



*EINWOHNERGEMEINDE*  
*4914 ROGGWIL BE*

# **ORIENTIERUNGS- VERANSTALTUNG**

Projektentwicklung  
Areal Sekundarschule

vom Montag, 13. November 2023, 19.00 Uhr  
Turnhalle Hofstätten





# ORIENTIERUNGSVERANSTALTUNG

vom Montag, 13. November 2023

## 1. Projektentwicklung Areal Sekundarschule

Referenten: Benjamin Kurt, Gemeindepräsident  
Fritz Sommer, Ressortvorsteher Finanzen  
Patrick Schmid, Schmid Schärer Architekten



### 1. Das Wichtigste in Kürze

Die Projektentwicklung auf dem Areal der Sekundarschule nimmt konkrete Formen an. Der Gemeinderat hat entschieden, den zusätzlichen Raumbedarf vorerst durch zwei ergänzende Neubauten für Primar-/ Tagesschule sowie Mehrzweckhalle zu stillen. Die Gesamtsanierung des bestehenden Sekundarschulgebäudes soll in ca. 15-20 Jahren angegangen werden. Mit der geplanten Erweiterung kann das heute erforderliche Raumprogramm erfüllt werden. Durch die spätere Sanierung des bestehenden Sekundarschulgebäudes wird es möglich sein, auf zukünftige Bedürfnisse und die Entwicklung der Schülerzahlen zu gegebenem Zeitpunkt zu reagieren.

Bevor über das eigentliche Ausführungsprojekt beschlossen werden soll, sieht der Gemeinderat zusammen mit der eingesetzten Projektgruppe vor, einen Planungskredit von der Gemeindeversammlung genehmigen zu lassen. Mit diesem kann bis Ende der Bauphase eine Kostengenauigkeit von  $\pm 10\%$  erreicht werden. Die Abstimmung über den Verpflichtungskredit für das Ausführungsprojekt wird nach Vorliegen der Bauphase an der Urne erfolgen.

Damit erhalten die Stimmberechtigten zweimal die Möglichkeit, sich zum Projekt zu äussern.

### Gemeinderat und Projektgruppe stellen der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2023 den Antrag:

Für die Planung Neubau Primar- und Tagesschule und Neubau Mehrzweckhalle auf dem Areal der Sekundarschule sei ein Planungskredit für die Bauphase von insgesamt CHF 1'670'000.00 (inkl. MwSt.) zu bewilligen.



Nachfolgend wird im Detail über den Stand der Arealentwicklung Sekundarschule, über die vorgesehenen weiteren Schritte und die möglichen finanziellen Auswirkungen informiert.

## 2. Ausgangslage

Im Herbst 2022 wurde ein Studienauftrag zur Weiterentwicklung des Sekundarschulareals durchgeführt. Das daraus hervorgehende Siegerprojekt der Schmid Schärer Architekten wurde in den folgenden Monaten zusammen mit einer Projektgruppe der Gemeinde weiterentwickelt. Unter anderem war dabei die Finanzierbarkeit des Projektes ein primäres Ziel.

In mehreren Sitzungen wurden dabei verschiedene Varianten ausgearbeitet. Dabei hat sich eine Lösung herauskristallisiert, in welcher der Neubauteil mit Tagesschule und Primarschulräumen vom Bestand der Sekundarschule baulich getrennt weiterentwickelt wird. Dies ermöglicht, die Sanierung des Bestands unabhängig zu einem späteren Zeitpunkt auszuführen. Somit entfallen die Kosten der Gesamtanierung der bestehenden Sekundarschule. Einige kleine Anpassungen werden im Bestand dennoch vorgenommen, um die Problematik der fehlenden Gruppenräume zu beheben.

Ausserdem wurde beschlossen, den Ausbau und die Erweiterung des Kindergartens nicht weiter zu verfolgen. Es hat sich gezeigt, dass nicht klar ist, ob die Erweiterung des bestehenden Kindergartens an dieser Stelle überhaupt sinnvoll ist. Zuerst muss die Frage geklärt werden, welcher Standort im Dorf überhaupt geeignet ist, um den Kindergarten weiter auszubauen.

Der Neubau für die Mehrzweckhalle hat sich bezüglich Standort und Gestaltung gegenüber dem Vorschlag aus dem Wettbewerb nicht verändert.

## 3. Projektbeschreibung

Das vorliegende Projekt setzt sich aus **4 Bestandteilen** zusammen:

- Neubau Tages- und Primarschule
- Neubau Mehrzweckhalle
- Minimale Anpassungen im Bestand Sekundarschule
- Umgebungsgestaltung Schulhausplatz und neue Parkierung

Die geplanten Neubauten bieten dabei folgendes **Raumprogramm** an:

### Neubau Tages- und Primarschule:

- 3 Betreuungsräume Tagesschule mit Nebenräumen (Küche, Ruheraum u.a.)
- 5 Klassenzimmer Primarschule mit zugehörigen Gruppenräumen
- Lehrerbereich und Schulverwaltung

### Neubau Mehrzweckhalle:

- Turn- und Mehrzweckhalle (Masse nach BASPO-Norm Einfachturnhalle) mit Bühne sowie Nebenräumen (Garderoben, Foyer, Officeküche etc)
- Vereinsraum
- Musikraum

Das Herzstück des Projektes wird gebildet durch den Schulhausplatz, welcher vom Verkehr befreit und neu gestaltet wird. Zwei Neubauten flankieren die bestehende Sekundarschule zu beiden Seiten: Der neue Flügel der Tages- und Primarschule liegt - anstelle der heutigen Tagesschule - quer zum Sekundarschulhaus am Eingang des Areals. Die neue Mehrzweckhalle ersetzt die bestehende Aula, ebenfalls an Ort und Stelle. Ihr kräftiges Volumen schliesst den



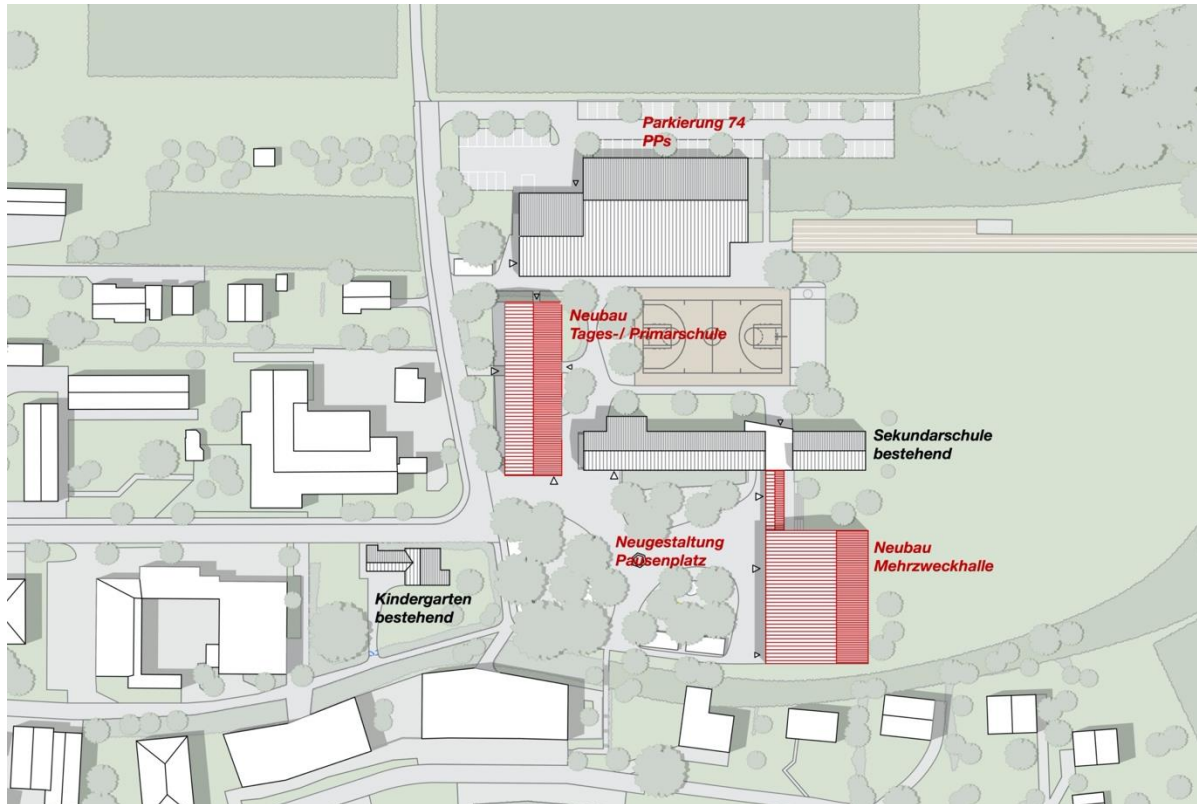


# ORIENTIERUNGSVERANSTALTUNG

vom Montag, 13. November 2023

Schulhausplatz zur offenen Landschaft hin ab, es entsteht ein gefasster öffentlicher Raum von grosser Attraktivität.

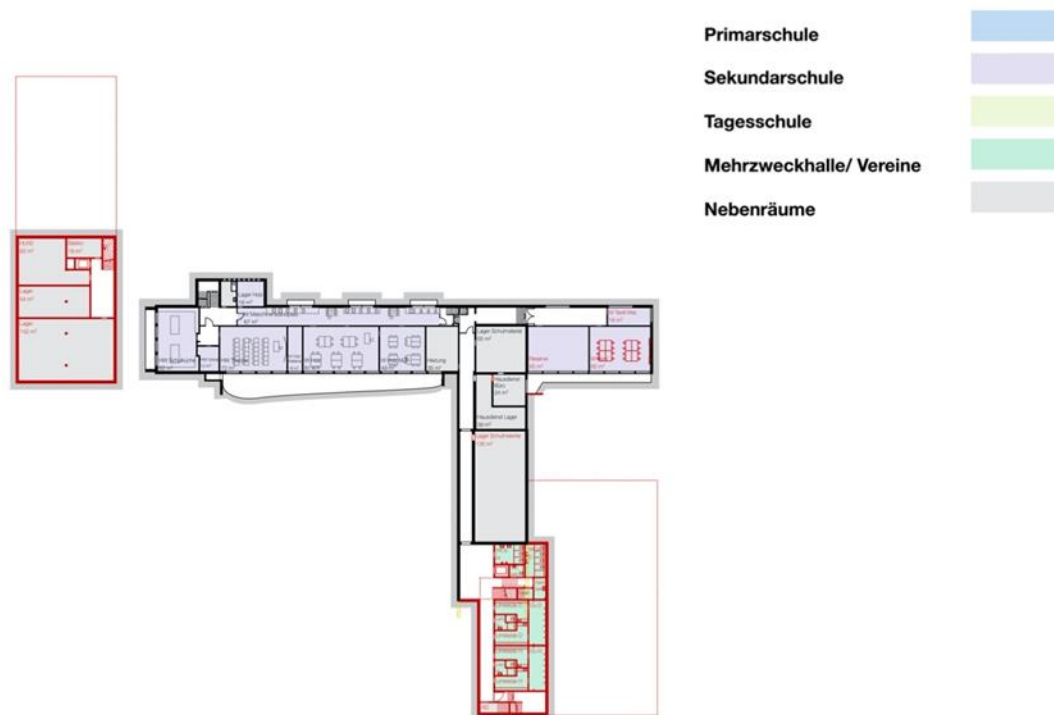
## Situationsplan



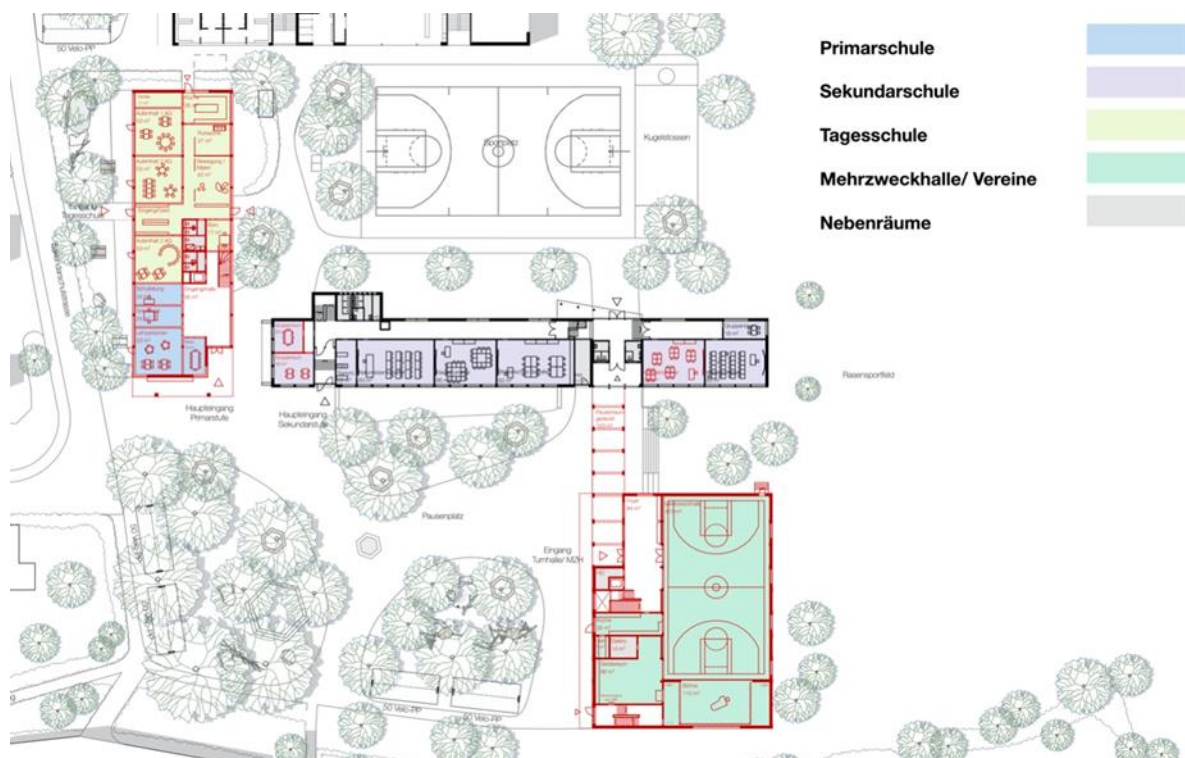
## Grundrissplan Untergeschoss

# ORIENTIERUNGSVERANSTALTUNG

vom Montag, 13. November 2023



Grundrissplan Erdgeschoss

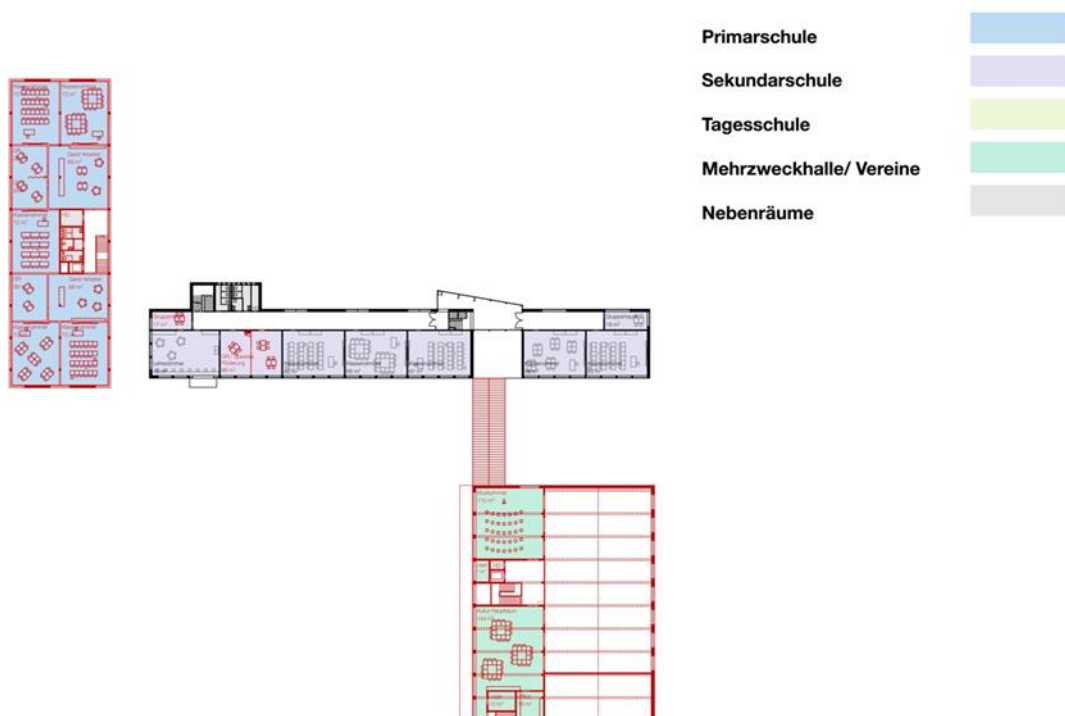


Grundrissplan 1. Obergeschoss



# ORIENTIERUNGSVERANSTALTUNG

vom Montag, 13. November 2023



## a. Neubau Primar-/ und Tagesschule

Der Neubau für die Tages- und Primarschule wird als zweigeschossiges Gebäude quer zur Sekundarschule positioniert. Es orientiert sich stirnseitig zum Schulhausplatz hin, wo eine grosszügige überdeckte Eingangssituation entsteht.

Zwischen dem Neubau und dem Sekundarschulhaus bleibt ein Durchgang offen, der die beiden Aussenräume des Schulhauses und des Sportplatzes verbindet. Dadurch wird im Vergleich zum Wettbewerbsprojekt die Durchlässigkeit des Areals gestärkt.

Im Erdgeschoss liegen Aufenthaltsräume für die Lehrpersonen sowie die Büros der Schulleitung. Ebenfalls im EG ist die Tagesschule untergebracht, mit einem separaten Zugang direkt von der Sekundarschulstrasse. Strassenseitig werden zudem geschützte Aussenräume für die Tagesschule angeboten.

Im Obergeschoss werden die 5 Primarschulräume mit den zugehörigen Gruppenräumen angeordnet. Diese werden zu zwei Bereichen von 2, resp. 3 Zimmern zusammengefasst, welche sich jeweils um einen gemeinsamen, gut belichteten Erschliessungsraum gruppieren. Dieser kann für den Unterricht mitgenutzt werden, was eine ideale Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Raumes ermöglicht.

Die statische Struktur ist einfach und regelmässig: Stützen anstelle von tragenden Wänden sorgen für ein hohes Mass an Flexibilität für zukünftige Anpassungen.



## **b. Neubau Mehrzweckhalle**



Das Mehrzweckgebäude wird als reiner Holzbau vorgeschlagen. Es zeichnet sich durch die Lage des Hallenniveaus auf Ebene Schulhausplatz aus und kommt so mit einem minimalen Untergeschossvolumen aus. Dies bietet verschiedene Vorteile: In der Halle selbst entstehen dadurch attraktive Ausblicke in die Landschaft. Durch die Ebenerdigkeit kann der Aussenraum bei Anlässen überdies direkt ins Geschehen miteingebunden werden, was durch die Lage der Küche unterstützt wird, welche einen direkten Zugang nach aussen besitzt. Die gedeckte Vorzone bietet dafür ein zusätzliches attraktives Raumangebot.

Das von Nordosten über ein hochliegendes Fensterband einfallende Licht sorgt für eine blendfreie Belichtung der Halle, unterstützt durch Oblichter im Hallendach. Der Vereinsraum im Obergeschoss wird über die Treppe im Foyer erschlossen, ebenso ein zusätzlicher Musikraum für die Nutzung durch Schule und Vereine.

Ein zweites Treppenhaus im Bereich der Bühne verbindet diese mit dem Vereinsraum sowie den Garderoben im UG und ermöglicht so diverse Synergien: Der Vereinsraum kann bei Aufführungen als Aufenthalts- und Pausenraum für die Akteure dienen. Im Alltagsbetrieb kann die Bühne durch den unabhängigen Zugang von aussen als zusätzlicher Raum genutzt werden, der dank des grossen Fensters auf der Bühnenrückseite gut belichtet ist. Schliesslich werden das Foyer und die Galerie dadurch von Fluchtweg Anforderungen befreit und können frei genutzt und möbliert werden.

## **c. Anpassungen im Bestand Sekundarschule**

In der bestehenden Sekundarschule werden lediglich minimale Anpassungen vorgenommen, um die Problematik der fehlenden Gruppenräume zu lösen. Vereinzelt werden neue Zwischenwände eingezogen, um zusätzliche Gruppenräume zu erhalten.

Diese Massnahmen können in der Schulferienzeit durchgeführt werden, wodurch der Schulbetrieb zu keinem Zeitpunkt eingeschränkt wird. Auf eine Anpassung der Behindertentauglichkeit des Gebäudes wird vorerst verzichtet, da dies nur mit erheblichem Aufwand möglich ist. Ebenso verzichtet wird auf eine energetische Sanierung des Gebäudes.





# ORIENTIERUNGSVERANSTALTUNG

vom Montag, 13. November 2023

---

## **d. Freiraumgestaltung**

Der neue Pausenplatz bildet die alte und neue Adresse der Schulanlage. Durch seine neue Grosszügigkeit und die Orientierung hin zum Dorf wird er zu einem attraktiven Aussenraum für das ganze Dorf. Seine Neugestaltung zeichnet sich durch einen naturnahen Charakter aus. Ein Gleichgewicht aus befestigten und unversiegelten Bereichen berücksichtigt die verschiedenen Bedürfnisse nach Aufenthalts- und Spielgelegenheiten. Zu Randzeiten bieten diese auch für die Öffentlichkeit ein attraktives Angebot.

Der wertvolle Baumbestand wird zu raumprägenden Baumgruppen ergänzt. Eine ergänzende niedrige Vegetation mit Kleinsträuchern trägt einerseits zur Raumgliederung und Nischenbildung bei und schafft wertvolle Lebensräume für Tiere. Die bestehende Arena aus Naturstein wird ebenfalls in die Freiraumgestaltung integriert.

Im Bereich des Aussensportplatzes wird - zugunsten eines gut nutzbaren Freiraumbereichs für die Tagesschule - die Kugelstossanlage in Richtung Ost ans andere Ende des Hartplatzes verschoben.

## **e. Parkierung**

Talseitig der Turnhalle Hofstätten wird die Parkierung für das gesamte Areal angeordnet. Durch eine Stützmauer wird das Terrain entlang der Halle angehoben, wodurch hier insgesamt 74 Parkplätze entstehen zur Nutzung durch Schule, Besuchenden von Anlässen in der Mehrzweckhalle, sowie des benachbarten Alterszentrums. Der Bedarf an Veloparkplätzen wird an geeigneten Standorten über das Areal verteilt.





#### 4. Finanzielles

Im aktuellen Finanzplan- und Investitionsplan 2024-2032 sind unter dem Konto 2170.5040.101 Areal Sekundarschule; Schulraumerweiterung 20 Millionen eingestellt.

##### a. Planungskredit

Für die weitere Planung wird ein Planungskredit beantragt, welcher sich wie folgt zusammensetzt:

| Beschreibung                              | CHF                 |
|-------------------------------------------|---------------------|
| Planung Teilauftrag 2                     | 1'490'000.00        |
| 10% Reserve                               | 150'000.00          |
| <b>Total Planungskredit Generalplaner</b> | <b>1'640'000.00</b> |
| Bauherrenleistungen                       | 30'000.00           |
|                                           |                     |
| <b>Total Planungskredit</b>               | <b>1'670'000.00</b> |

##### b. Projektkosten

Für das vorliegende Projekt (inkl. Planungskredit) wurden Grobkosten von total CHF 18'300'000.00 errechnet. Diese setzen sich wie unten folgt zusammen.

| Beschreibung                             | CHF                  |
|------------------------------------------|----------------------|
| Neubau Primar- und Tagesschule           | 7'300'000.00         |
| Minimalsanierung Sekundarschule          | 300'000.00           |
| Neubau Mehrzweckhalle                    | 8'100'000.00         |
| Umgebungsgestaltung Schulhaus            | 1'650'000.00         |
| Parkplätze Schule/Sporthallen/Altersheim | 800'000.00           |
| Reserve für allfällige Provisorien       | 50'000.00            |
| Bauherrenleistungen                      | 100'000.00           |
|                                          |                      |
| <b>Total</b>                             | <b>18'300'000.00</b> |

##### c. Finanzielle Auswirkungen / Finanzierung

###### Einleitung

Das Vorhaben stellt für Roggwil die grösste Investition der Neuzeit dar. Es ist gleichzeitig eine notwendige Investition in die Zukunft unserer Gemeinde. Grosse Projekte haben bereits in der Vergangenheit grossen Mut und eine gewisse Risikobereitschaft bedeutet. Der Gemeinderat ist zusammen mit der eingesetzten Projektgruppe überzeugt, mit dem vorliegenden Planungskredit und dem damit vorgesehenen Ausführungsprojekt die sorgfältig und nachhaltig geplanten, und vor allem zwingend benötigten, Infrastrukturanlagen zu erhalten.

Die Investition ist sehr gross – auch mit Bezug auf den weiteren künftigen Investitionsbedarf. Mit einiger Beruhigung und gewisser Sicherheit kann bestätigt werden, dass die Finanzen von Roggwil gesund sind; Die Gemeinde verfügt über ein grosszügiges Eigenkapital. Dies erlaubt es für die Deckung des Finanzbedarfs auf dem Kapitalmarkt vorteilhafte Konditionen zu erzielen.



## ORIENTIERUNGSVERANSTALTUNG

vom Montag, 13. November 2023

Aufgrund dieser Ausgangslage ist der Gemeinderat überzeugt, dass ein Teil der Investition zu Lasten des Eigenkapitals finanziert werden kann und nicht voll auf die heutigen Nutzer überwältzt werden muss – der GR nimmt bewusst in Kauf, dass mit diesem Vorgehen lediglich die geldmässigen Folgekosten (Zinsen, Betriebskosten) finanziert werden.

### Folgekosten/Finanzierung **Planungskredit** von CHF 1'670'000 (vorliegender Kreditantrag)

#### **Folgekosten**

Die Folgekosten für diesen Planungskredit belaufen sich für die ersten 5 Jahre auf rund TCHF 367 pro Jahr (TCHF 334 Abschreibung, TCHF 33 Zinskosten). Ab dem 6. Jahr verbleiben noch die Zinskosten.

#### **Finanzierung**

##### a) Mittelbeschaffung für den beantragten Kredit

Die Mittel zur Finanzierung der Investitionskosten werden auf dem Kapitalmarkt beschafft, was eine entsprechende Zunahme der Verschuldung zur Folge hat.

##### b) Finanzierung/Deckung der Folgekosten in der Erfolgsrechnung.

Die Folgekostenbelastung der Erfolgsrechnung soll nicht mit speziellen Massnahmen (Steuererhöhung) abgedeckt werden. Es darf davon ausgegangen werden, dass zumindest ein Teil dieser Kosten mit dem vorhandenen Steuersubstrat aufgefangen werden kann. Der Rest würde im Rahmen eines allfälligen Aufwandüberschusses der Erfolgsrechnung dem Eigenkapital belastet.

### Folgekosten/Finanzierung bei der anschliessenden **Realisierung des Ausführungsprojektes** im Betrag von CHF 18'300'000 (anschliessende Urnenabstimmung)

Nachstehend werden die finanziellen Auswirkungen bei einer Realisierung des Ausführungsprojektes aufgezeigt. Mit der vorliegenden Geschäftsvorlage stimmen die Stimmberechtigten "nur" über den Planungskredit ab. Der Beschluss über den Verpflichtungskredit des Ausführungsprojektes wird dann in einer separaten Abstimmung, welche im Übrigen an der Urne erfolgen wird, getroffen.

#### **Folgekosten**

Die Folgekosten für das erste Betriebsjahr setzen sich aus den folgenden Positionen zusammen, wobei die Kosten für die Planung enthalten sind:

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Zins                | 365'600   |
| Abschreibung        | 548'400   |
| Betriebsfolgekosten | 137'100   |
| Total Folgekosten   | 1'051'100 |

Die Abschreibungen sind auf eine Nutzungsdauer von 33 Jahren ausgelegt. Bei den Zinskosten liegt ein Zinssatz von 2 % zugrunde. Für die Betriebsfolgekosten sind für die ersten 15 Jahre 0,75 % der Investitionssumme berücksichtigt. Anschliessend ist mit zusätzlichen Kosten für den erhöhten baulichen Unterhalt zu rechnen.

Diese Kosten belasten die Erfolgsrechnung anfänglich mit rund 2,1 Steuerzehnteln und das frei verfügbare Eigenkapital wäre innerhalb von 18 Jahren vollständig aufgebraucht. Die diesbezügliche angedachten Finanzierungsmassnahmen werden nachfolgend aufgezeigt.



### **Finanzierung**

a) Mittelbeschaffung für die Projektrealisierung

Die Mittel zur Finanzierung der Investitionskosten werden auf dem Kapitalmarkt beschafft, was zu einer entsprechenden Zunahme der Verschuldung führt.

b) Finanzierung/Deckung der Folgekosten in der Erfolgsrechnung

Zur Entlastung der Erfolgsrechnung und folglich zur Sicherung des Eigenkapitals, beziehungsweise zur Wahrung einer angemessenen Handlungsfreiheit, sieht der Gemeinderat eine Steuererhöhung von einem Steueranlagezehntel vor. Als Entscheidungsgrundlage wird zu gegebener Zeit auch der Finanzplan einbezogen werden.

Mit dieser Massnahme wird das frei verfügbare Eigenkapital von aktuell rund CHF 19,9 Mio. auf rund CHF 8 Mio. reduziert. Die Verschuldung könnte so auf rund CHF 13 Mio. zurückgeführt werden, was den Finanzhaushalt weiterhin mit erheblichen Zinskosten belastet.

Die Steueranlage würde sich damit von heute 1,61 auf 1,71 verändern. Insgesamt wird diese Finanzierungsart als tragbar beurteilt.

### Folgeinvestitionen / Entwicklung der Schülerzahlen

Die Sanierung des Sekundarschulgebäudes wird in den nächsten ca. 15 – 20 Jahren unumgänglich werden. Die Kosten dafür werden zu gegebenem Zeitpunkt bestimmt werden müssen. Weiter werden laufende Unterhaltskosten in den nächsten Jahren bis zum Zeitpunkt der Sanierung anfallen. Diese können aus dem laufenden Budget bestritten werden.

Aufgrund des späteren Zeitpunkts der Sanierung wird es möglich sein, auf zukünftige Bedürfnisse und die Entwicklung der Schülerzahlen zu gegebenem Zeitpunkt zu reagieren. Die Erweiterung des Raumangebots für den Kindergarten wird ebenfalls zeitnah erfolgen müssen.

## **5. Antrag zur Beschlussfassung an die Gemeindeversammlung vom 4.12.2023**

Für die Planung Neubau Primar- und Tagesschule und Neubau Mehrzweckhalle auf dem Areal der Sekundarschule sei ein Planungskredit für die Bauprojektphase von insgesamt CHF 1'670'000.00 (inkl. MwSt.) zu bewilligen.