



GEMEINDEAKTUELL

Amtliches Publikationsorgan der Politischen Gemeinde Jonschwil

S O N D E R A U S G A B E

Ausbau und Sanierung des Gemeindehauses Jonschwil

Öffentliche Orientierungsveranstaltung:
Dienstag, 23. August 2011, 19.30 Uhr
Pfarreiheim, Jonschwil



Die letzte Sanierung des Gemeindehauses liegt 22 Jahre zurück. Der Gemeinderat schlägt vor, gleichzeitig mit den notwendigsten Sanierungsarbeiten auf der Ostseite einen Anbau zu realisieren. Damit können die Büro- und Platzbedürfnisse für rund zwei Jahrzehnte gedeckt werden. Ein Ausbau ist aufgrund des kontinuierlichen Wachstums der Gemeinde nötig.

Die Prüfung der Nutzung des Postgebäudes für die Zwecke der Gemeindeverwaltung ergab, dass die noch sehr gute Baustruktur für Büroräume ungeeignet ist. Ein Abbruch und Neubau hätte gegenüber einem Anbau nach Osten Mehrkosten zur Folge.

Der Kostenvoranschlag für die Sanierung des bestehenden Gemeindehauses und den östlichen Anbau beträgt 2'980'000 Franken. Die Finanzierung des Projekts ist ohne Steuerfusserhöhung möglich.

Gemeinderat Jonschwil, 7. Juli 2011

1. Ausgangslage

Geschichtlicher Abriss

Die Entwicklung der Büroräumlichkeiten der Gemeinde Jonschwil geht einher mit der Gesamtentwicklung der Gemeinde. So wie die Einwohnerzahlen und die Anzahl Betriebe/Arbeitsplätze, aber auch die gesetzlichen Vollzugsvorschriften von Bund und Kantonen dauernd zugenommen haben, musste auch der Büroraum in regelmässigen Abständen erweitert werden. Anfangs der sechziger Jahre, als das jetzige Haus Poststrasse 12 erstellt wurde, musste nur das Erdgeschoss für ca. vier Büros benützt werden. In den siebziger Jahren wurde auch der obere Stock in Büros umgewandelt. Ende der achtziger Jahre wurden Umbauten beim Sitzungszimmer und beim Büro des Steuerkommissärs gemacht und zudem gab es eine Neumöblierung. Seither gab es an der Poststrasse 12 keine umfassende Sanierung mehr.

Da der Platz erneut knapp wurde, erwarb die Gemeinde im Jahre 1999 die einstöckige Bankliegenschaft mit Archivräumen im Keller. Dieses Gebäude ist mit dem Postgebäude zusammengebaut, jedoch räumlich komplett getrennt. Seither sind in diesem Gebäudeteil drei Arbeitsplätze (Grundbuchverwalter, Stellvertreterin, Lernender) untergebracht.

Zusammenhang mit der Ortsplanung

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung im Zeitraum 2003-2005 wurde festgelegt, dass ein durchschnittliches Bevölkerungswachstum von ca. 1,5 % angestrebt werden soll. Diese Zielsetzung steht in engem Zusammenhang mit dem Bestreben, die Schülerzahl in beiden Primarschulen und im Oberstufenzentrum etwa halten zu können, bzw. Klassenschliessungen vermeiden zu können. Dieses Wachstumsziel wurde im Zeitraum 2005-2010 sehr genau erreicht. Aufgrund der aktuell erteilten oder in Vorbereitung befindlichen Baubewilligungen sowie den geplanten Einzonungsetappen wird davon ausgegangen, dass die derzeit eher kräftige Wachstumsphase der Gemeinde Jonschwil noch rund zwei bis drei Jahre anhalten wird. Anschließend möchte der Gemeinderat das Wachstum etwas abflachen lassen, sodass die Einwohnerzahl bis im Jahre 2020 auf rund 4'000 Personen zu liegen kommen dürfte. Dieser Bevölkerungsentwicklung muss sich auch die Gemeindeverwaltung anpassen. Die Veränderung bei der Gemeindeverwaltung lässt sich in Zahlen wie folgt ausdrücken:

	Angestellte	Stellenprozent	Lernende	Einwohner
60-er Jahre	4 *	400 % *	1	1'500
70-er Jahre	5 *	500 % *	2	2'000
1989	8	650 %	3	2'609
1999	9	750 %	3	3'117
2011	11	905 %	3	3'600
2013 (mit Schule)	15	1235 %	3	3'750
2013 (ohne Schule)	12	975 %	3	3'750
* Schätzung				

Im Zeitraum von 1999 bis 2010 konnte der erhöhte Raumbedarf der Gemeindeverwaltung entweder mit den vorhandenen Raumreserven gedeckt werden oder es wurden Pensenanpassungen bei den Mitarbeitenden (v.a. Erhöhung des Beschäftigungsgrads) vorgenommen. Seit 2010 sind nun die Raumreserven aufgebraucht, sodass in den bestehenden Räumlichkeiten keine Entwicklung mehr möglich ist. Die aufgezeigte Bevölkerungsentwicklung erfordert daher bauliche Anpassungen bei der Gemeindeverwaltung.

Warum eine Sanierung und ein Anbau?

Wie erwähnt erfolgte der letzte Umbau beim Gebäude Poststrasse 12 im Jahre 1989. Die damalige Sanierung beschränkte sich v.a. auf das Gebäudeinnere (Malerarbeiten, Teppiche, Wände). Nach 22 Jahren bzw. 40-50 Jahre nach Erstellung des Gebäudes zeigt sich an verschiedenen Orten ein Sanierungsbedarf. Es geht dabei vorab um folgende Punkte:

- Aussenbereich: zu wenig Parkplätze und Veloplätze für Kunden und Angestellte, sanierungsbedürftige Zufahrt ins Kellergeschoss
- Eingangstüre: Die Türe hat sich verzogen und die zugezogenen Handwerker können sie nicht mehr vollständig reparieren, sodass ein Ersatz nötig ist.

- Eingangsbereich/Empfang: Der Eingang ist zu eng, zu wenig hell und zu wenig kundenfreundlich. Um die Kunden rascher und besser zur zuständigen Verwaltungsstelle zu geleiten, ist ein offener Kundenschalte sinnvoll.
- Wände, Böden, Decken, Türen, Handläufe, etc.: Diese Bauteile müssen mindestens sanft saniert und teilweise auch ganz erneuert werden. Die Teppiche haben das Alter erreicht.
- Diverse Büros: Die Büros des Einwohneramtes, der Finanzverwaltung, des Steueramtes und des Bausekretariats sind deutlich zu klein, sodass die täglich/wöchentlich benötigten Akten nicht mehr alle im Büro aufbewahrt werden können. Es ist ineffizient, wenn beispielsweise die zu bearbeitenden Steuerakten auf vier Büros aufgeteilt sind.
- Sitzungszimmer: Das bestehende Sitzungszimmer ist für Besprechungen bis 10 Personen gut geeignet. Bei diversen Kommissionssitzungen und Baubesprechungen sind jedoch oft mehr Personen anwesend, sodass ein grösseres Sitzungszimmer angebracht ist. Zudem sollte permanent ein Beamer installiert sein.
- Keller: Der Archivplatz wird in zwei bis drei Jahren aufgefüllt sein. Das Archiv ist das "Gedächtnis" der Gemeinde und sehr wichtig, um frühere Geschäfte nachvollziehen zu können.
- Elektroanlagen: Die alten Schmelzsicherungen sowie der höchstwahrscheinlich asbesthaltige Elektroverteilkasten sind zu ersetzen.
- Heizung: Die bestehende Öl-Heizung wurde 1981 erstellt. Der Brenner stammt aus dem Jahre 1996.
- Lift: Ein öffentliches Gebäude muss gemäss Baugesetz mit einem Lift versehen sein, um die Behindertengerechtigkeit zu gewährleisten. Der Lift fehlt heute.

2. Studie / Projektierung

Im Frühjahr/Sommer 2010 hat der Gemeinderat eine Studie erstellen lassen. Die Aufgabenstellung lautete, einen Sanierungsvorschlag für das bestehende Gemeindehaus zu unterbreiten sowie einen Vorschlag für den approximativen Büroplatz-Bedarf für die weitere Zukunft auszuarbeiten. Das Resultat aus dieser Studie lautete:

Variante Postgebäude

Es wurde geprüft, ob das Postgebäude für die Bedürfnisse der Gemeindeverwaltung umgenutzt und umgebaut werden soll. Dies erwies sich aus drei Hauptgründen als unzweckmässig:

- a) Das heute an die Poststrasse 10 stationierte Grundbuchamt funktioniert relativ autonom, d.h. die Arbeitsabläufe zur übrigen Gemeindeverwaltung sind nicht sehr eng verknüpft. Eine Aufteilung der übrigen Gemeindeverwaltung auf zwei Gebäude (Poststrasse 8 und 12) hätte aber grosse Nachteile beim Betriebsablauf und damit für die Effizienz. Eine Gemeindeverwaltung von der Grösse Jonschwils ist stark darauf angewiesen, dass sich die einzelnen Ämter gegenseitig vertreten (Abwesenheiten wegen: Ferien, Krankheit, Schulungen, Besprechungen, Pausen). Dies bedingt, dass zwischen den Ämtern kurze Wege bestehen, um die Arbeitszeit optimal zu nutzen. Zudem hätte ein dritter Gebäudezugang für Kunden den Nachteil, dass diese oft nicht auf Anhieb die richtige Dienststelle finden. Ein dritter Gebäudezugang wäre zudem mit Kosten für die Sicherheitsausstattung verbunden.
- b) Das Postgebäude wurde im oberen Stockwerk sowie im südlichen Teil des Erdgeschosses für Wohnzwecke erstellt und hat eine dementsprechende Baustruktur. Diese ist für Büroräume ungeeignet, d.h. es müssten massive Umbauten vorgenommen werden, was auf einen Abbruch und Neubau hinausläuft. Die Kosten für einen Abbruch wären Zusatzkosten.
- c) Die Bausubstanz des Postgebäudes ist noch relativ gut, sodass es finanziell gesehen unsinnig wäre, diesen Baukörper abzurechnen. Sinnvoller ist es, die Bausubstanz zu belassen und das bestehende Raumvolumen weiterhin für Wohnzwecke zu nutzen.

Exkurs: Das Postgebäude befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die Post als Eigentümerin ist gewillt, das Gebäude zu verkaufen. Als Käufer kommt nur eine öffentliche Körperschaft in Frage. Falls die Gemeinde das Gebäude nicht erwerben möchte, hätte die Post die Möglichkeit, ein Enteignungsverfahren gegen sich selber einzuleiten, sodass die Gemeinde gezwungen werden könnte, das Gebäude zu erwerben. Auch dies ist jedoch kein Grund, das Postgebäude für Bürozwwecke zu nutzen. Wenn es zu einem Verkauf an die Gemeinde kommt, wäre es sinnvoll, die Wohnräume weiterhin zu nutzen und dafür die Mietzinsen der Gemeinderechnung gutzuschreiben. Ein solcher Kauf wäre somit eine Anlage von Finanzvermögen für die Gemeinde. Die Postliegenschaft mit 1'075 m² Fläche stellt eine Landreserve für die Schule und die Gemeinde dar.

Variante Verbindungsbau zum Grundbuchamt

Es wurde auch geprüft, ob das Grundbuchamt (Poststrasse 10) und das Gemeindehaus (Poststrasse 12) mit einem Verbindungsbau zusammengeführt werden sollen. Ein Vorteil dieser Variante wäre, dass es für Kunden nur noch einen Eingang hätte. Nachteilig fällt jedoch ins Gewicht, dass der heutige Eingang des Grundbuchamtes komplett umgebaut werden müsste, was bei der massiven Bausubstanz grosse Kosten verursachen würde. Weiter wäre es fast unmöglich, im ersten Stock eine Verbindung zu erstellen, da die heutige Wohnung des Postgebäudes Fenster nach Osten aufweist, die nicht einfach eliminiert werden können. Auch aus architektonischer Sicht würde eine solche Verbindung nicht befriedigen, da sich ein Flickwerk zwischen zwei Gebäuden ergäbe. Diese Variante wurde deshalb ebenfalls verworfen.

Variante östlicher Anbau

Am Besten bewertet wurde ein östlich anschliessender, kompakter Anbau. Das bestehende Gemeindehaus (exkl. Grundbuchamt) weist einen Kubikinhalt von 2'045 m³ aus. Der vorgeschlagene Anbau bringt 2'036 m³ zusätzlichen Raum. Im Vergleich zum bestehenden Altbau ergeben sich folgende Räume:

	Bestehender Altbau (ohne Grundbuchamt)	Altbau und Anbau (ohne Grundbuchamt)
Anzahl Büroarbeitsplätze	12	21
Sitzungszimmer	1	2 (1 x 6; 1 x 18 Plätze)
Kopierräume	-	2
Toiletten	2	4 (auf zwei Stockwerken)
Dusche	-	1
Archivräume	41,6 m ²	93 m ²
Garderobe	1	2 (M und W getrennt)
Serverraum	- (bisher ungetrennt)	1 (gekühlt, getrennt von anderen Räumen)
Materialraum	1	2
Aufenthaltsraum	26 m ² (im Keller)	37 m ² (im 2. Stock)
Disponibel- und Putzräume	6,7 m ²	32 m ²

Das aufgelistete Gebäudevolumen zeigt, dass damit der Raumbedarf der einzelnen Ämter sowie des Archivs für viele Jahre gedeckt werden kann.

Im Verlaufe der Projektierung wurde die Frage aufgeworfen, ob der neue Anbau vorerst nur mit zwei Stockwerken erstellt werden soll und der dritte Stock erst später darauf aufgebaut werden soll. Dies ist aus finanziellen und betrieblichen Gründen nicht sinnvoll. Der zweite Stock müsste mit einem Dach abgeschlossen werden, das später wieder entfernt werden müsste. Der Gemeinderat gelangte deshalb zur Auffassung, dass das Gebäudevolumen von Beginn weg für einen längeren Zeitraum geschaffen werden soll und dass ein Flickwerk unglücklich wäre. In der Zwischenzeit wurde dann auch klar, dass die Schulverwaltung ihre Büroräume ins Gemeindehaus zügeln soll, was Synergien mit der Gemeindeverwaltung ergibt (Zusammenarbeit mit der Finanzverwaltung, mit der Bauverwaltung, EDV-Systeme, Stellvertretungen, etc.).

raum belassen werden. Beim bisherigen Aufenthaltsraum muss ein Korridor zum Neubau gemacht werden. Die restliche Fläche des Aufenthaltsraums wird für zwei Garderobenräume und einen Putzraum verwendet. Die übrigen Räume im Keller des Altbaus bleiben unverändert.

Keller Neubau: Neben dem Mitarbeiterzugang wird der Lift positioniert, der bis in den dritten Stock des Neubaus hochgezogen wird. Links davon werden zwei Toiletten und eine Dusche platziert. In einem Raum wird die Heizung und Technik untergebracht. Geplant ist eine Heizung mit Erdwärmesonden. Die restliche Fläche des Kellers wird für einen grossen Archivraum von 37 m² und einen Disponibelraum von 7,6 m² vorgesehen. Im Gang führt eine Treppe ins Erdgeschoss hinauf.

Ergeschoss Altbau: Mit dem Einbau eines Windfangs entfällt die bisherige Sitzgruppe beim unmittelbaren Eingang. Links des Eingangs wird der Durchgang zum Neubau erstellt und gleichzeitig eine Sitzgelegenheit für wartende Kunden geschaffen. Geradeaus wird ein sogenanntes "Frontoffice" mit zwei offenen Schaltern gebaut. Bei dieser wichtigsten und ersten Anlaufstelle für die Kunden sollen alle einfachen Dienstleistungen erbracht werden (Weiterleitung an die verschiedenen Amtsstellen, Formulare abgeben, Grünmüllmarken, Mofalösungen, Tageskarten-Verkauf, Hundekontrolle, etc.). Links neben dem Frontoffice ist das Büro für die kantonalen Steuerkommissäre oder Revisoren vorgesehen. Der Zugang zum Neubau ist durch eine Glaschiebetüre getrennt, die im Normalbetrieb geschlossen ist und nur per Knopfdruck vom Frontoffice aus geöffnet werden soll. Dies entspricht den heute empfohlenen Sicherheitsstandards bei öffentlichen Verwaltungen. Um dem Einwohneramt genügend Platz zu geben, wird dieses zusammen mit dem Betreibungsamt im Nachbarbüro neu über vier Arbeitsplätze verfügen. Weiter werden beim Zugang zum Keller die Einbauschränke und ein Kamin entfernt, sodass ein kleiner Kopier- und Postraum entsteht.

Erdgeschoss Neubau: Über einen Gang gelangt man entweder zur Finanzverwaltung (drei Arbeitsplätze) oder zum Steueramt (drei Arbeitsplätze). Beim Steueramt wird ein Kardex-Schrank eingebaut, sodass die Steuerakten genug Platz finden. Diese Räume weisen eine Fläche von je 45 m² auf und werden so erstellt, dass sie später – bei entsprechendem Bedarf – auch in je zwei Räume unterteilt werden könnten. Im Gang befindet sich eine kleine Wartezone. Eine Treppe führt ins erste Obergeschoss.

Erster Stock Altbau: Hier sind zwei Änderungen geplant: Das bisherige Kleinbüro rechts der Treppe wird zu einem kleinen Besprechungszimmer vergrössert. Der bestehende Kamin wird entfernt. Aus dem bisherigen Sitzungszimmer wird ein Büro für den Schulpräsidenten sowie Platz für den Durchgang in den Neubau geschaffen. Wegen Brandschutzvorschriften müssen drei bestehende Türen erneuert werden. Ein Raum ist zum Kopieren und für Material vorgesehen. Ein Büro ist vorderhand ein Reserveraum.

Erster Stock Neubau: Die Gestaltung dieses Stockes ist identisch mit dem entsprechenden Erdgeschoss. Hier sollen je drei Arbeitsplätze der Schulverwaltung und der Bauverwaltung untergebracht werden. Für die Bauverwaltung ist die Anschaffung eines platzsparenden Kardex-Schranks vorgesehen, um die Bauakten, Strassenpläne und Ortsplanerlasse aufbewahren zu können. Eine Treppe führt zum zweiten Stock des Neubaus.

Zweiter Stock Neubau: Der Gang wird analog zu den unteren Stockwerken gestaltet. Zwei Drittel der Fläche werden für ein grosses Sitzungszimmer mit bis zu 18 Plätzen verwendet. Dabei wird auf die Beschaffung von modulartigem Mobiliar geachtet, sodass die Sitzungszimmertische beliebig verändert werden können. Der restliche Drittel dieses Stockes wird als Aufenthaltsraum für das Personal gestaltet. Darin wird eine kleine Küche eingebaut.

4. Bauetappierung und Ablauf

Erste Etappe: In einer ersten Etappe wird der Neubau erstellt. Dazu gehört auch die Möblierung der ersten beiden Geschosse sowie des Untergeschosses. Der Kundenzugang bleibt in dieser Phase unverändert.

Zweite Etappe: Anschliessend zügelt die Gemeindeverwaltung – noch ohne Schulverwaltung – in den Neubau. Einige Ämter werden direkt an ihren künftigen Arbeitsort zügeln können. Während dieser Etappe wird das zweite Geschoss (späterer Aufenthalts- und Sitzungsraum) als Büroraum benützt, wobei bestehende Möbel des Altbaus mitgenommen werden. Auf diese Weise wird der Altbau grösstenteils geleert. Er kann so leichter saniert und wo nötig umgebaut werden. Eventuell müssen während dieser Phase Sitzungen auswärts abgehalten werden. Der Kundenzugang muss in dieser Phase über die Treppe im Untergeschoss erfolgen.

Nach Abschluss der beiden Etappen werden die restlichen Räume möbliert und alle Ämter – inklusive Schulverwaltung - können ihren definitiven Standort beziehen.

Mit diesem Vorgehen entfallen kostspielige Provisorien weitgehend.

5. Kostenvoranschlag

In der Grobkostenschätzung vom Sommer 2010 wurde eine Angabe von 2,6 Mio. Franken +/- 15 % gemacht, d.h. ein Kostenrahmen von 2,21 bis 2,99 Mio. Franken. Nach dem ersten Projektentwurf ergab sich – anhand von konkreten Arbeitsausschreibungen – ein Kostenvoranschlag von 3,38 Mio. Franken. Der Gemeinderat wertete diese Summe als zu hoch und beschloss diverse Vereinfachungen und Einsparungen. Diese waren im Wesentlichen:

- Die Änderungen beim Altbau beschränken sich auf die allernötigsten Punkte. So wurden eine Änderung des Treppenaufgangs in den ersten Stock sowie eine Wandverschiebung beim Gemeindesekretariat gestrichen. Ebenso wurde eine Neugestaltung des Haupteingangs weggelassen.
- Beim Altbau wurde auf den Einbau von zwei Toiletten im ersten Stock verzichtet, sodass kostspielige Leitungsbauten wegfielen. Stattdessen werden zwei Toiletten im Untergeschoss des Neubaus – neben den Garderoben – eingeplant, wovon eine Toilette IV-konform gestaltet wird.
- Beim Neubau wurde auf eine kontrollierte Lüftung verzichtet, d.h. es soll von Hand gelüftet werden. Energetisch bedeutet dies im Neubauteil keine Abkehr vom Minergie-Standard, sondern lediglich das Label Minergie wird damit nicht erreicht.
- Beim Neubau wurde auf den auskragenden Bauteil zwischen Untergeschoss und Erdgeschoss verzichtet, sodass keine Stützmauer gegen die Parkplätze nötig wird. Damit konnte der Kellerraum bei reduzierten Kosten sogar noch vergrössert werden.
- Bei der Möblierung wurde beschlossen, die Möbel des Altbaus weitgehend zu belassen (Ausnahme Frontoffice/Einwohneramt). Bei den Möbeln des Neubaus wurden diverse Kleinmöbel weggelassen.

Mit diesen Änderungen konnte ein Einsparung von rund Fr. 400'000 erzielt werden. Der korrigierte Kostenvoranschlag sieht damit wie folgt aus (Preisbasis April 2011):

	Altbau	Neubau	Total
Vorbereitungsarbeiten	Fr. 117'400	Fr. 32'600	Fr. 150'000
Gebäude	Fr. 486'100	Fr. 1'615'800	Fr. 2'101'900
Betriebseinrichtungen	Fr. 37'200	Fr. 168'800	Fr. 206'000
Umgebung	Fr. 16'500	Fr. 125'000	Fr. 141'500
Baunebenkosten, Unvorhergesehenes, Bauzinsen	Fr. 10'100	Fr. 100'500	Fr. 110'600
Ausstattung	Fr. 50'700	Fr. 219'300	Fr. 270'000
Total	Fr. 718'000	Fr. 2'262'000	Fr. 2'980'000

Bei den Gebäudekosten ergeben sich folgende Kubikmeterpreise:

- Altbau: Fr. 241/m³
- Neubau: Fr. 794/m³

6. Finanzierung

Der Finanzplan der Gemeinde wird üblicherweise im Januar für die jeweils fünf folgenden Jahre erstellt. In der Finanzplanung vom Januar 2011 wurden die Schulhauserneuerung Schwarzenbach mit 12 Mio. und das Gemeindehaus mit 2,6 Mio. Franken berücksichtigt. Die Auswirkungen des kantonalen Sparpakets waren damals noch nicht bekannt. Für die Jahre 2012 – 2015 ergaben sich so Defizite zwischen 300'000 und 700'000 Franken. Seit Januar 2011 ergaben sich folgende **Änderungen**:

- Der Kantonsrat hat noch nicht abschliessend über alle Teile des kantonalen Sparpakets entschieden. Die Auswirkungen sind aber weitgehend bekannt. Für die Gemeinde Jonschwil rechnet der Gemeinderat aktuell mit Belastungen von:
 - 2012: 2,5 Steuerprozent Fr. 135'000
 - 2013: 5 Steuerprozent Fr. 275'000
 - 2014: 6,2 Steuerprozent Fr. 350'000 (inkl. Auswirkungen S-Bahn 2013)
 - 2015: 6,3 Steuerprozent Fr. 362'000

- Die Schulhauserneuerung Schwarzenbach wurde im März 2011 von der Bürgerversammlung zur Überarbeitung an den Schulrat zurückgewiesen. Ende April 2011 hat der Schulrat den Gesamtrücktritt erklärt. Da derzeit noch offen ist, ob die Regierung den Gesamtrücktritt genehmigt, haben Schulrat und Gemeinderat beschlossen, das Projekt Schulhauserneuerung Schwarzenbach vorderhand zu sistieren. Aus heutiger Sicht ist es als wahrscheinlich anzusehen, dass das Projekt erst in der Amtsdauer 2013-2016 neu aufgegriffen wird. In der Finanzplanung waren bisher folgende Abschreibungsbeträge vorgesehen, die damit mindestens auf 2014 hinausgeschoben werden:
 - 2012: Fr. 250'000
 - 2013 – 2015: je Fr. 600'000

- Die Investitionssumme für das **Gemeindehaus** erhöht sich gegenüber der Finanzplanung um Fr. 380'000. Üblicherweise wird jeweils eine Abschreibung von 10 % des Restwertes der getätigten Investition vorgenommen, d.h. die Abschreibungssumme erhöht sich gegenüber der Finanzplanung im ersten Jahr nach der Realisierung des Vorhabens um Fr. 38'000.

Im Ergebnis resultieren aus den Mehr- und Minderausgaben der einzelnen Jahre folgende Werte:

- 2012: ca. - Fr. 77'000
- 2013: ca. - Fr. 290'000
- 2014: ca. - Fr. 220'000 + ev. erste Abschreibungen Schulhaus Schwarzenbach
- 2015: ca. - Fr. 210'000 + ev. Abschreibungen Schulhaus Schwarzenbach

Die Minderbelastungen in den Jahren 2012 und 2013 sollen nach Auffassung des Gemeinderates dazu benützt werden, um höhere Abschreibungen beim Gemeindehaus-Projekt vorzunehmen. Damit wird finanzieller Spielraum für die Zeit gewonnen, in welcher die finanzielle Belastung des Schulhauses Schwarzenbach getragen werden muss. Über die konkrete Abschreibungshöhe beim Gemeindehaus sollte jeweils in Abhängigkeit der Budgetsituation des betreffenden Jahres entschieden werden.

Liquiditätsbeurteilung: In den Jahren 2008 – 2011 hat die Gemeinde jeweils hohe Abschreibungen geplant und durchgeführt. Dies erlaubte eine sukzessive Rückzahlung von Fremdkapital. Trotz diesen Rückzahlungen verfügt die Gemeinde aktuell über eine hohe Liquidität, die bei den aktuellen Zinsen keinen hohen Ertrag abwirft. In Bezug auf die Finanzierung des Gemeindehaus-Projektes kann deshalb die Aussage gemacht werden, dass dafür mit einiger Wahrscheinlichkeit kein neues Fremdkapital aufgenommen werden muss, bzw. dass die Finanzierung weitgehend aus der laufenden Liquidität bewerkstelligt werden kann.

Fazit: Aufgrund dieser Betrachtung kommt der Gemeinderat zur Schlussfolgerung, dass das Gemeindehausprojekt im Verhältnis zur letzten Finanzplanung vom Januar 2011 keine ins Gewicht fallenden Änderungen zur Folge hat. Daraus folgt, dass das Gemeindehausprojekt ohne Änderung des Steuerfusses realisiert werden kann.

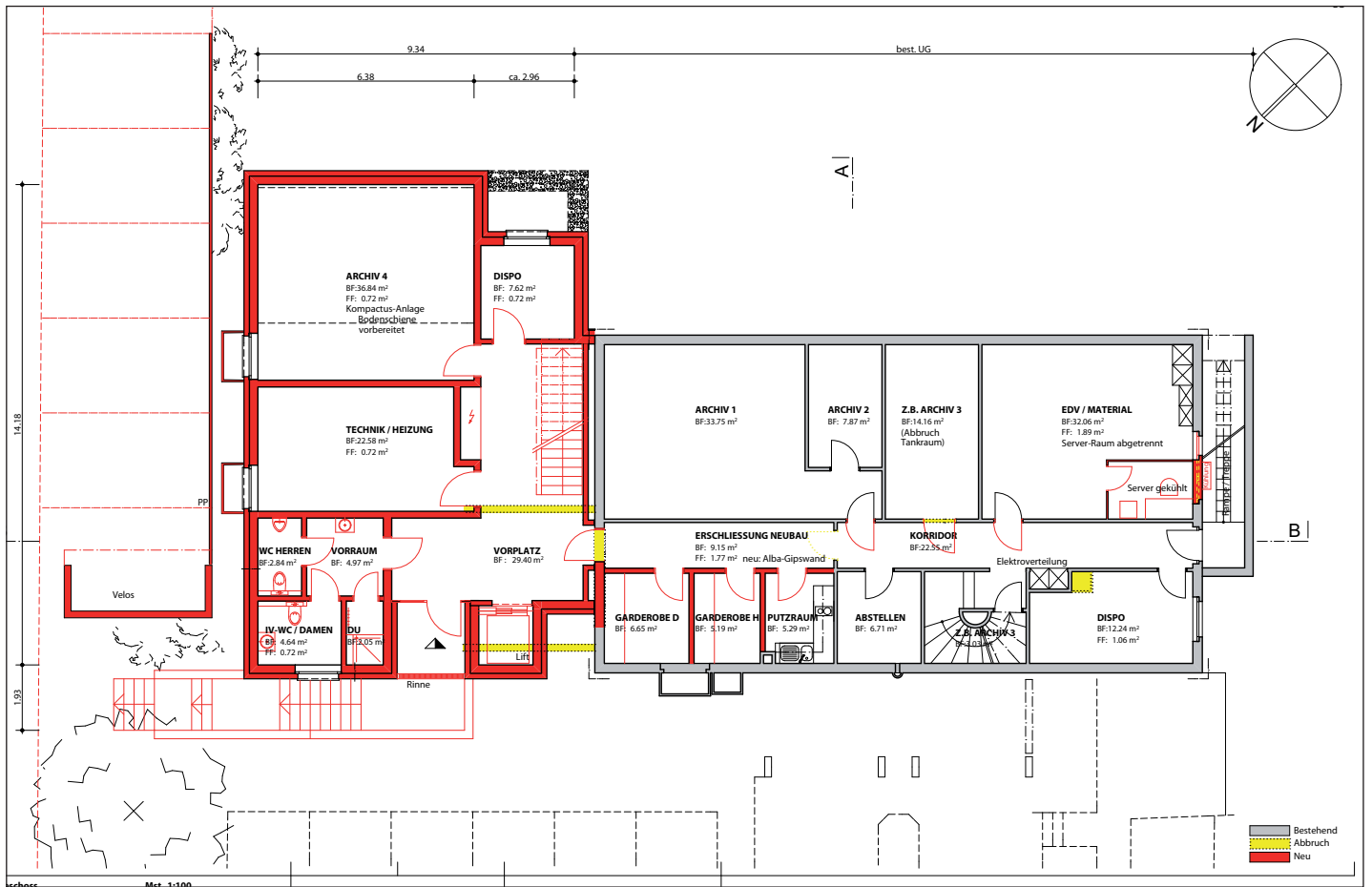
7. Zeitliches

Der geschätzte weitere Zeitplan für das Gemeindehausprojekt sieht folgendermassen aus:

- 23. August 2011, 19.30 Uhr: öffentliche Orientierungs- und Diskussionsveranstaltung
- Zweite Jahreshälfte 2011: Urnenabstimmung über den Kredit von Fr. 2'980'000
- Winter 2011/12: Detailplanung /
Baubewilligungsverfahren
- März 2012 – Jan. 2013: Bauarbeiten Neubau
- Feb. 2013 – Juni 2013: Bauarbeiten Altbau

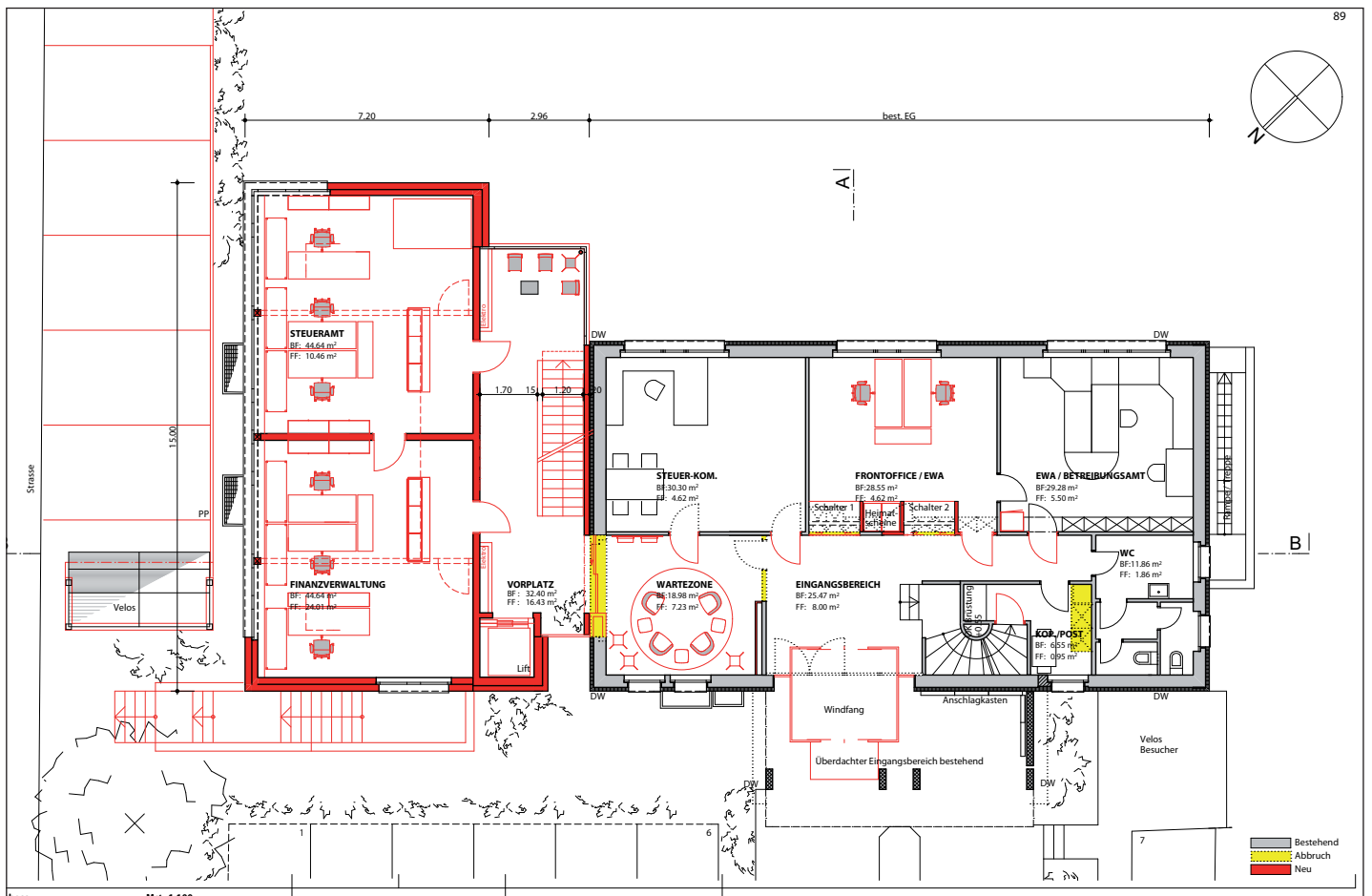
Jonschwil, 7. Juli 2011 / Gemeinderat Jonschwil

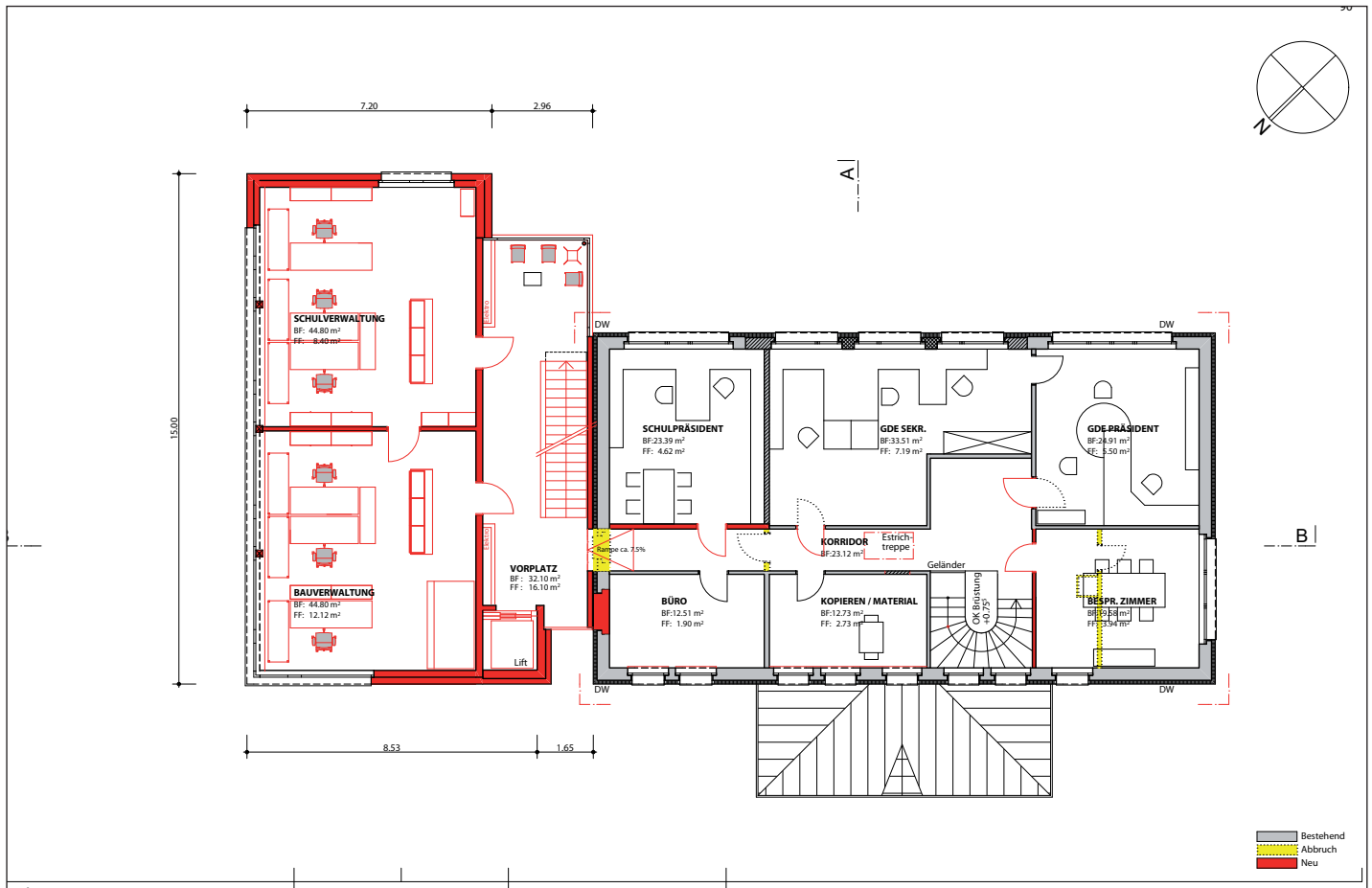
SONDERAUSGABE



Untergeschoss

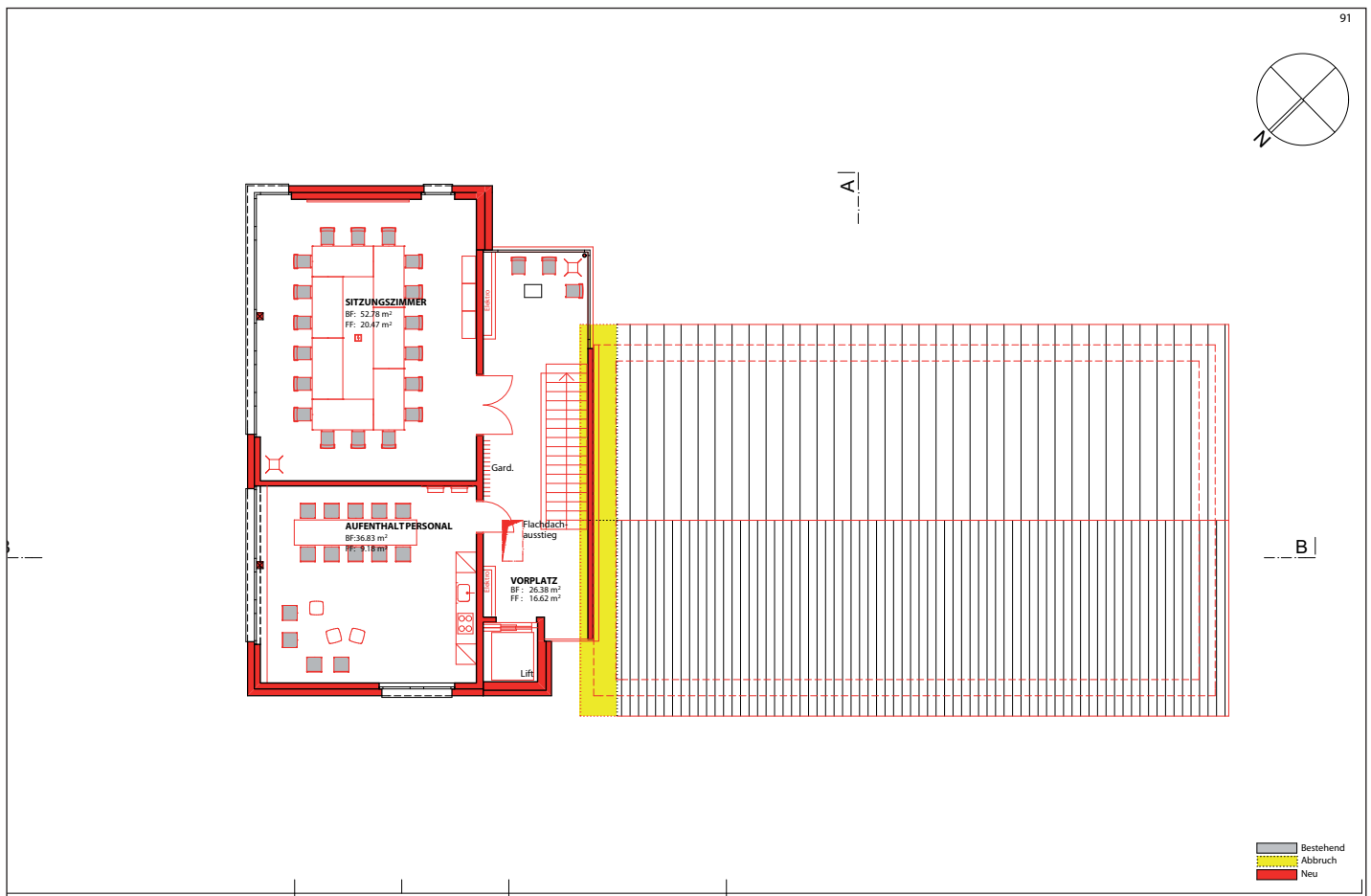
Erdgeschoss



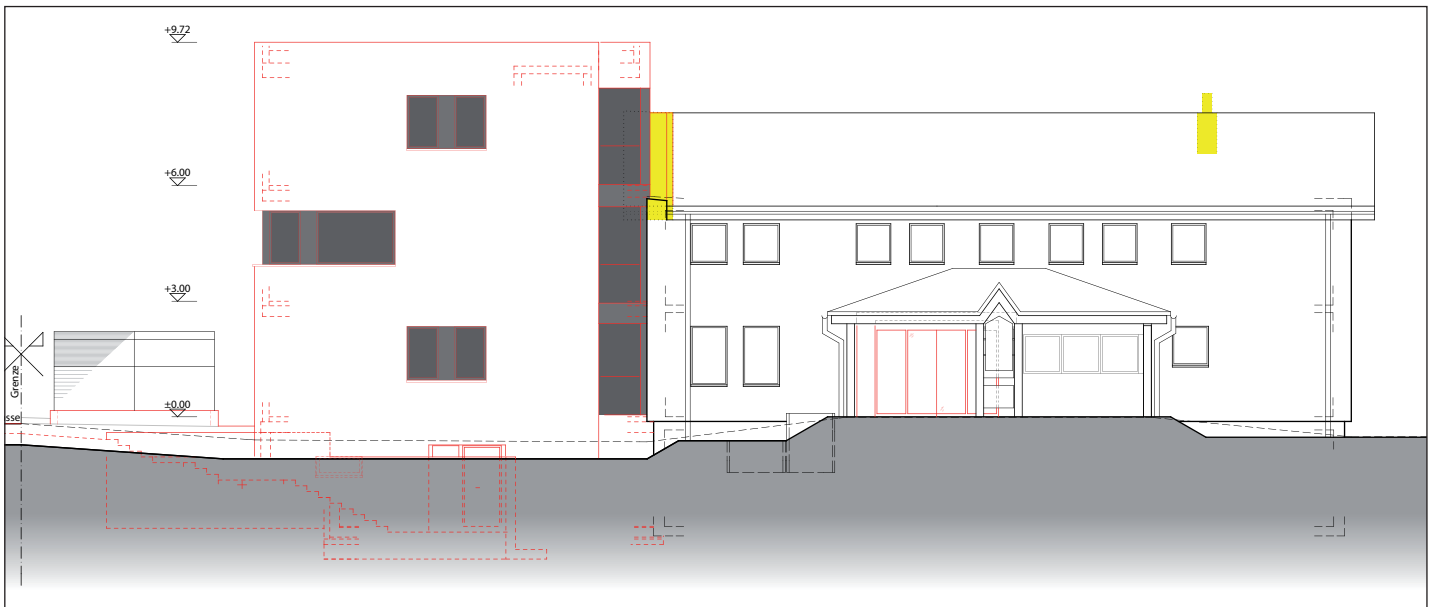


1. Obergeschoss

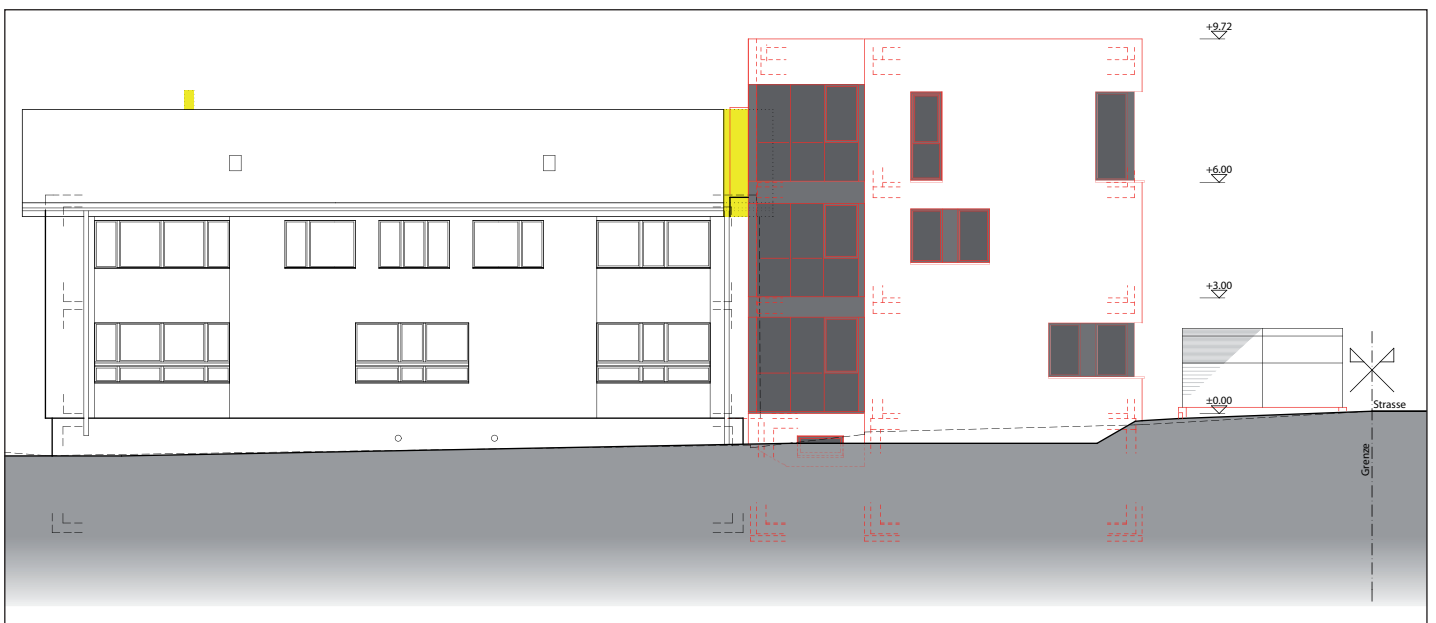
2. Obergeschoss



SONDERAUSGABE



Ansicht von der Poststrasse (Nordwesten)



Ansicht vom Schulweg (Südosten)