



Abstimmungsunterlagen mit den Erläuterungen der Schulpflege Unteres Rafzerfeld

Geschäft

Rahmenkredit für die Sanierung und den Ausbau der Schulanlage Landbüel, die Sanierung des Kindergartens Wil und die Sanierung/Umnutzung des Mehrzweckgebäudes Hüntwangen in der Höhe von CHF 10,3 Mio. (Kostengenauigkeit +/- 20%, Kostenstand nach Schweizerischem Baupreisindex für die Grossregion Zürich April 2023)

Aktenauflage

Weitere zum nachstehenden Geschäft gehörende Informationen sind auf der Homepage der Schule Unteres Rafzerfeld (www.schule-ur.ch -> Politik -> Urnenabstimmung) aufgeschaltet.



Geschäft: **Rahmenkredit für die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Landbüel, die Sanierung des Kindergartens Wil ZH und die Sanierung/Umnutzung des Mehrzweckgebäudes Hüntwangen in der Höhe von CHF 10,3 Mio. (Kostengenaugigkeit +/- 20%)**

Die Abstimmungsfrage lautet:

Stimmen Sie dem Rahmenkredit für die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Landbüel, der Sanierung des Kindergartens Wil ZH und der Sanierung/Umnutzung des Mehrzweckgebäudes Hüntwangen in der Höhe von CHF 10.3 Mio. (+/- 20%) zu?



BELEUCHTENDER BERICHT

Das Wichtigste in Kürze

Die Schule Unteres Rafzerfeld (nachfolgend «SUR») steht vor grossen Veränderungen. Ab Sommer 2026 werden die Sekundarschülerinnen und Sekundarschüler in Rafz zur Schule gehen. Das führt dazu, dass in der Schulanlage Landbüel in der Gemeinde Wil ZH Platz frei wird. Dieser Raum soll künftig durch eine zentrale Primarschule genutzt werden, was viele Vorteile mit sich bringt. So wird eine zentrale Primarschule deutlich effizienter geführt und für Kinder und Eltern wird die Schullaufbahn in Bezug auf die örtliche Zuteilung konstanter und berechenbarer. Weiter können nicht mehr genutzte Gebäude an die Gemeinden Hüntwangen, Wasterkingen und Wil zurückgegeben werden.

Damit die Primarschule in der Schulanlage Landbüel einziehen kann, müssen die Gebäude und Aussenanlagen saniert und für die künftige Nutzung punktuell ausgebaut werden. Dabei wird auch energetischen Aspekten sowie der Barrierefreiheit der Gebäude Rechnung getragen.

Das Mehrzweckgebäude Hüntwangen soll künftig multifunktional genutzt werden. Als Raum für projektorientierte sowie ausserschulische Tätigkeiten der SUR (Sport, Musik, Projekte) dient das Gebäude in Zukunft als Ergänzung zu den Kindergärten sowie zur Schulanlage Landbüel. Der Brandschutz und die Sicherheit im Gebäude werden den aktuellen Vorgaben angepasst und die Tartanbahn und die Weitsprunganlage saniert.

Der Kindergarten Wil wird bedarfsgerecht saniert, punktuell räumlich optimiert und der Aussenraum wird besser bespielbar gemacht.

Diese für die SUR dringlichen und wichtigen Sanierungs-, An- und Umbauprojekte kosten insgesamt CHF 10,3 Mio. (Kostengenauigkeit +/- 20%, Kostenstand nach Schweizerischem Baupreisindex für die Grossregion Zürich April 2023). Die Finanzierung kann bei voraussichtlich gleichbleibendem Steuerfuss sichergestellt werden – auch deshalb, weil der Betrieb dank der Zentralisierung deutlich kostengünstiger wird.

Aus Transparenzgründen werden die drei anstehenden Schulraum-Investitionsvorhaben gemeinsam im Zuge eines Rahmenkredites den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung unterbreitet.



Übersicht

Ausgangslage

Im Jahr 2006 haben die Stimmberechtigten der Gemeinden Hüntwangen, Wasterkingen und Wil der Zusammenlegung der bisherigen Schulen zugestimmt. Dies war der Startschuss für die Schulgemeinde Unteres Rafzerfeld (SUR). Eine der brennendsten Fragen war bereits damals: «Kann mein Kind auch weiterhin den Kindergarten und die Primarschule im eigenen Dorf besuchen?». Die Sekundarschule war schon zum damaligen Zeitpunkt in Wil zentralisiert.

Trotz Fusion sind bis heute noch beinahe alle Liegenschaften im Besitz der SUR. Konkret sind dies:

- Sekundarschulhaus Landbüel Wil mit Turnhallegebäude (4 Sekundarklassen)
- Primarschulhaus Wil (4 Primarklassen)
- Kindergarten Wil (2-3 Kindergärten, Mittagstisch und Nachmittagsbetreuung)
- Mehrzweckgebäude Hüntwangen inkl. Turnhalle
- Primarschule Hüntwangen (3 Primarklassen, 1 Kindergarten)
- Altes Schulhaus, Anbau und Turnhallegebäude Wasterkingen (3 Primarklassen)

Einzig der ehemalige Kindergarten in Wasterkingen wurde im Jahr 2014 geschlossen.

Der Unterhalt und die Verwaltung der Liegenschaften sind mit hohen, jährlich wiederkehrenden Kosten verbunden und längst fällige Sanierungsmassnahmen wurden immer wieder hinausgezögert. Die reinen Instandstellungskosten (Sanierung, Haustechnik, Feuerpolizei, Barrierefreiheit) belaufen sich dadurch inzwischen auf ca. CHF 20,0 Mio. (+/- 30%).

Seit der Urnenabstimmung vom 27. November 2022 im Unteren Rafzerfeld sowie der Urnenabstimmung vom 3. September 2023 in Rafz ist klar: Ab Sommer 2026 werden die Sekundarschülerinnen und Sekundarschüler in Rafz zur Schule gehen und das Schulhaus Landbüel wird frei.

Im Zuge der Zusammenlegung der Schulen zur Schule Unteres Rafzerfeld wurde unter den Gemeinden vertraglich geregelt, dass bis 2032 nicht mehr für schulische oder schulverwandte Zwecke genutzte Liegenschaften unentgeltlich in das Eigentum der jeweiligen Gemeinde übernommen werden können.

Zentralisierung Primarschule im Landbüel

Anlässlich von drei Workshops mit Mitarbeitenden, der Bevölkerung und den Behörden wurden verschiedene Zukunftsmodelle der SUR vorgestellt und rege diskutiert. Bei allen Veranstaltungen kam man zum Entschluss, dass eine Zentralisierung der Primarschule die meisten Vorteile mit sich bringen wird. Diese Variante wurde zwischenzeitlich vertieft weiterverfolgt.



Am Standort Landbüel (Politische Gemeinde Wil) können nach dem Auszug der Sekundarschule und den Um-, Anbau- und Sanierungsarbeiten die rund 220 Primarschülerinnen und -schüler, mit welchen in der Schulraumplanung bis 2033 gerechnet wird, nach aktuellen Richtlinien beschult werden.

Die Dorfschulhäuser in Hüntwangen, Wasterkingen und Wil wie auch das Turnhallegebäude in Wasterkingen werden im Anschluss an den Umzug ins Landbüel (ca. Ende 2027) den betreffenden Gemeinden ins Eigentum zurückgegeben. Durch die Zentralisierung der Primarschule verringern sich für die SUR die Liegenschaftsaufwendungen. Gleichzeitig erhalten die involvierten Gemeinden Gebäude zurück, die sie künftig selbst nutzen können.

Auch ohne eine Zentralisierung der Primarschule würden dringliche Sanierungsinvestitionen von mehreren Millionen Franken auf die SUR zukommen. Vor diesem Hintergrund macht es Sinn, die sich bietende Gelegenheit zu nutzen, den Schulbetrieb der Primarschule im Landbüel zukunftsgerichtet aufzubauen.

Weitere dringende Sanierungen

Im Zuge der Schulraum- und Liegenschaftsplanung der SUR müssen das Mehrzweckgebäude Hüntwangen und der Kindergarten Wil dringend saniert werden. Das Mehrzweckgebäude Hüntwangen wird künftig als Raum für projektorientierte sowie ausserschulische Tätigkeiten der SUR (Sport, Musik, Projekte) genutzt.

Der Kindergarten Wil sowie die Aussenanlage werden bedarfsgerecht saniert, optimiert und besser bespielbar gemacht, sodass diese für unsere Jüngsten den nötigen Raum und Platz bieten.

Die Turnhalle Landbüel befindet sich im gemeinsamen Besitz der Gemeinde Wil und der SUR. Die Sanierung der Turnhalle wird in einem separaten Projekt angestossen und ist nicht Bestandteil des vorliegenden Kreditantrags.

Schulwege

Mit den Anpassungen der Schulstandorte können sich die Schulwege für einzelne Kinder verändern; einige werden längere Schulwege haben, andere werden schneller im Schulhaus sein. Die Schulwege, welche auch Erlebnis- und Lernwege sind, können auch künftig zumeist zu Fuss oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden. Die Kinder im Kindergarten und bis zur 3. Klasse werden weiterhin mit den Schulbussen zur Schule gebracht. Aktuelle Berechnungen gehen davon aus, dass die jährlichen Schulbus-Kilometer um rund 12 % ansteigen werden. Dies zieht jährliche Mehrkosten von rund CHF 15'000 nach sich.

Andererseits wird der Bus für den Schwimmunterricht in Rafz leicht entlastet, was hierbei zu Einsparungen von jährlich rund CHF 3'000 führen wird.



Schulbetriebliche Aspekte

Für die Kinder und die Eltern wird die künftige Schulraumsituation eine eindeutigere und konstantere Schullaufbahn mit sich bringen. Der Schulweg und die Familiensituation sind besser planbar. Gleichzeitig kommen die Kinder in den Genuss von mehr klassen- und stufenübergreifenden Schulanlässen und Projekten.

Durch die Zentralisierung im Landbüel wird es eine Schule „aus einem Guss“ geben – Innovationen sind einfacher möglich und schulkulturelle Unterschiede der bisher verschiedenen Standorte können eliminiert werden. Insgesamt entsteht eine grössere Schulgemeinschaft im Unteren Rafzerfeld.

Lehrpersonen und die Schulleitung können an einem Ort präsent sein, Wege werden verkürzt und die Teams vielfältiger sowie flexibler. Die Kommunikation untereinander wird effizienter und effektiver. Die Arbeitgeberattraktivität kann dank der Grösse der zentralen Primarschule gesteigert werden.

Kosten

Einmalige Investitionskosten / Rahmenkredit

Die Investitionskosten für die drei geplanten Bauprojekte setzen sich wie folgt zusammen (Kostengenauigkeit: +/- 20%, Kostenstand nach Schweizerischem Baupreisindex für die Grosse Region Zürich April 2023):

Beschreibung	CHF (inkl. MWST)
Sanierung, Um- und Anbau Landbüel Wil	8'400'000
Sanierung Kindergarten Wil	860'000
Sanierung Mehrzweckgebäude und Turnhalle Hüntwangen	600'000
Reserve (5 %)	440'000
Total Rahmenkredit	10'300'000

Kreditabweichungen in den drei Bauprojekten von maximal 20% können durch die Schulpflege bewilligt werden, wenn der Rahmenkredit insgesamt nicht überschritten wird. Höhere Kreditabweichungen sind mittels Zusatzkredit beim zuständigen Organ bewilligen zu lassen.



Folgekosten

Die jährlichen Kapitalfolgekosten sowie die betrieblichen und personellen Folgekosten setzen sich für alle drei Projekte wie folgt zusammen:

Beschreibung	CHF (inkl. MWST)
Abschreibungen (erst ab Bauvollendung)	ca. 550'000
Verzinsung (3 % auf CHF 10,3 Mio.)	309'000
Reduktion betriebliche Kosten infolge Zentralisierung und Rückgabe an Gemeinden	- 209'000
Reduktion personelle Kosten infolge Zentralisierung und Rückgabe an Gemeinden	- 103'000

Finanzierung / Auswirkungen auf Steuern

Die SUR befindet sich nach Jahren mit tiefen Investitionen aktuell in einer Phase mit höheren Investitionen. Nebst dem vorliegenden Kreditantrag (CHF 10,3 Mio.) finanziert die SUR derzeit die Kostenbeteiligung am Lehrschwimmbekken Rafz (CHF 2,4 Mio.), ab 2026 den Kostenanteil an der zentralen Sekundarschule Rafz (CHF 7,2 Mio.) sowie die geplante Sanierung der Turnhalle Landbüel (gemeinsam mit der Politischen Gemeinde Wil, je CHF 0,9 Mio.).

Die totalen Investitionen von rund CHF 21 Mio. können aus eigenen flüssigen Mitteln (CHF 6 Mio.) und mittels Fremdkapitalaufnahme von rund CHF 15 Mio. finanziert werden. Das Fremdkapital wird gestaffelt aufgenommen, damit die Möglichkeit besteht, bei Gelegenheit Rückzahlungen vorzunehmen.

Die Erfolgsrechnung wird nach der jeweiligen Bauvollendung mit den Abschreibungen belastet, welche aber keinen Mittelabfluss zur Folge haben. Die Fremdkapitalkosten können dank Effizienzgewinnen durch die Zentralisierung und den damit einhergehenden tieferen betrieblichen und personellen Kosten kompensiert werden.

Somit können alle anstehenden Bauprojekte ohne eine Erhöhung des aktuellen Steuerfusses von 69 % finanziert werden.



Projekt Landbüel Wil



Ziele für die Schulanlage Landbüel

In der Schulanlage Landbüel werden bis zum Einzug der Primarschule sämtliche Räume, mit Ausnahme der Doppelturnhalle (separates Projekt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Wil) und der Hauswarthäuser, saniert. Ein neuer Aussenspielfeld soll die Bedürfnisse der Primarschülerinnen und Primarschüler ideal abdecken. Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit wird im Schulhaustrakt ein Lift eingebaut.

Am Schulhaustrakt wird ein Anbau (2-geschossiger Holzelementbau) erstellt, welcher zusätzliche Gruppen- resp. Förderräume beinhaltet. Dieser Anbau integriert sich sehr gut in die bestehenden Bauten und kann mit wenig Verlust an Pausenplatzfläche erstellt werden. Um die Barrierefreiheit des Schulhaustrakts zu gewährleisten, wird an der Westseite ein Lift angebaut. Turnhallenseitig werden die bestehenden Räume saniert und umgenutzt.

Die Sanierung des Westtrakts im Landbüel erfolgt ab den Sommerferien 2024. Es ist nicht ausgeschlossen, dass lärmarme Arbeiten auch ausserhalb der Schulferien erfolgen. Die weiteren Sanierungs-, Um- und Ausbaurbeiten erfolgen nach dem Auszug der Sekundarschule ab Sommerferien 2026 und dauern rund ½ Jahr. Der Einzug der Primarschule ist auf das 1. Quartal 2027 geplant.



Kosten

Die Investitionskosten für die Sanierung, den An- und Umbau in der Schulanlage Landbüel setzen sich wie folgt zusammen (Kostengenauigkeit: +/- 20%, Kostenstand nach Schweizerischem Baupreisindex für die Grosse Region Zürich April 2023):

Beschreibung	ca. CHF (inkl. MWST)
Vorbereitungsarbeiten	470'000
Gebäudehülle	1'980'000
Haustechnik	1'630'000
Ausbau	1'450'000
Massnahmen für behindertengerechten Zugang	200'000
Anbau „plus“	1'200'000
Westtrakt	450'000
Umgebung	620'000
Ausstattung	390'000
Rundung	10'000
Total Investitionskosten (inkl. MWST)	8'400'000

Details zu den geplanten baulichen Massnahmen sind dem Massnahmenbeschrieb auf der Homepage (www.schule-ur.ch > Politik > Urnenabstimmung) zu entnehmen.



Projekt Kindergarten Wil



Ziele für den Kindergarten Wil

Die Sanierung des Kindergartens erfolgt für einen Zeithorizont von 15-20 Jahren. Die Innenräume werden aufgrund der aktuellen Vorgaben bezüglich Brandschutz und Sicherheit saniert. Die Beleuchtung wird weitgehend auf LED umgestellt. Im Dachgeschoss (Spielgruppenraum) wird ein neues WC eingebaut.

Die heutige Umgebungsfläche weist zu wenig nutzbare Spiel- und Grünflächen auf. Dieser Mangel wird mit der Sanierung behoben, indem die Bepflanzung örtlich zurückgeschnitten oder gerodet und der heutige Geräteschopf abgebrochen wird. Ostseitig wird der geböschte Lichthof aufgeschüttet.

Die Spielgeräte und der Fallschutzbelag werden erneuert und das Sonnensegel neu bespannt. Zudem werden witterungsbeständige Schränke für Spielsachen sowie für Werkzeuge, Rasenmäher und Tische installiert. Die vorhandenen Sitzgelegenheiten für Kinder und Erwachsene werden ersetzt.



Kosten

Die Investitionskosten für die Sanierung des Kindergartens Wil setzen sich wie folgt zusammen (Kostengenauigkeit: +/- 20%, Kostenstand nach Schweizerischem Baupreisindex für die Grossregion Zürich April 2023):

Beschreibung	ca. CHF (inkl. MWST)
Fassade/Dach	140'000
Innenräume	380'000
Umgebung/Spielplatz	340'000
Total Investitionskosten (inkl. MWST)	860'000

Details zu den geplanten baulichen Massnahmen sind dem Massnahmenbeschrieb auf der Homepage (www.schule-ur.ch > Politik > Urnenabstimmung) zu entnehmen.



Projekt Mehrzweckgebäude Hüntwangen



Ziele für das Mehrzweckgebäude Hüntwangen

Das Mehrzweckgebäude Hüntwangen dient künftig als Raum für projektorientierte sowie ausserschulische Tätigkeiten der SUR (Sport, Musik, Projekte).

Damit die Mehrzweckhalle auch in Zukunft für grössere Anlässe genutzt werden kann, muss die Entfluchtung totalerneuert werden. Der Ausgang vom Foyer zum Sportplatz wird mit einer Doppeltüre versehen. Der aktuelle Notausgang über den Geräteraum ist nicht mehr regelkonform. Zusätzlich wird ein zweiter Notausgang aus der Mehrzweckhalle erstellt. Mit diesen Massnahmen können sich künftig bis 299 Personen in der Halle aufhalten.

Die Tartan-Laufbahn und der Weitsprunganlauf inkl. Weitsprunganlage werden saniert. Die Rabatten, die Hartbelagflächen und die Spielwiese werden für künftige Nutzungen in Stand gestellt.

Der Forstbetrieb Rafzerfeld hat mit der Schulgemeinde Verhandlungen zur Miete des ehemaligen Lehrschwimbeckens Hüntwangen aufgenommen. Dieses soll umgebaut und an den Forstbetrieb vermietet werden. Zusätzlich wird auf dem nordwestlichen Parkplatz neben dem Mehrzweckgebäude eine Einstellhalle für die Forstfahrzeuge erstellt. Diese Massnahmen sind nicht Bestandteil der vorliegenden Kreditvorlage.



Kosten

Die Investitionskosten für die Sanierung des Mehrzweckgebäudes Hüntwangen setzen sich wie folgt zusammen (Kostengenauigkeit: +/- 20%, Kostenstand nach Schweizerischem Baupreisindex für die Grossregion Zürich April 2023):

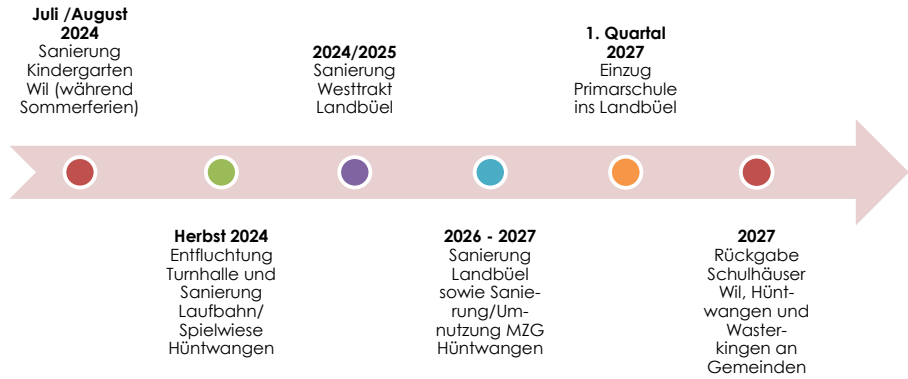
Beschreibung	ca. CHF (inkl. MWST)
Umnutzung der Räumlichkeiten	120'000
Innenräume allgemein	180'000
Notausgänge	150'000
Umgebung / Sportplatz	140'000
Rundung	10'000
Total Investitionskosten (inkl. MWST)	600'000

Details zu den geplanten baulichen Massnahmen sind dem Massnahmenbeschrieb auf der Homepage (www.schule-ur.ch > Politik > Urnenabstimmung) zu entnehmen.



Terminplanung

Die Terminplanung für die verschiedenen Projektteile gestaltet sich aktuell wie folgt und ist abhängig vom Umzug der Sekundarschülerinnen und -schüler nach Rafz und den Verfügbarkeiten der involvierten Unternehmen:



Schlussbemerkungen und Empfehlung

Die Schulpflege ist davon überzeugt, dass mit der ausgearbeiteten Gesamtschulraumplanung eine für alle Beteiligten optimale Lösung gefunden wurde. Mit dem vorliegenden Kreditantrag soll ein zukunftsgerichteter und für Schülerinnen, Schüler und Lehrpersonen optimierter Schulbetrieb im Landbüel ermöglicht werden. Auch die involvierten Politischen Gemeinden Hüntwangen, Wasterkingen und Wil profitieren davon, denn die bisher schulisch genutzten Gebäude können individuell und bedarfsgerecht verwendet werden.

Mit der Sanierung des Kindergartens Wil und des Mehrzweckgebäudes Hüntwangen werden dringliche Unterhaltsarbeiten vorgenommen und unsere Schule optimal ergänzt.



ABSTIMMUNGSEMPFEHLUNG DER SCHULPFLEGE

Die Schulpflege SUR empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Rahmenkredit für die Sanierung und den Ausbau der Schulanlage Landbüel, die Sanierung des Kindergartens Wil und die Sanierung/Umnutzung des Mehrzweckgebäudes Hüntwangen in der Höhe von CHF 10,3 Mio. (Kostengenauigkeit: +/- 20%, Kostenstand nach Schweizerischem Baupreisindex für die Grosse Region Zürich April 2023) zuzustimmen.

ABSTIMMUNGSEMPFEHLUNG DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Die Rechnungsprüfungskommission der SUR hat anlässlich ihrer Sitzung vom 09.06.2023 den vorliegenden Kreditantrag geprüft und empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, diesem zuzustimmen.

Drei Gemeinden. Unsere Schule.

SCHULGEMEINDE UNTERES RAFZERFELD

Schützenhausstrasse 16
8196 Wil



Abstimmungsempfehlung

Die **Schulpflege** hat das Geschäft am 31.01.2023 zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet.

Die **Schulpflege**
empfiehlt:

JA

Die **Rechnungsprüfungskommission** hat die Vorlage anlässlich ihrer Sitzung vom 09.06.2023 geprüft.

Die **Rechnungsprüfungskommission** empfiehlt:

JA

[Kontaktieren Sie uns](#)

Schulverwaltung Unteres Rafzerfeld

Schützenhausstrasse 16
8196 Wil ZH

Telefon 044 869 90 40
schulverwaltung@schule-ur.ch