



Gemeindeversammlung vom 20. September 2016

Vorlagen des Gemeinderates

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
Genehmigung Protokoll der Gemeindeversammlung vom 29. Juni 2016	2
Traktanden:	
1. Zonenreglement Siedlung - Mutation Zentrumszone	4
2. Baukredit Neubau Schulhaus und Rückbau Pavillon Ost	9
3. Baukredit Sanierung Kopfstandturnhalle	16
4. Verschiedenes	
4.1. Selbständige Anträge von Stimmberechtigten	
4.2. Anfragen von Stimmberechtigten	
4.3. Mitteilungen des Gemeinderates	

Gelterkinden, 29. August 2016

Beschlussprotokoll der Gemeindeversammlung vom 29. Juni 2016

Protokoll

://: Das ausführliche Protokoll der Gemeindeversammlung vom 16. Dezember 2015 wird genehmigt.

Traktandum 1: Genehmigung Rechnungsabschluss 2015

://: Genehmigung der Jahresrechnung der Einwohnergemeinde für das Jahr 2015 (inklusive Abschreibungen und punktuellen Budgetüberschreitungen) mit einem ausgewiesenen Ertragsüberschuss von CHF 185'231.88.

://: Kenntnisnahme der Abrechnung des Verpflichtungskredites.

Traktandum 2: Kenntnisnahme Bericht der Geschäftsprüfungskommission

Kein Beschluss.

Traktandum 3: Gemeindeinitiative für eine faire Kompensation der EL-Entlastung (Fairness-Initiative)

- ://: 1. Die Gemeindeversammlung beschliesst, die formulierte Gemeindeinitiative ‚für eine faire Kompensation der EL-Entlastung (Fairness-Initiative)‘ zu unterzeichnen.
2. Die Gemeindeversammlung nimmt zustimmend Kenntnis vom Wortlaut des Initiativbegehrens; dieser lautet:
- § 15c des Finanzausgleichs-Gesetzes vom 25. Juni 2009 (SGS 185) ist mit einem Abs. 1^{bis} wie folgt zu ergänzen:
- Leistungen des Kantons, Ergänzungsleistungen
- ^{1bis} Zur Kompensation der EL-Entlastung des Kantons durch die kommunale Pflegefinanzierung in den Jahren 2011-2015 erstattet der Kanton den Einwohnergemeinden bis Ende des Jahres 2020 insgesamt CHF 45 Mio. An diesen Betrag wird die Zahlung von CHF 15 Mio. gemäss Beschluss des Landrats vom 28. Januar 2016 angerechnet.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, die Initiative notwendigenfalls zurückzuziehen.
4. Federführend ist die Gemeinde Reinach.

Beschlussprotokoll der Gemeindeversammlung vom 29. Juni 2016

Traktandum 4: Baukredit Neubau Hallenbad

://: Genehmigung eines Baukredites für den Neubau des Hallenbades im Betrag von CHF 17.615 Mio.

Gelterkinden, 29. Juni 2016

Der Gemeindeverwalter
Christian Ott

Hinweis:

Das ausführliche Protokoll der letzten Gemeindeversammlung ist zehn Tage vor der Gemeindeversammlung auf der Gemeindefree website unter „www.gelterkinden.ch > Politik/Behörden > Gemeindeversammlung“ abrufbar sowie auf der Gemeindeverwaltung einseh- und beziehbar.

Traktandum 1: Zonenreglement Siedlung - Mutation Zentrumszone

1. Ausgangslage

Am 5. Februar 2014 hatte die Gemeindeversammlung das neue Zonenreglement Siedlung (ZRS) beschlossen. Einige der neuen bzw. geänderten Bestimmungen wurden vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft mit Beschluss vom 25. August 2015 jedoch nicht genehmigt. Der Gemeinderat erhob nach eingehender Prüfung in der Folge gegen verschiedene dieser Nicht-Genehmigungen des Regierungsrates Beschwerde beim Kantonsgericht. Das Verfahren ist zurzeit noch nicht abgeschlossen.

Gegen die Nicht-Genehmigung der Bestimmungen zur neuen Zentrumszone wurde jedoch auf eine Beschwerde verzichtet, da deren Chancen aufgrund eines in der Zwischenzeit ergangenen Bundesgerichtsurteils im ähnlich gelagerten Fall Binningen nur sehr gering gewesen wären.

Hauptkritikpunkt des Regierungsrates ist, dass die Gemeindeversammlung keine Überbauungsziffer für die Zentrumszone festgelegt hatte. Deshalb hatte er in seinem Beschluss verfügt, dass die Gemeindeversammlung innert fünf Jahren für die Zentrumszone "eine Überbauungsziffer oder eine andere geeignete Massnahme zur Sicherung der Wohnqualität" festzulegen habe. Für die Zeit bis zur Festlegung verfügte der Regierungsrat im Sinne einer Übergangsbestimmung, dass in der Zentrumszone die Nutzungsmasse der Wohn- und Geschäftszone WG3b anzuwenden seien. Dies bedeutet, dass in der Zentrumszone zurzeit eine Überbauungsziffer von 25 % gilt.

Da die Übergangsbestimmung mit 25 % in keiner Weise den Absichten der Gemeinde entspricht, drängt sich die möglichst rasche Festlegung einer zweckmässigen Überbauungsziffer auf.

2. Kantonale Vorprüfung

Der Gemeinderat hatte am 1. Februar 2016 deshalb auf Antrag der Planungskommission Revision Ortsplanung Gelterkinden folgende Lösung für die Zentrumszone zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet:

- Überbauungsziffer 40 % (Art. 2 ZRS),
- Erhöhung der Überbauungsziffer auf maximal 50 % bei einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan, welche qualitative Vorgaben erfüllt (Art. 13 Abs. 1 und 2 ZRS),
- 1'000 m² Mindestfläche für Ausnahmeüberbauungen in der Zentrumszone (Art. 13 Abs. 1 ZRS).

Das kantonale Amt für Raumplanung (ARP) lehnte die beiden vorgenannten Prozentsätze jedoch als zu hoch ab. Konkrete Prozentsätze wurden aber nicht vorgeschlagen. Dies war auch in den

Traktandum 1: Zonenreglement Siedlung - Mutation Zentrumszone

anschliessend geführten Gesprächen mit dem ARP nicht anders. Die Gemeinde war somit gezwungen, die in den Diskussionen mit dem ARP erhaltenen Informationen selbst in konkrete Prozentzahlen umzuinterpretieren.

3. Öffentliche Mitwirkung

Zuhanden der öffentlichen Mitwirkung verabschiedete der Gemeinderat eine Lösung, deren Genehmigungschancen er aufgrund der Gespräche mit dem Kanton als gut einschätzte. Diese sah vor, dass die beiden Prozentsätze statt auf 40 % bzw. 50 % neu auf nur 30 % bzw. 40 % festgelegt werden.

Während der öffentlichen Mitwirkungsfrist sind fünf Eingaben eingegangen, die in zusätzlichen Gesprächen mit den Mitwirkenden geklärt bzw. diskutiert worden sind. Im Wesentlichen hielten die Mitwirkenden Folgendes fest:

- Die Gemeindeversammlung hat **keine** Überbauungsziffern beschlossen, d.h. die Bebauungsfläche sollte nur durch die gesetzlichen Grenzabstände definiert werden. Dies ist gemäss zwischenzeitlichem Bundesgerichtsurteil zwar nicht möglich. Um den Absichten der Gemeindeversammlung aber weitgehend Rechnung zu tragen, solle eine möglichst hohe Überbauungsziffer im Sinne der Version zuhanden der kantonalen Vorprüfung (40 % bzw. 50 %) angestrebt werden.
- Je tiefer die maximalen Überbauungsziffern festgelegt würden, umso höher sei der Anteil der Liegenschaften in der Zentrumszone, die keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr haben. Dies laufe den auch vom Kanton geforderten Bestrebungen zur inneren Verdichtung entgegen.
- Die Zentrumszone sei eine "Übergangszone" zwischen Ortskern (mit dichter Bebauung) und übrigem Siedlungsgebiet. Diesem Umstand sei auch bei der Festlegung der Überbauungsziffern Rechnung zu tragen.
- Die genaue Festlegung der Prozentsätze für die Überbauungsziffer liege im Ermessen der Gemeinde. Der Kanton dürfe dieses nicht durch eigenes Ermessen ersetzen.

4. Vorlage an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat musste zwischen den Interessen der Gemeinde (keine bzw. möglichst hohe Überbauungsziffer) und den Genehmigungschancen der Vorlage abwägen. Eine möglichst rasche Genehmigung liegt ebenfalls im Interesse der Gemeinde, da die geltende Übergangsbestimmung mit einer Überbauungsziffer von 25 % völlig unzweckmässig ist und sogar weniger zulässt, als dies vor der Zonenplanrevision der Fall war (30 % bzw. keine Begrenzung in den ehemaligen Gewerbebezonen). Zahlreiche mögliche Bauvorhaben in der Zentrumszone sind dadurch blockiert.

Traktandum 1: Zonenreglement Siedlung - Mutation Zentrumszone

Mit der nun vorgeschlagenen Festlegung eines Wertes von 35 % in Art. 2 ZRS wird ein gewisser Entwicklungsspielraum in der Zentrumszone geschaffen. Eine Erhöhung der Überbauungsziffer bis auf maximal 50 % soll möglich sein. Der Gemeinderat hält an diesem Prozentsatz fest, da diese Erhöhung zwingend die Erfüllung der qualitativen Kriterien, die in Art. 13 Abs. 2 des ZRS aufgeführt sind, voraussetzt. Damit wird der Haltung des Regierungsrates, der geeignete Massnahmen zur Sicherung der Wohnqualität fordert, Rechnung getragen.

Die beantragte neue Formulierung der Zentrumszonenbestimmungen ist im Anhang 1 ersichtlich. Die bisherigen Formulierungen sind im Anhang 2 zu finden.

5. Antrag

Zustimmung zur Mutation Zentrumszone im Zonenreglement Siedlung.

Anhang 1 (auf Seite 7): Beantragte Mutation Zentrumszone (zur Orientierung)

Anhang 2 (auf Seite 8): Bisherige Formulierungen (zur Orientierung)

Hinweis:

Auf der Gemeindeforum sind unter „www.gelterkinden.ch > Politik/Behörden > Gemeindeversammlung“ zehn Tage vor der Gemeindeversammlung abrufbar:

- Mutationstext
- Planungsbericht

Die Unterlagen liegen auch zehn Tage vor der Gemeindeversammlung auf der Gemeindeverwaltung auf und sind an der Gemeindeversammlung einsehbar.

Traktandum 1: Zonenreglement Siedlung - Mutation Zentrumszone**ANHANG 1****Beantragte Mutation Zentrumszone**

(Der nachfolgend abgedruckte Text dient zur Orientierung. Der zu beschliessende Mutationstext liegt zehn Tage vor der Gemeindeversammlung auf der Gemeindeverwaltung auf und ist an der Gemeindeversammlung einsehbar.)

Nach dem Beschluss der Mutationsvorlage lautet der neue Reglementstext wie folgt (neue Bestimmungen **Fett und grau hinterlegt**; redaktionelle Textverschiebungen: *Kursiv und unterstrichen*):

Art. 2: Nutzungszonen und Art und Mass der Nutzung

Zone	Zonenbezeichnung	Lärmempfindlichkeitsstufe (die Zuteilung ist im Zonenplan ersichtlich)	Überbauungsziffer in % (Art. 21)	Fassadenhöhe in m (Art. 25)	Gebäudelänge in m (Art. 24)	Nutzung gemäss RBG	Artikel in Zonenreglement
Zentrumszone	Z	III	35 n.b.	11.3	n.b.	§ 22, Abs. 2	Art. 4

Art. 13: Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

¹Im Rahmen von Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan kann der Gemeinderat folgende Ausnahmen bei der Überbauungsziffer gestatten:

Zone	max. Überbauungsziffer in % (Art. 21)	<u>min. Parzellenfläche</u>
Wohnzone W	33 %	<u>2'000 m²</u>
Wohn- und Geschäftszone WG2a + WG2b	32 %	<u>2'000 m²</u>
Wohn- und Geschäftszone WG3a + WG3b	27 %	<u>2'000 m²</u>
Zentrumszone	50 %	1'000 m²

Es besteht kein Anspruch auf Ausnahmen.

²Die Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan weisen im Gesamten gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile auf. Dafür müssen folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein:

- Die Bebauung weist eine hohe Qualität bezüglich Städtebau und Architektur auf.
- Die Bauten und Anlagen der Bebauung fügen sich gut in die bauliche und dorflandschaftliche Umgebung ein.
- Die Planung weist grössere zusammenhängende Grünflächen, Bäume und abseits des Verkehrs gelegene Spiel- und Freizeitflächen auf.
- Die Planung erfüllt erhöhte bau- und siedlungsökologische Anforderungen.
- Die Bebauung genügt fortschrittlichen Massnahmen zur Energienutzung.
- Die Planung legt die Flächen für den Fussgänger- und Fahrverkehr und die vorgeschriebenen Parkplätze für Fahrzeuge, einschliesslich Garagen, zweckmässig fest.

Die Einhaltung der Voraussetzungen ist in den Planungsunterlagen nachvollziehbar darzustellen und zu beschreiben.

Traktandum 1: Zonenreglement Siedlung - Mutation Zentrumszone**ANHANG 2****Bisherige Formulierungen**

(Der nachfolgend abgedruckte Text dient zur Orientierung.)

Die heute gültigen Formulierungen lauten wie folgt:

Art. 2: Nutzungszonen und Art und Mass der Nutzung

Zone	Zonenbezeichnung	Lärmempfindlichkeitsstufe (die Zuteilung ist im Zonenplan ersichtlich)	Überbauungsziffer in % (Art. 21)	Fassadenhöhe in m (Art. 25)	Gebäuelänge in m (Art. 24)	Nutzung gemäss RBG	Artikel in Zonenreglement
Zentrumszone	Z	III	n.b.	11.3	n.b.	§ 22, Abs. 2	Art. 4

Art. 13: Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

¹Ab einer Parzellenfläche von 2'000 m² kann der Gemeinderat im Rahmen von Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan Ausnahmen gemäss der Zonenvorschriften Siedlung zu folgenden maximalen Masse der Überbauungsziffer gestatten:

Zone	max. Überbauungsziffer in % (Art. 21)
Wohnzone W	33 %
Wohn- und Geschäftszone WG2a + WG2b	32 %
Wohn- und Geschäftszone WG3a + WG3b	27 %

Es besteht kein Anspruch auf Ausnahmen.

²Die Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan weisen im Gesamten gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile auf. Dafür müssen folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein:

- a. Die Bebauung weist eine hohe Qualität bezüglich Städtebau und Architektur auf.
- b. Die Bauten und Anlagen der Bebauung fügen sich gut in die bauliche und dorflandschaftliche Umgebung ein.
- c. Die Planung weist grössere zusammenhängende Grünflächen, Bäume und abseits des Verkehrs gelegene Spiel- und Freizeitflächen auf.
- d. Die Planung erfüllt erhöhte bau- und siedlungsökologische Anforderungen.
- e. Die Bebauung genügt fortschrittlichen Massnahmen zur Energienutzung.
- f. Die Planung legt die Flächen für den Fussgänger- und Fahrverkehr und die vorgeschriebenen Parkplätze für Fahrzeuge, einschliesslich Garagen, zweckmässig fest.

Die Einhaltung der Voraussetzungen ist in den Planungsunterlagen nachvollziehbar darzustellen und zu beschreiben.

Traktandum 2: Baukredit Neubau Schulhaus und Rückbau Pavillon Ost

1. Ausgangslage

Mit dem Thema Schulraumbedarf startete die Schulraumplanungskommission am 4. Januar 2012. In dieser Kommission hatten folgende Personen mitgearbeitet:

- Christine Mangold-Bürgin (Gemeindepräsidentin)
- Thomas Lang (Gemeinderat Ressort Bildung)
- Beat Müller (ehemaliger Schulleiter Kindergarten/Primarschule)
- Marcel Bussinger (Vertreter Lehrpersonen)
- Pascal Bürgin (Leiter Abteilung Bau)
- Felix Gruber (ehemaliger Präsident Schulrat Kindergarten/Primarschule)
- Monika Grieder-Jeger (Gemeindekommission)

Diese Kommission hatte sich damals vor allem mit dem nötigen zu erwartenden Schulraumbedarf auseinandergesetzt. Dieser Bedarf wurde auf Grund diverser gesetzlicher Rahmenbedingungen und Vorgaben definiert. Aufbauend auf dieser Bedarfsabklärung wurde dann durch ein externes Architekturbüro eine Machbarkeitsstudie erarbeitet.

In dieser Machbarkeitsstudie wurden etliche Varianten einander gegenüber gestellt:

- An- und Aufbauten
- Neubau mit Erhalt Kopfstandturnhalle
- Neubau mit Abbruch der Kopfstandturnhalle

Nach Vorliegen aller Fakten und Zahlen zu den einzelnen Varianten/Szenarien hatte sich der Gemeinderat am 12. August 2013 für die Variante Szenario 3 Variante 3 (Neubau Schulhaus anstelle der Kopfstandturnhalle mit neuer Turnhalle und Disponibel) und Rückbau Pavillon Ost entschieden. Man rechnete damals mit Investitionskosten von CHF 10.060 Mio. +/- 25%.

Aufgrund jener Kostenschätzung hatte der Gemeinderat an der Gemeindeversammlung vom 5. Februar 2014 einen Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 1.0 Mio. inkl. MWST für die Projektierung eines Schulhausneubaues (Szenario 3, Variante 3 mit neuer Turnhalle und Disponibel) genehmigen lassen. Nach Ablauf der Referendumsfrist wurde dann im Juni 2014 die Baukommission Neubau Schulhaus Hofmatt ins Leben gerufen.

In der Baukommission engagieren sich folgende Personen:

- Thomas Lang, Präsident (Delegierter Gemeinderat)
- Raphael Graf, Vizepräsident (Delegierter Gemeinderat)

Traktandum 2: Baukredit Neubau Schulhaus und Rückbau Pavillon Ost

- Yves Bruggisser (Baufachperson)
- Pascal Bürgin (Delegierter Gemeindeverwaltung)
- Marcel Bussinger (Delegierter Gesamtkonvent Schule)
- Peter Herde (Hauswart)
- Daniel Ritter (Baufachperson)
- Reto Straumann (Schulleiter Kindergarten/Primarschule)

2. Planerauswahlverfahren

Die Baukommission erarbeitete danach das definitive Raumprogramm. Ebenfalls wurde der Ausschreibungstext für die Präqualifikation für das Planerauswahlverfahren vorbereitet und durchgeführt. Nach der Präqualifikation war die Baukommission dann auch für die Vorbereitung des Planerauswahlverfahrens verantwortlich. In dieser Phase wurden die Kosten des Szenarios 3 Variante 3 nochmals genau überprüft und man musste feststellen, dass die veranschlagten Kosten der Machbarkeitsstudie zu tief ausgefallen sind. Die Berechnung der Kosten zeigte, dass für die Realisierung des Szenarios 3 Variante 3 mit Kosten von mindestens CHF 12.0 Mio. +/- 25% zu rechnen sei. Diese Feststellung mit der neuen Kostenprognose wurde dem Gemeinderat unterbreitet mit der Bitte, der Baukommission mitzuteilen, ob das Projekt Szenario 3 Variante 3 trotz dieser absehbaren Kostenüberschreitung gegenüber der Machbarkeitsstudie weiter verfolgt werden soll oder nicht.

Der Gemeinderat hat dann der Baukommission mitgeteilt, dass das Szenario 3 Variante 3 nicht mehr weiter verfolgt werden soll. Er beauftragte die Baukommission, das Projekt mit einem Schulraumerweiterungsbau anstelle der Hauswartwohnung sowie die Sanierung oder den Neubau der Turnhalle aufzugleisen.

Nach dieser Entscheidung konnte dann das Planerauswahlverfahren durch die Baukommission durchgeführt werden. Nach den Projekteingaben wurde daraufhin durch die Jury an zwei Tagen ein Siegerprojekt auserkoren.

3. Projektänderung

Infolge der Projektänderung musste der Gemeinderat nochmals ein Geschäft für die Gemeindeversammlung vom 16. Dezember 2015 vorbereiten. An jener Gemeindeversammlung wurden folgende Anträge gestellt (Wortlaut):

Traktandum 2: Baukredit Neubau Schulhaus und Rückbau Pavillon Ost

- Das Projekt gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 5. Februar 2014, Neubau eines Schulhauses (Szenario 3 Variante 3 mit neuer Turnhalle und Disponibel) wird nicht weiterverfolgt.
- Anstelle der Hauswartwohnung wird ein Schulhausneubau inkl. Disponibel projektiert.
- Die bestehende Kopfstandturnhalle wird saniert; die Realisierung erfolgt wenn möglich zusammen mit dem Schulhausneubau.

Diesen Anträgen wurde durch die Gemeindeversammlung mit grosser Mehrheit zugestimmt. Nach Ablauf der Referendumsfrist konnte der Gemeinderat dann die Planungsarbeit weiterführen. Mit dem Architekten und den Fachplanern wurden Verträge abgeschlossen, um ein Bauprojekt inkl. Kostenvoranschlag erarbeiten zu können.

4. Bauprojekt / Kostenvoranschlag

Das vorliegende und vom Gemeinderat beschlossene Bauprojekt der Firma maj Architekten ag aus Bern weist nun folgendes Raumprogramm auf:

- 6 Klassenzimmer
- 1 Disponibel (Aula/Musik, Grösse von 2 Klassenzimmern)
- 3 Gruppenräume
- 1 Abteilungsunterrichtsraum
- Sanitarische Anlagen (WC M, WC B, WC IV/L)
- Technik- und Putzraum (Kellergeschoss)
- Schutzraum (89 Schutzplätze inkl. Schleusenanlage)
- Lagerraum (Kellergeschoss)

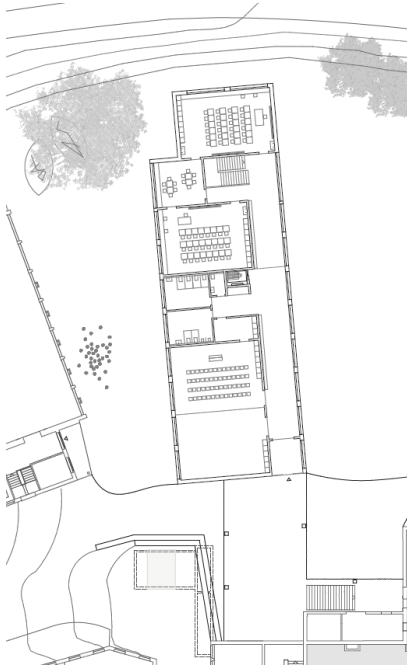
Das geplante Raumprogramm deckt den Bedarf gemäss den Berechnungen der Schulraumplanungskommission ab. Diese Berechnungen sind heute noch aktuell.

Nicht möglich ist eine Vorhersage bezüglich des zukünftigen Raumbedarfes der Schule, da dies von vielen unsicheren Faktoren abhängig ist (demographische Entwicklung, politische Entwicklungen in Bildungsfragen, geldpolitische Entwicklungen usw.). Eine Vorhersage und der Bau von Schulraum auf Reserve wären daher unseriös.

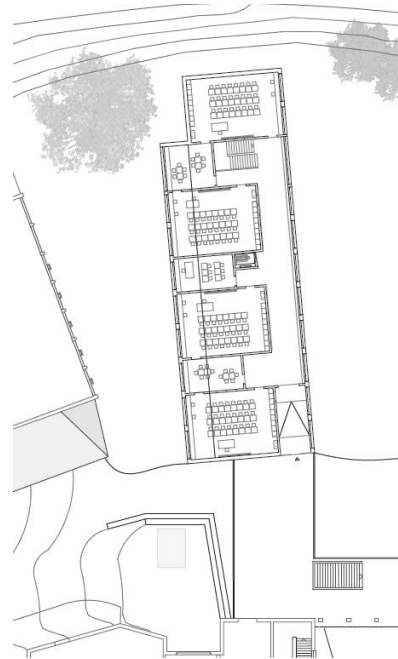
Traktandum 2: Baukredit Neubau Schulhaus und Rückbau Pavillon Ost

Pläne Bauprojekt

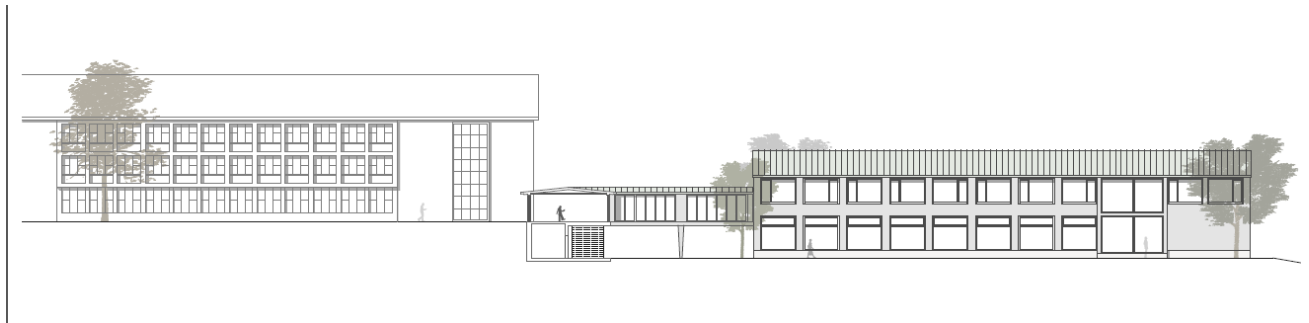
Situation Erdgeschoss:



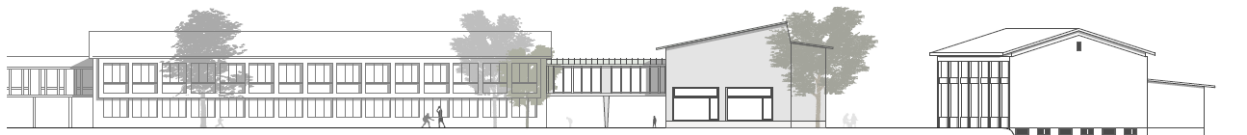
Situation Obergeschoss:



Ansicht Ost:

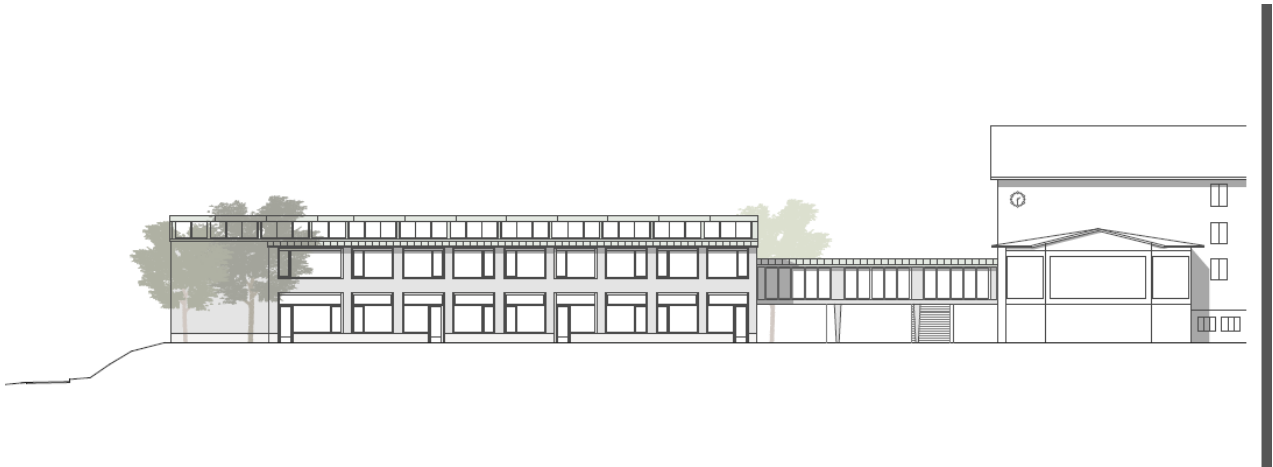


Ansicht Nord:



Traktandum 2: Baukredit Neubau Schulhaus und Rückbau Pavillon Ost

Ansicht West:



In der Planungsarbeit hatte sich herausgestellt, dass die bestehende Elektro-Hauptverteilung einerseits uralt ist und andererseits keine getrennte Stromverbrauchsermittlung für beide Schulträger möglich ist. Dieser Umstand soll nun mit dem Neubau eliminiert werden. Deshalb wird eine neue, der heutigen Technik entsprechende Hauptverteilung realisiert. Der Kanton Basel-Landschaft hat diesem Vorhaben auch zugestimmt und ist gewillt, sich an den Kosten zu beteiligen.

Weiter hat sich gezeigt, dass sich Gelterkinden bei der Schutzraumplatzquote an der unteren Grenze bewegt und es sich daher aufdrängt, beim Schulhausneubau einen neuen öffentlichen Schutzraum zu realisieren. Die Baukommission hatte während der Bauprojektplanung mit dem Zivilschutzkommandanten und den zuständigen kantonalen Ämtern geprüft, ob dies im Schulhausneubau realisiert werden könnte. Nach Angaben der Zivilschutzverantwortlichen wäre es sinnvoll, dies beim Schulhausneubau zu realisieren. Nach dieser positiven Rückmeldung hatte man die Mehrkosten für diesen Schutzraum errechnet. Die Berechnung hatte gezeigt, dass dies kostenneutral gebaut werden könnte, da die anfallenden Mehrkosten durch getätigte Ersatzabgaben subventioniert werden. Die Schutzplätze können in Friedenszeiten durch die Schule, zum Beispiel als Lagerraum, genutzt werden und zwar schwellenlos. Der Gemeinderat hat dies dann geprüft und der Baukommission mitgeteilt, dass die 89 möglichen Schutzplätze eingeplant werden sollen.

Weiter hat die Baukommission auf der grösseren Dachfläche die Realisierung einer Photovoltaik-Anlage geprüft. Auch wurden die anfallenden Kosten und die zu erwartende Stromproduktionsmenge errechnet. Da mit dem vorgeschlagenen System eine dichte Dachhaut realisiert werden kann, fallen die Dacheindeckarbeiten günstiger aus. Somit ist die Anlage nach zehn Jahren Einsatzzeit amortisiert. Mit der geplanten Photovoltaik-Anlage-Fläche können jährlich

Traktandum 2: Baukredit Neubau Schulhaus und Rückbau Pavillon Ost

59'000 kWh Strom produziert werden. Der Gemeinderat hat sich mit diesem Antrag der Baukommission befasst. Er ist auch der Meinung, dass diese Photovoltaik-Anlage im Bauprojekt aufgenommen werden soll.

Der Gemeinderat hat dann das Bauprojekt auf Empfehlung der Baukommission genehmigt. Danach konnte der detaillierte Kostenvoranschlag erarbeitet werden. Er geht nun von Erstellungskosten für den Schulhauserweiterungsbau von CHF 6.99 Mio. inkl. MWST und Planungshonorare mit einer Genauigkeit von +/- 10% aus.

Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von +/- 10%:

BKP 0	Grundstücke	CHF 50'000
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF 230'000
BKP 2	Gebäude	CHF 5'330'000
BKP 3	Betriebseinrichtungen	CHF 240'000
BKP 4	Umgebung	CHF 415'000
BKP 5	Baunebenkosten und Übergangskonten	CHF 395'000
BKP 9	Ausstattung	CHF 330'000
Total inkl. MWST und Honorare		CHF 6'990'000

Mit dem Neubau des Schulhauses werden 2'072m² Nutzfläche oder ein Bauvolumen von 7'000m³ realisieren. Werden die Baukosten (BKP 2 „Gebäude“) durch diese Zahlen dividiert ergeben sich Realisierungskosten von CHF 2'572/m² oder CHF 761/m³. In der Fachliteratur werden für solche Bauten immer wieder Kennwerte zwischen CHF 2'500/m² - CHF 3'000/m² oder zwischen CHF 700/m³ - CHF 800/m³ aufgeführt. Mit unserem Bauprojekt befinden wir uns im Bereich dieser Kennwerte.

Mit dem vorliegenden Geschäft soll auch gerade der Baukredit für den Rückbau des Pavillons Ost à CHF 150'000 inkl. MWST +/- 10% gesprochen werden, damit nach dem Schulhausneubau der Pavillon Ost zurückgebaut werden kann.

5. Fazit

Der Bedarf für zusätzlichen Schulraum ist ausgewiesen und wird mit dem vorliegenden Projekt abgedeckt.

Traktandum 2: Baukredit Neubau Schulhaus und Rückbau Pavillon Ost

Der Vergleich zwischen verschiedenen Schulhausbauten zeigt auf, dass sich der geplante Schulhausneubau kostenmässig im Rahmen vergleichbarer Objekte bewegt.

Beim vorliegenden Bauprojekt handelt es sich um einen kompakten, gut organisierten Zweckbau, welcher den Bedürfnissen einer modernen Schule entspricht.

6. Antrag

6.1 Genehmigung eines Baukredites für den Neubau des Schulhauses Hofmatt im Betrag von CHF 6.689 Mio. inkl. MWST.

Hinweis:

Der beantragte Baukredit ergibt sich aus folgender Berechnung:

Projektgesamtkosten (Projektierungs- / Baukosten) CHF 6.99 Mio. + 10% =CHF 7.689 Mio.

Abzüglich Kredit Projektierung (GV-Beschluss 5. Februar 2014) ./.

Beantragter maximaler Baukredit CHF 6.689 Mio.

6.2 Genehmigung eines Baukredites für den Rückbau des Pavillons Ost im Betrag von CHF 165'000.-- inkl. MWST.

Hinweis:

Der beantragte Baukredit ergibt sich aus folgender Berechnung:

Projektgesamtkosten (Projektierungs- / Baukosten) CHF 150'000.-- + 10% =CHF 165'000.--

Beantragter maximaler Baukredit CHF 165'000.--

Hinweise:

Die Pläne zum Schulhausneubau sind zehn Tage vor bis zehn Tage nach der Gemeindeversammlung auf der Gemeinewebsite unter „www.gelterkinder.ch > Politik/Behörden > Gemeindeversammlung“ abrufbar sowie auf der Gemeindeverwaltung einsehbar.

An der Gemeindeversammlung selber liegen die Pläne nicht zur Einsicht auf.

Traktandum 3: Baukredit Sanierung Kopfstandturnhalle

1. Ausgangslage

An der Gemeindeversammlung vom 16. Dezember 2015 wurde die Projektänderung mit dem Antrag, dass die Kopfstandturnhalle erhalten und wenn möglich zusammen mit dem Schulhausneubau saniert werden soll, genehmigt.

2. Sanierungsvorprojekt / Massnahmenbericht

Nach dem Inkrafttreten des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 16. Dezember 2015 wurde vom Gemeinderat ein Abklärungsauftrag an die Firma th gmbh architektur + holzbauplanung aus Gelterkinden vergeben. Gemäss den Ausschreibungsunterlagen des Planerauswahlverfahrens für die Erweiterung der Schulanlage Hofmatt, hatte der Gemeinderat damals schon erwähnt, dass eine Losaufteilung (Schulraumerweiterung und Turnhallensanierung) möglich sein könnte. Ebenfalls war in diesem Verfahren erwähnt, dass die Turnhallensanierung allenfalls auch mit einem anderen Projektteam realisiert wird. Ziel des Abklärungsauftrages an die Firma th gmbh architektur + holzbauplanung war es, den Sanierungsbedarf zu definieren, um die zu erwartenden Sanierungskosten errechnen zu können.

Der Bestand wurde beurteilt und in einem Massnahmenbericht beschrieben. Die Primarschule war in der Beurteilung auch eingebunden und konnte so Problempunkte in der täglichen Nutzung der Turnhalle aufzeigen, um nach der Sanierung auch punkto Turnunterricht Verbesserungen erzielen zu können.

3. Sanierungsprojekt / Kostenvoranschlag

Nach Vorliegen der Analyse und des Massnahmenberichtes wurde vom Gemeinderat Ende Juni 2016 ein Auftrag an die Firma Peter Völlmin AG aus Gelterkinden vergeben. Der Auftrag lautete, ein Sanierungsprojekt inkl. Kostenvoranschlag für die Turnhallensanierung auf Basis des Sanierungsvorprojektes und des Massnahmenberichtes zu erarbeiten.

Bei der Erarbeitung des Kostenvoranschlages und der Skizzenerstellung hat sich gezeigt, dass die Holzbinderkonstruktion im Dach verstärkt werden muss, um den neusten Normen gerecht werden zu können. Ebenfalls ist der Gemeinderat der Meinung, dass eine Photovoltaik-Anlage auf dem neuen Dach realisiert werden soll, dies trotz Mehrkosten von CHF 80'000 gegenüber einer konventionellen Ziegeldacheindeckung. Auch soll eine komplette Lüftung realisiert wer-

Traktandum 3: Baukredit Sanierung Kopfstandturnhalle

den, also nicht nur für die Garderoben- und Duschbereiche, dies um das Klima auch in der Turnhalle gegenüber heute verbessern zu können.

Am äusseren Erscheinungsbild, ausser der Dachlandschaft (Photovoltaik-Anlage), wird sich nichts ändern. Hingegen werden die Fassaden wieder in neuem Glanz erscheinen.

Der Kostenvoranschlag des Architekten rechnet mit Sanierungskosten von CHF 1.91 Mio. inkl. MWST und Honoraren mit einer Genauigkeit von +/- 10%.

Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von +/- 10%:

BKP 0	Grundstücke	CHF	0
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	98'000
BKP 2	Gebäude	CHF	1'676'000
BKP 4	Umgebung	CHF	35'000
BKP 5	Baunebenkosten und Übergangskonten	CHF	36'000
BKP 9	Ausstattung	CHF	65'000
Total inkl. MWST und Honorare		CHF	1'910'000

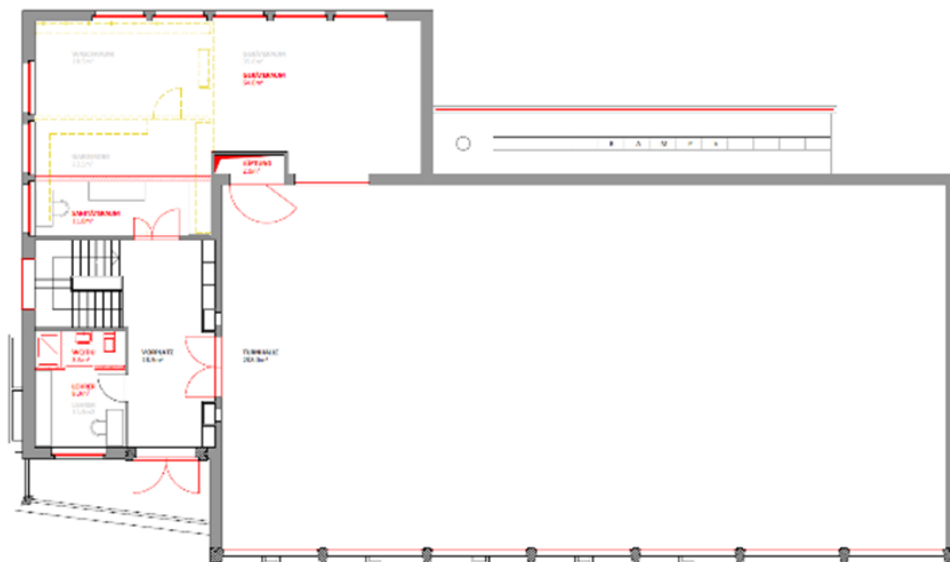
Die geplanten Sanierungsarbeiten können so zusammengefasst werden:

- Hallen- und Nebendach werden gedämmt und neu eingedeckt.
- Alle bestehenden Fenster werden durch Fenster neuester Generation ersetzt.
- Auf dem Hallendach wird eine Photovoltaik-Anlage realisiert.
- Der Hallenboden wird ersetzt.
- Wärmetechnische Anlagen (Heizkörper) werden ersetzt.
- Lüftungsanlage (Garderoben-/Duschbereich/Turnhalle) wird eingebaut.
- Sanitäre Einrichtungen werden ersetzt.
- Die elektrischen Installationen inkl. Leuchtmittel werden ersetzt.
- Aussenfassade wird durch einen neuen Aussenputz saniert.
- Decken und Wände werden neu gestrichen (Innenbereich).
- Lehrpersonengarderobe wird mit Dusche ergänzt.
- Obere Garderobe wird aufgelöst und im Untergeschoss zusätzlich zur bestehenden Garderobe im heute ungenutzten Materialraum neu organisiert.
- Mit der Funktionsauflösung der oberen Garderobe inkl. Duschaum werden der Material- und Geräteraum vergrössert, ein eigenes kleines Sanitätszimmer und ein kleiner Putzraum für den Hauswart realisiert.

Traktandum 3: Baukredit Sanierung Kopfstandturnhalle

- Vorstehende Turngeräteinstallationen werden wandbündig versenkt, um so auch die Sicherheit erhöhen zu können.
- Nicht mehr benutzte Hallenturneinrichtungen (Kletterstangen usw.) werden entfernt und entsorgt, dies ohne Ersatz.
- Boden- und Wandplatten in den Garderoben und Duschen werden ersetzt.
- Es soll eine fixe dem Turnunterricht angepasste Musikanlage eingebaut werden.

Situationsplan Erdgeschoss:



Situationsplan Untergeschoss:



Traktandum 3: Baukredit Sanierung Kopfstandturnhalle

Die Umorganisation in der Kopfstandturnhalle und der darauf basierende Kostenvoranschlag wurden vom Gemeinderat am 22. August 2016 genehmigt.

4. Fazit

Mit der vorgeschlagenen Sanierung zu CHF 1.91 Mio. inkl. MWST und Honoraren sowie einer Genauigkeit von +/- 10% verfügt die Gemeinde Gelterkinden wieder über eine zeitgemässe Turnhalle, welche den Nutzern für die kommenden 25 Jahre weiterhin grosse Freude bereiten wird.

5. Antrag

Genehmigung eines Baukredites für die Sanierung der Kopfstandturnhalle im Betrag von CHF 2.101 Mio. inkl. MWST.

Hinweis:

Der beantragte Baukredit ergibt sich aus folgender Berechnung:

Projektgesamtkosten (Projektierungs- / Baukosten) CHF 1.91 Mio. + 10% = CHF 2.101 Mio.

Beantragter maximaler Baukredit CHF 2.101 Mio.