



GEMEINDE
KÖLLIKEN
AARGAU

Einladung zur

Einwohnergemeindeversammlung

**vom 23. März 2012, 20.15 Uhr,
in der Mehrzweckhalle an der Berggasse.**

Der Stimmrechtsausweis befindet sich auf der letzten Umschlagseite.

INHALTSVERZEICHNIS

Traktandenliste der Einwohnergemeindeversammlung.	1
Erläuterungen und Anträge zu den einzelnen Traktanden.	2 – 8

TRAKTANDENLISTE

1. Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 25. November 2011.
2. Verpflichtungskredit für den Abbruch des ehemaligen FAMA-Bürogebäudes und den Neubau eines Schulhauses für Hauswirtschaft, Textiles Werken und Schulleitung.
3. Verschiedenes.

Die Akten zu den vorstehenden Traktanden liegen ab dem 9. März 2012 während der ordentlichen Schalterstunden bei der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme auf.

ERLÄUTERUNGEN UND ANTRÄGE ZU DEN TRAKTANDEN

1. Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 25. November 2011.

Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 25. November 2011 wurde von der Finanzkommission im Sinne der Vorschriften der Gemeindeordnung geprüft und für in Ordnung befunden. Sie beantragt, das Protokoll zu genehmigen.

ANTRAG

Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 25. November 2011 sei zu genehmigen.

2. Verpflichtungskredit für den Abbruch des ehemaligen FAMA-Bürogebäudes und den Neubau eines Schulhauses für Hauswirtschaft, Textiles Werken und Schulleitung.

Zusammenfassung

Die Gemeindeversammlung hat am 11. Juni 2010 die Projektierung „Umnutzung ehemaliges FAMA-Bürogebäude für Schul- und Schulleitungszwecke“ bewilligt. Eine Arbeitsgruppe (4 Personen aus dem Bereich Schule, 2 Personen aus dem Bereich Gemeinde) hat die Projektierungsarbeiten begleitet. Aufgrund der Erkenntnisse wurde aus dem angestrebten Umnutzungs- ein Neubauprojekt. Auch das ursprüngliche Raumprogramm wurde verändert (siehe nachfolgende Ausführungen). Heute liegt ein Projekt mit sieben neuen Klassenräumen, Nebenräumen und vier Räumen für die Schulleitung vor. Die Investitionskosten betragen 4,5 Mio. Franken, exkl. Folgekosten.

Ausgangslage

Die Vorlage für die Projektierung basierte auf dem Vorschlag der Arbeitsgruppe. Unter Berücksichtigung des generellen Raumkonzepts wurde dazu in der Gemeindeversammlungsvorlage vom 11. Juni 2010 ausgeführt:

Die Raumprobleme in den Schulgebäuden und im Gemeindehaus sollen so gelöst werden, dass

- a. das ehemalige FAMA-Bürogebäude für Schul- und Schulleitungszwecke genutzt werden soll.*
- b. die Hauswirtschaftsräume vom Primarschulhaus sowie die Schulleitungsräume im Oberstufenschulhaus ins ehemalige FAMA-Bürogebäude verlegt werden.*
- c. die Schulräume im Gemeindehaus in die freien Räume der Hauswirtschaft ins Primarschulhaus und das ehemalige Fama-Bürogebäude verlegt werden und das Gemeindehaus somit saniert werden kann.*

Das gesamte Investitionsvolumen für diese Projekte wird voraussichtlich zwischen 6 und 8 Mio. Franken liegen und sich auf etwa fünf Jahre erstrecken. Heute geht es darum, einen Kredit für die Projektierung von Punkt a. zu bewilligen.

Was wird geplant?

Der Gemeinderat hat eine Arbeitsgruppe Schulraumplanung eingesetzt. Diese schlägt vor, das ehemalige FAMA-Bürogebäude für Schul- und Schulleitungszwecke umzunutzen. Konkret soll im Souterrain der Bereich Hauswirtschaft (Kochschule) realisiert werden. Im Erdgeschoss/Hochparterre würde die Schulleitung eingerichtet sowie disponible Flächen realisiert. Das Obergeschoss ist dem Textilen Werken gewidmet. Das Gebäude wird durch eine Liftanlage ergänzt.

Arbeit der Arbeitsgruppe

Nach dem Projektierungsentscheid der Gemeindeversammlung hat der Gemeinderat im Oktober 2010 eine Arbeitsgruppe unter dem Vorsitz von Gemeinderat Steven Schneider bestellt. Die Arbeitsgruppe hatte folgenden Auftrag:

- a. Überprüfung und Erarbeitung des Nutzungskonzeptes z.H. des Gemeinderates zur Genehmigung bis 30. November 2010.
- b. Erarbeitung eines Bauprojekts in Zusammenarbeit mit dem Architekten bis 28. Februar 2011.

Die Arbeitsgruppe kam an ihrer Sitzung vom 8. November 2010 zu folgender Erkenntnis:

Die bestehende Raumplanung für das FAMA-Gebäude (aus der früheren Arbeitsgruppe Schulraumplanung) ist völlig illusorisch.

Es folgten weitere Abklärungen. Im Ergebnis führte das geänderte Raumkonzept zu beträchtlichen Eingriffen in die Gebäudestruktur, verbunden mit einer entsprechenden Kostenentwicklung. Dies bewog den Gemeinderat, im Januar 2011 gegenüber der Arbeitsgruppe anzuregen, „die Situation grundsätzlich zu überdenken (z.B. Abbruch) und allenfalls eine geänderte Lösungsausrichtung vorzuschlagen“.

Konzept gemäss Arbeitsgruppe

In einem zweigeschossigen Neubau mit je rund 700 m² Bruttogeschossfläche pro Etage sollen in einem Gebäude mit Minergie-Standard Hauswirtschaft, Textiles Werken und die Schulleitung/-administration untergebracht werden. Die Schulsozialarbeit wird nicht integriert. Auf diesen Eckwerten liess die Arbeitsgruppe durch das Architekturbüro das Projekt weiter bearbeiten.

Als Folge dieses Konzepts können in den bestehenden Schulanlagen folgende Räume neuen Nutzungen zugeführt werden:

- Zwei Kochschulräume im Primarschulhaus in Schulräume.
- Zwei Werkräume im Primarschulhaus in Schulräume.
- Umnutzung der Büros der Schulleitung in Nebenräume.

Vom entsprechend den Vorgaben der Arbeitsgruppe durch das Architekturbüro erarbeiteten Projekt hat der Gemeinderat im Mai 2011 Kenntnis genommen. Aufgrund des im September 2011 vorliegenden Kostenvoranschlags hat der Gemeinderat zu einer Besprechung mit der Arbeitsgruppe eingeladen.

Dabei ging es um

- Grundsätzliche Informationen - Fragen zur Schulraumplanung.
- Situation bei Wechsel auf System 6/3.
- Politischer Entscheidungsprozess.
- Baurechtliches Verfahren.
- Realisierungszeitplan, Kosten.

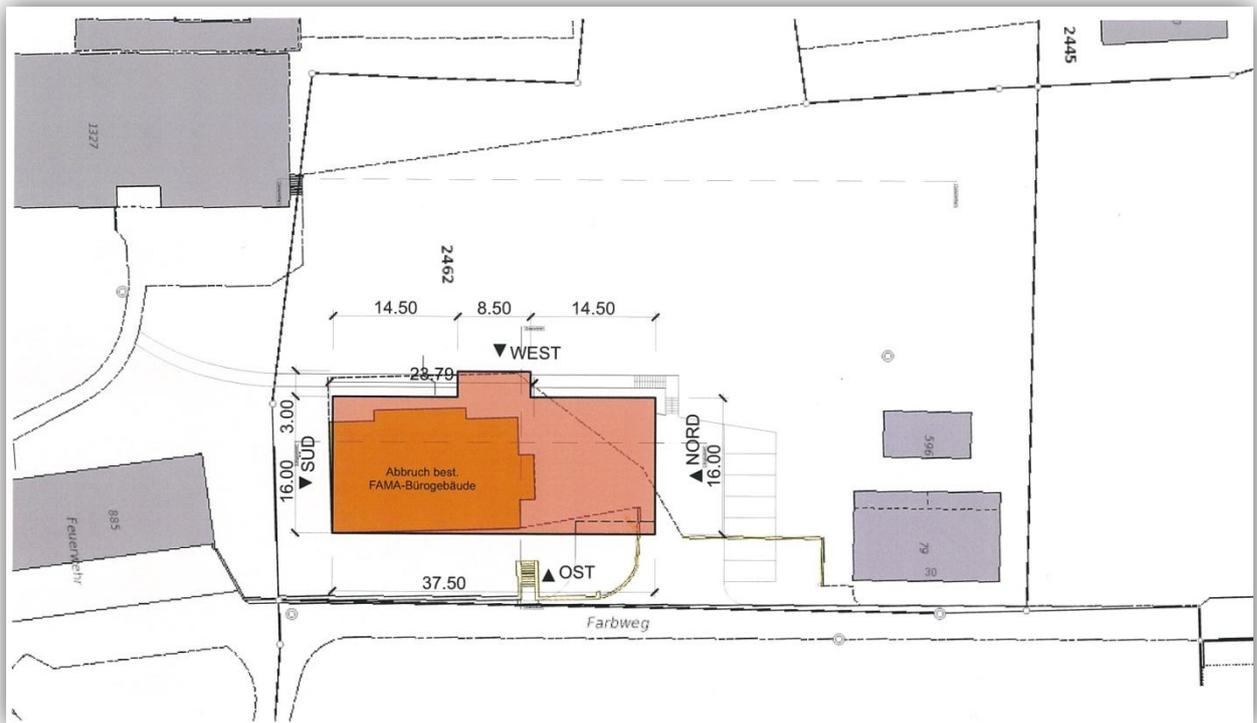
Projekt

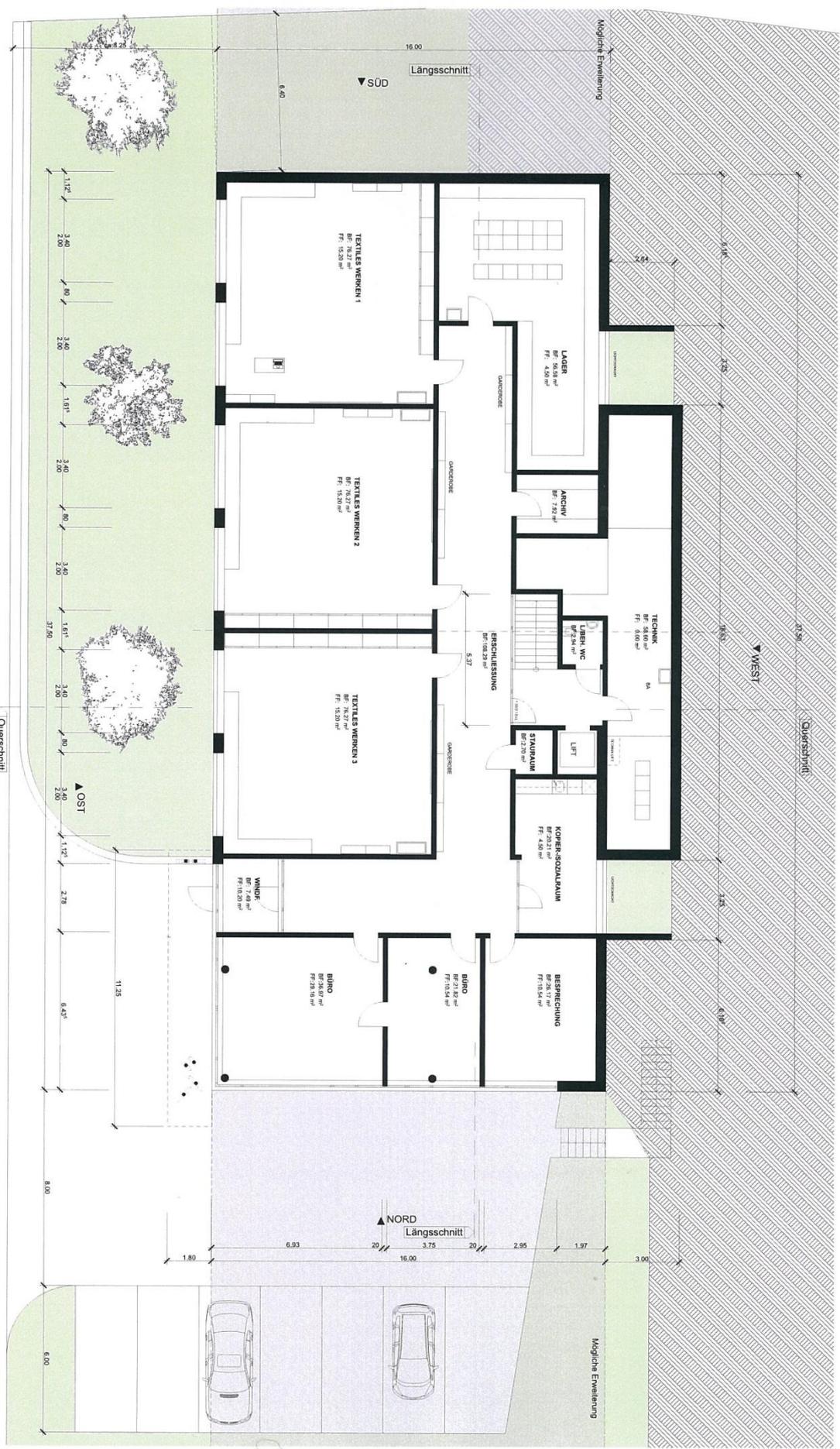
Das vorliegende Projekt beinhaltet ein neues Schulgebäude mit den Grundmassen 16 x 37.5 m, zuzüglich Anbauten. Die kubische Berechnung nach SIA ergibt ein Volumen von 6'140 m³. Das zweigeschossige Gebäude bietet im Erdgeschoss, welches auch vom Farbweg her zugänglich ist, drei Schulzimmer für Textiles Werken, Lagerraum sowie vier Räume für die Schulleitung/-administration. Ebenso sind ein Technik- und ein Archivraum vorgesehen.

Das Obergeschoss (OG) ist für zwei Schulzimmer zum Kochen, zwei Schulzimmer für Theorie, zwei Lagerräume sowie WC's ausgelegt. Das OG ist von der Bergseite, das heisst von den bestehenden Schulanlagen her, erreichbar und erschlossen. Ebenso ist das Gebäude mit einer Liftanlage ausgestattet.

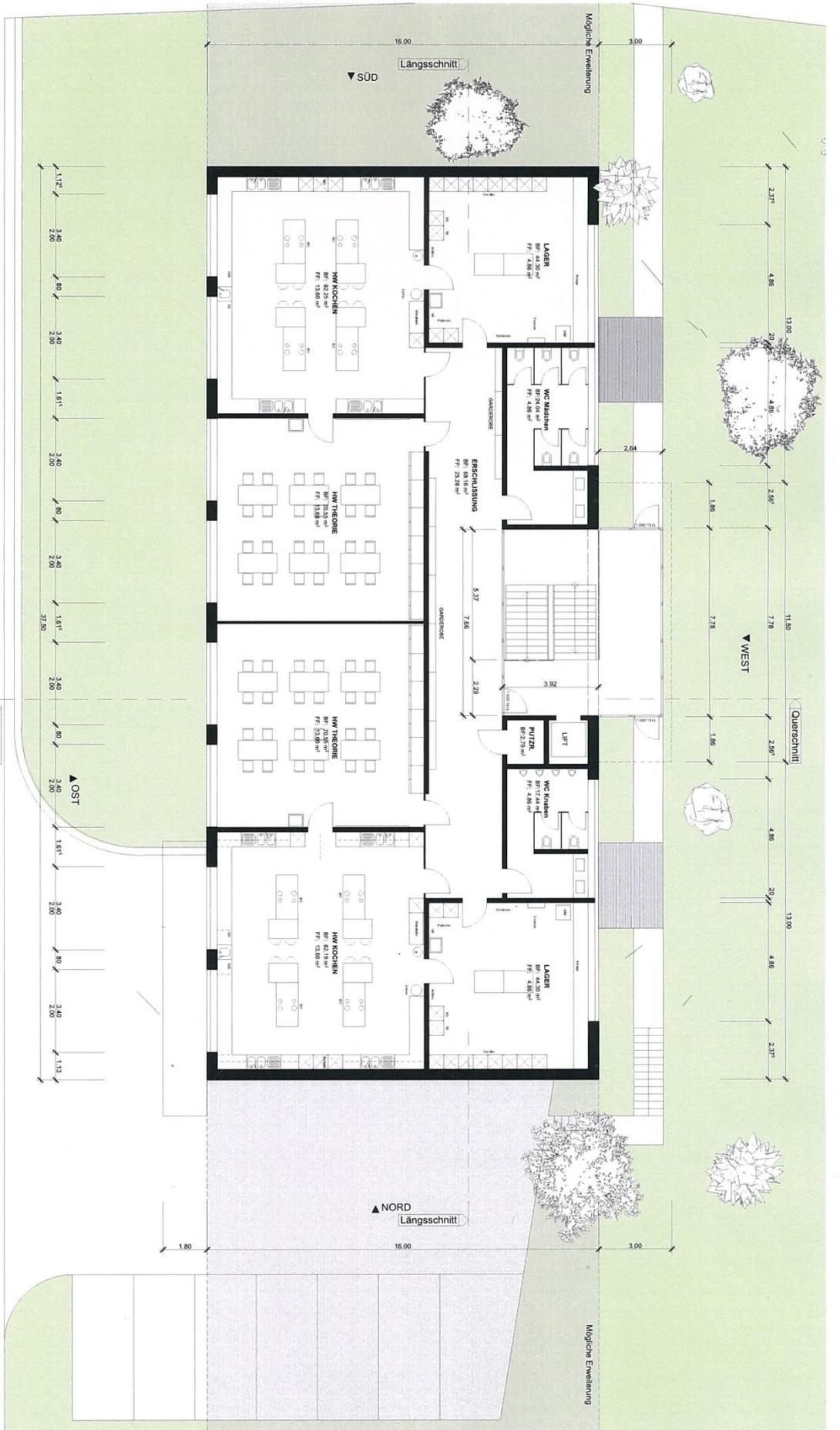
Das Gebäude ist so konzipiert, dass künftig sowohl eine Aufstockung als auch nötigenfalls Erweiterungen seitlich möglich sind.

Der Neubau kommt anstelle des ehemaligen, rund 100-jährigen FAMA-Bürogebäude zu stehen.





ERDGESCHOSS 1:100



OBBERGESCHOSS 1:100



Finanzen

Der Kostenvoranschlag des Architekturbüros für den Neubau, Kostenstand 1. April 2010, mit einer Genauigkeit von +/- 10 %, lautet wie folgt:

Vorbereitungsarbeiten	Fr.	170'000
Gebäude	Fr.	3'391'700
Betriebseinrichtungen	Fr.	209'500
Umgebung	Fr.	140'800
Baunebenkosten	Fr.	194'000
Ausstattung	Fr.	394'000
T O T A L inkl. 8 % MwSt.	Fr.	<u>4'500'000</u>

Das Areal des ehemaligen FAMA-Bürogebäudes musste von der Gemeinde anfangs der 90er-Jahre im Rahmen eines Gerichtsverfahrens für rund 800 Franken/m² erworben werden. Die Arealkosten sind nicht in dieser Aufstellung enthalten.

Die Investition ist mittels Darlehen zu finanzieren. Die Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung) belaufen sich im Durchschnitt der nächsten 20 Jahre auf der Basis eines Darlehenszinssatzes von 2.75 % auf rund 300'000 Franken/Jahr.

Für die Betreuung dieses neuen Schulgebäudes ist eine Aufstockung des Stellenplans im Bereich der Hauswarte erforderlich. Nach den Berechnungen der Arbeitsgruppe wird rund ein 65 %-Pensum benötigt. Der Stellenplan der Einwohnergemeinde (Anhang II des Dienst- und Besoldungsreglements) ist daher wie folgt zu ändern:

Text	Bisher	Neu
Gemeindedienste		
Bauamt, Hauswarte, Schwimmbad	8.5 Stellen	9.15 Stellen

Die daraus resultierenden wiederkehrenden Kosten werden auf jährlich rund 60'000 Franken geschätzt.

Zusammen mit den Betriebskosten (Strom, Wasser, Abwasser, Heizung, Unterhalt, Reparaturen, Erneuerungen, Hauswartung, etc.) ist im langjährigen Mittel mit Aufwendungen von gut 200'000 Franken pro Jahr zu rechnen.

Zusammenfassend die Folgeaufwendungen:

• Kapitalfolgekosten (6.57 % Annuität, 20 Jahre), gerundet	Fr.	300'000
• Betriebs- und Personalfolgekosten	Fr.	200'000

Die Kapitalfolgekosten entsprechen aktuell 4 und die Betriebsfolgekosten 2.7 Steuerprozenten.

Termine und Vorgehen

Die Termine und Meilensteine (ohne allfällige Rechtsverfahren) sind wie folgt vorgesehen:

2012	Entscheid Gemeindeversammlung
2012	Nach Ablauf Referendumsfrist Auftrag für Detailprojektierung
2012	Baugesuchsverfahren
2013	Baubewilligungserteilung
2013	Submissionsverfahren
2013	Vergabe der Bauaufträge
2013-14	Bauarbeiten
2014	Übergabe zu Händen Schulbetrieb
2016	Kreditabrechnung

ANTRAG

- a. Bewilligung eines indexierten Verpflichtungskredits von 4'500'000 Franken für ein neues Schulgebäude gemäss vorliegendem Projekt (inkl. Abbruch ehemaliges FAMA-Bürogebäude).
- b. Erhöhung des Stellenplans im Bereich Gemeindedienste (Bauamt, Hauswarte, Schwimmbad) um 0.65 Stellen auf neu 9.15 Stellen.



STIMMRECHTSAUSWEIS

zur Teilnahme an der

Einwohnergemeindeversammlung

am Freitag, 23. März 2012, **20.15 Uhr**,
in der Mehrzweckhalle.

Dieser Stimmrechtsausweis ist vor der Einwohnergemeindeversammlung den Stimmezählern abzugeben.