



Einwohnergemeinde Dulliken

Ausserordentliche Gemeindeversammlung

vom Montag, 27. Juni 2022

um 20.00 Uhr

in der Mehrzweckhalle

beim alten Schulhaus

Bahnhofstrasse 51, Dulliken

Hinweis:

Ab 19 Uhr können die Pläne und weiteren Informationen zu den beiden Neubau-Projekten in der Mehrzweckhalle Dulliken frei besichtigt werden. Mitglieder der Baukommission Schulraum sind für die Beantwortung von fachlichen Fragen vor Ort verfügbar.

2 0 2 2

**Botschaft mit Anträgen
des Gemeinderates**



**Einwohnergemeinde
4657 Dulliken**
Gemeindeschreiberei

09. Juni 2022 WR / MS

g:\gemeindeschreiberei\gemeindeversammlung (gv)\botschaften\botschaft a.o. gv schulraumplanung
22-02, 27.06.22.docx

Ausserordentliche Gemeindeversammlung zur Schulraumplanung vom 27. Juni 2022, 20.00 Uhr in der Mehrzweckhalle beim Alten Schulhaus

Ab 19 Uhr können die Pläne und weiteren Informationen zu den beiden Neubau-Projekten in der Mehrzweckhalle Dulliken frei besichtigt werden. Mitglieder der Baukommission Schulraum sind für die Beantwortung von fachlichen Fragen vor Ort verfügbar.

Traktandenliste

- 1. Wahl der Stimmenzählenden**
- 2. Neubau Schulhaus „Langmatt“ im Rahmen der Schulraumplanung Dulliken / Bericht und Antrag des Gemeinderates / Beschlussfassung in der Sache sowie über ein Kreditbegehren für Bauprojekt und Realisierung in der Höhe von CHF 18.1 Mio.**
- 3. Neubau 6fach-Kindergarten „Hausmatt“ im Rahmen der Schulraumplanung Dulliken / Bericht und Antrag des Gemeinderates / Beschlussfassung in der Sache sowie über ein Kreditbegehren für Bauprojekt und Realisierung in der Höhe von CHF 9.2 Mio.**
- 4. Mitteilungen / Verschiedenes**

Traktandum 1: Wahl der Stimmenzählenden

Die Versammlung wählt aus ihrer Mitte die nötige Anzahl von Stimmenzählenden.

Traktandum 2: Neubau Schulhaus „Langmatt“ im Rahmen der Schulraumplanung Dulliken / Bericht und Antrag des Gemeinderates / Beschlussfassung in der Sache sowie über ein Kreditbegehren für Bauprojekt und Realisierung in der Höhe von CHF 18.1 Mio.

Referenten: **Martin Wyss**, Stv. Gemeindepräsident und Präsident der Baukommission Schulraum (BK Schulraum)
Christoph Gschwind, Architekt Schulraumplanung
Michael Steiner, Verwaltungsleiter und Gemeindeschreiber

Beilage 1: Übersichtsplan gesamtes zukünftiges Schulareal Langmatt/Neumatt/Hausmatt
 (identische Beilage für Schulhaus- und Kindergarten-Neubau)
Beilage 2: Zusammenstellung Pläne, Schnitte und Visualisierungen neues Schulhaus Langmatt
Beilage 3: Übersichtsplan Aussenraumgestaltung
 (identische Beilage für Schulhaus- und Kindergarten-Neubau)
Beilage 4: Gesamtübersicht Schulraumerweiterung Dulliken 2022-29
 (identische Beilage für Schulhaus- und Kindergarten-Neubau)
Beilage 5: Simulation Eigenkapital-Verzehr
 (identische Beilage für Schulhaus- und Kindergarten-Neubau)

1. Ausgangslage

In Zusammenarbeit mit der Kontextplan AG, Solothurn wurde in einem zweistufigen Verfahren der Bedarf für die Erweiterung des Schulraums in Dulliken detailliert evaluiert. Die Phase 2 des Evaluationsverfahrens brachte als Kernaussage hervor, dass bis ins Jahr 2030 von einer Zunahme der schulpflichtigen Kinder um bis zu 30% ausgegangen werden muss. Auf dieser Basis wurde ein Wettbewerbsprojekt für Neubau eines Mittelstufen-Schulhauses (3. bis 6. Klasse) und eines zentralen Kindergartens mit 6 Abteilungen gestartet. Das Architekturbüro Gschwind Architekten, Basel ging im Sommer 2021 als Sieger aus dem Projektwettbewerb hervor und zeichnete in der Folge zusammen mit der BK Schulraum für die Ausarbeitung des nun vorliegenden Vorprojekts verantwortlich.

2. Lösungsvorschlag

Der Lösungsvorschlag beinhaltet den Neubau eines Mittelstufen-Schulhauses «Langmatt» nördlich des bestehenden Schulhauses Langmatt (siehe **Beilage 1**: Übersichtsplan). Der Schulhaus-Neubau wurde unter Berücksichtigung der folgenden Hauptgesichtspunkte geplant:

- Deckung des deutlich erhöhten Bedarfs an Schulraum in der Primarstufe gemäss der Studie der Kontextplan AG, Solothurn aus dem Februar 2019
- Schaffung eines modularen, auf die zukünftigen Raum- und Unterrichtsbedürfnisse wandelbaren Gebäudes für den Schulbetrieb der 3. bis 6. Klasse.
- Optimale Erfüllung der pädagogischen und organisatorischen Anforderungen für die Umsetzung einer modernen und zielgerichteten Unterrichtsgestaltung auf Basis des Lehrplans 21.

Während der Vorprojekt-Phase fand ein intensiver Nutzereinbezug (Lehrpersonen und Hauswartung) statt, um die optimale Abdeckung der zukünftigen Nutzungsbedürfnisse gewährleisten zu können.

Die wichtigsten Eckpunkte des neuen Schulhauses Langmatt im Überblick:

- 12 zeitgemässe Klassenzimmer (Zimmergrösse: 78m²)
- Pro 2 Klassen ein grosser Gruppenraum (50m²)
- Der zentrale, über alle Stockwerke offene Versammlungsraum ist das Herzstück des Schulhauses
- Jedes Schulzimmer ist mit Einzelpulten für 22 Schülerinnen und Schüler ausgestattet
- Jeder Gruppenraum ist mit 10 Einzelpulten ausgerüstet
- Jedes Schulzimmer im neuen Schulhaus verfügt über eine digitale Wandtafel, welche auch konventionell genutzt werden kann.
- Genügend Stauraum und Ablageflächen sowie magnetische Wände runden das Raumangebot ab
- Im Sockelgeschoss des neuen Schulhauses sind der Lehrerbereich, eine Küche (auch für den Versammlungsraum und für den Aussenbereich nutzbar), zwei Sitzungszimmer sowie die Technik, Hauswartungs- und Lagerräume untergebracht.
- Das bestehende Schulhaus Langmatt wird zukünftig für den Fremdsprachen- und Werkunterricht der Mittelstufe genutzt. Dafür sind nur leichte Umgestaltungsarbeiten nötig

Beilage 2 enthält eine Übersicht der Pläne, Schnitte und Visualisierungen des neuen Schulhauses

Aussenbereich

Mit dem Neubau des Schulhauses Langmatt wird auch der Aussenbereich aufgewertet und ergänzt. Mit total 18'500 m² handelt es sich bei unserer Schulanlage um einen sehr grossen und vielfältigen Aussenbereich, den es zu gestalten gilt. Von der gesamten Aussenfläche entfallen 75% (13'800 m²) auf das Areal des neuen Schulhauses. Die wichtigsten Elemente in der Aussenraum-Gestaltung sind:

- Im Aussenbereich des neuen Schulhauses Langmatt wird die bestehende Sportanlage mit einem Allwetter-Platz ergänzt.
- Auf dem nördlichen Teil des Schulhaus-Aussenbereichs wird ein Pumptrack realisiert.
- Zwischen den bestehenden und neuen Schulgebäuden entsteht ein zentraler Platz, der auch als „Dorfplatz“ für Veranstaltungen der Gemeinde genutzt werden kann (z.B. 1. August-Feier, Dulliken bewegt, Beizlifesch).
- Auf dem zentralen „Dorfplatz“ ist die Realisierung eines Brunnens als gestalterisches Element vorgesehen.
- Im Gebiet Langacker werden 44 Parkplätze erstellt, davon vorerst 10 mit Ladestationen für Elektroautos (ausbaubar auf 15 bis 20 Ladestationen). Die Ladestationen sollen durch einen externen Partner betrieben werden.
- Die Zufahrt zu den Parkplätzen (nur für Lehrpersonen) erfolgt über die Langackerstrasse, die Wegfahrt über die zu erstellende Verlängerung zur Bodenackerstrasse
- Auf dem Schulareal Langmatt/Neumatt werden total 200 Abstellmöglichkeiten für Velos/Trottinette geschaffen. 25 Plätze sind für Lehrer reserviert und abschliessbar (inkl. Auflademöglichkeit für eBikes)
- Die Elterntaxi-Situation rund um die Schulanlage soll aktiv gesteuert und bezüglich Sicherheit der Fussgänger verbessert werden. Die entsprechenden konzeptionellen Massnahmen werden parallel zum Bauprojekt angegangen.

Beilage 3 zeigt einen Übersichtsplan über die Aussenraumgestaltung (Gesamtübersicht Schulhaus und Kindergarten)

Nachhaltigkeit und ökologische Aspekte beim Bau des neuen Schulhauses

Beim Bau des neuen Schulhauses werden neben den finanziellen Aspekten auch die Bereiche Nachhaltigkeit und ökologisches Bauen hoch gewichtet. Die wichtigsten Eckpunkte in diesem Bereich sind:

- Für die Fassadengestaltung und den Innenausbau des Schulhauses wird Holz als primäres Material eingesetzt.
- Auf dem Dach des neuen Schulhauses werden die Vorbereitungen für die Installation einer Photovoltaik-Anlage getroffen. Die Installation erfolgt im Rahmen eines Gesamtkonzepts (Überprüfung aller gemeindeeigenen Liegenschaften), welches durch die Einwohnergemeinde Dulliken aktuell vorbereitet wird.
- Die neuen Gebäude werden mit Fernwärme aus der Heizzentrale der Bürgergemeinde Dulliken geheizt.
- Ein ökologisches Lüftungskonzept mit Querlüftungs-Möglichkeiten, Nachtauskühlung und gezielter technischer Unterstützung sorgt für optimale Luftqualität in den Räumen. Diese wird mit CO₂-Fühlern und Displays überwacht.
- Ein Teil der Parkplätze wird mit Ladestationen für Elektro-Autos ausgerüstet. Die Abstellplätze für Lehrervelos werden mit Lademöglichkeiten für eBikes ausgestattet.

Mehrwerte des neuen Schulhauses ausserhalb des klassischen Schulbetriebs

Das neue Schulhaus Langmatt bietet auch der Dulliker Wohnbevölkerung attraktive Mehrwerte:

Pumptrack

- Nördlich des neuen Schulhauses wird eine Pumptrack-Anlage erstellt

Neuer „Dorfplatz“

- Im Zentrum der Schulanlage Langmatt/Neumatt entsteht ein „Dorfplatz“, der ideal für Veranstaltungen der Gemeinde oder von Vereinen genutzt werden kann (z.B. 1. August-Feier, Dulliken bewegt, Beizlifescht etc.)

Versammlungsraum

- Im neuen Schulhaus entsteht als «Herzstück» ein grosser und gut eingerichteter Versammlungsraum mit Kapazität von bis zu 200 Personen.

3. Geprüfte Alternativen

Angesichts der hohen Kosten für den Schulhaus-Neubau (Details siehe Punkt 4) wurden in der BK Schulraum verschiedene Optionen zur Optimierung der Kosten diskutiert. Die wichtigsten potenziellen Handlungsoptionen werden in der Folge erläutert:

Redimensionierung des Schulhaus-Neubaus

Die BK Schulraum legte in der Vorprojektphase grossen Wert auf den haushälterischen Umgang mit den Investitionsmitteln. Im Rahmen einer Verzichtsplanung wurden bereits folgende Massnahmen zur Kostensenkung umgesetzt:

- Minimale Investitionen für die Auffrischung des bestehenden Schulhauses Langmatt
- Reduktion der Raumgrösse für die neuen Schulzimmer um ca. 10% und somit Reduktion der gesamten Gebäude-Kubatur
- Übernahme der bestehenden Möblierung und Ausstattung wo immer möglich
- Flächenreduktion des Hauswartungsbüros
- Verzicht auf einen zusätzlichen Rasenplatz in der Aussenanlage des neuen Schulhauses
- Zusätzliche Kosteneinsparungen im Umfang von CHF 1.84 Mio. im Rahmen der Finalisierung des Vorprojekts (Details zu diesen Einsparungen sind in der Beilage 4 ersichtlich)

Die BK Schulraum und der Gemeinderat sind der Meinung, dass das vorliegende Projekt die Nutzerbedürfnisse gut bis sehr gut abdeckt, aber keine «Luxus-Lösungen» und «Nice-to-have»-Elemente beinhaltet. Weitere Redimensionierungen des Projekts würden den funktionalen Nutzen markant einschränken. Beispiele:

- Die schulische Infrastruktur für das zu erwartende Bevölkerungswachstum kann nicht oder nicht rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden.
- Pädagogische und organisatorische Rahmenbedingungen für einen modernen Schulunterricht auf den Grundsätzen des Lehrplans 21 ist nicht mehr gewährleistet
- Die Unterrichtsqualität und die Arbeitgeberattraktivität der Schule Dulliken sinken
- Die unter Punkt 2 genannten Mehrwerte für die Dulliker Bevölkerung gehen verloren und das Projekt verliert seinen gesamtheitlichen, stimmigen Charakter

Fazit der BK Schulraum und des Gemeinderates: Verzicht auf weitere Redimensionierungen am Projekt

Etappierung der beiden Vorhaben zum Neubau eines Schulhauses und eines Kindergartens

Die aktuellen Bevölkerungszahlen von Dulliken und Jahrgangsgrössen der Schule Dulliken zeigen, dass die Kapazitätsgrenzen sowohl für den Kindergarten als auch für die Primarschule bis zur geplanten Inbetriebnahme des neuen Schulhauses und des neuen Kindergartens im Sommer 2025 erreicht sind. Eine Etappierung der beiden Bauvorhaben würde somit zu einer Verzögerung eines der beiden Bauvorhaben führen. Die beiden Konsequenzen daraus sind:

- Zwingende Realisierung von Provisorien für den Kindergarten- oder den Primarschul-Unterricht
- Verlust der Synergien (inhaltlich und kostenmässig) durch die gleichzeitige Planung und Realisierung der beiden Vorhaben.

Eine Etappierung der beiden Bauvorhaben hätte Mehrkosten von CHF 1.2 Mio. zur Folge.

Fazit der BK Schulraum und des Gemeinderates: Von einer Etappierung der beiden Vorhaben ist abzusehen.

4. Finanzielle Auswirkungen

4.1. Investitions- und Betriebskosten für den Schulhaus-Neubau

Für die Planung (Bauprojekt) und Realisierung des Schulhaus-Neubaus «Langmatt» fallen Investitionskosten von total CHF **18.1 Mio.** an. Die Gesamtkosten setzen sich aus folgenden Hauptpositionen zusammen:

Position	Betrag	Bemerkungen
Kosten Neubau Gebäude inkl. Planung, Vorbereitungsarbeiten und Betriebseinrichtungen (BKP 1-3)	CHF 14.6 Mio.	
Umgebungsgestaltung inkl. Parkierung und Durchbindung Strasse Langacker-Bodenacker (BKP 4)	CHF 2.2 Mio.	
Nebenkosten Schulhaus-Neubau (BKP 5)	CHF 0.8 Mio.	Enthält Anschlussgebühren Abwasser/Wasser von CHF 530'000.--, welche an die Einwohnergemeinde Dulliken zurückfliessen
Einrichtung und Ausstattung neues Gebäude (BKP 9)	CHF 0.6 Mio.	
Auffrischung bestehendes Schulhaus Langmatt	CHF 0.3 Mio.	
Total Kosten Schulhaus-Neubau vor Kompensation (finanzielle Brutto-Belastung)	CHF 18.5 Mio.	

In den Gesamtkosten enthaltene, aber bereits finanzierte Planungskosten für das Vorprojekt. (Der Einfachheit halber werden die bereits finanzierten Planungskosten für das Vorprojekt gesamthaft beim Schulhaus-Neubau in Abzug gebracht)	- CHF 0.4 Mio.	Die Gemeindeversammlung hat am 24.06.2019 einen Kredit über CHF 540'000.— für Wettbewerb und Vorprojekt zur Schulraumplanung gesprochen. Aufgrund der höheren Kosten im Projektwettbewerb hat der Gemeinderat diesen Kredit am 17.1.2022 gemäss seinen Finanzkompetenzen um CHF 200'000.— auf total CHF 740'000.— erhöht.
Total Kredit-Bedarf für Schulhaus-Neubau	CHF 18.1 Mio.	
Kompensation von geplanten Investitionskosten aus dem Finanzplan 2022-26	- CHF 0.3 Mio.	Die eingeplanten Investitionen von CHF 590'000.— für die Erneuerung der Schnelllaufbahn, Weit-/Hochsprung-Anlage, Flutlicht Rasenplatz Neumatt und Hartplatz Neumatt werden nur im Umfang von CHF 290'000.— benötigt.
Total Kosten Schulhaus-Neubau nach Kompensation (finanzielle Netto-Belastung)	CHF 17.8 Mio.	

Inhaltliche Planungsbasis

Die Kostenschätzung geht von einer gleichzeitigen Realisierung des Schulhaus-Neubaus zusammen mit dem Kindergarten-Neubau und einer Inbetriebnahme auf das Schuljahr 2025/2026 aus. Eine Verzögerung oder eine Etappierung der beiden Vorhaben führt zu Mehrkosten von mindestens CHF 1.2 Mio. und zum Einsatz von Provisorien für den Schulbetrieb

Schätzungsgenauigkeit

Die Genauigkeit der Kostenschätzung beträgt am Ende der Vorprojektphase +/- 15%. Dabei handelt es sich um eine formelle Einstufung der Schätzungsgenauigkeit, welche sowohl die Mengengerüste wie auch Preiseffekte der einzelnen Planungspositionen und Elemente berücksichtigt. Aufgrund der sehr detaillierten Vorprojekt-Planung und der disziplinierten Erarbeitung der Nutzerbedürfnisse weist unser Bauvorhaben bei den Mengentreibern bereits eine hohe Schätzungsgenauigkeit auf. Daraus kann gefolgert werden, dass die gesamte Planungs-Spannbreite von +/- 15% – vor allem gegen oben – im weiteren Projektverlauf nicht beansprucht werden sollte.

Indexierung

Die Preisentwicklung in der Baubranche ist aktuell sehr volatil und schwierig voraussehbar. Zum jetzigen Zeitpunkt überlagern sich mehrere starke Effekte (globale Instabilität von Lieferketten, Nachwehen der Corona-Pandemie, Rohstoffengpässe aufgrund der kriegserischen Ereignisse in der Ukraine und in Russland) und führen zu einer starken Teuerung im Bausektor. Die vorliegende Kostenschätzung ist an Schweizer Baupreisindex, Grossraum Espace Mittelland, Hochbau von 104.9 Punkten per Oktober 2021 gekoppelt (Die 100%-Basis des Index war im Oktober 2020).

Zusätzliche Betriebskosten

Für den Betrieb des neuen Schulhauses und des neuen Kindergartens fallen zusätzliche Betriebskosten von CHF 250'000.— pro Jahr an. Darin enthalten ist die Schaffung einer zusätzlichen Schulhauswart-Stelle, Energie, Strom und zusätzliches Verbrauchsmaterial.

4.2. Einordnung und Finanzierbarkeit der Grossinvestition für die Gemeinde Dulliken (übergreifende Betrachtung für Schulhaus- und Kindergarten-Neubau)

Mit einer finanziellen Netto-Belastung von **total CHF 27.0 Mio.** (davon CHF 17.8 Mio. für den Schulhaus-Neubau und CHF 9.2 Mio. für den Kindergarten-Neubau) handelt es sich für unsere Gemeinde um rekordhohe Summen für zwei Generationen-Projekte. Neben dem Schulhaus- und dem Kindergarten-Neubau sind auch die später anstehenden Sanierungsprojekte für das alte Schulhaus und das Schulhaus Kleinfeld in die folgenden Überlegungen einzubeziehen. **Beilage 4** zeigt eine Gesamtübersicht über alle relevanten Projekte für die Schulraumerweiterung in den Jahren 2022 bis 2029.

In der Folge wird aufgezeigt, wieso diese hohen Investitionsbeträge für unsere Gemeinde **ohne Steuererhöhung** verkraftbar sind:

Die ausgezeichnete Eigenkapital-Situation unserer Gemeinde

Dulliken verfügt per Anfang 2022 über ein Eigenkapital von CHF 16.2 Mio. im allgemeinen, steuerfinanzierten Haushalt. Diese Eigenkapitaldecke bildet das zentrale Element für die Tragbarkeit der anstehenden Grossinvestitionen.

Finanzierung der Investitionen auf dem Kapitalmarkt

Der zweite zentrale Parameter ist die zusätzliche Aufnahme von Fremdkapital auf dem Kapitalmarkt und die Finanzierungsbedingungen dafür. Aktuell weist Dulliken einen Bestand an langfristigen Schulden von CHF 19 Mio. auf. Für diese Kredite fallen momentan Zinsen von durchschnittlich 0.51% an. Die Umschuldung der bestehenden Darlehen wird in den Jahren 2026 (CHF 3 Mio.), 2029 (CHF 5 Mio.), 2030 (CHF 5 Mio.) und 2036 (CHF 6 Mio.) fällig.

Für die Realisierung der gesamten Schulraumerweiterung (inkl. der späteren Sanierung des alten Schulhauses und des Schulhaus Kleinfeld) sind Kapitalaufnahmen von gesamthaft CHF 27 Mio. notwendig. Die Fremdkapital-Aufnahmen sollen zu einem grossen Teil (bis zu CHF 20 Mio.) unmittelbar im Anschluss an die politischen Entscheide zur Schulraumplanung noch im Jahr 2022 erfolgen. Auch wenn sich die Zinssätze in den letzten Monaten deutlich nach oben bewegt haben, kann eine langfristige Finanzierung (10 bis 15 Jahre) dieses hohen Fremdkapital-Bedarfs zu einem Zinssatz von rund 1.5% realisiert werden. Entsprechende Voranfragen bei möglichen Finanzierungspartnern bestätigen dies.

Für die Jahre 2022 bis 2029 ergibt sich eine kalkulierte durchschnittliche Zinsbelastung der bestehenden und neuen Darlehen von rund 1%. In der Folge ist davon auszugehen, dass die ab 2029 anstehenden Umschuldungen je nach Marktumfeld eventuell zu höheren Zinssätzen erfolgen werden. Mit der frühzeitigen und langfristigen Kapitalaufnahme im Jahr 2022 und einer geschickten Strategie für die zukünftigen Kapitalaufnahmen sollte auch die langfristige Zinsbelastung ab 2030 bei durchschnittlich max. 2 % gehalten werden können.

Beilage 5 zeigt unter Berücksichtigung der oben erläuterten zentralen Annahmen (Investitionsbedarf, zusätzliche Betriebskosten und zusätzliche Kapital-Aufnahmen inkl. Zinskonditionen) eine Simulation zum erwarteten Eigenkapitalverzehr für die Grossinvestitionen bis 2029.

Zusammenfassend kann festgehalten werden:

- In der Zeitperiode 2022 bis 2029 sinkt das Eigenkapital bei einer prognostizierten Zinsbelastung von durchschnittlich 1% von aktuell CHF 16.2 Mio. auf CHF 12.4 Mio.
- Über das Jahr 2029 hinaus kann bei Zinsen von 2% die Zusatzbelastung in Form von Abschreibungen, Betriebskosten und Fremdkapitalzinsen noch für 11 Jahre getragen werden, bevor das Eigenkapital des allgemeinen, steuerfinanzierten Haushalts aufgebraucht wäre.
- Der starke Anstieg der Verschuldung ist dank der hervorragenden Eigenkapital-Situation verkraftbar und die gesetzlich vorgesehene Verschuldungs-Obergrenze wird klar eingehalten. Der Spielraum für die teilweise Amortisation der langfristigen Schulden entsteht durch die Konsolidierungsphase, welche auf die Phase der Gross-Investitionen folgen wird.

Die dargelegten Überlegungen zeigen, dass Dulliken die anstehenden Grossinvestitionen mit den heute bekannten Rahmenbedingungen auch in einer sehr langfristigen Betrachtungsweise von fast 20 Jahren **ohne Steuererhöhung** verkraften kann.

Konsequenzen des angenommenen Gegenvorschlags zur Steuersenkungs-Initiative «Jetzt si mir draa»

Der angenommene Gegenvorschlag zur Steuersenkungs-Initiative «Jetzt si mir draa» vom 15.5.2022 führt für die Gemeinde Dulliken nach aktuellem Wissensstand zu jährlich wiederkehrenden Ertragsausfällen von rund CHF 900'000.—(ca. 5.5% des aktuellen Steueraufkommens). Darin enthalten sind

Steuerausfälle von rund CHF 500'000.—(Gegeneffekt aus dem reduzierten Pendlerabzug ist berücksichtigt) und die Schlechterstellung im Finanz- und Lastenausgleich von rund CHF 400'000.--. Die effektiven Ertragsausfälle dürften sich bis zur Inkraftsetzung des Gegenvorschlages aus folgenden Gründen noch reduzieren:

- Der Regierungsrat hat den Gemeinden Abfederungsmassnahmen über den Finanz- und Lastenausgleich in Aussicht gestellt. Der genaue Inhalt und das exakte Ausmass werden erst im zweiten Halbjahr 2022 konkret werden.
- Mit der Verlagerung der Sonderschul-Finanzierung von der Gemeinde- auf die Kantonsebene fallen für unsere Gemeinde bis 2026 jährliche Kosten von rund CHF 400'000.—weg.
- Das zu erwartende Bevölkerungswachstum ist im Finanzplan 2022-26 nur teilweise (in Form der grossen Überbauungen) berücksichtigt. Die diversen Einzel-Bauvorhaben, welche ebenfalls zu einem Bevölkerungswachstum und damit zu einer Erhöhung der Steuererträge führen, werden sich zusätzlich positiv auf die Dulliker Rechnung auswirken.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Annahme des Gegenvorschlags zur Steuer-senkungs-Initiative „Jetzt si mir draa“ in den Gemeindefinanzen zwar zu spürbaren Einbussen auf der Ertragsseite führt, die Ausgangslage für die geplanten Gross-Investitionen aber nicht fundamental verändert.

Gerade mit Blick auf die unsicheren Umweltfaktoren und die hohen Kosten einer zeitlichen Verzögerung oder Etappierung ist ein mutiger Entscheid zur gleichzeitigen Realisierung des Schulhaus- und Kindergarten-Neubaus im vorgeschlagenen Zeitrahmen für unsere Gemeinde umso wichtiger.

Vergleich mit den früheren Kostenschätzungen für die Schulraumplanung

In einer frühen Phase des Schulraumplanungs-Projekts ging man in einer groben Abschätzung von einem gesamthaften Investitionsbedarf in unsere Schulanlagen von **CHF 40 Mio.** aus. Die aktuellen Kostenschätzungen für alle Investitionsvorhaben belaufen sich auf total **CHF 36.5 Mio.** und befinden sich dementsprechend leicht unter dem damals abgeschätzten Totalbetrag.

Begleitend zum Wettbewerbsprojekt wurde eine weitere Kostenabschätzung für den Neubau des Schulhauses und des Kindergartens erstellt, welche sich auf knapp CHF 20 Mio. belief. Die mit Investitionen von total CHF 27.0 Mio. nun deutlich höheren Kosten sind wie folgt zu begründen:

- In der damaligen Kostenschätzung war die Einrichtung und Ausstattung nicht enthalten. Im vorliegenden Projekt sind Kosten für Betriebseinrichtung und Ausstattung von rund CHF 1.5 Mio. enthalten.
- Die nun im Gesamtprojekt enthaltene Parkierungs-Lösung, die Strassen-Durchbindung Langacker – Bodenacker und die Sanierung des Gehwegs «Gassacker» waren in der damaligen Kostenschätzung ebenfalls nicht enthalten.
- Das Raumprogramm des vorliegenden Projekts wurde im Bereich der Technik-, Hauswartungs- und Lagerräume deutlich ausgebaut und an die tatsächlichen Bedürfnisse angepasst
- In der damaligen Kostenschätzung war keine Reserve enthalten. Im vorliegenden Projekt ist eine Reserve von CHF 0.4 Mio. enthalten.
- Die Anschlussgebühren Wasser/Abwasser im Umfang von CHF 0.8 Mio. waren in der damaligen Kostenschätzung nur teilweise enthalten.
- Seit der damaligen Kostenschätzung ist der Baupreisindex Schweiz um knapp 5% angestiegen. Einzelne Baumaterialien wie Holz (+15%) und Beton (+10%) weisen deutlich höhere Teuerungs-raten auf. Verglichen mit der Kostenschätzung im Wettbewerbsprojekt beläuft sich die Kostensteigerung allein aufgrund des Teuerungseffekts auf CHF 1 Mio.

Vergleich mit dem Schulhaus-Neubau «Kleinholz» in Olten

Die Stadt Olten realisiert im Kleinholz einen Schulhaus-Neubau inkl. 3fach-Turnhalle. Gemäss der Medienmitteilung der Stadt Olten vom 3. Mai 2022 ([Olten - Schulanlage Kleinholz: Der Bau hat begonnen](#)) schlägt der Neubau des Schulhauses für 4 Kindergärten und 12 Primarschulklassen mit total CHF 25.6 Mio. zu Buche. Im Vergleich dazu wendet die Gemeinde Dulliken für den Schulhaus-Neubau (12 Primarschulklassen im Endausbau) und den Kindergarten-Neubau (6 Kindergärten) total CHF

27.0 Mio. auf. Mit 12.5% mehr Raumangebot (bezogen auf die untergebrachten Klassen) inkl. grosser Umgebung und nur 5.5% höheren Baukosten steht unser Bauvorhaben im Quervergleich sehr gut da.

5. Weiteres Vorgehen

Tätigkeit	Datum	Verantwortlich
Beschlussfassung zum Neubauprojekt in der BK Schulraum	18.05.2022	erfolgt
Beschlussfassung zum Neubauprojekt im Gemeinderat	30.05.2022	GR
Informationsanlässe zur Schulraumplanung (Infocorner im Gemeindehaus Dulliken / Foyer OG)	9., 14. 18. und 23. Juni 2022	BK Schulraum
Beschlussfassung zum Neubauprojekt durch die ausserordentliche Gemeindeversammlung	27.06.2022	Gemeindeversammlung
Bauprojekt	Oktober 2022 bis Dezember 2023	BK Schulraum
Bauphase Schulhaus-Neubau	Januar 2024 bis Juli 2025	BK Schulraum
Bezug des neuen Mittelstufen-Schulhauses Langmatt	August 2025	BK Schulraum / Schulleitung Dulliken

Antrag:

Der Gemeinderat befassete sich an den Ratssitzungen vom 14. März 2022 und vom 30. Mai 2022 intensiv mit den notwendigen und richtungsweisenden Grossprojekten für die Erweiterung des Schulraums in unserer Gemeinde. Er stellt der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom Montag, 27. Juni 2022 einstimmig und ohne Enthaltungen wie folgt **Antrag**:

- Es sei folgender **Beschluss** zu fassen:

Genehmigung eines Kredits für das Bauprojekt und die Realisierung des neuen Schulhauses Langmatt in der Höhe von total CHF 18.1 Mio. (Teuerungsbasis Schweizer Baupreisindex, Grossraum Espace Mittelland, Hochbau von 104.9 Punkten per Oktober 2021 / Schätzungsgenauigkeit +/-15%)

Kenntnisnahme der resultierenden Netto-Belastung von CHF 17.8 Mio. (CHF 300'000.— Kompensation aus im Finanzplan 2022-26 enthaltenen Investitionsbudgets) und den in den Gesamtkosten enthaltenen Anschlussgebühren Wasser und Kanalisation im Umfang von CHF 530'000.— zu Gunsten der Einwohnergemeinde Dulliken

Genehmigung von Mehrkosten im Umfang von CHF 1.2 Mio. im Falle Etappierung der Neubauvorhaben Schulhaus und Kindergarten inkl. der dafür notwendigen Provisorien Kenntnis.

Kenntnisnahme der jährlich wiederkehrenden Betriebskosten von CHF 250'000.— für den Betrieb des neuen Schulhauses und des Kindergartens.

Beauftragung des Gemeinderats mit dem Vollzug

Traktandum 3: Neubau 6fach-Kindergarten „Hausmatt“ im Rahmen der Schulraumplanung Dulliken / Bericht und Antrag des Gemeinderates / Beschlussfassung in der Sache sowie über ein Kreditbegehren für Bauprojekt und Realisierung in der Höhe von CHF 9.2 Mio.

Referenten: **Martin Wyss**, Stv. Gemeindepräsident und Präsident der Baukommission Schulraum
Christoph Gschwind, Architekt Schulraumplanung
Michael Steiner, Verwaltungsleiter und Gemeindeschreiber

Beilage 6: Zusammenstellung Pläne, Schnitte Visualisierungen neuer Kindergarten Hausmatt
Beilage 7: Überblick über die Klassengrössen und Schülerzahlen alle Stufen

1. Ausgangslage

In Zusammenarbeit mit der Kontextplan AG, Solothurn wurde in einem zweistufigen Verfahren der Bedarf für die Erweiterung des Schulraums in Dulliken detailliert evaluiert. Die Phase 2 des Evaluationsverfahrens brachte als Kernaussage hervor, dass bis ins Jahr 2030 von einer Zunahme der schulpflichtigen Kinder um bis zu 30% ausgegangen werden muss. Auf dieser Basis wurde ein Wettbewerbsprojekt für Neubau eines Mittelstufen-Schulhauses (3. bis 6. Klasse) und eines zentralen Kindergartens mit 6 Abteilungen gestartet. Das Architekturbüro Gschwind Architekten, Basel ging im Sommer 2021 als Sieger aus dem Projektwettbewerb hervor und zeichnete in der Folge zusammen mit der BK Schulraum für die Ausarbeitung des nun vorliegenden Vorprojekts verantwortlich.

2. Lösungsvorschlag

Der Lösungsvorschlag beinhaltet den Neubau eines zentralen 6-fach-Kindergartens «Hausmatt» westlich des bestehenden Schulhauses Neumatt (siehe **Beilage 1**: Übersichtsplan). Der Kindergarten-Neubau wurde unter Berücksichtigung der folgenden Hauptgesichtspunkte geplant:

- Deckung des deutlich erhöhten Bedarfs an Schulraum im Kindergarten gemäss der Studie der Kontextplan AG, Solothurn aus dem Februar 2019
- Schaffung zentralen Kindergarten-Standorts mit zeitgemässen Räumlichkeiten und einer optimalen Verbindung von Innen- und Aussenbereich, um einen vielfältigen Kindergarten-Untericht zu ermöglichen
- Optimale Erfüllung der pädagogischen und organisatorischen Anforderungen für die Umsetzung einer modernen und zielgerichteten Unterrichtsgestaltung auf Basis des Lehrplans 21.

Während der Vorprojekt-Phase fand ein intensiver Nutzereinbezug (Kindergarten-Lehrpersonen und Hauswartung) statt, um die optimale Abdeckung der zukünftigen Nutzungsbedürfnisse gewährleisten zu können.

Das eingeschossige Kindergarten-Gebäude weist folgende Hauptmerkmale auf:

- 6 zeitgemässe, in mehrere Bereiche unterteilte Kindergartenräume inkl. Gruppenraum (Raumgrösse: ca. 90m²)
- Die Ausstattung der 6 Kindergärten kann grösstenteils mit bestehenden Möbeln erfolgen. Zusätzlich wird der Kindergarten mit 3 mobilen, digitalen Wandtafeln ausgerüstet.

- Genügend Stauraum, Ablageflächen und Aufhängemöglichkeiten an Wänden und Decken sorgen für eine flexible und vielfältige Raumnutzung.

Beilage 2 enthält eine Übersicht der Pläne, Schnitte und Visualisierungen des neuen Kindergartens

Aussenbereich

- Jeder Kindergarten verfügt über einen eigenen Aussenbereich und alle 6 Kindergärten über einen gemeinsamen Garten und einen Sandkasten mit Wasserstelle.
- Nördlich des neuen Kindergartens entsteht ein Spielplatz, der ausserhalb des Kindergartenbetriebs auch öffentlich genutzt werden kann.

Beilage 3 zeigt einen Übersichtsplan über die Aussenraumgestaltung (Gesamtübersicht Schulhaus und Kindergarten)

Nachhaltigkeit und ökologische Aspekte beim Bau des neuen Kindergartens

Beim Bau des neuen Kindergartens werden neben den finanziellen Aspekten auch die Bereiche Nachhaltigkeit und ökologisches Bauen hoch gewichtet. Die wichtigsten Eckpunkte in diesem Bereich sind:

- Für die Fassadengestaltung und den Innenausbau des Kindergartens wird Holz im Material-Mix so hoch wie möglich gewichtet.
- Die Dachfläche des neuen Kindergartens wird begrünt. Sie eignet sich aufgrund ihrer fragmentierten Form nicht für die Installation einer Photovoltaik-Anlage.
- Die neuen Gebäude werden mit Fernwärme aus der Heizzentrale der Bürgergemeinde Dulliken geheizt.
- Ein ökologisches Lüftungskonzept mit Querlüftungs-Möglichkeiten, Nachtauskühlung und gezielter technischer Unterstützung sorgt für optimale Luftqualität in den Räumen. Diese wird mit CO₂-Fühlern und Displays überwacht.

Mehrwerte des neuen Kindergartens ausserhalb des klassischen Kindergarten-Betriebs

Der neue Kindergarten Hausmatt bietet auch der Dulliker Wohnbevölkerung attraktive Mehrwerte:

Versammlungsraum

- Der Kindergarten verfügt über einen Versammlungsraum mit bis zu 100 Plätzen. Dieser kann auch für öffentliche Veranstaltungen und Vereinsaktivitäten genutzt werden.

Spielplatz

- Auf dem Kindergarten-Areal wird ein neuer Spielplatz realisiert, der ausserhalb des Kindergarten-Betriebs auch öffentlich zugänglich ist.

Markante Vorteile des zentralen Kindergarten-Standorts

Der zentrale Kindergarten-Standort bietet wichtige pädagogische und organisatorische, aber auch ökonomische Vorteile:

- Mehr Flexibilität und bessere Durchmischung bei der Zusammensetzung der Kindergarten-Klassen
- Kurze Wege im Kindergarten-Betrieb (z.B. Turnunterricht) sowie bessere örtliche Einbettung in die Angebote der frühen Förderung und der Tagesstrukturen (Mittags- und Randstunden-Betreuung)
- Verbesserte Austausch- und Einsatzmöglichkeiten für die Kindergarten-Lehrpersonen
- Langfristig nachhaltigere Lösungen im Vergleich zur Sanierung der Quartier-Kindergärten

Zur Abfederung der teilweise deutlich längeren Schulwege aus einzelnen Quartieren werden seitens der Schulleitung entsprechende Massnahmen geprüft (z.B. Pedibus, Nutzung öffentlicher Verkehr innerhalb Dulliken)

3. Geprüfte Alternativen

Angesichts der hohen Kosten für den Kindergarten-Neubau (Details siehe Punkt 4) wurden in der BK Schulraum verschiedene Optionen zur Optimierung der Kosten diskutiert. Die wichtigsten potenziellen Handlungsoptionen werden in der Folge erläutert:

Redimensionierung des Kindergarten-Neubaus

Die BK Schulraum legte in der Vorprojektphase grossen Wert auf den haushälterischen Umgang mit den Investitionsmitteln. Im Rahmen einer Verzichtsplanung wurden bereits folgende Massnahmen zur Kostensenkung umgesetzt:

- Übernahme der bestehenden Möblierung und Ausstattung wo immer möglich

Die BK Schulraum und der Gemeinderat sind der Meinung, dass das vorliegende Projekt die Nutzerbedürfnisse gut bis sehr gut abdeckt, aber keine «Luxus-Lösungen» und «Nice-to-have»-Elemente beinhaltet. Weitere Redimensionierungen des Projekts würden den funktionalen Nutzen markant einschränken. Beispiele:

- Die schulische Infrastruktur für das zu erwartende Bevölkerungswachstum kann nicht oder nicht rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden.
- Pädagogische und organisatorische Rahmenbedingungen für einen modernen Schulunterricht auf den Grundsätzen des Lehrplans 21 ist nicht mehr gewährleistet
- Die Unterrichtsqualität und die Arbeitgeberattraktivität der Schule Dulliken sinken
- Die unter Punkt 2 genannten Mehrwerte für die Dulliker Bevölkerung gehen verloren
- Zusätzliche Kosteneinsparungen im Umfang von CHF 0.61 Mio. im Rahmen der Finalisierung des Vorprojekts (Details zu diesen Einsparungen sind in der Beilage 4 ersichtlich).

Fazit BK Schulraum und des Gemeinderates: Verzicht auf weitere Redimensionierungen am Projekt

Verzicht auf die Zentralisierung der 6 Kindergarten-Abteilungen

Der Erhalt einer dezentralen Kindergarten-Lösung erfüllt die Kapazitätsanforderungen bei wachsender Bevölkerung und die zeitgemässen pädagogischen Anforderungen nicht. Ausserdem wäre diese Variante mit Gesamtkosten gemäss Kontextplan-Studie von mindestens CHF 7.2 Mio. (ohne Aussenbereiche, Betriebseinrichtung, Ausstattung und Gebühren) im Endeffekt teurer als der zentrale Kindergarten-Standort.

Fazit der BK Schulraum und des Gemeinderates: Von einer Beibehaltung der dezentralen Kindergarten-Lösung ist abzusehen.

Etappierung der beiden Vorhaben zum Neubau eines Schulhauses und eines Kindergartens

Die aktuellen Bevölkerungszahlen von Dulliken und Jahrgangsgrössen der Schule Dulliken zeigen, dass die Kapazitätsgrenze sowohl für den Kindergarten als auch für die Primarschule bis zur geplanten Inbetriebnahme des neuen Schulhauses und des neuen Kindergartens im Sommer 2025 erreicht sind. Eine Etappierung der beiden Bauvorhaben würde somit zu einer Verzögerung eines der beiden Bauvorhabens führen. Die beiden Konsequenzen daraus sind:

- Zwingende Realisierung von Provisorien für den Kindergarten- oder den Primarschul-Unterricht
- Verlust der Synergien (inhaltlich und kostenmässig) durch die gleichzeitige Planung und Realisierung der beiden Vorhaben.

Eine Etappierung der beiden Bauvorhaben hätte Mehrkosten von CHF 1.2 Mio. zur Folge.

Fazit der BK Schulraum und des Gemeinderates: Von einer Etappierung der beiden Vorhaben ist abzusehen.

Bau eines 7fach-Kindergartens an Stelle eines 6fach-Kindergartens

Mit Blick auf die wachsende Bevölkerungs- und Schülerzahl hat sich die BK Schulraum auch mit dem Szenario befasst, dass die Kindergarten-Räumlichkeiten entgegen der Kontextplan-Studie bereits vor 2030 knapp werden könnten. Die aktuellen Jahrgangsgrossen zeigen stabile Verhältnisse mit rund 120 Kindergarten-Kindern pro Jahrgang bis mindestens 2025/2026 (Details siehe Beilage 7). Im Sinne einer Szenario-Planung wird sich die BK Schulraum während des Bauprojekts für den neuen Kindergarten nochmals mit den Optionen für die Schaffung eines 7. Kindergartens auseinandersetzen. Dabei werden sowohl bauliche Optionen als auch im Laufe der Gesamtanierung der Schulanlagen entstehende Nutzungsmöglichkeiten in bestehenden Räumen in Betracht gezogen.

Fazit der BK Schulraum und des Gemeinderates: Am vorliegenden Projekt für den Bau eines 6fach-Kindergartens wird festgehalten. Die Mehrkosten für eine 7. Kinderteneinheit sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu rechtfertigen.

4. Finanzielle Auswirkungen

4.1. Investitions- und Betriebskosten für den Kindergarten-Neubau

Für die Planung (Bauprojekt) und Realisierung des Kindergarten-Neubaus «Hausmatt» fallen Investitionskosten von total CHF **9.2 Mio.** an. Die Gesamtkosten setzen sich aus folgenden Hauptpositionen zusammen:

Position	Betrag	Bemerkungen
Kosten Neubau Gebäude inkl. Planung, Vorbereitungsarbeiten und Betriebseinrichtungen (BKP 1-3)	CHF 7.7 Mio.	
Umgebungsgestaltung (BKP 4)	CHF 0.8 Mio.	
Nebenkosten Kindergarten-Neubau (BKP 5)	CHF 0.4 Mio.	Enthält Anschlussgebühren Abwasser/Wasser von CHF 285'000.--, welche an die Einwohnergemeinde Dulliken zurückfliessen
Einrichtung und Ausstattung neues Gebäude (BKP 9)	CHF 0.3 Mio.	
Total Kosten Kindergarten-Neubau	CHF 9.2 Mio.	

Inhaltliche Planungsbasis

Die Kostenschätzung geht von einer gleichzeitigen Realisierung des Kindergarten-Neubaus zusammen mit dem Schulhaus-Neubau und einer Inbetriebnahme auf das Schuljahr 2025/2026 aus. Eine Verzögerung oder eine Etappierung der beiden Vorhaben führt zu Mehrkosten von mindestens CHF 1.2 Mio. und zum Einsatz von Provisorien für den Schulbetrieb

Schätzungsgenauigkeit

Die Genauigkeit der Kostenschätzung beträgt am Ende der Vorprojektphase +/- 15%. Dabei handelt es sich um eine formelle Einstufung der Schätzungsgenauigkeit, welche sowohl die Mengengerüste wie auch Preiseffekte der einzelnen Planungspositionen und Elemente berücksichtigt. Aufgrund der sehr detaillierten Vorprojekt-Planung und der disziplinierten Erarbeitung der Nutzerbedürfnisse weist unser Bauvorhaben bei den Mengentreibern bereits eine hohe Schätzungsgenauigkeit auf. Daraus kann gefolgert werden, dass die gesamte Planungs-Spannbreite von +/- 15% – vor allem gegen oben – im weiteren Projektverlauf nicht beansprucht werden sollte.

Indexierung

Die Preisentwicklung in der Baubranche ist aktuell sehr volatil und schwierig voraussehbar. Zum jetzigen Zeitpunkt überlagern sich mehrere starke Effekte (globale Instabilität von Lieferketten, Nachwehen der Corona-Pandemie, Rohstoffengpässe aufgrund der kriegesischen Ereignisse in der Ukraine und in Russland) und führen zu einer starken Teuerung im Bausektor. Die vorliegende Kostenschätzung ist an Schweizer Baupreisindex, Grossraum Espace Mittelland, Hochbau von 104.9 Punkten per Oktober 2021 gekoppelt (Die 100%-Basis des Index war im Oktober 2020).

Zusätzliche Betriebskosten

Für den Betrieb des neuen Schulhauses und des neuen Kindergartens fallen zusätzliche Betriebskosten von CHF 250'000.— pro Jahr an. Darin enthalten ist die Schaffung einer zusätzlichen Schulhauswart-Stelle, Energie, Strom und zusätzliches Verbrauchsmaterial. Die zusätzlichen Betriebskosten sind nicht auf die beiden Neubauprojekte aufteilbar und deshalb einmalig beim Neubauprojekt für das Schulhaus Langmatt enthalten.

4.2. Einordnung und Finanzierbarkeit der Grossinvestition für die Gemeinde Dulliken (übergreifende Betrachtung für Schulhaus- und Kindergarten-Neubau)

Mit einer finanziellen Nettobelastung von **total CHF 27.0 Mio.** (davon CHF 17.8 Mio. für den Schulhaus-Neubau und CHF 9.2 Mio. für den Kindergarten-Neubau) handelt es sich für unsere Gemeinde um rekordhohe Summen für zwei Generationen-Projekte. Neben dem Schulhaus- und dem Kindergarten-Neubau sind auch die später anstehenden Sanierungsprojekte für das alte Schulhaus und das Schulhaus Kleinfeld in die folgenden Überlegungen einzubeziehen. **Beilage 4** zeigt eine Gesamtübersicht über alle relevanten Projekte für die Schulraumerweiterung in den Jahren 2022 bis 2029.

In der Folge wird aufgezeigt, wieso diese hohen Investitionsbeträge für unsere Gemeinde **ohne Steuererhöhung** verkraftbar sind:

Die ausgezeichnete Eigenkapital-Situation unserer Gemeinde

Dulliken verfügt per Anfang 2022 über ein Eigenkapital von CHF 16.2 Mio. im allgemeinen, steuerfinanzierten Haushalt. Diese Eigenkapitaldecke bildet das zentrale Element für die Tragbarkeit der anstehenden Grossinvestitionen.

Finanzierung der Investitionen auf dem Kapitalmarkt

Der zweite zentrale Parameter ist die zusätzliche Aufnahme von Fremdkapital auf dem Kapitalmarkt und die Finanzierungsbedingungen dafür. Aktuell weist Dulliken einen Bestand an langfristigen Schulden von CHF 19 Mio. auf. Für diese Kredite fallen momentan Zinsen von durchschnittlich 0.51% an. Die Umschuldung der bestehenden Darlehen wird in den Jahren 2026 (CHF 3 Mio.), 2029 (CHF 5 Mio.), 2030 (CHF 5 Mio.) und 2036 (CHF 6 Mio.) fällig.

Für die Realisierung der gesamten Schulraumerweiterung (inkl. der späteren Sanierung des alten Schulhauses und des Schulhaus Kleinfeld) sind Kapitalaufnahmen von gesamthaft CHF 27 Mio. notwendig. Die Fremdkapital-Aufnahmen sollen zu einem grossen Teil (bis zu CHF 20 Mio.) unmittelbar im Anschluss an die politischen Entscheide zur Schulraumplanung noch im Jahr 2022 erfolgen. Auch wenn sich die Zinssätze in den letzten Monaten deutlich nach oben bewegt haben, kann eine langfristige Finanzierung (10 bis 15 Jahre) dieses hohen Fremdkapital-Bedarfs zu einem Zinssatz von rund 1.5% realisiert werden. Entsprechende Voranfragen bei möglichen Finanzierungspartnern bestätigen dies.

Für die Jahre 2022 bis 2029 ergibt sich eine kalkulierte durchschnittliche Zinsbelastung der bestehenden und neuen Darlehen von rund 1%. In der Folge ist davon auszugehen, dass die ab 2029 anstehenden Umschuldungen je nach Marktumfeld eventuell zu höheren Zinssätzen erfolgen werden. Mit der frühzeitigen und langfristigen Kapitalaufnahme im Jahr 2022 und einer geschickten Strategie für die zukünftigen Kapitalaufnahmen sollte auch die langfristige Zinsbelastung ab 2030 bei durchschnittlich max. 2 % gehalten werden können.

Beilage 5 zeigt unter Berücksichtigung der oben erläuterten zentralen Annahmen (Investitionsbedarf, zusätzliche Betriebskosten und zusätzliche Kapital-Aufnahmen inkl. Zinskonditionen) eine Simulation zum erwarteten Eigenkapitalverzehr für die Grossinvestitionen bis 2029.

Zusammenfassend kann festgehalten werden:

- In der Zeitperiode 2022 bis 2029 sinkt das Eigenkapital bei einer prognostizierten Zinsbelastung von durchschnittlich 1% von aktuell CHF 16.2 Mio. auf CHF 12.4 Mio.
- Über das Jahr 2029 hinaus kann bei Zinsen von 2% die Zusatzbelastung in Form von Abschreibungen, Betriebskosten und Fremdkapitalzinsen noch für 11 Jahre getragen werden, bevor das Eigenkapital des allgemeinen, steuerfinanzierten Haushalts aufgebraucht wäre.
- Der starke Anstieg der Verschuldung ist dank der hervorragenden Eigenkapital-Situation verkraftbar und die gesetzlich vorgesehene Verschuldungs-Obergrenze wird klar eingehalten. Der Spielraum für die teilweise Amortisation der langfristigen Schulden entsteht durch die Konsolidierungsphase, welche auf die Phase der Gross-Investitionen folgen wird.

Die dargelegten Überlegungen zeigen, dass Dulliken die anstehenden Grossinvestitionen mit den heute bekannten Rahmenbedingungen auch in einer sehr langfristigen Betrachtungsweise von fast 20 Jahren **ohne Steuererhöhung** verkraften kann.

Konsequenzen des angenommenen Gegenvorschlags zur Steuersenkungs-Initiative «Jetzt si mir draa»

Der angenommene Gegenvorschlag zur Steuersenkungs-Initiative «Jetzt si mir draa» vom 15.5.2022 führt für die Gemeinde Dulliken nach aktuellem Wissensstand zu jährlich wiederkehrenden Ertragsausfällen von rund CHF 900'000.—(ca. 5.5% des aktuellen Steueraufkommens). Darin enthalten sind Steuerausfälle von rund CHF 500'000.—(Gegeneffekt aus dem reduzierten Pendlerabzug ist berücksichtigt) und die Schlechterstellung im Finanz- und Lastenausgleich von rund CHF 400'000.--. Die effektiven Ertragsausfälle dürften sich bis zur Inkraftsetzung des Gegenvorschlages aus folgenden Gründen noch reduzieren:

- Der Regierungsrat hat den Gemeinden Abfederungsmassnahmen über den Finanz- und Lastenausgleich in Aussicht gestellt. Der genaue Inhalt und das exakte Ausmass werden erst im zweiten Halbjahr 2022 konkret werden.
- Mit der Verlagerung der Sonderschul-Finanzierung von der Gemeinde- auf die Kantonsebene fallen für unsere Gemeinde ab 2026 jährliche Kosten von rund CHF 400'000.—weg.
- Das zu erwartende Bevölkerungswachstum ist im Finanzplan 2022-26 nur teilweise (in Form der grossen Überbauungen) berücksichtigt. Die diversen Einzel-Bauvorhaben, welche ebenfalls zu einem Bevölkerungswachstum und damit zu einer Erhöhung der Steuererträge führen, werden sich zusätzlich positiv auf die Dulliker Rechnung auswirken.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Annahme des Gegenvorschlags zur Steuersenkungs-Initiative „Jetzt si mir draa“ in den Gemeindefinanzen zwar zu spürbaren Einbussen auf der Ertragsseite führt, die Ausgangslage für die geplanten Gross-Investitionen aber nicht fundamental verändert.

Gerade mit Blick auf die unsicheren Umweltfaktoren und die hohen Kosten einer zeitlichen Verzögerung oder Etappierung ist ein mutiger Entscheid zur gleichzeitigen Realisierung des Schulhaus- und Kindergarten-Neubaus im vorgeschlagenen Zeitrahmen für unsere Gemeinde umso wichtiger.

Vergleich mit den früheren Kostenschätzungen für die Schulraumplanung

In einer frühen Phase des Schulraumplanungs-Projekts ging man in einer groben Abschätzung von einem gesamthaften Investitionsbedarf in unsere Schulanlagen von **CHF 40 Mio.** aus. Die aktuellen Kostenschätzungen für alle Investitionsvorhaben belaufen sich auf total **CHF 36.5 Mio.** und befinden sich dementsprechend leicht unter dem damals abgeschätzten Totalbetrag.

Begleitend zum Wettbewerbsprojekt wurde eine weitere Kostenabschätzung für den Neubau des Schulhauses und des Kindergartens erstellt, welche sich auf knapp CHF 20 Mio. belief. Die mit Investitionen von total CHF 27.0 Mio. nun deutlich höheren Kosten sind wie folgt zu begründen:

- In der damaligen Kostenschätzung war die Einrichtung und Ausstattung nicht enthalten. Im vorliegenden Projekt sind Kosten für Betriebseinrichtung und Ausstattung von rund CHF 1.5 Mio. enthalten.
- Die nun im Gesamtprojekt enthaltene Parkierungs-Lösung, die Strassen-Durchbindung Langacker – Bodenacker und die Sanierung des Gehwegs «Gassacker» waren in der damaligen Kostenschätzung ebenfalls nicht enthalten.
- Das Raumprogramm des vorliegenden Projekts wurde im Bereich der Technik-, Hauswartungs- und Lagerräume deutlich ausgebaut und an die tatsächlichen Bedürfnisse angepasst
- In der damaligen Kostenschätzung war keine Reserve enthalten. Im vorliegenden Projekt ist eine Reserve von CHF 0.4 Mio. enthalten.
- Die Anschlussgebühren Wasser/Abwasser im Umfang von CHF 0.8 Mio. waren in der damaligen Kostenschätzung nur teilweise enthalten.
- Seit der damaligen Kostenschätzung ist der Baupreisindex Schweiz um knapp 5% angestiegen. Einzelne Baumaterialien wie Holz (+15%) und Beton (+10%) weisen deutlich höhere Teuerungsraten auf. Verglichen mit der Kostenschätzung im Wettbewerbsprojekt beläuft sich die Kostensteigerung allein aufgrund des Teuerungseffekts auf CHF 1 Mio.

Vergleich mit dem Schulhaus-Neubau «Kleinholz» in Olten

Die Stadt Olten realisiert im Kleinholz einen Schulhaus-Neubau inkl. 3fach-Turnhalle. Gemäss der Medienmitteilung der Stadt Olten vom 3. Mai 2022 ([Olten - Schulanlage Kleinholz: Der Bau hat begonnen](#)) schlägt der Neubau des Schulhauses für 4 Kindergärten und 12 Primarschulklassen mit total CHF 25.6 Mio. zu Buche. Im Vergleich dazu wendet die Gemeinde Dulliken für den Schulhaus-Neubau (12 Primarschulklassen im Endausbau) und den Kindergarten-Neubau (6 Kindergärten) total CHF 27.0 Mio. auf. Mit 12.5% mehr Raumangebot (bezogen auf die untergebrachten Klassen) inkl. grosser Umgebung und nur 5.5% höheren Baukosten steht unser Bauvorhaben im Quervergleich sehr gut da.

5. Weiteres Vorgehen

Tätigkeit	Datum	Verantwortlich
Beschlussfassung zum Neubauprojekt in der BK Schulraum	18.05.2022	erfolgt
Beschlussfassung zum Neubauprojekt im Gemeinderat	30.05.2022	GR
Informationsanlässe zur Schulraumplanung (Infocorner im Gemeindehaus Dulliken / Foyer OG)	9., 14. 18. und 23. Juni 2022	BK Schulraum
Beschlussfassung zum Neubauprojekt durch die ausserordentliche Gemeindeversammlung	27.06.2022	Gemeindeversammlung
Bauprojekt	Oktober 2022 bis Dezember 2023	BK Schulraum
Bauphase Kindergarten-Neubau	Januar 2024 bis Juli 2025	BK Schulraum
Bezug des neuen 6fach-Kindergarten Hausmatt	August 2025	BK Schulraum / Schulleitung Dulliken

Antrag:

Der Gemeinderat befasste sich an den Ratssitzungen vom 14. März 2022 und vom 30. Mai 2022 intensiv mit den notwendigen und richtungsweisenden Grossprojekten für die Erweiterung des Schulraums in unserer Gemeinde. Er stellt der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom Montag, 27. Juni 2022 einstimmig und ohne Enthaltungen wie folgt **Antrag**:

- Es sei folgender **Beschluss** zu fassen:

Genehmigung eines Kredits für das Bauprojekt und die Realisierung des neuen Kindergartens Hausmatt in der Höhe von total CHF 9.2 Mio. (Teuerungsbasis Schweizer Baupreisindex, Grossraum Espace Mittelland, Hochbau von 104.9 Punkten per Oktober 2021 / Schätzungsgenauigkeit +/-15%)

Kenntnisnahme der in den Gesamtkosten enthaltenen Anschlussgebühren Wasser und Kanalisation im Umfang von CHF 285'000.— zu Gunsten der Einwohnergemeinde Dulliken

Genehmigung von Mehrkosten im Umfang von CHF 1.2 Mio. im Falle Etappierung der Neubauvorhaben Schulhaus und Kindergarten inkl. der dafür notwendigen Provisorien Kenntnis.

Kenntnisnahme der jährlich wiederkehrenden Betriebskosten von CHF 250'000.— für den Betrieb des neuen Schulhauses und des Kindergartens.

Beauftragung des Gemeinderats mit dem Vollzug

Traktandum 4: Mitteilungen / Verschiedenes

Der Gemeindepräsident wird die Gelegenheit nutzen, um die Versammlung über aktuelle Themen und Geschäfte zu orientieren. – Unter diesem Traktandum sind auch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger herzlich eingeladen, allfällige Anliegen der Versammlung mitzuteilen.

Die Gemeindeversammlung findet wiederum in der Mehrzweckhalle beim Alten Schulhaus statt. Der Gemeinderat freut sich, Sie im Anschluss an die Gemeindeversammlung zum Apéro und gemeinsamen Austausch einzuladen.

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger

Wir bitten Sie, den Anträgen des Gemeinderates für die beiden richtungsweisenden Generationen-Projekte zuzustimmen und danken im Voraus für Ihr Erscheinen an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom **Montag, 27. Juni 2022 um 20.00 Uhr** in der Mehrzweckhalle beim Alten Schulhaus, an der Bahnhofstrasse 51, Dulliken.

Freundliche Grüsse

**Einwohnergemeinde Dulliken
Für den Gemeinderat**

Der Gemeindepräsident:
Walter Rhiner

Der Gemeindeschreiber:
Michael Steiner

Beilagen: erwähnt



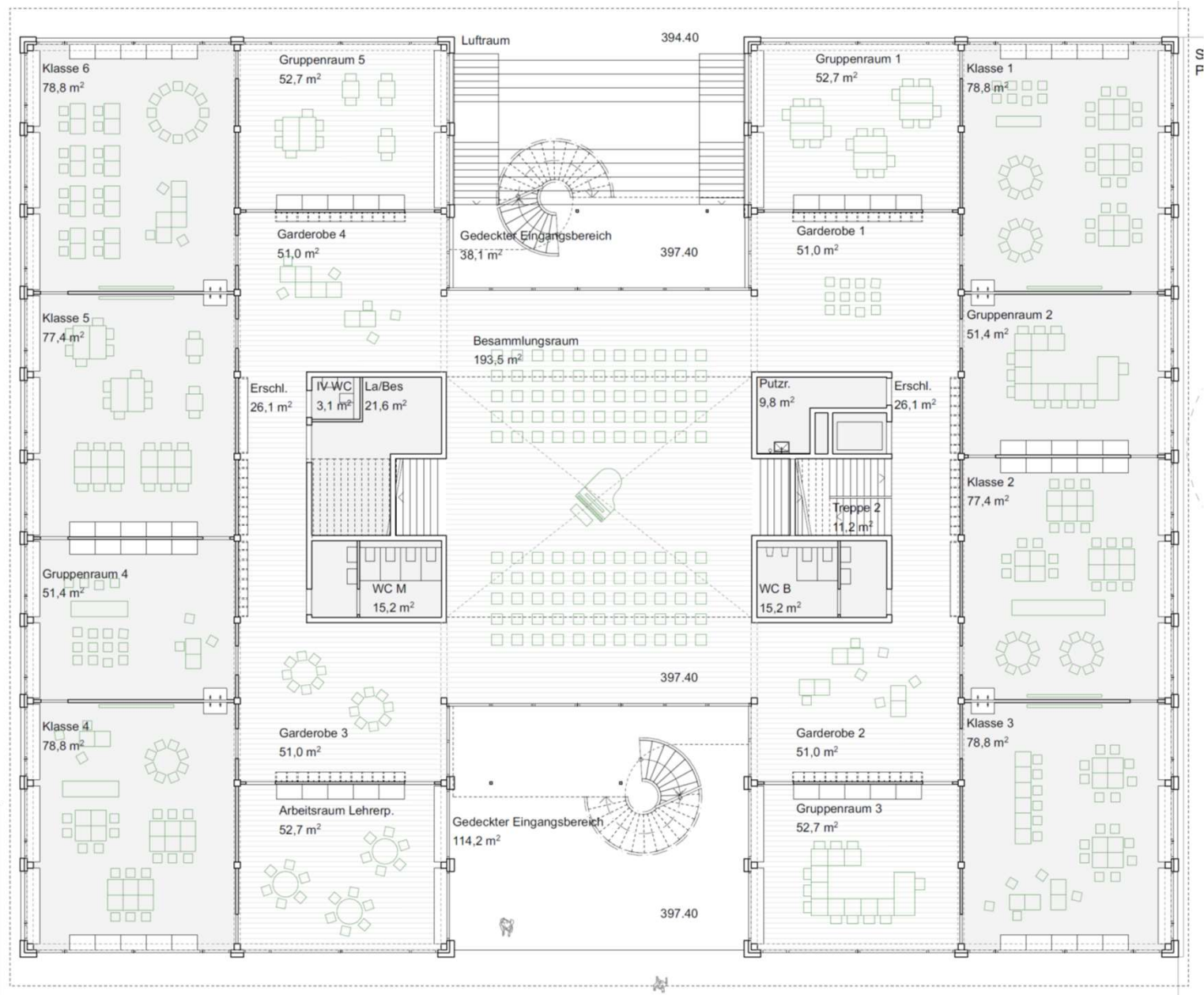
Beilage 1:
Übersichtsplan Schulareal Langmatt, Neumatt und Hausmatt.



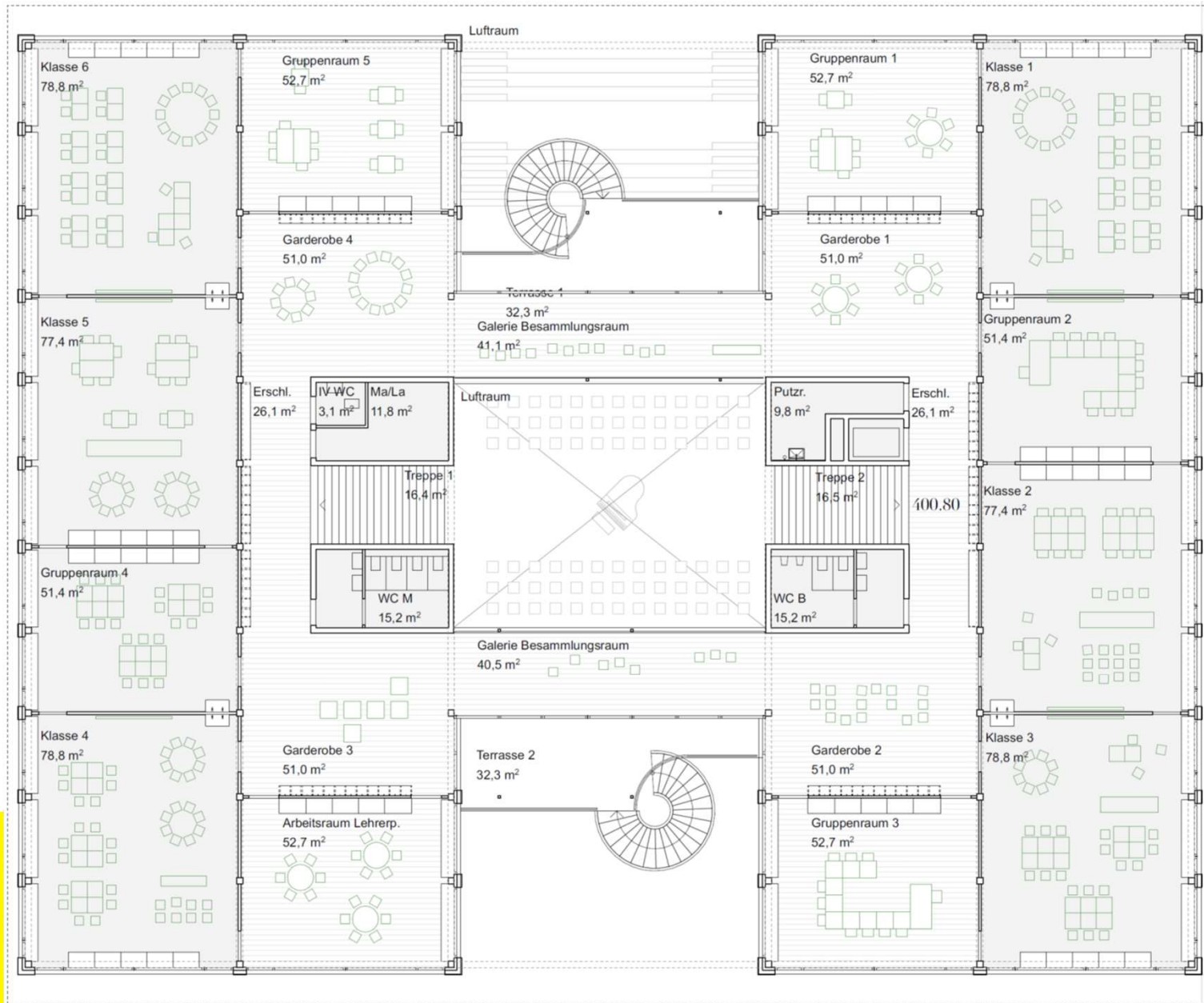
Beilage 2:
Neues Schulhaus und bestehendes
Schulhaus Langmatt:
Grundrisse, Schnitte und Ansichten

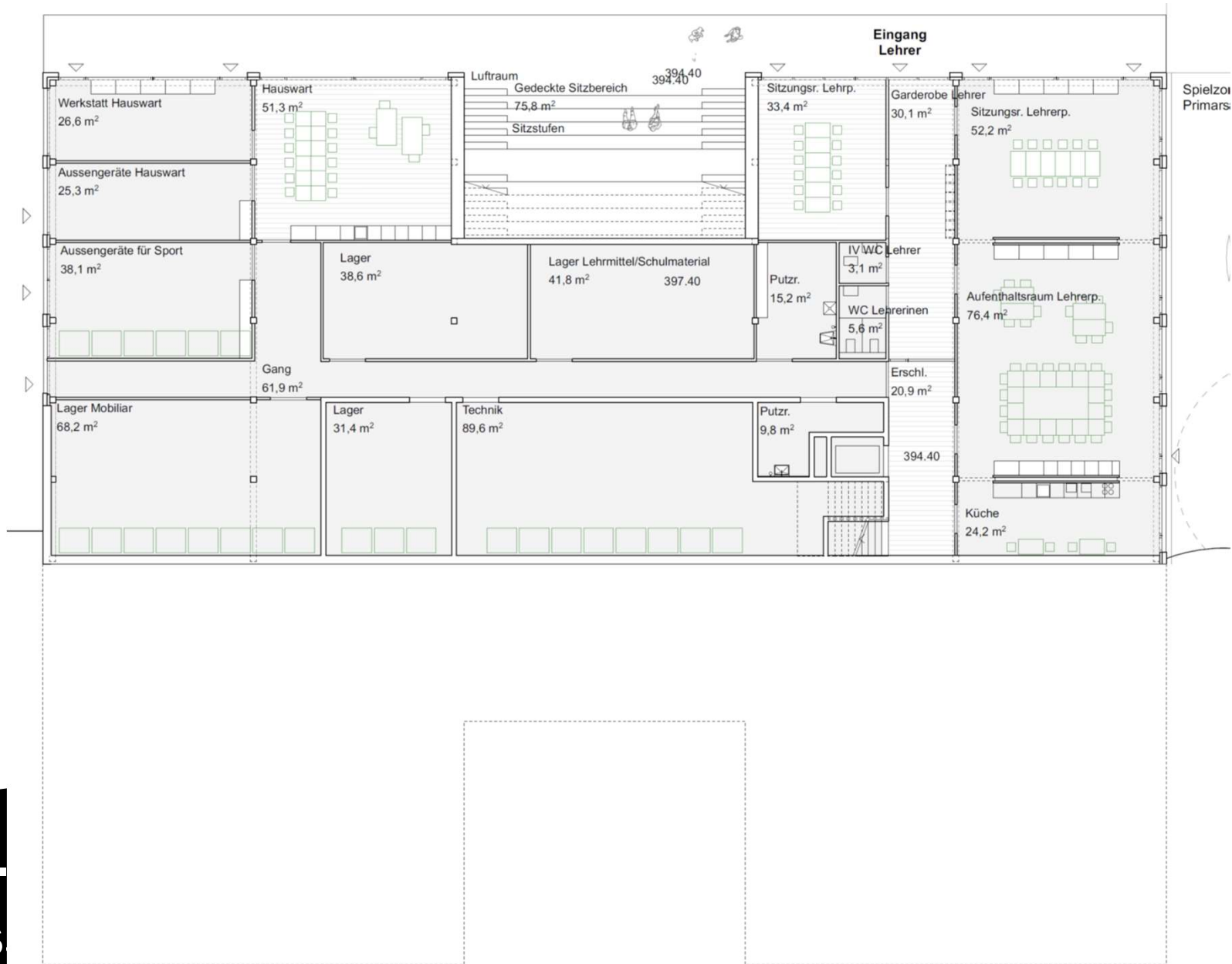


Neues Schulhaus: Grundrisspläne pro Stockwerk



OG



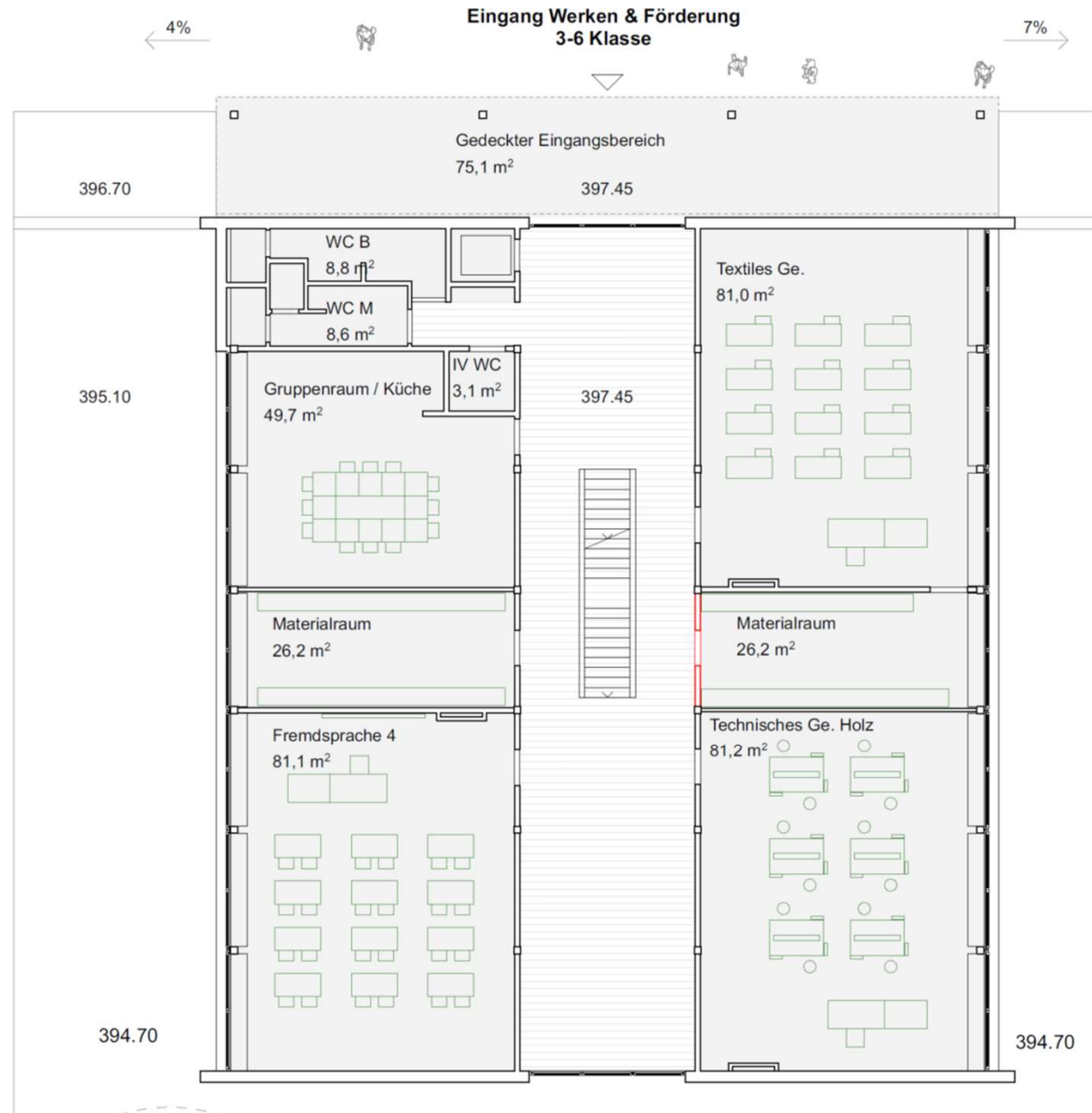


**Sockel-
geschoss**



Bestehendes Schulhaus Langmatt: Grundrisspläne pro Stockwerk

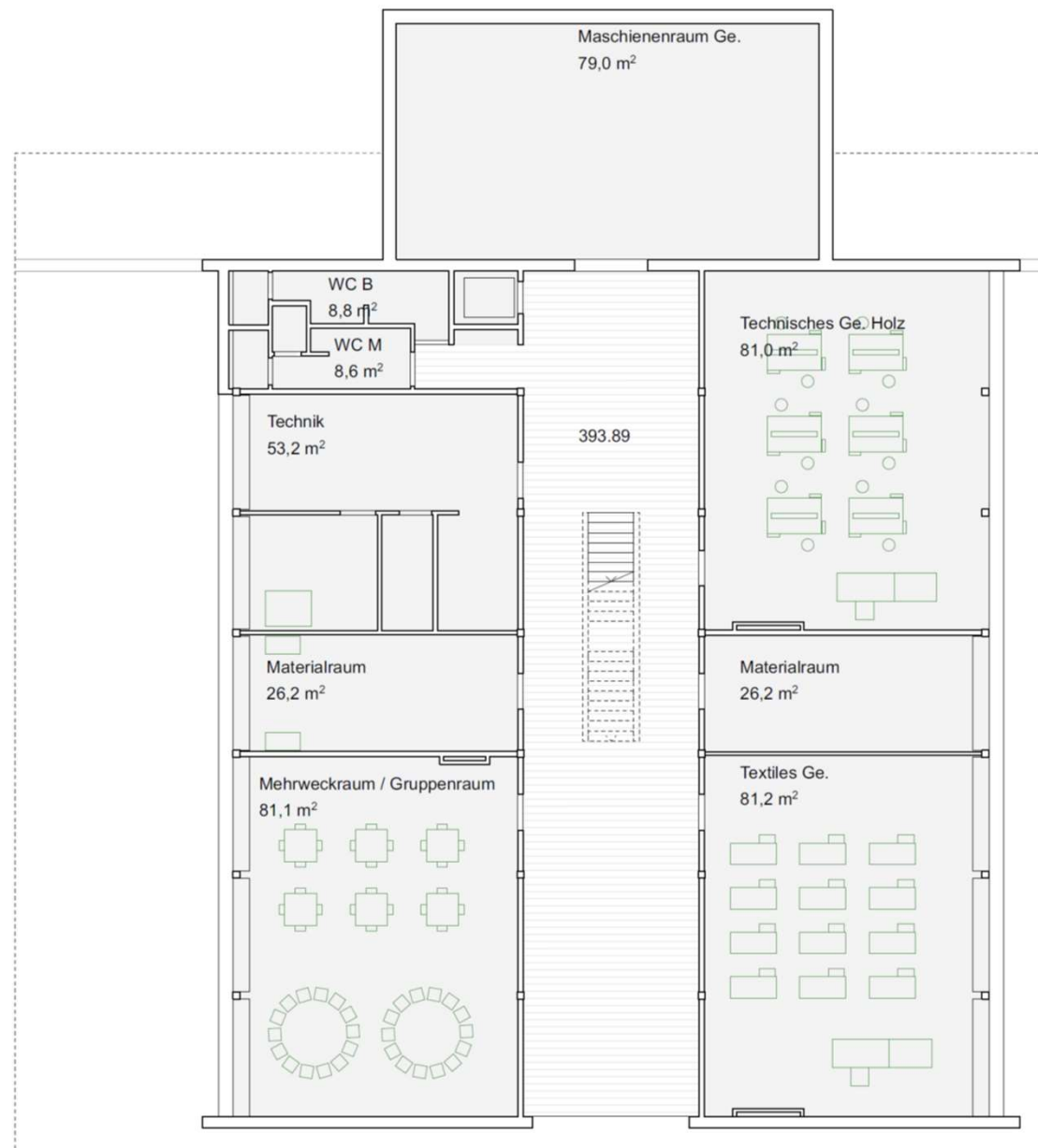
EG



OG

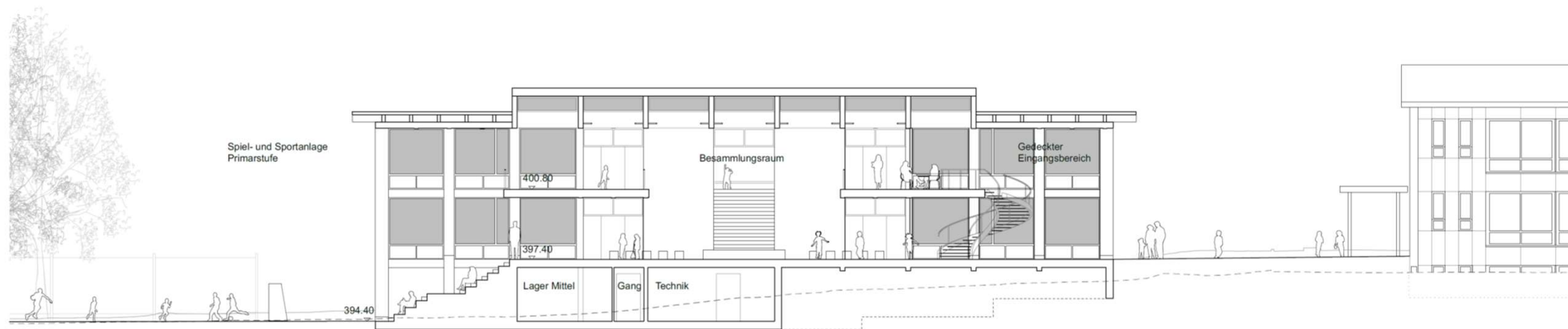


UG



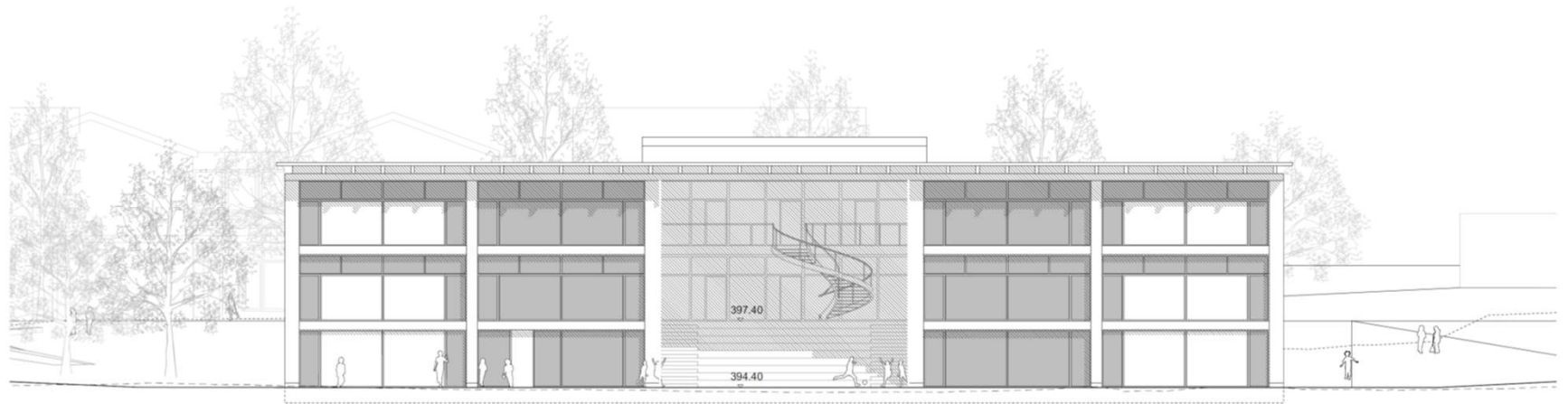


Neues Schulhaus: Querschnitte und Ansichten

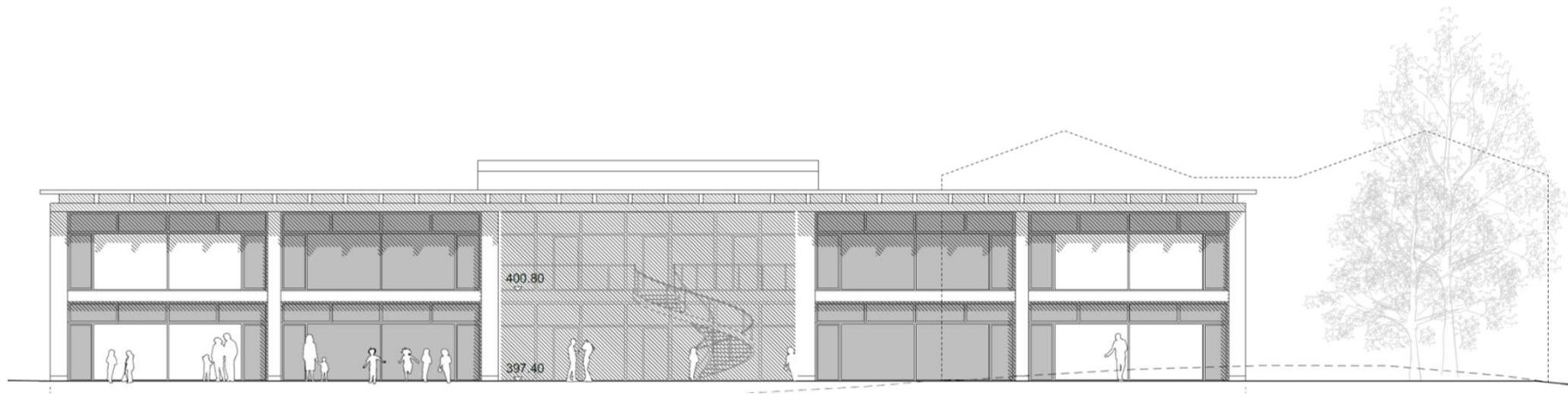


**Quer-
schnitt**

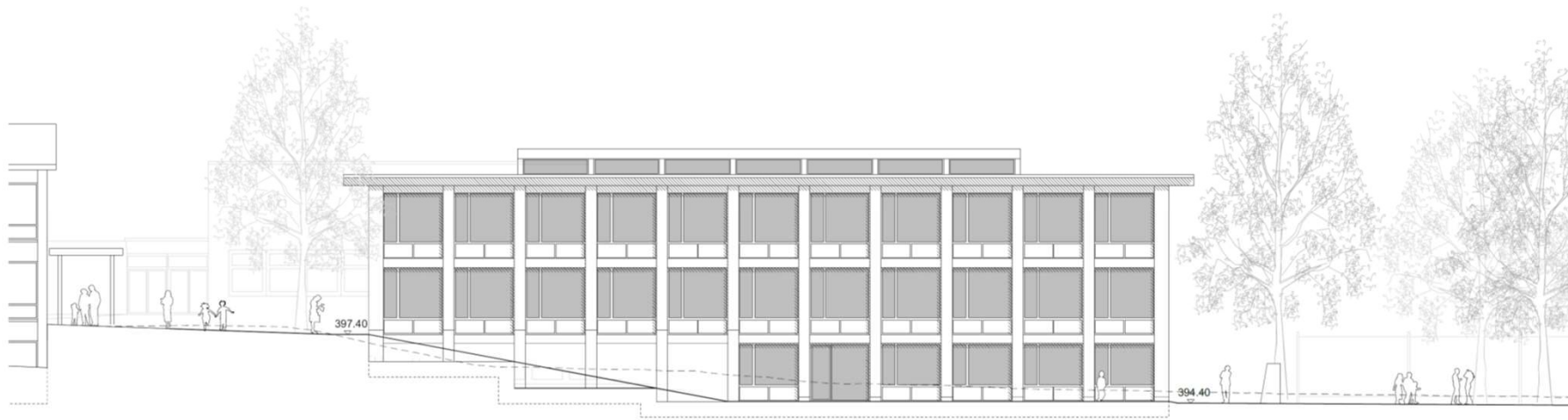
Ansicht Nord



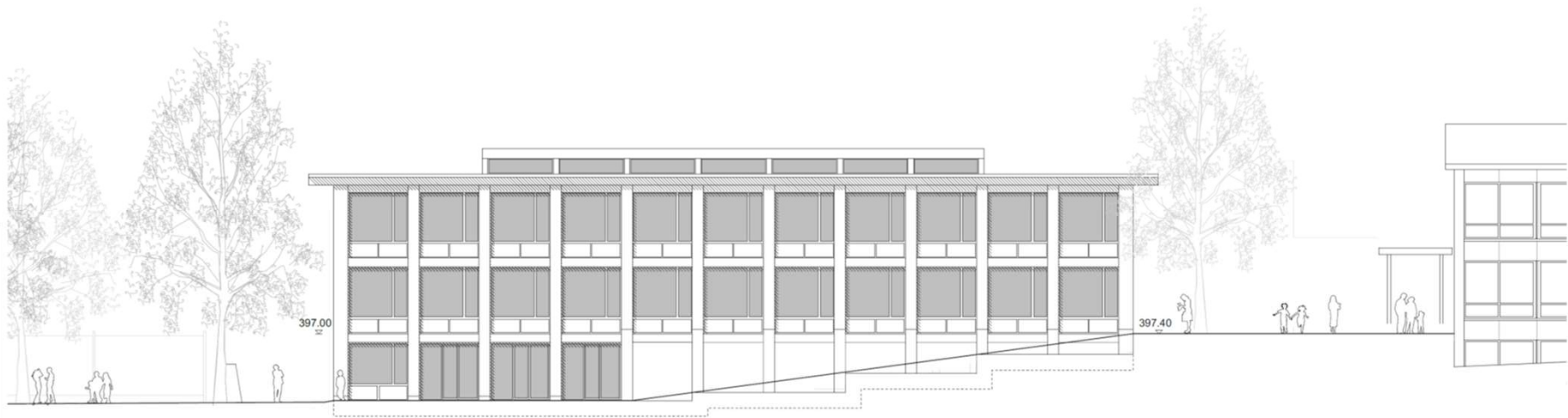
Ansicht Süd



Ansicht Ost

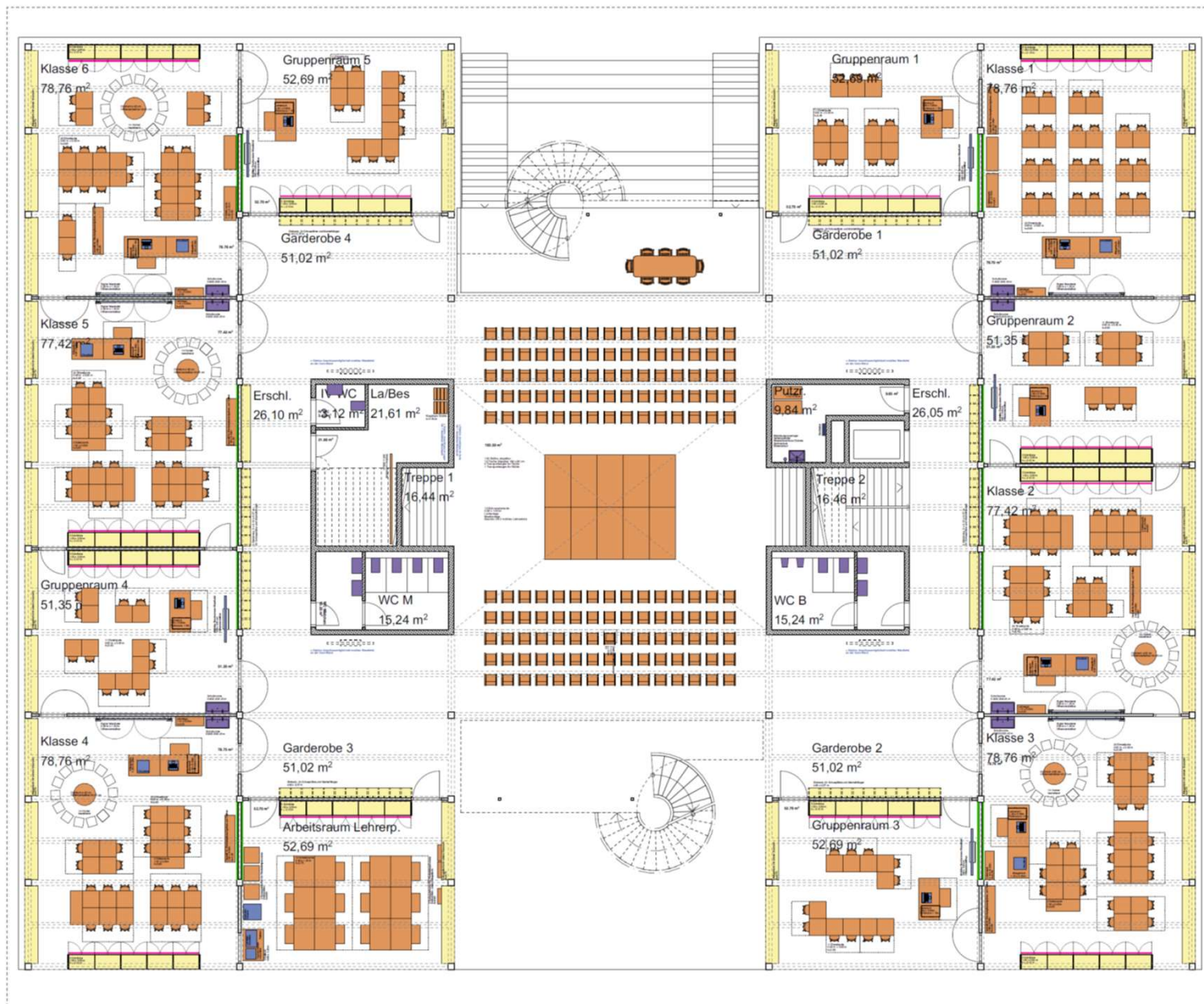


Ansicht West

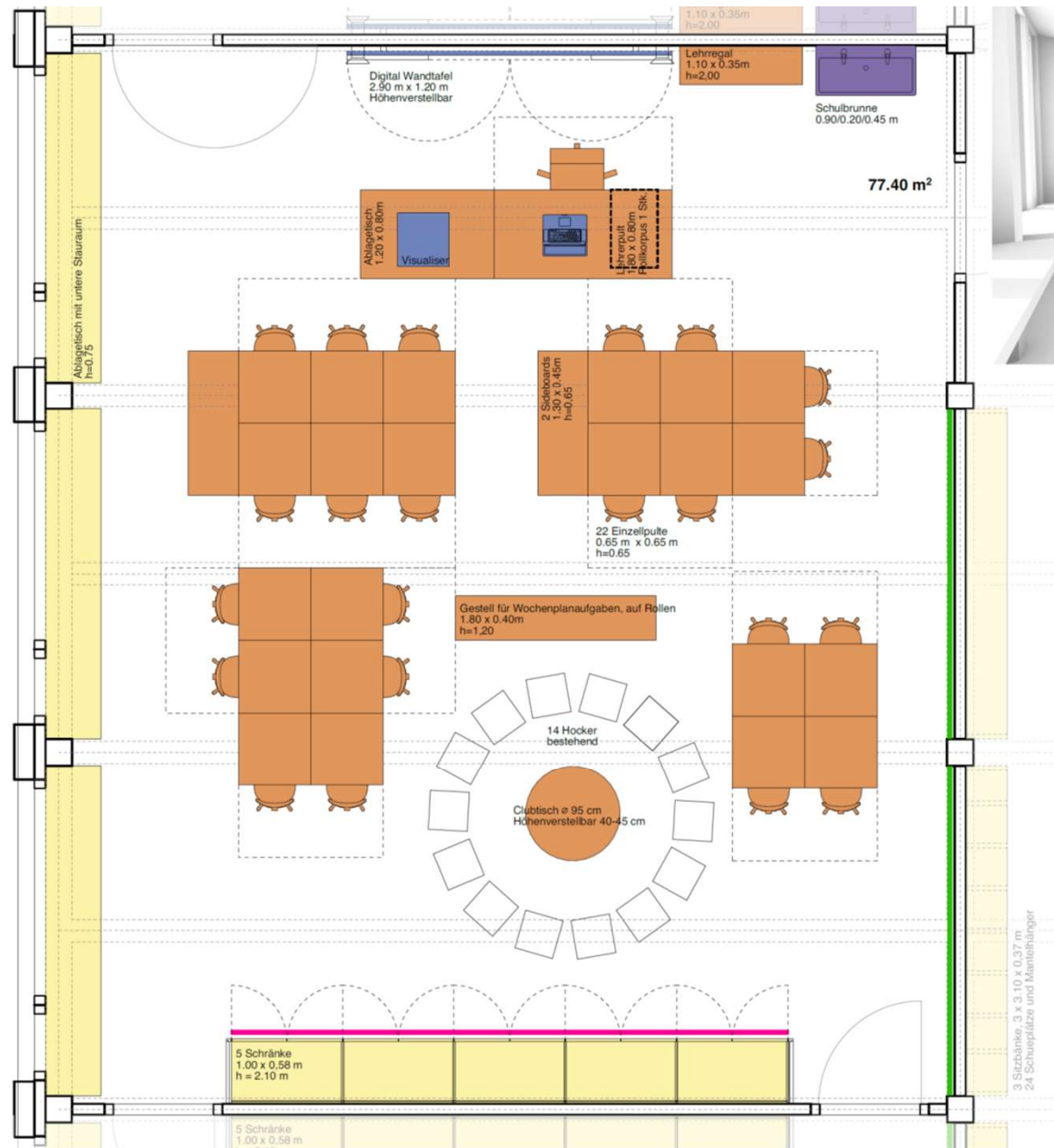




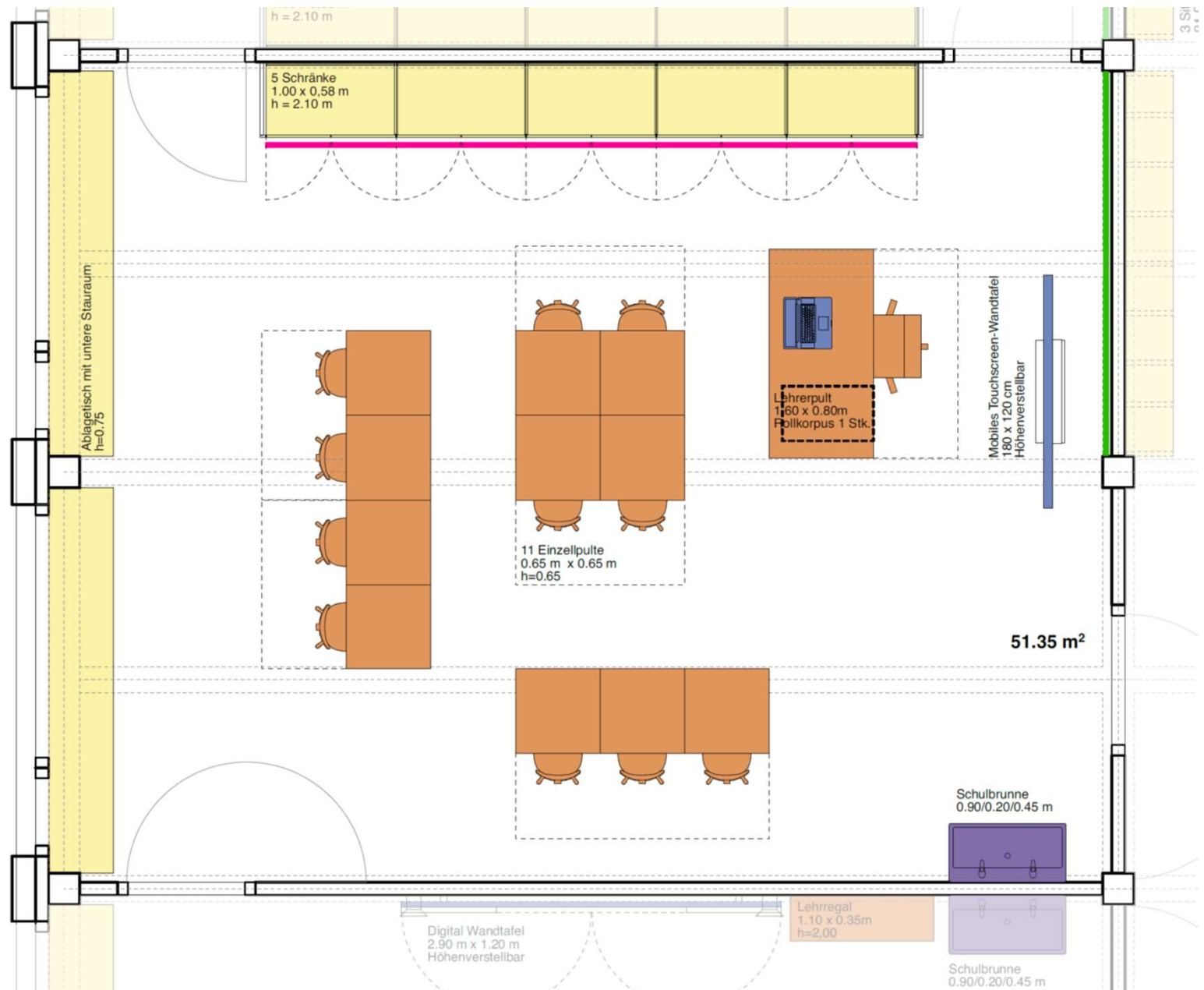
Neues Schulhaus: Raumausstattung (Beispiele)



Schul- zimmer



Gruppenraum





Beilage 4:

Gesamtübersicht Schulraumplanung Dulliken 2022-2029

Inhalt der aktuellen Vorlagen



25.09.2022
Ev. Urnen-
Abstimmung

27.06.2022
a.o. Gemeinde-
versammlung

Bauprojekt
Schulhaus Langmatt und Kindergarten Hausmatt

Realisierung
Schulhaus Langmatt und Kindergarten Hausmatt

Bauprojekt
Sanierung Altes Schulhaus

August 2025
Bezug Schulhaus /
Kindergarten

2022

2023

2024

2025

CHF
17.8
Mio.



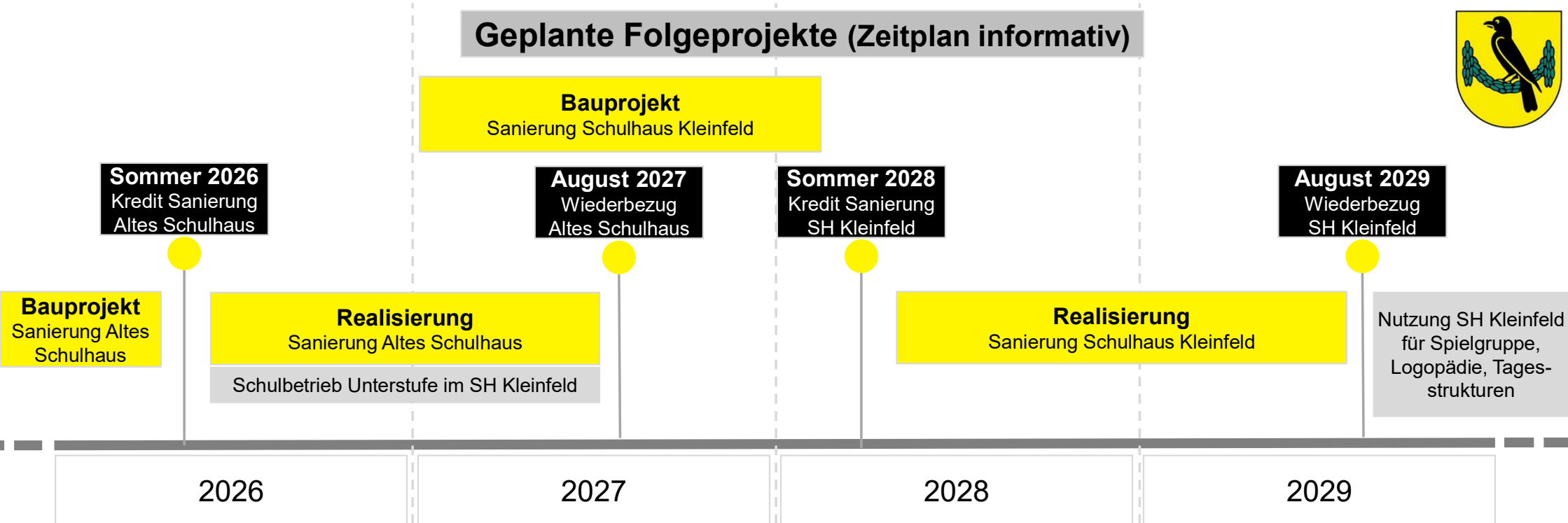
Neubau Schulhaus Langmatt und Kindergarten Hausmatt

CHF
9.2
Mio.





Geplante Folgeprojekte (Zeitplan informativ)



CHF
5.5
Mio.



Sanierung Altes Schulhaus und Schulhaus Kleinfield



CHF
4.0
Mio.

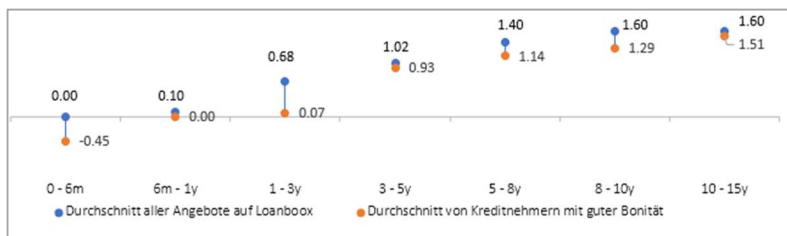


Beilage 5: Simulation Eigenkapital-Verzehr durch Gross-Investitionen.

Basis der Simulation:

- **Eigenkapital:** Jahresrechnung 2021 mit Berücksichtigung der Aufwertungsgewinne von CHF 4.1 Mio.
- **Investition:** Investitions-Volumen für Schulraumplanung von total CHF 36.5 Mio. (davon CHF 27 Mio. für Schulhaus- und Kindergarten-Neubau)
Hinweis: Die geplanten Gross-Investitionen in die Wasserversorgung erfolgen über die Spezialfinanzierung und sind unverändert möglich.
- **Abschreibungen:** Abschreibungsdauer von 25 Jahren gemäss HRM-Standards
- **Verzinsung Fremdkapital:** Durchschnittliche Marktkonditionen für Fremdkapital-Aufnahmen im öffentlichen Sektor im April 2022

Allgemeiner Haushalt 119 Punkte	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Realistisches Szenario 2022-2029
Eigenkapital Anfang Jahr	16'200'000	16'120'000	16'130'000	16'000'000	15'750'000	14'910'000	14'015'000	13'155'000	
Gewinn vor Zusatzkosten	40'000	160'000	360'000	510'000	820'000	1'075'000	1'160'000	1'250'000	
1,0 % Zinsen für neuen Schulden	0	-20'000	-200'000	-250'000	-270'000	-350'000	-350'000	-350'000	
Zusatzkosten für Abschreibungen	-120'000	-130'000	-290'000	-260'000	-1'140'000	-1'370'000	-1'370'000	-1'370'000	
Zusatzkosten für Betrieb und Unterhalt	0	0	0	-250'000	-250'000	-250'000	-300'000	-300'000	
Gewinn / Verlust	-80'000	10'000	-130'000	-250'000	-840'000	-895'000	-860'000	-770'000	
Eigenkapital Ende Jahr	16'120'000	16'130'000	16'000'000	15'750'000	14'910'000	14'015'000	13'155'000	12'385'000	Erwartetes Szenario ab 2030
Eigenkapital Anfang Jahr	16'200'000	16'120'000	16'110'000	15'780'000	15'280'000	14'170'000	12'925'000	11'715'000	
Gewinn vor zus. Zinsen und Abschr.	40'000	160'000	360'000	510'000	820'000	1'075'000	1'160'000	1'250'000	
2,0 % Zinsen für neuen Schulden		-40'000	-400'000	-500'000	-540'000	-700'000	-700'000	-700'000	
Zusatzkosten für Abschreibungen	-120'000	-130'000	-290'000	-260'000	-1'140'000	-1'370'000	-1'370'000	-1'370'000	
Zusatzkosten für Betrieb und Unterhalt	0	0	0	-250'000	-250'000	-250'000	-300'000	-300'000	
Verlust	-80'000	-10'000	-330'000	-500'000	-1'110'000	-1'245'000	-1'210'000	-1'120'000	
Eigenkapital Ende Jahr	16'120'000	16'110'000	15'780'000	15'280'000	14'170'000	12'925'000	11'715'000	10'595'000	
Eigenkapital Anfang Jahr	16'200'000	16'120'000	16'090'000	15'560'000	14'810'000	13'430'000	11'835'000	10'275'000	
Gewinn vor zus. Zinsen und Abschr.	40'000	160'000	360'000	510'000	820'000	1'075'000	1'160'000	1'250'000	
3,0 % Zinsen für neuen Schulden		-60'000	-600'000	-750'000	-810'000	-1'050'000	-1'050'000	-1'050'000	
Zusatzkosten für Abschreibungen	-120'000	-130'000	-290'000	-260'000	-1'140'000	-1'370'000	-1'370'000	-1'370'000	
Zusatzkosten für Betrieb und Unterhalt	0	0	0	-250'000	-250'000	-250'000	-300'000	-300'000	
Verlust	-80'000	-30'000	-530'000	-750'000	-1'380'000	-1'595'000	-1'560'000	-1'470'000	
Eigenkapital Ende Jahr	16'120'000	16'090'000	15'560'000	14'810'000	13'430'000	11'835'000	10'275'000	8'805'000	



Aktuelle Zinsentwicklung Fremdkapital
Durchschnittlich auf Loanbox (digitale Plattform für die Finanzierung von Darlehen im öffentlichen Sektor) offerierter Zinssatz je Laufzeitband im April 2022



Beilage 6:

Neuer Kindergarten: Grundrisse, Schnitte und Ansichten

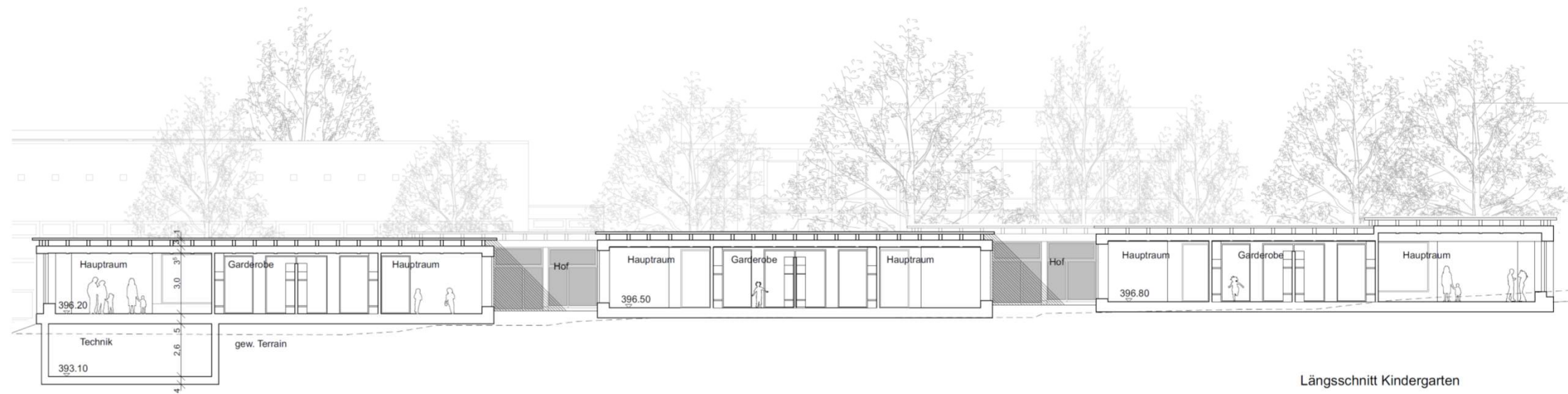


Neuer Kindergarten: Grundrisspläne

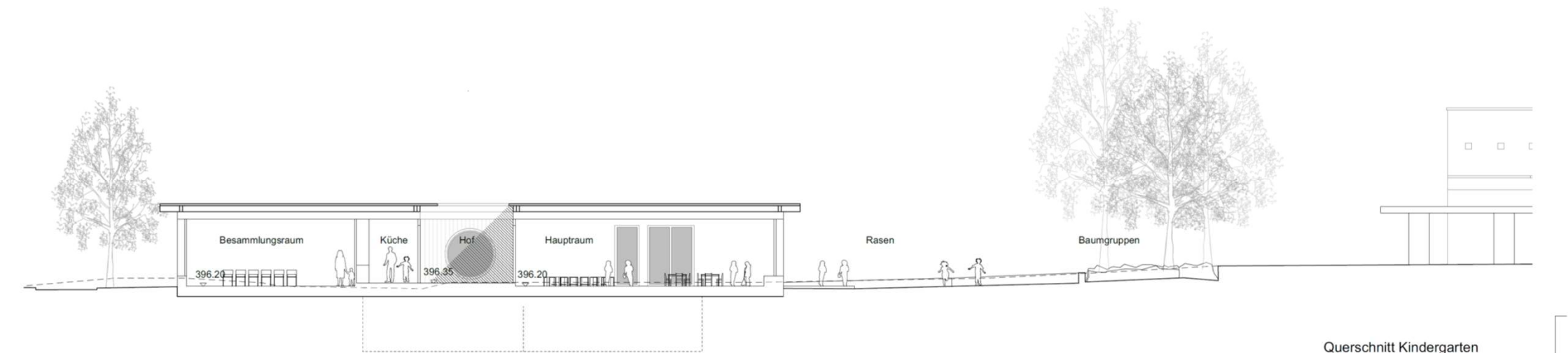




Neuer Kindergarten: Schnitte und Ansichten

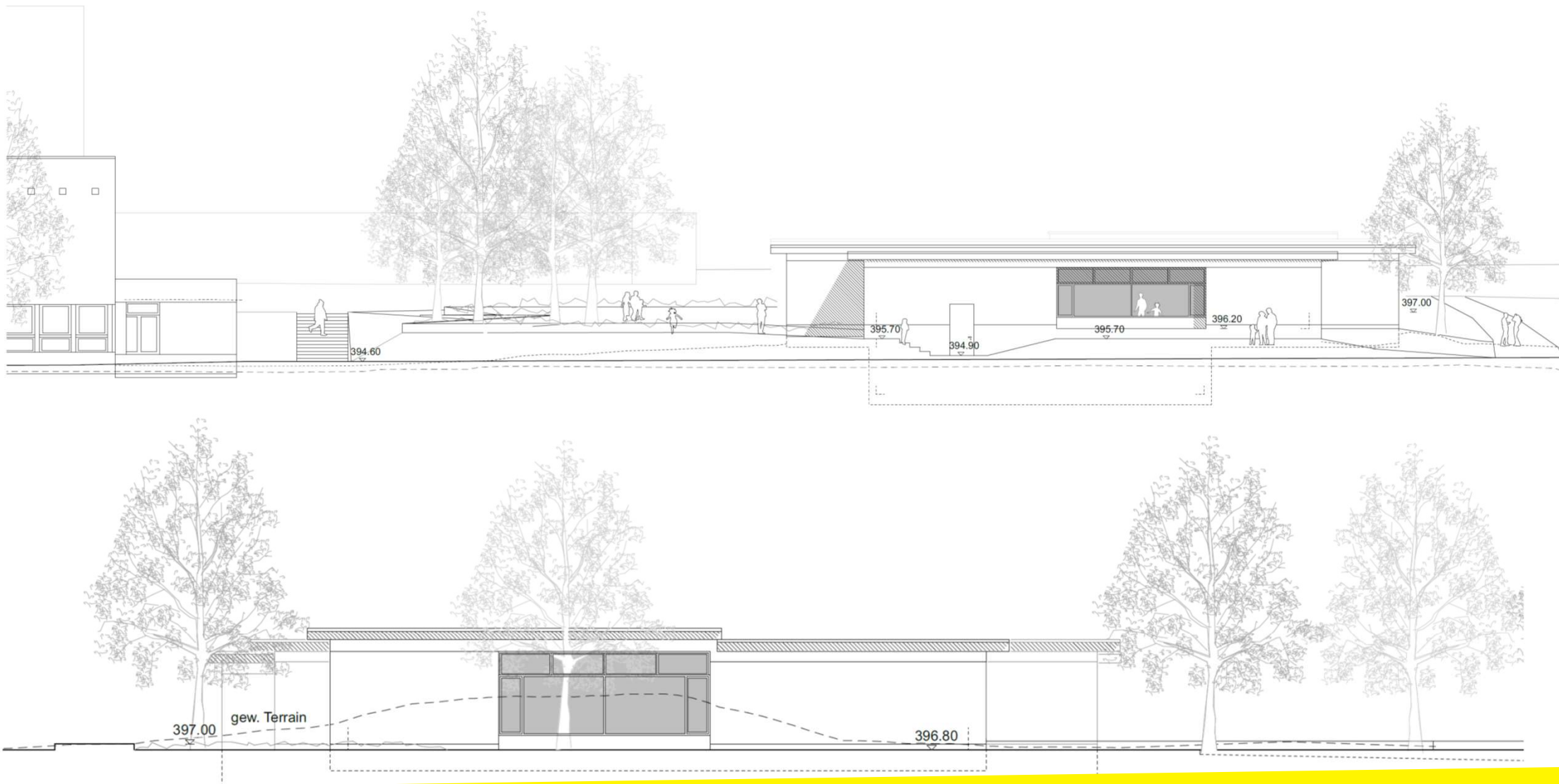


Längsschnitt Kindergarten

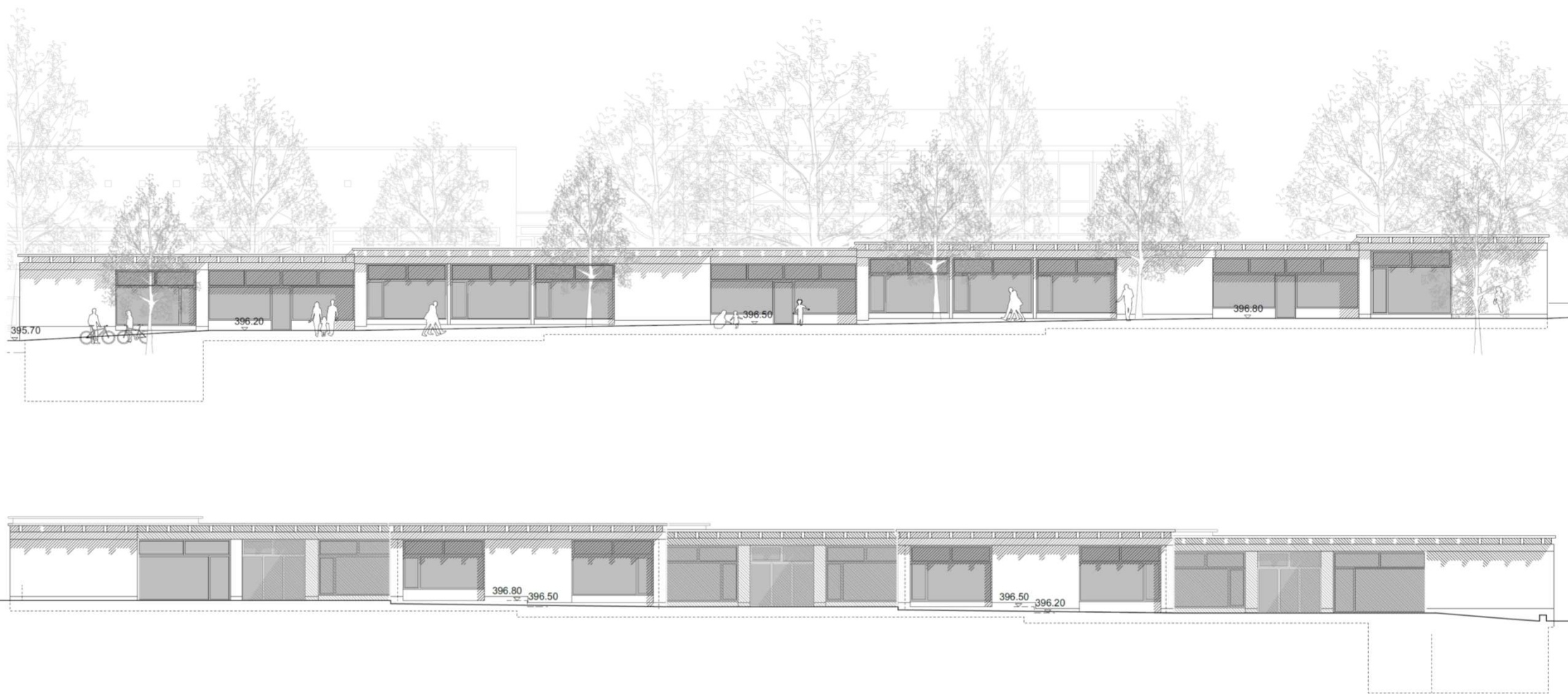


Querschnitt Kindergarten

Längs- und Querschnitt Kindergarten



Nord- und Südfassade Kindergarten



West- und Ostfassade Kindergarten

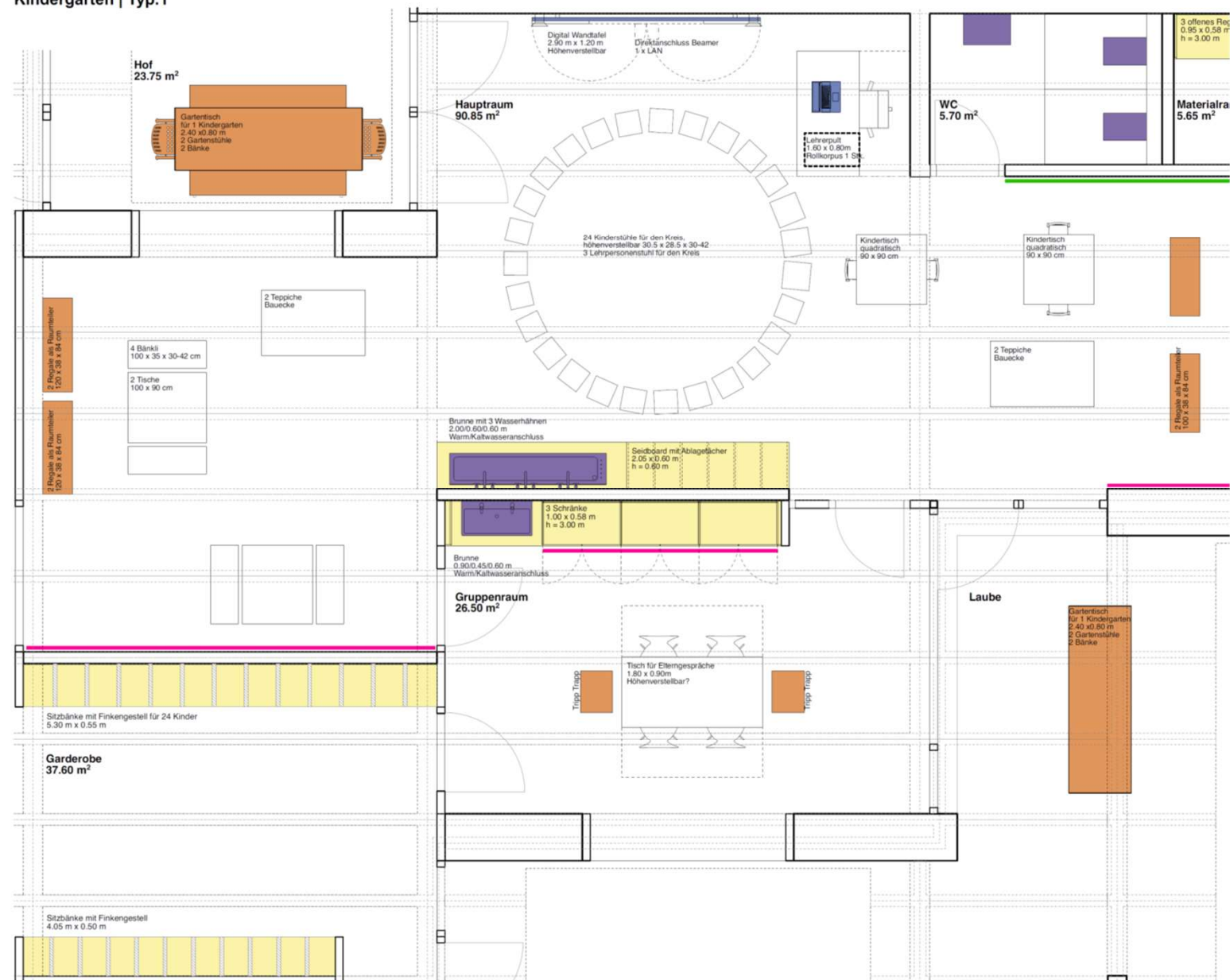


Neuer Kindergarten: Raumausstattung (Beispiele)

Kinder- garten



Kindergarten | Typ.1



**Haupt-
raum KiGa**

Besammlungsraum



**Versammlungs-
raum**

Überblick zur Entwicklung der Klassengrößen und Schülerzahlen auf den verschiedenen Stufen

Auszug aus der Bildungskosten-Analyse (April 2022)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Kindergarten										
Schulklassen	4	4	4	4.5	5	5	5.5	6	6	6
Ø Schülerzahl pro Klasse	22.50	22.00	22.00	18.20	18.00	19.20	19.82	19.50	20.33	19.83
Total SuS	90	88	88	91	90	96	109	117	122	119

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Primarschule										
Schulklassen	12.5	13	13.5	13.5	14	14.5	15	15	15.5	16
Ø Schülerzahl pro Klasse	20.96	20.31	19.56	18.89	18.43	18.21	18.27	18.47	18.84	18.81
Total SuS	262	264	264	255	258	264	274	277	292	301

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Oberstufe										
Schulklassen	7	7	9	7	7	7	8	8	9	9
Ø Schülerzahl pro Klasse	15.86	15.57	14.56	20.00	18.71	17.71	14.50	15.88	14.00	15.00
Total SuS	111	109	131	140	131	124	116	127	126	135