



Botschaft

zuhanden der Stimmberechtigten (Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2024)

Der Verein Zentrum Mittengraben – zemi –

widmet sich seit vierzig Jahren der Schulung und Integration von Kindern und Erwachsenen mit besonderem Bildungs- und Betreuungsbedarf.

2023 ist das zemi an die IMU-Gemeinden gelangt mit einer Anfrage für Bauland zur Errichtung eines Schulgebäudes für Kinder mit besonderem Bildungsbedarf aus dem Raum Oberland Ost. Begründet wird das Projekt damit, weil ein dringender Bedarf für eine ganztägige separate Betreuungslinie ausserhalb der allgemeinen Volksschule (Regelschule) besteht. In den Gebäuden des zemi an der Mittengrabenstrasse kann dieser zusätzliche Raumbedarf nicht gedeckt werden. Der dem zemi angegliederte Werkstattbetrieb verbleibt am heutigen Standort an der Mittengrabenstrasse. Im geplanten Neubau werden keine Wohnräume für Schüler errichtet.

Bis heute sind durch das zemi mehrere andere Standorte ergebnislos geprüft worden. Die Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) Schulzentrum in Unterseen bietet ideale Voraussetzungen und verfügt bereits über die erforderlichen Zonenvorschriften. Bereits wurden Machbarkeitsstudien erstellt.

Das Projekt

Geplant ist ein Tagesschulgebäude für elf Klassen mit Klassenzimmern, Gruppenräumen, Küche, Speisesaal, Tiefgarage u.a.m. in einem etwas grösseren Gebäude als das heutige Unterstufenschulhaus Steindler. Die Baukosten werden auf 15 bis 20 Mio. Franken veranschlagt. Der Bezug ist im Jahr 2028 geplant.

Der Gemeinderat und die für Gemeindeliegenschaften zuständige Finanzkommission beurteilen die Errichtung einer Schule für Kinder mit besonderem Bildungsbedarf im Raum Oberland Ost als ein unterstützungswürdiges Projekt. Sie sind bereit, für die Realisierung dieses Vorhabens das erforderliche Land zur Verfügung zu stellen.

Als Standort bietet die bestehende und bis heute landwirtschaftlich genutzte ZöN Schulzentrum ideale Voraussetzungen. Das gesamte Grundstück GB Nr. 1522 misst 12'790 qm. Das zemi benötigt davon für das neue Schulgebäude rund 6'000 qm Land. Der Gemeinderat beabsichtigt, die benötigte Fläche in einem Baurecht auf der westlichen Hälfte der Parzelle abzugeben. Die Restfläche von 6'700 qm verbleibt bei der Gemeinde und steht weiterhin für zukünftige Projekte mit schulnaher Nutzung zur Verfügung. Für die Gemeinde steht dabei nach aktueller Einschätzung mittelfristig die Errichtung einer Dreifachturnhalle mit Versammlungslokal im Vordergrund.

Die Akteure

Das zemi arbeitet mit einem Leistungsauftrag des Kantons, und dieser entrichtet die Institution Betriebsbeiträgen. Aus unterschiedlichen Gründen können weder der Kanton noch das zemi das neue Gebäude selbst erstellen und finanzieren. Die Rolle der Bauherrin und Baurechnerin wird von einer Immobilienfirma übernommen. Diese vermietet die Anlage schliesslich an das zemi, welches mit Betriebs- und Infrastrukturbeiträgen des Kantons Miete und Amortisationen des Investors finanziert.

Verhandlungen mit einer renommierten und für den Bau öffentlicher Gebäude ausgewiesenen Schweizer Firma sind fortgeschritten. Der Vorvertrag wird mit dem zemi abgeschlossen. Zu gegebener Zeit wird der Investor anstelle des zemi in den Vertrag mit der Gemeinde eintreten. Der Baurechtszins ist ebenfalls noch Gegenstand von Verhandlungen und kann bis zur Festlegung aller Rahmenbedingungen – insbesondere durch den Kanton – noch nicht definitiv festgelegt werden.

Die Stimmbevölkerung kann darauf vertrauen, dass der Gemeinderat für dieses der Allgemeinheit dienende Projekt mit einem gegen oben nicht beliebig hohen Finanzrahmen die Interessen der Gemeinde und der Bevölkerung vertreten und einen realistischen Baurechtszins aushandeln wird.

Die Bedürfnisse der Schule Unterseen

Seit 2010 betreibt die Gemeinde in der Schulanlage Steindler eine Tagesschule mit Mittagstisch und pädagogischer Betreuung. Die Nachfrage für das Mittagessen ist seit der Eröffnung sehr stark angestiegen und erreicht demnächst die Kapazitätsgrenzen der Infrastruktur. Bereits zeichnet sich die Notwendigkeit einer Erweiterung des Tagesschulgebäudes ab.

Im geplanten Neubau für das zemi werden rund siebzig Kinder in einer Tagesstruktur vom Morgen bis am Nachmittag rundum betreut, und sie müssen ebenfalls gepflegt werden. Dafür sind u.a. eine Küche und Essräume vorgesehen.

Der Gemeinderat und die Schulleitung Unterseen streben bei der Verpflegung eine Zusammenarbeit mit dem zemi an. Nach heutigem Erkenntnisstand sollen die Kinder der Regelklassen in Zukunft von einer gemeinsamen Küche und in separaten Speiseräumen im geplanten Neubau des zemi gepflegt werden. Der durch die Auslagerung der Verpflegung in den Neubau des zemi im heutigen Tagesschulgebäude freiwerdende Platz würde dann für die wachsenden Raumbedürfnisse der schulischen Betreuung der Kinder zur Verfügung stehen. Mit der geschilderten Zusammenlegung der Verpflegung entfällt für die Gemeinde die Notwendigkeit zu einer Vergrößerung des heutigen Tagesschulgebäudes. Gleichzeitig ermöglicht eine gemeinsame Produktionsküche einen für alle kostengünstigeren Küchenbetrieb.

Worüber haben die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung zu befinden?

Das Reglement «Generalermächtigung für Rechtsgeschäfte über Eigentum an Liegenschaften des Finanzvermögens» aus dem Jahr 2003 regelt die Zuständigkeiten bei der Abgabe von Land im Eigentum der Einwohnergemeinde. Für das zur Diskussion stehende Grundstück GB Nr. 1522 verfügt der Gemeinderat über keine Verfügungsberechtigung, d.h. der Entscheid über eine allfällige Abgabe im Baurecht steht der Gemeindeversammlung zu.

Die beteiligten Parteien – Kanton, zemi, Investor und die Gemeinde - benötigen für die Planung und Vorbereitung des Projekts und zur Organisation der Finanzierung Planungssicherheit, bevor sie die umfangreichen und kostenintensiven Vorarbeiten im Detail in Angriff nehmen. Diese Sicherheit soll von Anfang an mit einem Vorvertrag für ein Baurecht sichergestellt werden. Falls die Realisierung des Projekts zu einem späteren Zeitpunkt aus welchen Gründen auch immer nicht zustande kommt, fällt der Vertrag nach ca. fünf Jahren für die Gemeinde ohne Kostenfolge dahin.

Mit dem vorliegenden Antrag ersucht er bei den Stimmberechtigten um die Ermächtigung, die Verhandlungen über ein neu zu errichtendes Baurecht weiterzuführen, die Einzelheiten in eigener Kompetenz auszuhandeln und gegebenenfalls mit einem Baurechtsvertrag notariell verurkunden zu lassen.

Antrag

Der Gemeinderat Unterseen ersucht die Gemeindeversammlung um Erteilung der Ermächtigung zum Abschluss eines Baurechtsvertrags für ein Gelände von rund 6'000 qm für ein neues Schulgebäude des zemi auf der GB Nr. 1522 (Zone für öffentliche Nutzung Schulzentrum). Der Vertrag ist mit einer Klausel für den automatischen Rückfall an die Gemeinde, falls sich das Projekt nicht innerhalb nützlicher Frist realisieren lässt, auszustatten.