.

Die in Art. 34 Abs. 2 der Bundesverfassung verankerte Wahl- und Abstimmungsfreiheit gibt den Stimmberechtigten Anspruch darauf, dass kein Abstimmungsergebnis anerkannt wird, das nicht den freien Willen der Stimmberechtigten zuverlässig und unverfälscht zum Ausdruck bringt. Zur Wahl- und Abstimmungsfreiheit zählt auch der Grundsatz der Einheit der Materie. Das Bundesgericht verwendet den Begriff der Einheit der Materie als Oberbegriff, der das Trennungsverbot enthält. Dass im vorliegenden Falle die Krediterteilung für den Kauf und die Miete sachlich zusammenhängen und somit dem Trennungsverbot unterliegen, bedarf kaum einer näheren Begründung. Zudem ist dem Finanzhandbuch unter 17.1.2 zu entnehmen, dass ein Gegenstand, der ein Ganzes bildet, nicht künstlich in Teilstücke aufgeteilt werden darf, welche je einzeln dem obligatorischen Referendum nicht unterstehen. Die Kosten dürfen nicht aufgespaltet werden, um eine Volksabstimmung zu vermeiden. Zusammenzurechnen sind Ausgaben, die in einem sachlichen oder zeitlichen Zusammenhang stehen. Das heisst auch die Mietausgaben über 30 Jahre sind zusammenzurechnen. **Die Mietvariante unterstünde somit – wie die Kaufvariante – ebenfalls dem obligatorischen Referendum.** Aus diesem Grund hat die PlaKo eine Weiterverfolgung beider Varianten nicht in Betracht gezogen, da die Miete langfristig betrachtet teurer ausfallen würde als der Kauf (vgl. Abschnitt 4).

### 4. Kauf vs. Miete

Zum aktuellen Zeitpunkt erhöht sich die Verschuldung durch den Kauf um CHF 8.9 Mio. im Gegensatz zum Mietmodell. Gleichzeitig erhöht sich aber auch das Verwaltungsvermögen um diesen Betrag. Das Nettovermögen wird dadurch nicht verändert und hat



keinen Einfluss auf eine mögliche Schuldenbremse gemäss Postulat 497.

Nach 30 Jahren betragen die kumulierten Kreditzinsen beim Kauf CHF 5.85 Mio. und die kumulierten Mietzinsen bei der Mietvariante CHF 11.7 Mio. Betrachtet man den Geldfluss ist die Mietvariante damit über die Laufzeit von 30 Jahren CHF 5.85 Mio. teurer als die Kaufvariante. Dies sind ohne Berücksichtigung der Abschreibungen rund CHF 195'000 pro Jahr für 30 Jahre. Nach 30 Jahren fällt bei der Mietvariante der Mietzins weiterhin an. Bei einem Kauf hingegen fallen die Abschreibungen von jährlich rund CHF 300'000 weg und je nach Amortisation auch die Kreditzinsen. Das Gebäude gehört der Gemeinde, dafür gehen allfällige Renovations- bzw. Werterhaltungskosten zu Lasten der Gemeinde. Die Gemeinde erhält beim Kauf einen Realwert. Das Haus der Musik kann aufgrund der Lage und der Raumeinteilung im Gegensatz zu einem Schulhaus auch wieder verkauft werden, da eine Umnutzung problemlos möglich ist.

Die PlaKo bevorzugt – wie der Gemeinderat – klar die Kaufvariante (im TU-Modell) gegenüber der Mietvariante. Einziger Nachteil des Kaufs ist die Verschuldung, welche den Vorteilen der deutlichen Einsparung über die Laufzeit von 30 Jahren sowie dem effektiven Besitz der Liegenschaft und den damit einhergehenden Vorteile über die 30 Jahre hinaus gegenübersteht. Seit der ersten Mietvorlage hat sich die erwartete Verschuldung der Gemeinde Reinach positiv verändert, weshalb die Verschuldung zugunsten der oben erwähnten Vorteile aus Sicht der PlaKo klar in Kauf genommen werden kann und soll.

## **5. Kauf vs. kein Kauf**

Bei der Entscheidung, ob das Obristhaus mit dem Zweck, ein Haus der Musik zu werden, gekauft werden soll, geht es nicht nur um die Musikschule. Es geht ebenso um die grosse Herausforderung des akuten Schulraummangels in Reinach und damit um die Primarschule. Bereits heute haben wir unsere Kapazitätsgrenze erreicht und Übergangslösungen sind an der Tagesordnung. Die Räume im ehemaligen Clubhaus im Einschlag zum



Beispiel, welche in der Grafik III der Vorlage Nr. 1244 / 2022 noch als Reserve aufgeführt wurden, werden bereits ab diesem Schuljahr für die Primarschule Aumatten benötigt. Als Folge der regen Bautätigkeit in Reinach wird sich der Schulraummangel in den kommenden Jahren noch verstärken. Es geht mit dem Haus der Musik also einerseits darum, die Musikschule mit ihrem jetzigen Angebot auch in Zukunft zu erhalten. Andererseits gilt es jedoch dringend notwendigen Schulraum zu schaffen. Ohne Haus der Musik würde nicht nur auf alle Vorteile des Hauses verzichtet werden, sondern müssten zudem das Musikschulangebot reduziert und teure Alternativlösungen respektive weitere Provisorien und Pavillons für die Primarschule errichtet werden (vgl. 4.2.5, 4.3.3, 4.4.2 und 6.3 in der ursprünglichen Mietvorlage Nr. 1244 / 2022 Zukunft Musikschule vom 5. April 2022).

## 6. Fazit

Wir brauchen mehr Schulraum und müssen gleichzeitig gemäss dem Baselbieter Bildungsgesetz Musikschulunterricht anbieten. Die PlaKo ist überzeugt, dass ein Kauf des Obristhauses gegeben der aktuellen Herausforderungen und erwarteten finanziellen sowie demografischen Entwicklungen langfristig die beste und nachhaltigste Lösung für die Gemeinde Reinach ist. Deshalb empfiehlt die PlaKo die Anträge des Gemeinderates in der Vorlage Nr. 1265 / 2023 einstimmig zur Annahme.

Planungskommission des Einwohnerrates

Reinach, 28. August 2023

Lucio Sansano, Präsident

### **Mitglieder der Kommission:**

Lucio Sansano, FDP (Präsident)

Olivier Baier, SVP (Vizepräsident)

Thierry Bloch, FDP

Eva Eusebio, Die Mitte

Christoph Layer, GLP

Christoph Stähli, SP

Fiona Tondi, SP

**Beilage: Mitbericht der Sachkommission Bau, Umwelt, Mobilität (BUM) zuhanden der Planungskommission**





# **Mitbericht der Sachkommission Bau, Umwelt und Mobilität zuhanden der Planungskommission Vorlage 1265/2023 – Zukunft Musikschule - Kaufoption**

## **1. Einleitung**

Die Sachkommission Bau, Umwelt und Mobilität (BUM) ist dazu aufgefordert, ihre Einschätzung des Geschäftes zu Handen der Planungskommission abzugeben. Gerne kommt die BUM dem nach.

Es ergaben sich Fragen, welche vom Gemeinderat und der Verwaltung beantwortet wurden. Dafür möchten wir uns beim Gemeinderat und der Verwaltung bestens bedanken.

## **2. Beurteilung der Vorlage**

Grundsätzlich begrüsst die BUM die Möglichkeit, das Gebäude durch Kauf direkt übernehmen zu können. Das Projekt ist aus architektonischer Sicht und Nutzersicht gelungen. Die meisten Wünsche und Anregungen der Musikschule scheinen darin gut abgebildet. Die Räume, Nebenräume, Gemeinschaftsräume und Rückzugsbereiche sind sehr komfortabel und vom Ausbaustandard (vor allem mit den Schallschutzmassnahmen) an der oberen Grenze. Wir hoffen, dass sich dies im täglichen Gebrauch später auszahlen wird.

### **Erdbebensicherheit**

Die bestehende Tragkonstruktion ist ein Skelettbau mit Treppenhaus/Lift/Sanitarräume als betoniertem Stabilisierungskern. Das heisst, dass das ganze Gebäude durch die Wände dieses Erschliessungstraktes ausgesteift ist. Da diese statisch relevanten Gebäudeteile vom Umbau nicht in grossem Umfang tangiert werden, müssen nach Angabe der Verwaltung keine zusätzlichen Massnahmen ergriffen werden.

Allfällige Massnahmen zur Erdbebenertüchtigung, welche im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auftauchen, sind im Risiko der Firma Burckhardt & Partner abgegolten.

Die BUM geht davon aus, dass es einen Erdbebenbericht (Stufe 3) gibt, der nachweist, dass der Bestandesbau für die Bauwerksklasse den erforderlichen Erfüllungswert einhält.

### **Honorare**

Für das Architekturhonorar wurde mit einem mittleren Stundenansatz von 140 Franken gerechnet. Zusätzlich gewährt die Firma Burckhardt und Partner der Gemeinde einen Rabatt von 5% auf das Architektenhonorar. Die Honorare entsprechen einer marktüblichen Entschädigung für einen Umbau in diesem Umfang. Der Stundenansatz, sowie der Umbaufaktor (Zuschlag für Mehraufwendungen im Vergleich zu einem Neubau) bewegen



sich ebenfalls in einem marktüblichen Rahmen und entsprechen der Komplexität der Aufgabe (Schallschutz, energetische Vorgaben, etc.).  
Der BUM scheint das Architektenhonorar akzeptabel und schlüssig (wobei wir auch einen grösseren Rabatt begrüsst hätten).

### **Fazit**

Aus fachlicher Sicht der BUM kann der Vorlage mit dem gewährten Blick in die Planung zugestimmt werden.

Reinach, den 21. August 2023

Sachkommission Bau, Umwelt und Mobilität



Rolf Siegenthaler

### Mitglieder der Sachkommission BUM

Rolf Siegenthaler, SP (Präsident)  
Aram Naderi, Grüne (Vizepräsident)  
Adrian Billerbeck, SVP  
Jörg Burger, FDP  
Andreea Lack, SVP  
Christina Lagger, SP  
Daniel Stark, FDP  
Andreas Suppiger, die Mitte/GLP  
Ladislav von Sury, die Mitte/GLP