



## Gemeinde Hofstetten-Flüh

### **EINLADUNG** zu einer ausserordentlichen **GEMEINDEVERSAMMLUNG**

**auf Dienstag, 25. Oktober 2011, 19.30 Uhr**

in der Mehrzweckhalle 'Mammut', Bünweg 2, Hofstetten

#### **TRAKTANDEN**

1. Wahl der Stimmentzähler
2. Genehmigung des Protokolls der letzten Versammlung
3. GPA Flühbach: Verwendung Genossenschafts-Anteilscheine
4. Neubau Primarschulhaus Hofstetten:
  - a) Genehmigung Baukredit
  - b) Genehmigung Option Photovoltaikanlage
5. Verschiedenes

Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 14.06.2011 und weitere Unterlagen über die zu behandelnden Traktanden liegen während der Schalterstunden in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf.

Hofstetten-Flüh, 10. Oktober 2011

Deborah Fischer-Ahr, Gemeindepräsidentin

## **Erläuterungen und Anträge des Gemeinderates zu den Traktanden:**

### **Traktandum 3: GPA Flühbach: Verwendung Genossenschafts-Anteilscheine**

Am 08. Dezember 1998 hat die Gemeindeversammlung beschlossen, Genossenschafts-Anteilscheine in der Höhe von CHF 100'000.-- zu zeichnen.

In Anbetracht der Auflösung der Genossenschaft wurden alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter angefragt, ob sie die Rückzahlung ihrer gezeichneten Anteilscheine gemäss Statuten GPA wünschen oder ob sie das Genossenschaftskapital dem Fonds „Leben und Wohnen im Alter“ zuführen möchten.

#### **Richtlinien für den Spendenfonds „Leben und Wohnen im Alter“:**

1. Die Gemeinde Hofstetten-Flüh errichtet einen Spendenfonds „Leben und Wohnen im Alter“ als Nachfolgefonds des Spendenfonds der Genossenschaft für Pflege- und Alterswohnungen Hofstetten-Flüh (GPA). Der neue Spendenfonds wird durch die Finanzverwaltung der Gemeinde Hofstetten-Flüh verwaltet.
2. Der Spendenfonds wird gespeisen aus dem Kapital des bisherigen Spendenfonds der GPA, den Beiträgen derjenigen Genossenschafter der GPA, die ihr Genossenschaftskapital nicht zurückverlangen, allenfalls durch das Genossenschaftskapital, das bisher von der Gemeinde gehalten wurde, Beiträgen von neuen Spendern, sowie den Zinserträgen. Sämtliche Legate und ähnliche ausserordentliche Einnahmen im Zusammenhang mit dem PWH Flühbach oder der Altersversorgung werden dem Spendenfonds „Leben und Wohnen im Alter“ zugeschrieben.
3. Zweck des Spendenfonds ist die Bestreitung ausserordentlicher Ausgaben zu Gunsten einzelner oder aller Bewohnerinnen und Bewohner des PWH Flühbach sowie der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des PWH Flühbach. Der Spendenfonds kann auch weitere sozial sinnvolle Aktivitäten und Projekte im Bereich der Gemeinde Hofstetten-Flüh unterstützen, die das Leben und Wohnen im Alter betreffen.
4. Über die Verwendung des Fondsvermögens entscheidet der Gemeinderat auf Antrag der Arbeitsgruppe „Leben und Wohnen im Alter“. Beiträge unter CHF 2000.-- können von dieser Arbeitsgruppe in eigener Kompetenz vergeben werden.

Der Gemeinderat befürwortet die Errichtung dieses zweckgebundenen Fonds und bittet die Stimmberechtigten um Zustimmung für diese Mittelverwendung.

|   |
|---|
| <p><b>Antrag:</b> Der Gemeinderat beantragt Ihnen, das Kapital der gezeichneten Genossenschafts-Anteilscheine in der Höhe von CHF 100'000.-- in den Fonds „Leben und Wohnen im Alter“ zuzuführen.</p> |
|---|

- Traktandum 4:** Neubau Primarschulhaus Hofstetten
- a) Genehmigung Baukredit
  - b) Genehmigung Option Photovoltaikanlage

### Baukredit Neues Primarschulhaus Hofstetten



Unser 150 Jahre altes Schulhaus genügt den vorgeschriebenen kantonalen Anforderungen und Lehrplänen seit längerem nicht mehr. Aufgrund der vom Stimmvolk beschlossenen Einführung von HarmoS hat der Kanton Solothurn die Gesetze angepasst. Daraus resultiert grösserer Raumbedarf:

- Die bereits vorgenommene Auflösung der Einführungs- und Kleinklassen und die damit nötig gewordene Integration dieser Kinder in die Regelklassen.
- Schuljahr 2012/2013 Einführung von Frühfranzösisch
- Schuljahr 2013/2014 Einführung von Frühenglisch
- Schuljahr 2015/2016 Führung der 6. Primarklasse (anstelle der bisherigen 5 Primar/4 Oberstufenschuljahre)
- (Büro)-Räume für Lehrpersonen, Schulleitung und Sekretariat.
- Die Schülerzahlen werden in den kommenden Jahren, entgegen der kantonalen Statistik, stabil bleiben.



Im Jahr 2008 hat die Gemeindeversammlung die Durchführung eines Architekturwettbewerbes beschlossen. Am 07.12.2009 hat sich die Jury einstimmig für das Projekt von Engler Architekten, Basel entschieden.

Am 15.06.2010 genehmigte die Gemeindeversammlung den Projektierungskredit von CHF 520'000.--, ausgehend von geschätzten Baukosten von 8.9 Mio. +/- 15%.

Nach einer ersten Präsentation eines alle Begehrlichkeiten berücksichtigenden Projektes und dessen Kosten von 10.6 Mio. wurde intensiv beraten, überarbeitet und optimiert. Neben funktionalen Aspekten wurde grossen Wert auf optimalen energetischen und ökonomischen Ausbau sowie ein gutes Kosten/Nutzenverhältnis gelegt. Aufgrund einer Gesetzesänderung, welche auf 01.01.2011 in Kraft getreten ist, musste die Schulraumbelichtung zudem mit einer elektronischen und energiesparenden Steuerung versehen werden. Für die Beheizung des neuen Schulhauses ist der Anschluss an die Schnitzelheizung im Mammut in den Kosten eingerechnet.

Der nun vorliegende Kostenvoranschlag beläuft sich auf CHF 9.6 Mio. +/- 10% und liegt 0.7 Mio. höher als angekündigt, dies aus den folgenden Gründen:

- |   |                    |
|---|--------------------|
| • Foundation aufgrund schlechten Baugrunds      | 110'000.-          |
| • Erhöhung Mehrwertsteuer                       | 35'000.-           |
| • Beleuchtungssteuerung (gesetzl. Auflage 2011) | 75'000.-           |
| • Anteil Heizkessel Mammut                      | 40'000.-           |
| • Mehrkosten Hartplatz                          | 155'000.-          |
| • Diverse Nutzerwünsche (z.B. Dachtreppe)       | 20'000.-           |
| • Erweiterung Sockelgeschoss                    | 245'000.-          |
| • Teuerung 2009 – 2011 (1.6%)                   | 150'000.-          |
| • Teuerung 2011 – 2014 (2.0%)                   | 190'000.-          |
| <b>Total Mehrkosten</b>                         | <b>1'020'000.-</b> |

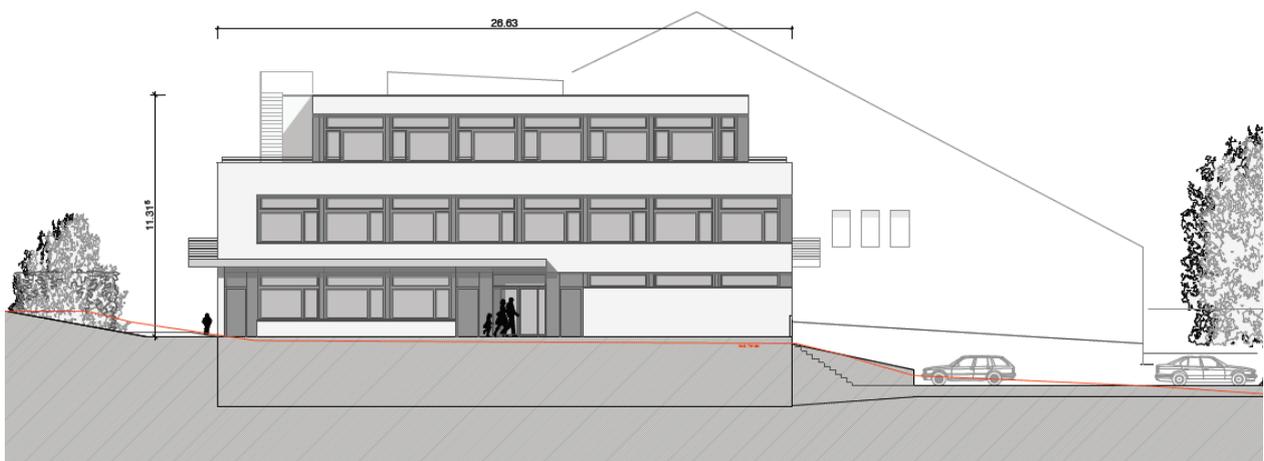


Dank verschiedener Anpassungen, z.B. die Wahl der Materialisierung als Edelrohbau konnten die Kosten um CHF 310'000.-- reduziert werden. Einer der Pluspunkte im Wettbewerb war der Verzicht auf den Einbau einer mechanischen Zu-/Ablüftung mit Kosten in der Höhe von ca. CHF 450'000.--. Nach eingehender und mehrfacher Prüfung wird darauf verzichtet.

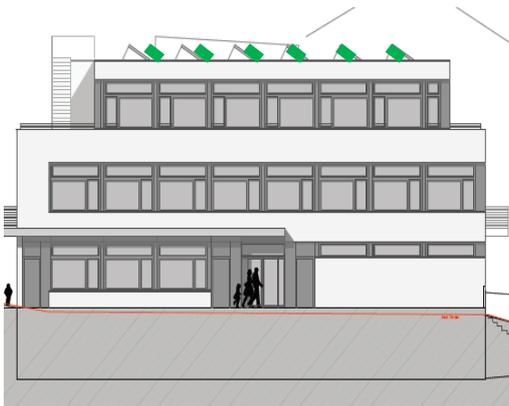
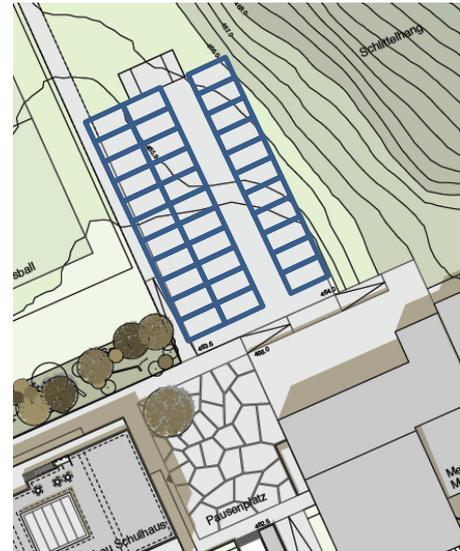
Das Gebäude ist grundsätzlich mit MINERGIE Werten geplant und isoliert, kann aber, der fehlenden mechanisierten Lüftung wegen, nicht zertifiziert werden.



Das neue Schulhausgebäude fügt sich optimal ins Gelände ein und bricht die heutige massive Mammutwestwand auf harmonische Art und Weise. Mammut und Schulhausneubau ergeben zusammen eine bereits von den Erbauern des Mammut's angedachte architektonische Symbiose. Der Neubau wirkt filigran und nicht störend neben der angrenzenden Wohnzone.

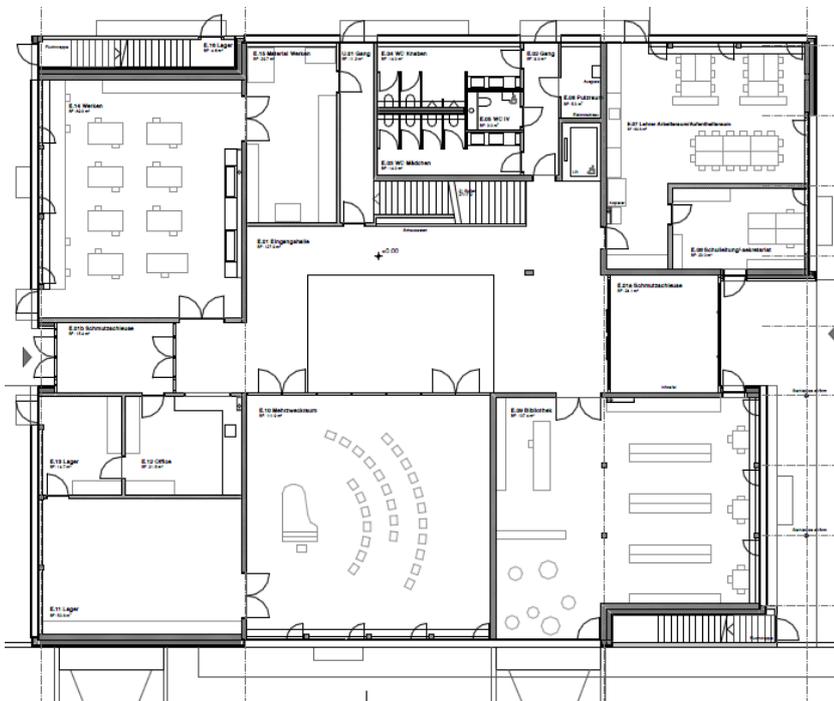


Die Parkplätze, welche auf dem oberen Hartplatz wegfallen stehen zukünftig teilweise im neuen Gebäudesockel und auf dem neuen Hartplatz für grössere Anlässe in genügender Anzahl zur Verfügung.



Als Option wird zudem vorgeschlagen auf dem Dach des neuen Schulhauses eine Photovoltaik Anlage zu installieren. Die Investitionskosten dafür in der Höhe von CHF 150'000.-- sind nach 13 Jahren abbezahlt. Über die Dauer von 25 Jahren gerechnet, produziert diese 40kWp Photovoltaik-Anlage so viel Strom, dass eine Rendite von 6% resultiert. Also eine lohnende und nachhaltige Investition durch die Gemeinde.

Die Räume sind so angeordnet, dass grösstmögliche Flexibilität gewährleistet ist, um auch den Anforderungen der Zukunft gerecht zu werden.

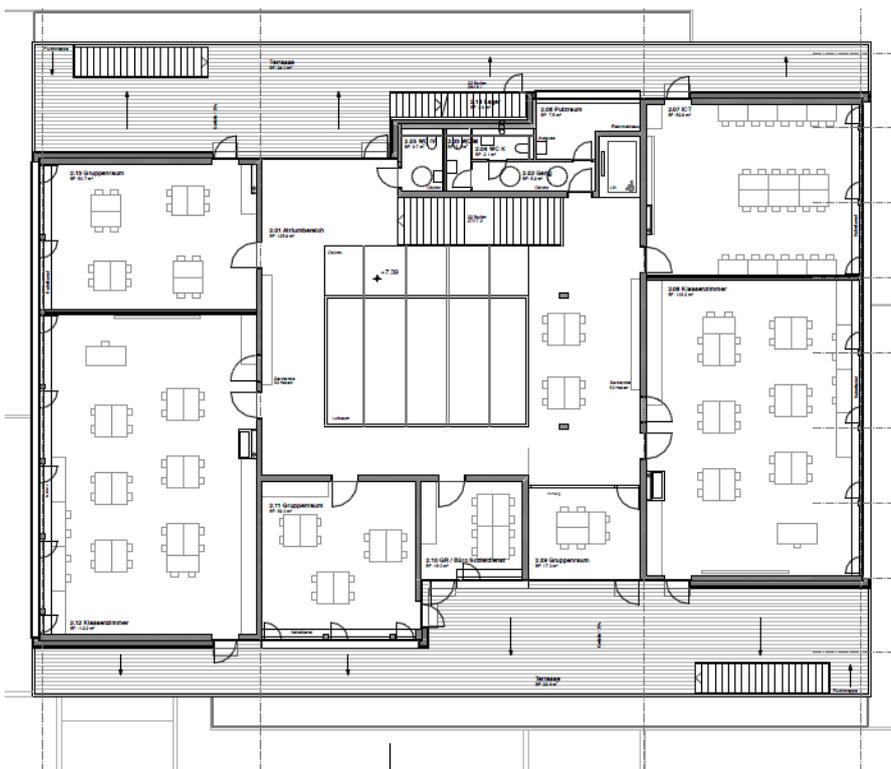
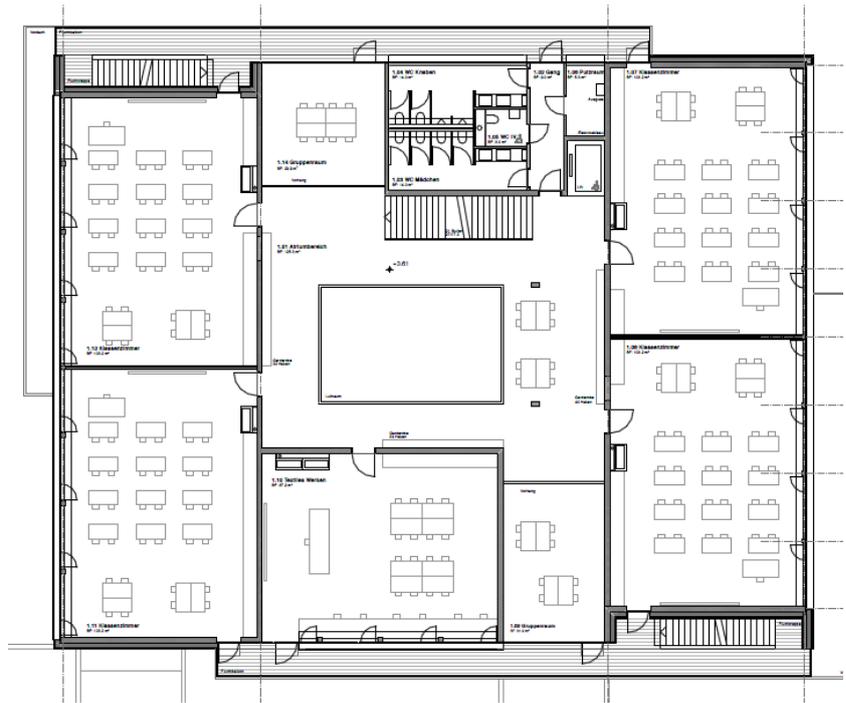


Innenansicht Schulräume  
Parterre

- Lehrpersonenzimmer, Büro Schulleitung, Sekretariat
- Schulbibliothek
- Mehrzweckraum vergrösserbar
- Werkraum „Holz/Metall“
- weitere Räume (Lift, Toiletten, usw.)

Innenansicht Schulräume  
1. Stock

- 4 Klassenzimmer
- Werkraum „Textil“
- 2 Gruppenräume
- weitere Räume (Lift, Toiletten, usw.)



Innenansicht Schulräume  
Attika

- 2 Klassenzimmer
- Schulraum ICT
- 2 Gruppenräume
- 2 Nebenräume
- weitere Räume (Lift, Toiletten, usw.)

## Kosten/Finanzierung

### Kostenentwicklung:

Ausgangslage bei Beschluss Planungskredit (15.6.2010)  
Schätzung +/- 15%

8'900'000

Verteuernde Faktoren während der Planung:

|  |                |
|--|----------------|
| - Foundation                                   | 110'000        |
| - Beleuchtungssteuerung (Gesetzl Auflage 2011) | 75'000         |
| - Anteil Heizkessel Mammut                     | 40'000         |
| - Mehrkosten Hartplatz                         | 155'000        |
| - Erweiterung Sockelgeschoss                   | 245'000        |
| - Diverse Nutzerwünsche                        | 20'000         |
| - Erhöhung Mehrwertsteuer                      | 35'000         |
| - Teuerung 2009-2014 (Schätzung 3.6%)          | <u>340'000</u> |

Total

1'020'000

Einsparungen während der Planung:

|   |          |
|---|----------|
| - Edelrohbau                            | -310'000 |
| - Verzicht Warmwasser in Klassenzimmern | - 10'000 |

Endergebnis Planung

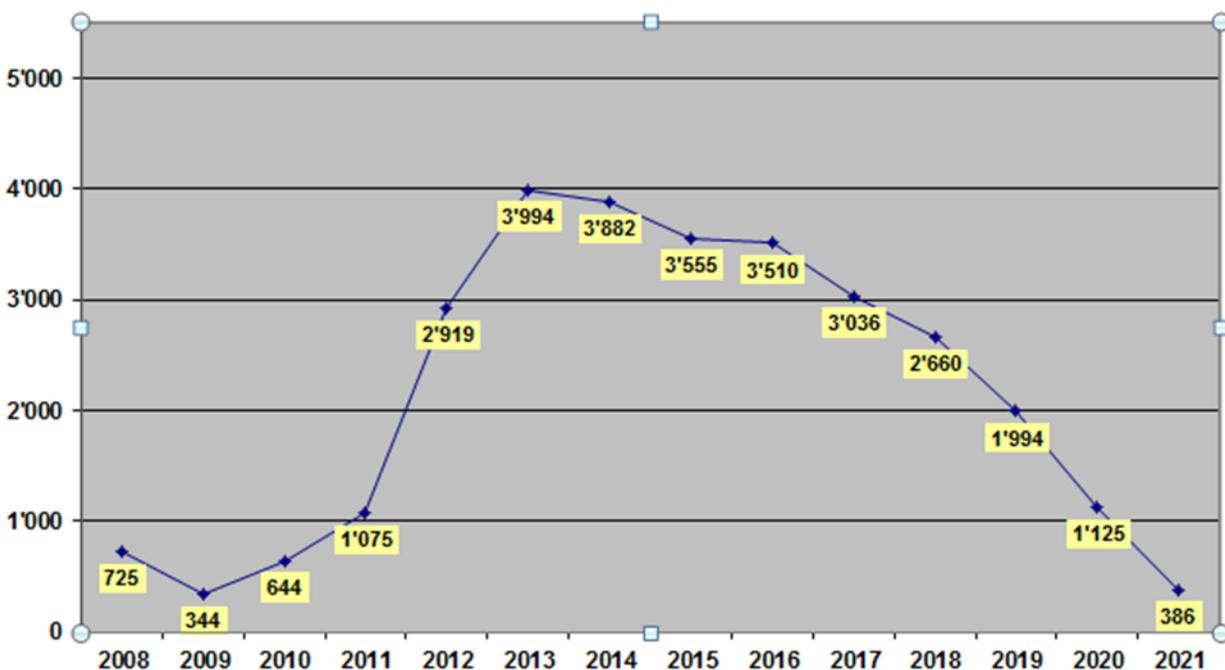
9'600'000

### Belastung kommender laufender Rechnungen:

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| Baukosten                    | 9'600'000        |
| - vorgezogene Abschreibungen | <u>3'250'000</u> |
| Abschreibungsbedarf          | 6'350'000        |

|                                 |        |         |
|---------------------------------|--------|---------|
| Abreibung 8% degressiv erstmals | 2014   | 508'000 |
|                                 | 2015   | 467'000 |
|                                 | 2016   | 430'000 |
|                                 | e.t.c. |         |

### Auswirkungen auf die pro Kopf Verschuldung:



## Zusammenfassung

Der Bau eines neuen Schulhauses ist eine der grössten Herausforderungen für eine Gemeinde. Auch das vorliegende Projekt stellt für uns in finanzieller Hinsicht einen grossen Brocken dar. Wie oben aufgezeigt sind wir jedoch in der Lage, dieses Projekt umzusetzen, ohne eine übermässige Belastung der laufenden Rechnung oder eine übermässige Verschuldung zu realisieren.

Voraussetzungen sind allerdings der Verzicht auf Steuersenkungen in den nächsten paar Jahren und ein rigoroses Kostenmanagement während der Bauphase.

### Anträge:

- a) Der Gemeinderat beantragt Ihnen, den Baukredit in der Höhe von CHF 9.6 Mio. für den Neubau, den Hartplatz sowie die unmittelbare Umgebung zu genehmigen.
- b) Der Gemeinderat beantragt Ihnen, der Option Photovoltaikanlage auf dem Schulhausdach in der Höhe von CHF 150'000.-- zuzustimmen.

Hofstetten, 10. Oktober 2011

Der Gemeinderat