



# **Gemeindliche Urnenabstimmung vom 11. März 2007**

**Schulhaus Eichmatt:  
Gemeinsamer Bau mit der Gemeinde  
Hünenberg oder Etappierung**

**Erläuterungen des Gemeinderates**

## UM WAS ES GEHT

---

Das neue Schulhaus Eichmatt ist als gemeinsames Schulhaus für die Einwohnergemeinden Cham und Hünenberg geplant. Die beiden Gemeinderäte haben sich in der Zwischenzeit strategisch auf die gemeinsame Führung des Schulhauses mit gemischten Klassen geeinigt.

Hünenberg benötigt den neuen Schulraum bereits auf Schuljahresbeginn 2009/2010. Die Schulraumplanung Cham weist den Bedarf für Cham auf Schuljahresbeginn 2012/2013 aus. Das Wettbewerbsverfahren hat gezeigt, dass die geplante, durch den unterschiedlichen Bezugstermin begründete Etablierung mit einem nicht zu

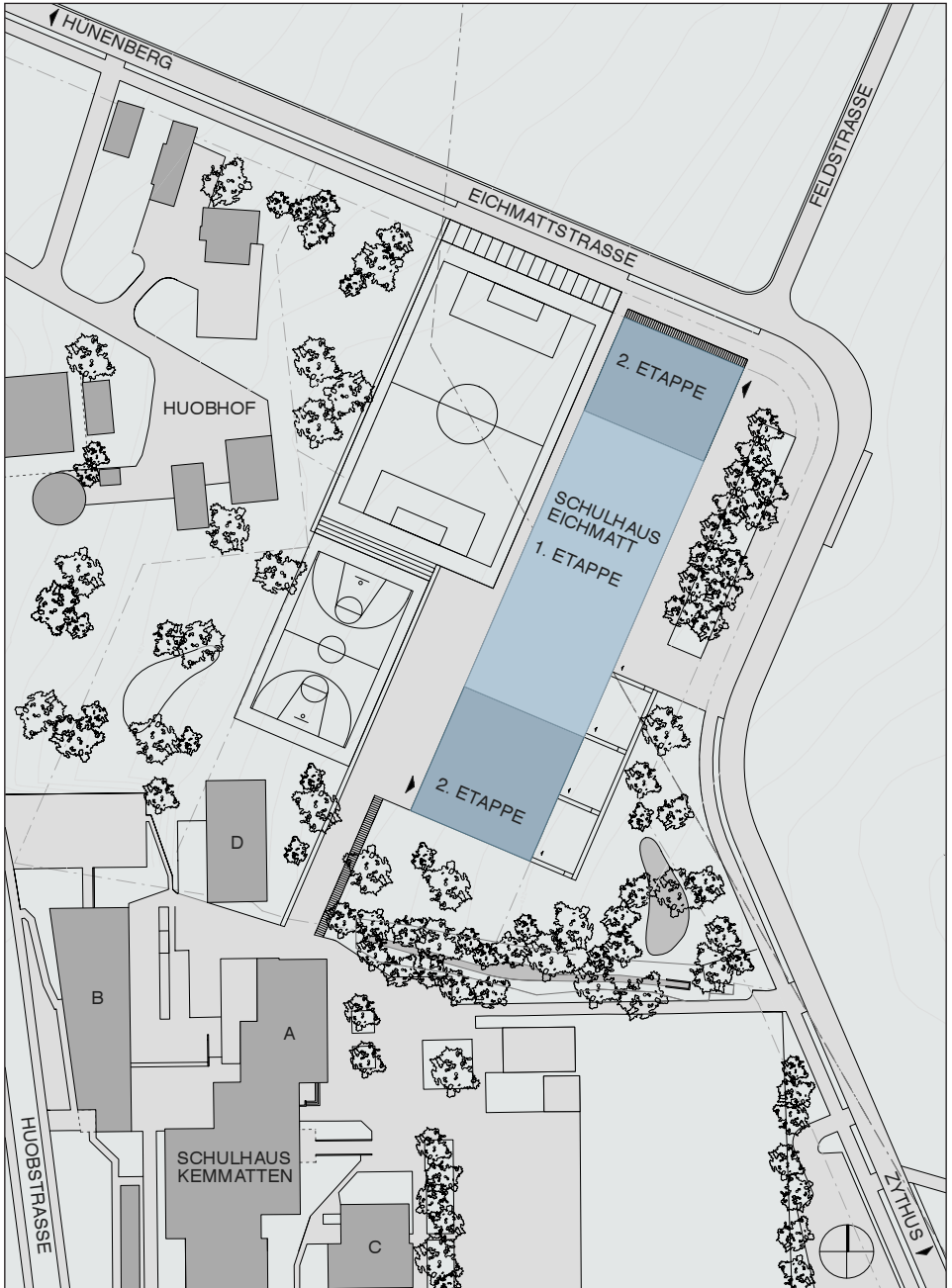
unterschätzenden Kosten- und Organisationsaufwand verbunden ist. Der zeitlich verschobene Bezug erschwert den Vollzug des gemeinsamen Schulbetriebes.

Der Gemeinderat sagt in seinem Entwurf zum Leitbild, dass «Cham Zusammenarbeit und regionale Lösungen anstrebt». Dadurch werden finanzielle und organisatorische Synergien optimal genutzt.

Die Abwägung aller Vor- und Nachteile hat den Gemeinderat dazu bewogen, Ihnen den gleichzeitigen Bau des Schulhauses Eichmatt zusammen mit der Gemeinde Hünenberg vorzuschlagen.



*Blick auf die Ostfassade, im Vordergrund das Flanierfeld (perspektivische Darstellung, Stand Projektwettbewerb).*



Situationsplan mit Neubau Schulhaus Eichmatt: Auf der Ostseite befindet sich das Flanierfeld zur Eichmattstrasse, zwischen Schulhaus und Huobhof sind das Rasenspielfeld und der Allwetterplatz angeordnet (Stand Projektwettbewerb).

## Was bereits gemacht wurde

Im Gebiet «Eichmatt» wachsen die Gemeinden Cham und Hünenberg zusammen. Am 15. Juli 2006 konnte als weiterer Realisierungsschritt des Entwicklungskonzeptes «Enikon–Eichmatt–Zythus» die neue Eichmattstrasse dem Verkehr übergeben werden. Die enge Zusammenarbeit in diesem Gebiet hat sich bewährt und bringt für beide Gemeinden Vorteile. Im Entwicklungskonzept «Enikon–Eichmatt–Zythus» ist für das junge aufstrebende Quartier auch ein gemeinsames Schulhaus vorgesehen. An den Gemeindeversammlungen vom 12. Dezember 2005 haben die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinden Cham und Hünenberg dem Kredit für einen Projektwettbewerb für das neue Schulhaus «Eichmatt» zugestimmt. Ziel des Wettbewerbes war es, die bestmögliche architektonische, ökologische, betriebliche und wirtschaftliche Lösung zu finden und zugleich ein kompetentes Fachplanerteam zu bestimmen, welches das anspruchsvolle Projekt realisiert. Der anonyme Projektwettbewerb wurde in zwei Stufen durchgeführt. 60 interdisziplinäre Planerteams mit den Kompetenzen aus den Bereichen Architektur, Statik, Gebäudetechnik, Landschaftsarchitektur und Gesamtprojektleitung hatten termingerecht Projekte zur Beurteilung eingereicht. Die Jury, zusammengesetzt aus Vertreterinnen und Vertretern der Gemeindebehörden Cham und Hünenberg, der Schul- und Musikschulen sowie Fachpersonen aus den Bereichen Ortsplanung, Architektur und Landschaftsarchitektur, hat das Projekt «Am Hang» des Planungsteams unter der Gesamtleitung von Bünzli & Courvoisier Architekten ETH/SIA/BSA, b+p Bau-

realisation AG, Zürich als besten Vorschlag auserkoren. Das Team besteht aus den weiteren Fachplanern für Statik: Aerni + Aerni Bauingenieure ETH/SIA, Zürich; für Gebäudetechnik: Meierhans & Partner AG, Schwerzenbach; für Landschaftsarchitektur: Vogt Landschaftsarchitekten, Zürich.

An den Gemeindeversammlungen vom 11. Dezember 2006 wurde von beiden Gemeinden gleichzeitig ein jeweiliger Projektierungskredit von CHF 1,1 Mio. für die weitere Projektbearbeitung genehmigt.

Die Kosten für das gesamte neue Schulhaus werden auf CHF 28 Mio. (inkl. 7,6 % MWSt.) geschätzt. Diese Summe beinhaltet die Etappierung des Projekts. Die Genauigkeit der Schätzung beträgt wie üblich in diesem Planungsstadium +/- 15 % und beruht auf dem Zürcher Baukostenindex vom 1. April 2006 von 111,9 Punkten (Basis 1998).

Die Zuger Finanz- und Aufgabenreform sieht vor, dass voraussichtlich ab dem 1. Januar 2008 den Gemeinden keine Beiträge mehr an gemeindliche Schulbauten und deren Erstausrüstung gewährt werden. Als Übergangsregelung gilt, dass Schulbauprojekte, die vor Ende 2007 vom Erziehungsrat die Projektgenehmigung und eine Beitragszusicherung erhalten haben sowie deren Baubeginn im Jahr 2008 erfolgen wird, noch einen kantonalen Beitrag von 30 Prozent an die subventionsberechtigten Erstellungskosten erwarten können. Bis zum Baukredit kann definitiv geklärt werden, ob die Gemeinde Cham noch Subventionen erhalten wird. Für Cham sind jedoch nicht nur die Sub-

ventionen für den Zeitpunkt des Baus ausschlaggebend. Vielmehr geht es um die Themen gemeinsamer Schulkreis, gesunde Finanzpolitik, reibungsloser Schulbetrieb und optimale Ausschöpfung der Synergien.

Die Kosten bei einer baulichen Etappierung setzen sich wie folgt zusammen:

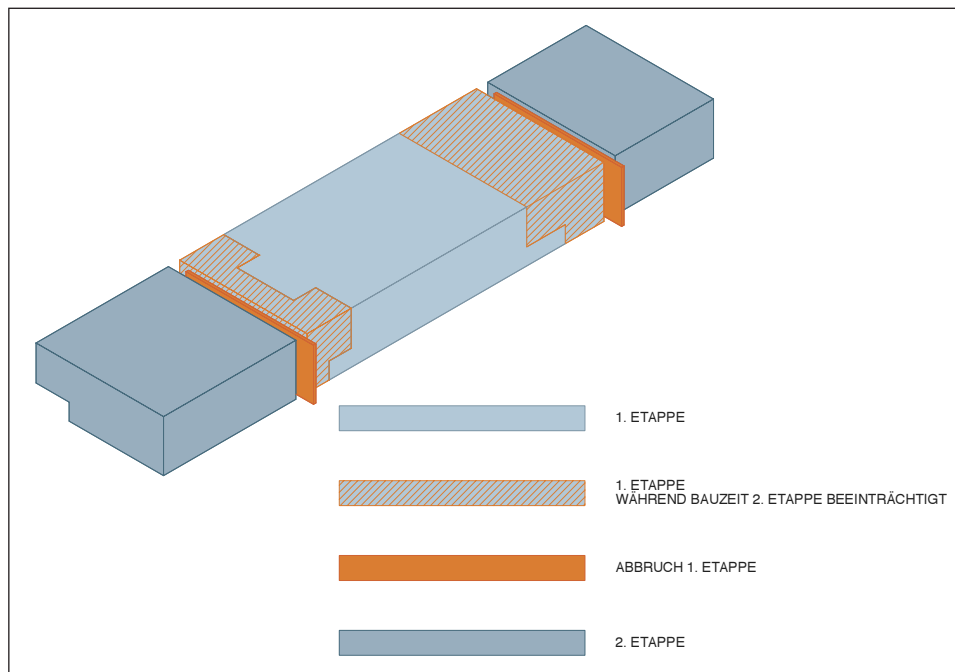
Tiefbauarbeiten	CHF 200'000.00
Hochbauarbeiten	CHF 700'000.00
Anpassungen	CHF 100'000.00
Fassade	CHF 300'000.00
Provisorien Schulbetrieb	CHF 150'000.00
Umgebung	CHF 100'000.00
Reserve	CHF 200'000.00
<b>Total</b>	<b>CHF 1'750'000.00</b>

(inkl. Honoraranteile und 7,6 % MWSt)

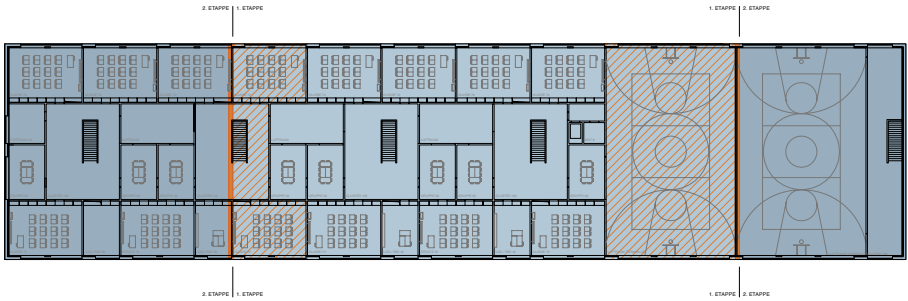
### Ausgangslage im schulischen Bereich

Die Bautätigkeit im und um das Entwicklungsgebiet «Enikon–Eichmatt–Zythus» ist ungebrochen. Das Bevölkerungswachstum wirkt sich auch auf die Schülerzahlen in diesem Gebiet aus.

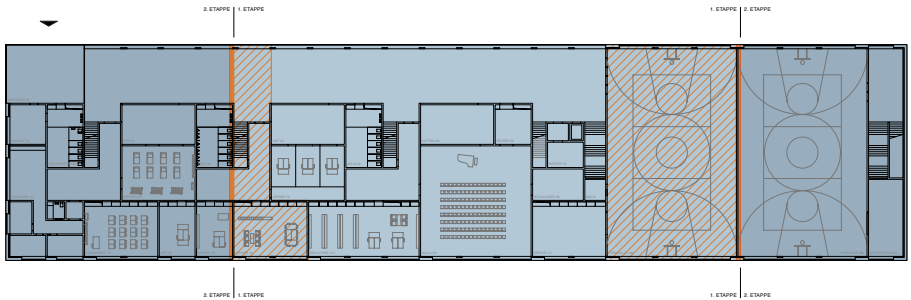
In der Gemeinde Cham ergeben die neuen Wohnüberbauungen in den Gebieten «Städtli» (Rütiweid, Lorzenmatt, Löberenrain und Alpenblick) und «Kirchbühl» (Chlostermatt, Chriesgarten, Herrenmatt, Kirchbühl) Bedarf an zusätzlichem Schulraum im Schulkreis «Dorf». Gemäss aktueller Schulraumplanung können die zusätzlichen Klassen bis Schuljahresbeginn 2012/13 in den Schulhäusern im Schulkreis «Dorf» (Städtli 1 und 2, Alpenblick, Kirchbühl 1 und 2, Enikon) untergebracht werden.



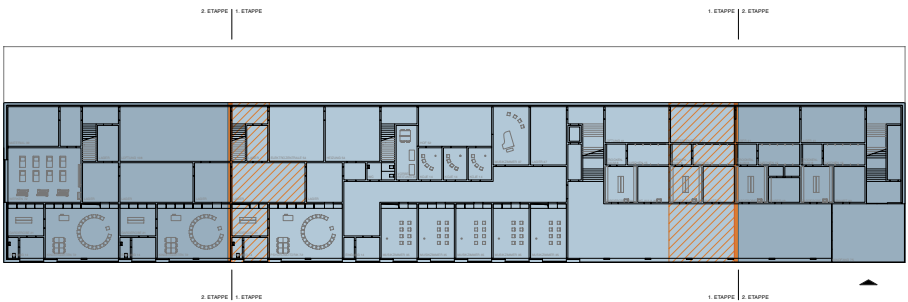
*Isometrische Darstellung (aus nördlicher Blickrichtung) mit Visualisierung der zur Abstimmung stehenden Etappierungsnahtstellen (Stand Projektwettbewerb).*



GRUNDRISS OBERGESCHOSS



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS EINGANGSGESCHOSS

*Darstellung aller Grundrisse mit den zur Abstimmung stehenden Etappierungsnahtstellen. Die Grundrisse sind so dargestellt, dass die untere Seite die Längsfassade zur Eichmattstrasse zeigt (Stand Projektwettbewerb).*

Das Schulhaus Eichmatt soll als gemeinsames Schulhaus zweier Gemeinden gebaut und auch gemeinsam genutzt werden. Damit die bereits bei der Planung und beim Bau gewonnenen Synergien noch optimiert werden können, sollen Gemeinde durchmischte Klassen gebildet werden. Es soll ein eigenständiges Schulhaus mit einer eigenen Kultur entstehen. Die Führung wird durch eine der beiden Gemeinden wahrgenommen, wobei die andere Gemeinde klar definierte Einflussnahmemöglichkeiten hat.

### **Vorteile des gemeinsamen Bauens**

#### *Aus Sicht der Schule*

- Der Schulbetrieb wird während des Baus der zweiten Etappe nicht gestört. In den an den Anbau grenzenden Unterrichtsräumen (Klassenzimmer, Turnhalle) wird somit der Unterricht nicht während längerer Zeit stark beeinträchtigt oder unmöglich. Es müssen weder Provisorien während der Bauzeit erstellt noch muss für den Turnunterricht in andere Schulhäuser ausgewichen werden.
- Die Aussenanlagen (Pausen- und Spielplätze, Sportanlagen) könnten ab der Erstellung ohne Einschränkung oder Unterbruch genutzt werden.
- Es entstehen innerhalb der Schulanlage mit Kindern von 4 bis 12 Jahren keine Gefahren durch eine Baustelle.
- Die Bildung von Gemeinde durchmischten Klassen wäre von Bezugsbeginn weg möglich. Bei einer Etappierung würde das Schulhaus zuerst von Klassen aus Hünenberg bezogen. Eine Durchmischung mit Kindern aus Cham fände erst zu einem späteren Zeitpunkt und unter erschwerten Bedin-

gungen (Klassen zusammenführen, Klassen neu aufteilen, zusätzliche Mediationskosten) für die «Zuziehenden aus Cham» statt.

- Das Schulhaus Eichmatt könnte von Beginn weg als Einheit aufgebaut und geführt werden.
- Alle Kinder des neuen Wohnquartiers könnten den Unterricht im quaternahen Schulhaus besuchen. Im Falle einer Etappierung würden die Schülerinnen und Schüler aus Cham den Unterricht im Schulhaus Kirchbühl besuchen, bis der Chamer Teil des Schulhauses Eichmatt realisiert wäre.
- Die Schüler/innen aus dem Quartier müssten nicht mehr entlang einer Hauptverkehrsachse ins Schulhaus Kirchbühl.

#### *Aus Sicht des Bauens*

- Die Planungsarbeiten müssten nicht unterbrochen und dann wieder neu aufgerollt werden.
- Es entstehen keine zusätzlichen Baukosten für den Abbruch und den Um- oder Neubau einzelner Bauteile.
- Nachhaltigkeit: Die im Rahmen der ersten Etappe errichteten Gebäudeteile müssten nicht an den Etappierungsnahtstellen zurückgebaut und teilweise entsorgt werden. Dasselbe gilt für die Umgebungsgestaltung, die bei einer Etappierung nach wenigen Jahren wieder zerstört würde.
- Bei der gemeinsamen Realisierung können, aufgrund des grösseren Auftragsvolumens, bessere Marktpreise erzielt werden.
- Neben der Schulanlage würde auch das Quartier nicht durch den zusätzlichen Baubetrieb nochmals belastet (erhöhte Verkehrsaufkommen, Lärmimmissionen).

- Die Nutzung des Schulareals, insbesondere die Zugangs- und Pausenbereiche im Südosten und der Sportplatz im Nordwesten, würden nicht durch die neuerliche Baustelle beeinträchtigt.
- Es entsteht kein höheres Unfallrisiko für die Schüler/innen, da keine Bautätigkeit mehr notwendig ist, währenddem der Schulbetrieb bereits läuft.

#### *Aus Sicht der Finanzen*

- Im Moment beträgt die Bauteuerung jährlich ca. 1,5%. Hält diese Entwicklung weiter an, würden sich die Kosten für die Realisierung der 2. Etappe zusätzlich erhöhen, was jedoch nicht genau abschätzbar ist. Ein gemeinsamer Bau käme hinsichtlich der Teuerungsentwicklung günstiger.
- Die Entwicklung der Teuerung würde sich auch auf eine eventuelle Refinanzierung auswirken.
- Die vorausgesagten Mehrkosten, die im Falle einer etappierten Erstellung entstehenden würden, übersteigen die Zins- und Betriebskosten deutlich, die bei der gemeinsamen Erstellung anfallen würden.
- Nach heutiger Beurteilung werden die laufenden Rechnungen der Jahre 2006 bis 2008 besser als bisher angenommen abschliessen. Somit könnte der Finanzplan durch zweckgebundene Rückstellungen entlastet werden.

### **Vorteile einer Etappierung**

#### *Aus Sicht der Schule*

- Die Schulraumplanung ist ein erprobtes Instrument, das sich auf die Eckdaten von Geburtenzahlen, geplanten Neubauten, Fluktuation und Einzonungen stützt, und jährlich überarbeitet

und den aktuellen Gegebenheiten angepasst wird. Nach heutigem Stand der Zahlen würde der zusätzliche Schulraum auf Schuljahresbeginn 2012/2013 benötigt und könnte im Falle einer Etappierung bedarfsorientiert gebaut werden.

#### *Aus Sicht des Bauens*

- Für die Bauausführung entstehen durch eine Etappierung keine Vorteile.
- Für Cham entfallen die Betriebs- und Unterhaltskosten der auf Vorrat erstellten Schulräume. Es sind nur die Betriebs- und Unterhaltskosten der gemeinsam mit Hünenberg genutzten Räume zu bezahlen.

#### *Aus Sicht der Finanzen*

- Die Betriebskosten fallen erst später an.
- Aus finanzieller Sicht bringt eine etappierte Vorgehensweise gesamthaft jedoch keine Vor-, sondern Nachteile.

### **Finanzielle Auswirkungen**

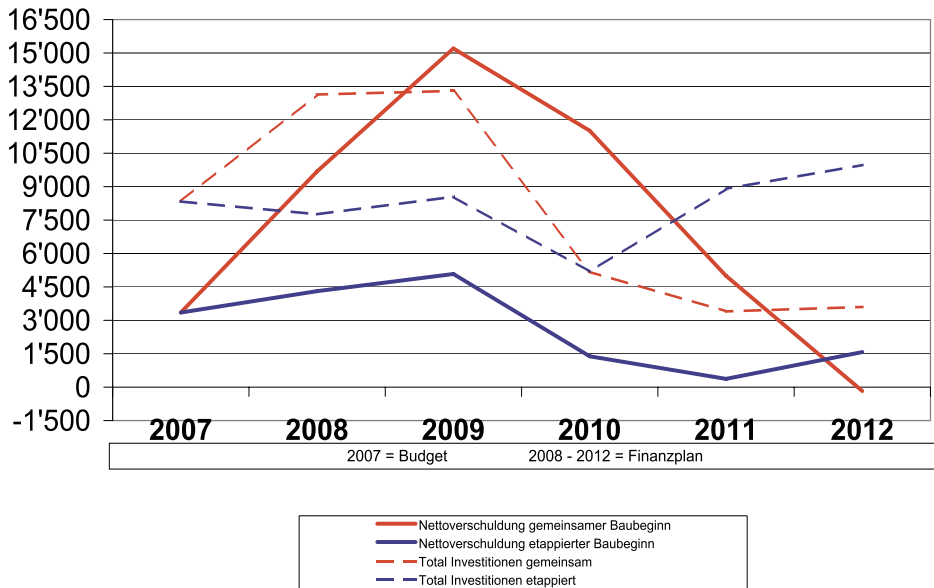
- Die finanziellen Seiten sprechen klar für eine gemeinsame Erstellung.
- Die geschätzten Bau-Mehrkosten im Falle einer Etappierung betragen nach heutigen Schätzungen ca. CHF 1,75 Mio. Dazu kommt die nicht genau abschätzbare Bauteuerung. Auch wenn wir uns auf dem Kapitalmarkt refinanzieren müssten (per Ende 2006 Zinssätze von unter 3% für Gemeinden), könnten wir die Schulanlage deshalb bei gemeinsamer Erstellung günstiger realisieren.
- Die Finanzierungskosten (Etappierung) sind mittelfristig schwer abschätzbar und könnten den Bau zusätzlich verteuern.



## Entwicklung Nettoverschuldung inkl. Eichmatt und Gesamtinvestitionen exkl. Eichmatt

2007–2012

in tausend  
Franken



- Die früher anfallenden Betriebskosten sind gering und werden ebenfalls mehr als kompensiert.
- Die kalkulatorischen Abschreibungskosten sind bei gemeinsamer Erstellung entsprechend tiefer. Sie fallen zwar früher an, entlasten dadurch aber die Rechnungen späterer Jahre.
- Dazu kommt, dass wir gewisse Gemeinschaftsräume in jedem Fall vorzeitig erstellen und mitfinanzieren müssen; es sei denn, diese würden durch die Gemeinde Hünenberg vorfinanziert.
- Es besteht auch eine Möglichkeit, dass die gemeinsam erstellten Räumlichkeiten während der Sanierung anderer Schulräume vorübergehend an die Gemeinde Hünenberg vermietet werden können.
- Durch das höhere Auftragsvolumen bei einem gemeinsamen Bau können bessere Preise erzielt werden.

## Zusammenfassung

Nach Abwägung der oben aufgeführten Pro und Kontra ist der Gemeinderat der Überzeugung, dass auf eine Etappierung verzichtet werden sollte.

Im vorliegenden Projekt ist es sinnvoll, die Realisierung vorzuziehen, obwohl der Zeitpunkt des Bedarfs noch nicht erreicht ist.

Der gemeinsame Bezug hat grosse finanzielle und auch für den Schulbetrieb offensichtliche Vorteile. Zudem kann bei einem frühzeitigen Bedarf an Schulraum dieser ohne weiteres zur Verfügung gestellt werden.

Die dadurch für kurze Zeit frei stehenden Schulräumlichkeiten im Schulhaus Kirchbühl könnten als Provisorien während der Sanierung anderer Chamer Schulanlagen oder für solche anderer Gemeinden genutzt werden.

**Sofern der Etappierungsentscheid gemäss Gemeinderatsantrag angenommen wird, sind folgende weitere Schritte und Entscheidungen gemeinsam mit Hünenberg geplant:**

- Entscheid Baukredit an den Gemeindeversammlungen vom Dezember 2007
- Baubeginn Schulhaus Eichmatt: Frühjahr 2008
- Bezug Schulhaus Eichmatt: Sommer 2009

**Sofern der Etappierungsentscheid entgegen des Gemeinderatsantrags ausfällt, ist das weitere Vorgehen wie folgt:**

- Entscheid Baukredit an den Gemeindeversammlungen vom Dezember 2007. Hünenberg beantragt den Baukredit für ihren gesamten Schulhausanteil, Cham beantragt einen Teilbaukredit für die gemeinsam genutzten Räume (ausser, Hünenberg finanziert diese vor). Der Baukredit für die 2. Etappe von Cham wird erst 2010 beantragt.
- Baubeginn Schulhaus Eichmatt Teil Hünenberg im Frühjahr 2008, Teil Cham im Frühjahr 2011.
- Schulhausbezug durch die Gemeinde Hünenberg im Sommer 2009, durch die Gemeinde Cham im Sommer 2012.

## ABSTIMMUNGSFRAGE

**Wollen Sie dem Antrag des Gemeinderats, das Schulhaus Eichmatt (vorbehältlich der Genehmigung des Baukredits durch die Gemeindeversammlung) zusammen mit der Gemeinde Hünenberg in einer Etappe zu realisieren und somit auf die Etappierung zu verzichten, zustimmen?**

## Abstimmungsempfehlung: **JA**

Der Gemeinderat und die Finanzkommission empfehlen Ihnen, das Schulhaus Eichmatt zusammen mit der Gemeinde Hünenberg in einer Etappe zu realisieren und somit auf die Etappierung zu verzichten.

