FAQ - Unsere Antworten zu Ihren gestellten Fragen

Neubau Schul- und Mehrzweckanlage Hofwies

Sehr geehrte Einwohnerinnen und Einwohner

Ab dem 1. Mai 2020 können Fragen an **info@weiach.ch** eingereicht werden (bitte mit Betreff ‚Ersatzneubau"), welche durch die Behörden umgehend behandelt und in diesem Dokument publiziert werden. Für alle die über keinen Internetanschluss verfügen, besteht die Möglichkeit, die Fragen schriftlich bei der Gemeindeverwaltung einzureichen. Ein Gremium der Baukommission ist zudem an folgenden Daten telefonisch unter der Telefonnummer **079 215 97 71** erreichbar, um Ihre Fragen zu beantworten:

- **07. Mai 2020, 18.00 bis 20.00 Uhr**
- **12. Mai 2020, 18.00 bis 20.00 Uhr**
- **19. Mai 2020, 18.00 bis 20.00 Uhr**

Gemeinderat Weiach / Primarschulpflege Weiach

Kapitel 1 – Fragen zum Bauprojekt

Ihre Frage	Unsere Antwort
Warum wird in einem Generationenprojekt, das auch nachhaltig sein soll, die Solarenergie nicht im Projekt integriert und mit dem Bauprojekt realisiert? Die finanzielle Situation der Gemeinde wird dies zu einem späteren Zeitpunkt nicht ermöglichen (siehe Bericht Hanser Consulting AG, Seite 8, Fazit) Wurden die verschiedenen Positionen wie Sanitär oder Elektro etc. öffentlich ausgeschrieben? Ist dies nicht ein MUSS bei öffentlichen Bauten? Was auffällt ist, dass keine Firma aus unserer Gegend kommt sprich Bezirk Dielsdorf oder Bülach!	Diverse ökologisch attraktive Elemente sind im Projekt berücksichtigt wie z.B.: Holzschnitzelheizung (erneuerbare Energie), Wärmerückgewinnung der mechanischen Lüftung, gute Dämmung, aussenliegender Sonnenschutz). Die Photovoltaikanlage besteht als Option, je nach Entwicklung der Kosten wird sie nachgerüstet. Aktuell haben wir uns entschieden, möglichst kostentechnisch sinnvoll abzuwägen in Anbetracht für ein gutes energetisches Gesamtkonzept. Das Submissionsverfahren sieht vor, der Bauherrschaft einen Fixpreis für den Bau zu errechnen. Die Arbeitsvergaben wurden bis zum heutigen Zeitpunkt weder ausgeschrieben noch vergeben. Die Wettbewerbsteilnehmer haben in der Aufgabenstellung den Auftrag erhalten, das lokale Gewerbe zwingend zu berücksichtigen.

Kapitel 2 – Fragen zur Finanzierung

Ihre Frage	Unsere Antwort
Werden sich die Aargauer Gemeinden Kaiserstuhl und Fisibach resp. der Kanton Aargau an den Erstellungskosten beteiligen? Wenn Nein, warum nicht?	In den Pauschalbeiträgen pro Kind, welche vom regionalen Schulabkommen (RSA) beschlossen werden, sind auch Infrastrukturbeiträge beinhaltet. Diese werden jährlich neu festgelegt. Durch eine zusätzliche, freiwillige Kostenbeteiligung durch die beiden Aargauer Gemeinden würden sich das Bauprojekt, die Finanzierung, die Besitzverhältnisse sowie das Bauen im Baurecht sehr kompliziert gestalten. Durch die alleinige Finanzierung liegt die die Verwaltungs- und Entscheidungskompetenz bei der Gemeinde Weiach.

Was beinhaltet der Kredit von CHF 19.7 alles?	Das Projekt wurde in einer sogenannten Gesamtleistungsanbieter-Submission (GLA-Verfahren) erarbeitet. Der Gewinner des GLA-Verfahrens erhält nach der Erteilung des Baukredits durch den Souverän den Auftrag, das Siegerprojekt fertig zu planen und innerhalb der vereinbarten Frist **schlüsselfertig** zu erstellen. Die Bauherrschaft hat die Anforderungen an den Neubau klar definiert. Diese Anforderungen sind im Gesamtkredit von CHF 19.7 Mio. beinhaltet. Im Preis ist somit alles beinhaltet (Gebäude, Ausstattung wie z.B. Küche, Mobiliar, Ausstattung, Apparate, Kleininventar etc.). Der Gewinner des GLA-Verfahrens garantiert der Bauherrschaft das vorgestellte Projekt zum Fixpreis von CHF 19.7 Mio. zu realisieren.
Was ist mit dem bereits für „The Bridge“ gekauften Land vorgesehen? Könnte dieses Land nicht verkauft werden um ein Teil der Kosten für das grosse Bauvorhaben zu decken? Welcher Marktwert hatte das Grundstück in etwa?	In der Tragbarkeitsberechnung wird ausgewiesen, dass aufgrund stark rückläufiger Sondereinnahmen (Kies- / Intertstofferträge) das Jahresergebnis (konsolidiert) ab ca. 2028 längerfristig negativ (Aufwandüberschuss) ausfallen wird. Das Eigenkapital wird entsprechend abnehmen. Die flüssigen Mittel werden voraussichtlich ab 2037 negativ sein oder anders gesagt, die jährlichen Amortisationen und Investitionen können ab diesem Zeitpunkt nicht mehr aus den flüssigen Mittel finanziert werden. Auf Seite 8 des Dokumentes ‚Tragbarkeit Schulhaus-Neubau Weiach‘ werden mögliche Massnahmen bereits ausgewiesen. Das sind: Veräusserung von Finanzvermögen (z.B. Landreserven), Finanzierung der neuen Investitionen mit Fremdkapital (Erhöhung Verschuldung) oder eine weitere Steuererhöhung. Die Behörden haben sich klar gegen einen voreiligen Verkauf der rund 4‘500 m2 Land im Bedmen entschieden. Ein realistischer m2-Preis liegt zwischen 450.- bis 550.- was Einnahmen von bis 2.5 Mio. ergeben würde. Ein Verkauf von Finanzvermögen in dieser Grössenordnung liegt in der Kompetenz der Gemeindeversammlung.

Der Kostenvoranschlag der Firma GENU Partner AG wurde sicher im 4. Quartal 2019 errechnet, also wo noch die ganze Wirtschaft blühte und rund lief. Hat man sich schon überlegt, wenn man die Baukosten heute neu berechnen würde, was man einsparen könnte? Weiss man schon, zu welchen Konditionen man ein Darlehen bekommt und wie hoch soll dieses Darlehen sein? Hat man bereits eine Zusage von einer Bank?	Es ist korrekt, dass die Kostenberechnung im 2019 erstellt wurde. Im Submissionsverfahren wurde verlangt, dass die Wettbewerbsteilnehmer der Bauherrschaft einen verbindlichen Fixpreis (Schlüsselfertig) vorlegen. Der Betrag von CHF 19.7 ist somit verbindlich. Die Bauwirtschaft in der Schweiz war während der Corona-Krise nicht so stark betroffen wie beispielsweise im angrenzenden Ausland. Im Gegenteil, es konnte grossmehrheitlich weitergearbeitet werden und es bestehen in teils Branchen Lieferengpässe von Materialen, was zu Bauverzögerungen führt. Dadurch sind keine Preisanpassungen möglich / verhandelbar. Es liegt eine Offerte über einen Maximalbetrag von CHF 20.7 vor. Das für den Bau benötigte Fremdkapital beläuft sich auf ca. CHF 16 Mio. Die offerierten Zinsen liegen zwischen 0.29% (2 Jahre) und 0.73% (15 Jahre).

Kapitel 3 – Fragen zum Baurecht

Ihre Frage	Unsere Antwort

Kapitel 4 – Fragen zum Schulbetrieb

Ihre Frage	Unsere Antwort
Bestehen Verträge mit den Gemeinden Kaiserstuhl und Fisibach resp. dem Kanton Aargau über die Sicherstellung, dass die Schülerinnen und Schüler auch in Zukunft nach Weiach kommen? Es wäre folgenschwer, wenn dies nicht langfristig geregelt ist.	Ja, es bestehen Verträge mit den Gemeinden Kaiserstuhl und Fisibach. Die Verträge sind unbefristet und können frühestens auf Anfang Schuljahr 2026 gekündigt werden. Eine Kündigung muss 3 Jahre im Voraus erfolgen. Sowohl Fisibach wie auch Kaiserstuhl haben uns anlässlich den vor kurzem

Was passiert mit den Schulräumen, sollten sich die Schülerzahlen in den nächsten Jahren drastisch senken?	geführten Gesprächen zugesichert, dass sie an einer langfristigen Zusammenarbeit nach wie vor festhalten. Beide Gemeinden können darüber eigenständig entscheiden. Eine ganz zentrale Anforderung an das Bauprojekt war die Funktionalität. Aufgrund der räumlichen Anordnung bestände bei freistehenden Schulzimmern u/o anderen Räumlichkeiten die Möglichkeit, diese ‚extern' zu vermieten. So könnten sich beispielsweise Musiker, Vereine etc. einmieten. Ein elektronisches Schlüsselsystem würde die Vermietung von einzelnen Räumlichkeiten innerhalb der Schul- und Mehrzweckanlage möglich machen.
Anzahl Schulzimmer, respektive Kindergärten: Aus der Aufstellung zu den Schulklassen wird gemäss heutigem Stand in drei Kindergärten unterrichtet. Weiter haben wir gehört, dass es einen vierten Kindergarten braucht, um alle Kinder aufzunehmen. Wenn die neue Schulanlage in Betrieb geht, sind gemäss den vorliegenden Dokumenten nur noch zwei Kindergärten vorgesehen. Dies passt so nicht ins Bild mit den steigenden Schülerzahlen. Könnte ein dritter Kindergarten auf dem Schulhausareal untergebracht werden oder was ist vorgesehen?	Es ist korrekt, dass auf dem Schulareal zurzeit nur zwei Kindergärten (der bestehende Farbtupf und ein neuer Kindergarten) geplant sind. Die neuen Räume werden aber funktional so gebaut, dass die Möglichkeit bestehen würde, einen weiteren Kindergarten in das Areal zu integrieren. Diese Option ist aber abhängig von der Entwicklung der Schülerzahlen. Im Moment wir das Pfarrhaus sowie das Schulhaus Chilewies in Fisibach noch als Kindergarten genutzt. Eine Aufgabe dieser zwei Standorte wäre aufgrund der prognostizierten Schülerzahlen zurzeit nicht sinnvoll. Sollte sich aber zeigen, dass die Schülerzahlen langfristig stabil bleiben (oder gar rückläufig sind) und die Räume auf dem Areal ausreichen, würde die Möglichkeit bestehen, einen Kindergarten in das Areal zu integrieren.
Auf Seite 18 kann man lesen, dass ein Schüler CHF 18'400.00 kostet. Kaiserstuhl und Fisibach bezahlen CHF 12'500.00. Geh ich richtig in der Annahme, dass die Gemeinde Weiach rund CHF 425'000.00 für die Schüler von den beiden Gemeinden übernimmt?	Die Kosten für die Schüler können nicht so einfach berechnet werden. In den Gesamtkosten sind z.B. Weiacher Sonderschulkosten enthalten, welche nichts mit den Aargauern zu tun haben. Die Aargauer Gemeinden wiederum zahlen ihre Sonderschulkosten separat, diese sind nicht in den CHF 12'500.- enthalten. Zudem zahlen die Aargauer Gemeinden auch die Trans-

	portkosten für den Weg vom Aargau nach Weiach separat. Dazu ist anzumerken, dass die Schule Weiach zurzeit ca. CHF 330'000.- für "Weiacher" Sonderschüler aufbringen muss. Auch dürfen Abschreibungen nicht auf Auswärtige abgewälzt werden, da Weiach alleinige Besitzerin ist und Investitionen das eigene Vermögen vergrössern. Neben diesen Kosten müssen auch noch die Kosten für die Bibliothek und die Turnhalle, welche neben der Schule auch der Bevölkerung und den Vereinen von Weiach zur Verfügung stehen, berücksichtigt werden. Betrachtet man bereinigt alle diese Kosten, so merkt man, dass der Betrag von CHF 12'500.- pro Schüler gerechtfertigt ist. Alle 2 Jahre legen die Regierungsräte der Regionalkonferenz die RSA Beiträge neu fest. Sie gelten für alle Schulen in mehreren Kantonen.

Kapitel 5 – Generelle Fragen

Ihre Frage	Unsere Antwort
Das Baumgartner-Jucker Haus ist in einem schlechten Zustand. Hier werden in den nächsten Jahren weitere finanzielle Mittel zur Sanierung in der Höhe von 1- bis 1.5 Mio. nötig sein. Ist die Sanierung im Finanzplan der Gemeinde eingestellt und in welchem Jahr wird die Sanierung ausgeführt?	Der Zustand des Baumgartner-Jucker Haus wie auch des Nepferhaus wurde vor ca. 4 Jahren durch Architekten des Hauseigentümerverbandes (HEV) beurteilt. Beide Häuser sind sanierungsbedürftig. Die Sanierung Nepferhaus hätte dieses Jahr im April planmässig starten sollen. Aufgrund der Corona-Krise musste die Sanierung jedoch verschoben werden. Das Baumgartner-Jucker Haus wird in den nächsten Jahren ebenfalls saniert. Der konkrete Zeitpunkt steht noch nicht fest. Dieses Haus ist im Vergleich zum Nepferhaus in einem viel besseren Allgemeinzustand. Die geschätzten Sanierungskosten des HEV waren CHF 150‘000.-.
Die Fernwärmeanlage ist im Schulhaus integriert und muss dringend saniert resp. ersetzt werden. Es werden jetzt schon ca. 30'000 Liter Oel pro Jahr verbraucht, damit die Endnutzer	Die Fernwärmeanlage ist geplant, gleichzeitig mit dem Erweiterungsbau zu sanieren. Der Gemeinderat hat entschieden, bei der Sanierung gänzlich auf Oel zu verzichten und mit zwei leistungsstarken Holzschnitzelöfen dem öko-

mit der nötigen Energie versorgt werden können. Ist das im Finanzplan der Gemeinde eingestellt und wer bezahlt diese Kosten? Wird die Sanierung/Ersatz mit dem Neubau realisiert?	logischen Sinn gerecht zu werden. Die Fernwärme ist ein gebührenfinanzierter Betrieb. Das heisst, die Kosten werden durch die Wärmebezüger finanziert. Die Sanierung Fernwärmeanlage und der Erweiterungsbau werden ‚finanziell' unabhängig von einander umgesetzt.
Infolge der «Coronakrise» wird sich die Konjunktur merklich abschwächen und verlangsamen. *Die Schweiz wird nach Ansicht von Thomas Jordan, Präsident der Schweizerischen Nationalbank, noch Jahre an den Kosten der Coronakrise zu kauen haben. Die Krise sei weltweit dramatisch und treffe auch die Schweizer Wirtschaft hart (Interview Tages Anzeiger vom 10. Mai 2020).* Die erhofften «Sondereinnahmen» *(Bericht Zürcher Unterländer vom 30. April 2020 mit Gemeindepräsident Stefan Arnold)* werden in den nächsten Jahren nicht wie erwartet fliessen. Die Steuererträge werden sinken. Die Ausgaben im sozialen Bereich werden ansteigen. Diese Tatsache ist im Bericht Hanser Consulting AG nicht berücksichtigt! Die Steuerfusserhöhung um 6% wird demzufolge nicht ausreichen. Was für Massnahmen trifft die Gemeinde und die Schulpflege, damit das «Generationenprojekt» nicht mit einer noch höheren Steuererhöhung für alle Steuerzahler/Innen wird?	Wir sind uns dem konjunkturellen Ausblick bewusst. Die Aussage, dass die Sondereinnahmen nicht wie erwartet fliessen, ist so falsch. Wir wissen ziemlich genau wieviel Geld in den nächsten Jahren aus dem Kiesabbau und der Inertstoffdeponie noch in die Gemeindekasse fliessen wird. Was wir nicht genau voraussehen können ist, zu welchem Zeitpunkt die Sondereinnahmen eingehen werden. Hier spielt die konjunkturelle Entwicklung eine wesentliche Rolle. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der langfristigen Tragbarkeit war Corona noch kein Thema. In der Langfristplanung sind höhere Ausgaben im sozialen Bereich berücksichtigt, dies jedoch nicht aufgrund von Corona, sondern aufgrund des Einwohnerwachstums. Ob und in welchem Ausmass sich die Steuerkraft in Weiach verändert, kann man zum heutigen Zeitpunkt nicht beantworten. Wie in unseren Unterlagen erläutert, wird die Steuererhöhung um 6% bis zum Jahr 2036/37 als realistisch beurteilt. Mögliche Massnahmen um weitere Steuererhöhung abzufedern sind ‚Landverkauf' u/o Neuaufnahme Fremdkapital (Aufstockung Hypothek). Der Gemeinderat und die Primarschule sind sich der ‚Herkulesaufgabe' bewusst. Mit der gemeinsamen Finanzplanung wie auch der vereinbarten Kostendisziplin sind wir aber der Meinung, dass der einzige richtige Weg ist, den Erweiterungsbau wie geplant in Angriff zu nehmen. Die Kosten für die schrittweise Sanierung der bestehenden Anlage wären mittelfristig höher als das Projekt ‚Ersatzneubau' und müsste ebenfalls durch Steuergelder finanziert werden.

Wäre es in Anbetracht der unsicheren Konjukturentwicklung nicht sinnvoll und angebracht, die Abstimmung um ein Jahr zu verschieben?	Nein! Zu viele Abhängigkeiten stehen auf dem Spiel. Der zusätzliche Schulraumbedarf muss dringend sichergestellt werden. Das Schulhaus in Kaiserstuhl steht der Primarschule nur noch ca. 2 Jahre als Übergangslösung zur Verfügung. Danach wird dieses abgerissen. Eine Verschiebung der Abstimmung hätte zur Folge, dass u.a. zusätzliche externe Räume gemietet u/o weitere Schulcontainer angeschafft werden müssten, was sehr kostspielig ist. Die erwähnte Sanierung der Fernwärmanlage muss ebenfalls zwingend erfolgen. Zudem ist aktuell die Situation am Geldmarkt für die Aufnahme von Fremdkapital optimal. Zudem sind wir überzeugt, dass in einem Jahr noch immer nicht alle Auswirkungen der Corona-Krise auf die Konjunktur bekannt sind, weshalb ein Aufschieben der dringenden Investitionen keinen Sinn macht.

Weiach, 03. Juni 2020