

RPK Stallikon

Politische Gemeinde Stallikon

Rechnungsprüfungskommission

Geschäft	44/24	6	RAUMPLANUNG
		6.1	Liegenschaften
		6.1.5	Liegenschaften im Verwaltungsvermögen
		6.1.5.1	Thematische Projekte
		6.1.5.1.1	Schulraum Pünten

Schulraumplanung Mehrzweckhalle und Generationenplatz
«Pünten»

Antrag Schulpflege an die Urnenabstimmung
vom 9. Juni 2024

Planungskredit Fr. 2'420'000.00

Abstimmungsempfehlung des Gemeinderates

Sitzung(en) RPK	Nr.	Datum
	02/24	4. April 2024

Erwägung Akten

Protokoll des Gemeinderates 05/2024 vom 11. März 2024 (Auszug)

- Protokoll des Gemeinderates Nr. 05/2024 vom 11. März 2024 (Auszug)
 - Zirkularbeschluss des SPF vom 5. März 2024 mit Zusammenfassung Honorarkosten Planer
 - Detailausführung der Oikos & Partner GmbH, Thalwil vom 20. März 2024 zur Weisung Urnenabstimmung vom 9. Juni 2024
 - Beleuchtender Bericht an die Stimmberechtigten zur Urnenabstimmung vom 9. Juni 2024
 - Unterlagen zum letztjährigen Wettbewerbskredit über Fr. 385'000.00
-

Erwägung

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Unterlagen und Ausführungen zum beantragten Projektierungs- und Ausführungskredit (Planungskredit) über Fr. 2'420'000.00 (inkl. 8,1 % MwSt.) geprüft.

Der beantragte Planungskredit dient zur Kostenermittlung, Baubewilligungsverfahren, Ausschreibung inkl. Vergabe und die Erstellung der Ausführungspläne für das vorgesehene Bauprojekt Schulraum, Mehrzweckhalle und Generationenplatz «Pünten». Um Bauverzögerungen, nach der Bewilligung des Baukredites zu vermeiden, sind im beantragten Kreditrahmen nebst den reinen Projektierungskosten (SIA-Phasen 31-33) von Fr. 1'182'900.00 auch bereits Leistungen für Ausschreibung (Offerteinholung und -vergleich sowie Vergabe, SIA-Phase 41) von Fr. 655'200.00 und Realisierungs-/Ausführungskosten (SIA-Phase 51) von Fr. 582'000.00 enthalten. Dies impliziert jedoch auch, dass bei der Annahme des beantragten Planungskredites der Entscheid für den nachfolgenden Baukredit praktisch vorweggenommen ist.

Wie aus der Weisung (Pkt. 6) hervorgeht wird der im September 2025 zu bewilligende Baukredit mit Fr. 17'000'000.00 (Baukostenindex Oktober 2023), einschliesslich Generationenplatz und Spiel- und Sportanlage von Fr. 1'500'000.00, veranschlagt (vs. Fr. 16'000'000.00, Baukostenindex April 2022 resp. bei der Bewilligung des Wettbewerbkkredites). Im nachfolgenden Pkt. 6.1. wird festgehalten, dass sich die vergleichende Kostenermittlung der Wettbewerbsprojekte für die Schulanlage in einem sehr engen Rahmen von +/- 5 % bewegen. Dieser Vergleich wurde auf der Basis einer Kostengenauigkeit von +/- 25 % gemacht. Gleichzeitig wird jedoch darauf hingewiesen, dass diese Kosten ohne Endausbau Generationenplatz mit Spazierweg, Pumptrack und Bouleanlage gerechnet sind. Eine grobe Kostenschätzung beziffert diese Position mit Fr. 1'000'000.00 bis Fr. 1'500'000.00.

Wir weisen darauf hin, dass diese Kosten in den geschätzten Erstellungskosten von ca. Fr. 16'000'000.00 ursprünglich inkludiert waren und in der Weisung für die Bewilligung des Wettbewerbkkredites an der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2023 entsprechend ausgewiesen wurden.

Aufgrund der Erläuterungen zu den vorliegenden Unterlagen lässt sich für die Rechnungsprüfungskommission, im ungünstigsten Fall, folgender Gesamtinvestitionsrahmen ableiten:

Projektierte Investitionskosten (inkl. Projektierungs-/Ausführungskredit)	Fr.	17'000'000.00
25 % maximale Kostengenauigkeit	Fr.	4'250'000.00
Gesamtinvestitionskosten vor Endausbau Generationenplatz	Fr.	
21'250'000.00		
zuzüglich: Endausbau Generationenplatz (gemäss Weisung 4.2. optional), grobe Kostenschätzung (Mittelwert +/- 25 % gerundet)	Fr.	1'550'000.00
Maximale Gesamtinvestition Mehrgenerationenprojekt «Pünten»	Fr.	22'800'000.00

Für den Neubau Schulraum/Mehrzweckhalle/Generationenplatz sind im Finanzplan 2024 – 2028 total Fr. 16'000'000.00 eingestellt. Unter Annahme gleichbleibender Rahmenbedingungen können diese Kosten bis zur voraussichtlichen Bauvollendung 2027 aus der laufenden Erfolgsrechnung beglichen werden. Damit verbunden ist jedoch eine neue, verzinsliche Fremdkapitalaufnahme im Rahmen von wenigstens Fr. 16'000'000.00. Das finanzpolitische Ziel einer Nettoschuld pro Einwohner/in von Fr. 2'000.00 wird somit nicht mehr eingehalten werden können. Die mit den Gesamtinvestitionen verbundenen Folgekosten für Abschreibungen (3,03 %), Zinsen auf dem anrechenbaren Fremdkapital (ca. 2,0 %), Betriebs- und Unterhaltskosten (ca. 2,0 %) sowie zusätzlichem Personalaufwand (ca. 1,0 %) betragen somit im besten Fall (bei Investitionskosten von Fr. 17'000'000.00) ca. Fr. 1'345'100.00, die allenfalls noch etwas durch Einsparungen infolge Wegfalls von Miet- und Transportkosten reduziert werden können. Auf heutiger Basis entsprechen die Folgekosten ca. 10 Steuerprozenten.

Bei der Schul- und Sportraumplanung war man auf die rasante Entwicklung der Schülerzahlen nicht vorbereitet. Das präsentierte Mehrgenerationenprojekt geht in der vorliegenden Umsetzungsvariante über die dringend erforderliche Sporthalle sowie den zusätzlich benötigten Schulraum hinaus. Deshalb ist es der Rechnungsprüfungskommission schwergefallen, eine fundierte Entscheidung zu treffen, die sowohl eine schlüssige Beurteilung des Kostenrahmens im Rahmen der finanziellen Verhältnisse der Gemeinde als auch der damit verbundenen Konsequenzen zulassen.

Abschied

In sorgfältiger Abwägung und Gewichtung der einzelnen Aspekte dieses Kredites kommt die Rechnungsprüfung zum Schluss, dass das Geschäft, trotz der finanziellen Unsicherheit und der bewussten Inkaufnahme der damit verbundenen Konsequenz einer Erhöhung des Gemeindesteuerfusses ab 2028, zu befürworten ist.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt daher den Stimmberechtigten, dem Antrag der Schulpflege für einen Projektierungs- und Ausführungskredit für die Schulraumplanung «Pün-ten» über Fr. 2'420'000.00, welcher vom Gemeinderat unterstützt wird, zuzustimmen.

8143 Stallikon, 8. April 2024

RPK Stallikon

Die Präsidentin



Teresa Bartesaghi

Der Aktuar



Thomas Schrempp