



Mayenfels Neubau Ost

Zahlen und Fakten zum Bauentscheid

**Abschliessende Stellungnahme des Baukreises und
der Finanzgruppe zu Handen der**

- **5. Elternversammlung vom 6.Juni 2011**
- **Ausserordentliche GV des Schulvereins
vom 9. Juni 2011**

Inhalt

Editorial	2
Die wichtigsten gegensätzlichen Positionen zum Bauprojekt im Überblick	3
Voraussetzungen für das vorliegende Neubauprojekt und die Varianten	4
Neubau etappiert.....	4
Neubau in kleinerer Ausführung.....	4
Erweiterung der bestehenden Gebäude	4
Renovation der bestehenden Gebäude	4
Die Finanzplanung und das Risk-Management der Rudolf Steiner Schule Mayenfels	5
Kulturimpuls	5
Grundfragen der Finanzplanung an der Schule	6
Die Aufgabe Infrastruktur	6
Die Risikofaktoren Bau- und Folgekosten	6
Baukosten	6
Renovationen am Schloss:	6
Unterhalt und Betriebskosten mit Neubau	6
Die Amortisation der Darlehen:	7
Die Amortisation der Hypotheken:	7
Die Baufinanzierung	7
Berechnungsgrundlage.....	7
Reserven	7
Vorgaben für die Finanzierung.....	7
Eigenleistungen der Schulgemeinschaft („Eigenkapital“).....	8
Streichung des 13. Monatsbeitrages aus der Baufinanzierung.....	8
Die Elternleihgabe (Schulgelddepot)	8
Höhe der Leihgabe	8
Ersatzleistung	8
Welcher Betrag steht durch die Elternleihgabe der Schule für Investitionen zur Verfügung?...	9
Zukünftige Auswirkung auf die Betriebsrechnung	9
5-Jahresbudget	9
Fazit und Empfehlung	9
Anhang 1: Entwicklung des Bauprojektes.....	10
Anhang 2: Zinskalkulationen	11
Anhang 3: Budgetplanung	11

Editorial

Liebe Eltern und Freunde des Mayenfels

Wenn Sie dieses Dokument in Händen halten, stehen zukunftsweisende Entscheidungen für den Mayenfels unmittelbar bevor.

Wir freuen uns, wenn Sie sich die Zeit nehmen, sich ein umfassendes Bild zu machen von der Arbeit und den Überlegungen der für das Projekt verantwortlichen Kommissionen und Verantwortungsträger, und an der nächsten Elternversammlung durch Ihre persönliche Anwesenheit Ihre Verbundenheit mit dem Mayenfels dokumentieren.

Kollegium und Schulverein haben grosses Vertrauen in die bisher von hoher Fachkompetenz in Bau- und Finanzfragen und hervorragender Kenntnis der Lebensbedingungen und Möglichkeiten einer Steinerschule getragenen Arbeit. Sie hoffen sehr, dass dieses Vertrauen auch von der Elternschaft und den Freunden der Schule geteilt werden kann, und dass das Projekt eine möglichst grosse Unterstützung finden wird.

Wir haben sehr viel Verständnis dafür, dass ein solch grosses Unternehmen Befürchtungen und Ängste weckt und auch Opposition hervorruft. Schon im September 2009 wurden praktisch alle, jetzt nochmals durch eine Elterngruppe formulierten Bedenken und Argumente gegen das Bau-

projekt vorgebracht. Diese wurden sehr wohl gehört und sind auch so weit als möglich und sinnvoll in die Planung integriert worden.

Allerdings gibt es keinen Spielraum für ein kleineres Projekt. Um den Neubau zu meistern braucht es deshalb breite Unterstützung, viel Engagement bei der weiteren Suche nach finanziellen Mitteln und viel Geschick und wo möglich Support bei den Verhandlungen mit den Kapitalgebern für möglichst günstige Bedingungen.

Baukreis und Finanzgruppe

Die wichtigsten gegensätzlichen Positionen zum Bauprojekt im Überblick

Für alle, die sich in Kürze orientieren wollen oder sich schon intensiv mit der Sache beschäftigt haben, stellen wir den detaillierten Ausführungen noch eine Übersicht über die wichtigsten gegensätzlichen Positionen voran.

Einen Neubau ja, aber nicht in dieser Grössenordnung.	Das notwendige Raumprogramm und die Lage des Mayenfels in einer Spezialzone lassen praktisch keinen Spielraum für Varianten oder Etappierungen, die die finanzielle Belastung minimieren oder besser zeitlich verteilen würden. Es gibt keine wirtschaftlich vertretbare Alternative zum jetzigen Projekt.
Die Minimalvariante erfüllt die Auflagen der Behörden nicht und muss mit 1 Mio. nachgebessert werden.	Diese Aussage ist falsch. Die Einsparungen von 1 Million Fr. bei der Minimalvariante beruhen auf einer Etappierung des Saalausbaues, günstigeren Optionen z.B. bei den Fenstern und der Heizung, und einem Verzicht auf nicht absolut notwendige Umgebungsarbeiten.
Die Innenausstattung ist in der Minimalvariante nicht enthalten.	Die Innenausstattung ist, soweit sie aus Einbauelementen besteht, in der Minimalvariante enthalten. Allerdings wird das vorhandene Mobiliar weiter verwendet. Neuanschaffungen sind keine vorgesehen.
Das vorliegende Projekt führt zu einer finanziellen Belastung, die für die Schule nicht tragbar ist.	Diese Befürchtungen wurden auch vom Projektteam immer wieder diskutiert. Die Tatsache, dass das Projekt jetzt ausführungsfähig vorliegt, zeigt, dass die Verantwortlichen und das Kollegium das Risiko als vertretbar erachten und überzeugt sind, dass die zusätzlichen Belastungen durch die Schulgemeinschaft gemeistert werden können.
Es sind keine Ausgaben für Unterhalt und Betrieb vorgesehen.	Unterhalts- und Betriebskosten sind Bestandteil der laufenden Rechnung. Wir gehen davon aus, dass durch den Rückbau der maroden Gebäudeteile Unterhaltskosten eingespart werden und durch den Neubau mit seiner wesentlich höheren Energieeffizienz und der neuen Heizung keine zusätzlichen Betriebskosten anfallen.
Notwendige Renovierungen des Schlosses sind in der Finanzplanung nicht berücksichtigt.	Der nach dem Neubau weiterhin genutzte Gebäudeteil ist in gutem Zustand, und es besteht kein aufwändiger Renovationsbedarf. Kleinere Erneuerungs- und Unterhaltsarbeiten werden laufend durch Sinnvoll erledigt.
Die kommunizierte Depotsumme ist unrealistisch und darf auch nicht vollständig in die Baufinanzierung einbezogen werden.	Der in der Rechnung für die Eigenleistungen der Schule eingesetzte Betrag von Fr. 500'000.- ist eine auf den Beitragszahlen der heute aktiven Eltern (inkl. FOS Eltern, die über den Mayenfels abgerechnet werden) berechnete Grösse und entspricht etwa 84% vom zu erwartenden Betrag.
Notwendige Abschreibungen und Amortisationen sind viel zu tief angesetzt.	Es ist unbestritten, dass diese, wenn immer möglich, höher sein sollten als die in der mittelfristigen Planung eingesetzten Beträge. Wir gehen aber davon aus, dass höhere Amortisationen durch Spenden, Legate und spezielle Aktionen zur Reduktion des Fremdkapitals realisiert werden müssen.

Voraussetzungen für das vorliegende Neubauprojekt und die Varianten

Das vorliegende Projekt ist das Ergebnis langjähriger sorgfältiger Abklärungen, Verhandlungen mit Behörden und umfassenden Diskussionen mit allen Beteiligten. In der Konzeptphase sind alle möglichen Varianten inklusive Standortwechsel bearbeitet worden. Der Baukreis und mit ihm auch der gesamte Schulverein sind zum Schluss gekommen, dass ein **sinnvolles und verantwortbares Projekt** minimal folgende Voraussetzungen erfüllen muss:

- Bühne und Saal für die gesamte Schulgemeinschaft. Diese sind unverzichtbar für eine Rudolf Steiner Schule, und deren Fehlen wird von den Mitarbeitern nur auf Zeit akzeptiert.
- Zwei vom Saal unabhängige Eurythmieräume (eine Kombination mit dem Saal ist nicht möglich, da sonst kein geregelter Unterricht möglich ist).
- Ersatz des 9. Klass-Pavillons (wurde damals nur provisorisch bewilligt unter der Voraussetzung, dass ein Neubau realisiert wird).
- Ersatz der maroden Anbauten an das Schloss (1.-3. Klasse und Naturwissenschaften)
- Der Neubau muss eine sinnvolle Anbindung an die verbleibenden Gebäuden haben.

Die Bestrebungen, den letzten Punkt zu erfüllen, führten dazu, dass in ausgedehnten Verhandlungen mit den Behörden (Bauämter und Denkmalpflege) der Schule das Baufeld A zugestanden wurde. Dieses ist, dank Näherbaurecht unseres Nachbarn und Zugeständnissen der Gemeinde gerade so gross, dass alle Forderungen des Raumprogrammes erfüllt werden können. Eine raummässige Etappierung ist damit aber nicht mehr eine realistische Option. Wird das Baufeld nicht voll ausgenutzt, können die dann fehlenden Räume an diesem Standort nicht mehr realisiert werden.

Unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Schule, den vorhandenen Sachzwängen und den behördlichen Einschränkungen ist das erarbeitete Projekt die sinnvollste und ökonomischste Variante, und sie befriedigt (mit Ausnahme einer Turnhalle) sämtliche Bedürfnisse der Schule auf lange Zeit.

Im Folgenden noch konkrete Kommentare zu den erwogenen Varianten:

Neubau etappiert

Die Variante 1 stellt die Minimalvariante mit grösstmöglicher Etappierung innerhalb des vorliegenden Projektes dar. Die etappierten Elemente werden nur dann durchgeführt, wenn entsprechende Spendengelder vorhanden sind.

Neubau in kleinerer Ausführung

Der Neubau ist bescheiden und ausreichend, aber nicht aufwändig und luxuriös. Ein Neubau ohne Saal macht keinen Sinn

Erweiterung der bestehenden Gebäude

Eine Erweiterung der bestehenden Gebäude wurde von der Denkmalpflege untersagt. Wir würden dafür keine Baubewilligung erhalten.

Renovation der bestehenden Gebäude

Abgesehen davon, dass das Hauptanliegen der Schule (Bühne und Saal) nicht erfüllt würde, wären kurz und mittelfristig folgende Investitionen unabdingbar:

- Ersatz der Heizung (sie ist bis 2014 abgesprochen.)
- Ersatz des roten Eurythmiepavillons (er ist abbruchreif.)
- Ersatz des 9. Klasspavillons (die Bewilligung ist bereits abgelaufen.)
- Sanierung der Anbauten (1. bis 3. Klasse und Naturwissenschaften/Malen)
- Auflagen der Denkmalpflege betreffend Park und Umgebung

Diese Investitionen würden Fr. 2.0 bis 2.5 Millionen kosten. Zudem entstünden gravierende Probleme:

- Alle Projekte müssten neu mit den Behörden und der Denkmalpflege verhandelt werden.
- 2 Eurythmieräume und das 9. Klassenzimmer müssten bis zur Genehmigung eines neuen Projektes (auch Ersatzbauten für die heutigen Pavillons sind bewilligungspflichtig) zeitweise auswärts eingerichtet werden.
- Wir wären weiterhin auf den Saal im KSZ und damit auf den Goodwill der Gemeinde angewiesen und die damit verbundenen logistischen und zeitlichen Probleme (20 Minuten Weg ins KSZ) bei Aufführungen (Sommerspiel, Quartalsfeiern u.a.) würden weiterhin den geregelten Unterricht behindern.
- Die schlecht geeigneten Klassenzimmer für 1. bis 3. Klasse, sowie für die Naturwissenschaften (Nebenräume!) werden durch eine Renovation nicht grösser und strukturelle Mängel könnten z.T. nicht eliminiert werden.
- Ein grösseres Bauprojekt wäre wohl für viele Jahre blockiert.
- Für neue Planungen müssten finanzielle Mittel aus der Betriebsrechnung aufgewendet werden, da die Baureserven für das vorliegende Projekt aufgebraucht wurden.
- Für die Renovation der bestehenden Bauten gibt es innerhalb der Limite für 1. Hypotheken nicht mehr genügend Spielraum für eine Fremdfinanzierung. Diese Investitionen wären also nur mit teureren Krediten zu finanzieren; ebenfalls mit entsprechenden Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung.
- Für solche „Unterhaltskosten“ können wir nicht von den für den Neubau vorhandenen „Eigenmitteln“ ausgehen, da diese zum grossen Teil zweckgebunden für den Neubau gesprochen sind und in diesen auch alle bereits aufgewendeten Planungskosten enthalten sind. Mindestens 80% der jetzt bis heute gesammelten und zugesicherten Mittel für den Neubau würden nicht mehr zur Verfügung stehen.

Die Renovation der bestehenden Gebäude ist keine Alternative.

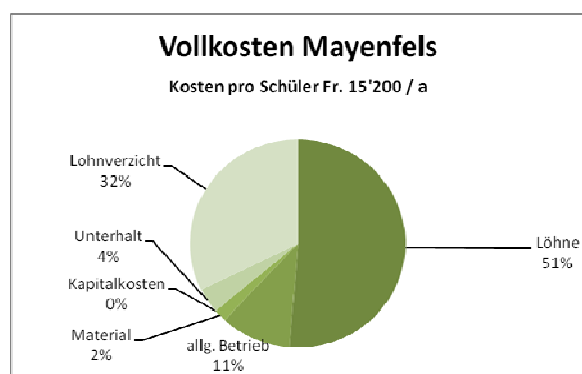
Die Finanzplanung und das Risk-Management der Rudolf Steiner Schule Mayenfels

Kulturimpuls

Unsere Schule ist ganz klar nicht ein Wirtschaftsbetrieb, sie ist eine Institution des Geisteslebens und damit als Kulturinstitution einzustufen. Dazu kommt, dass sich die Schule auch als sozialer Raum versteht, in dem nicht die Marktgesetze den Lohn bestimmen, sondern die Mitarbeiter den finanziellen Rahmen nach den anstehenden Bedürfnissen gestalten. Natürlich ist auch der wirtschaftliche Aspekt Teil der Schule, aber ganz sicher nicht so, wie in einem rein kommerziellen Betrieb. Nicht Marketing, Effizienzsteigerung, Konkurrenzkampf usw. sind die Basis des Wirtschaftsprozesses der Schule, sondern Goodwill, Unterstützung, Verzicht, Altruismus und Idealismus.

Nach rein wirtschaftlichen Standards sind Steinerschulen nicht lebensfähig! Das „Produkt“ Steinerpädagogik würde zum korrekten Preis nie genügend Interessenten finden. Die Schulen wären nie entstanden und hätten keinen Tag funktioniert.

Im reinen Wirtschaftsprozess müssen sämtliche Kosten eines Produktes und eine angemessenen Gewinnmarge durch den Preis abgedeckt sein. Für das „Produkt Bildung“ am Mayenfels würde eine entsprechende Rechnung auf der Basis der Vollkosten (mittlere Bildungskosten des Staates pro Schüler) das nebenstehende Bild ergeben. Die Schule funktioniert wirtschaftlich nur dadurch, dass mit den vorhandenen Mitteln Schule ermöglicht wird, was immer einen Balanceakt darstellt zwischen Bedürfnissen, stehenden Kosten, vorhandenen Erträgen und Opferbereitschaft aller Beteiligten.



Grundfragen der Finanzplanung an der Schule

Die Entwicklungen an der Schule werden laufend beobachtet. Wenn neue Aufgaben anstehen oder sich die Voraussetzungen ändern, werden entsprechende Planungen gemacht. Die Möglichkeiten zur Umsetzung der Projekte werden geprüft, und die Risiken für das Finanzgleichgewicht analysiert.

Dabei ist entscheidend, ob unter Einbezug der nachfolgenden Fragen:

- Welche Aufgaben stehen an, wie stehen diese im Gesamtkonzept und welche Priorität haben sie?
- Was ist mit den vorhandenen Mitteln möglich?
- Können weitere Finanzquellen erschlossen werden?
- Wo können Ausgaben reduziert werden, um die neuen Aufgaben zu meistern?
- Finden Projekte die nötige Unterstützung in der Gemeinschaft der Schule?

die Finanzierung eines Projektes innerhalb der Erfahrungswerte der Schule und der Bandbreite der möglichen finanziellen Verschiebungen liegt.

Finanzszenarien im üblichen Sinne sind dabei nur bedingt hilfreich. Risiken sind nie auszuschliessen, sie können aber über eine breite Abstützung in der Gemeinschaft aufgefangen und damit minimiert werden. In diesem Sinne ist auch die Finanzplanung für den Neubau zu verstehen.

Die Aufgabe Infrastruktur

Die grösste Aufgabe für den Fortbestand der Schule ist der heutige Zustand der Infrastruktur, und zwar von der Substanz als auch vom Raumangebot her. Der Ausbau des Mittagstisches und die Integration von Sinnenvoll haben die Kapazität des bestehenden Raumangebotes voll ausgeschöpft und sind nur mit Provisorien handelbar. In unmittelbarer Zukunft sind auf jeden Fall – mit oder ohne Neubau - umfangreiche Investitionen in die Infrastruktur notwendig.

Für den Schulverein ist klar, dass nur das Neubauprojekt alle Raumprobleme lösen wird und letztlich auch finanziell die optimale und günstigste Lösung darstellt.

Die Risikofaktoren Bau- und Folgekosten

Bei den Baukosten sind die Risiken minimierbar. Bei der Beurteilung der Kostenfolgen, also der Auswirkungen auf die Betriebsrechnung, müssen alle wichtigen Faktoren berücksichtigt werden.

Baukosten

Um alle Risiken betreffend Baukosten und Finanzierung auszuschalten, werden strenge Limiten für die Sicherstellung der Finanzierung und die effektiven Baukosten definiert.

Der effektive Baubeginn erfolgt erst, wenn 90% der Baukosten (auf der Basis der aktualisierten Ausschreibungen) gesichert sind. Für die Bauausführung muss das Gleichgewicht zwischen vorhandenen Mitteln und der aktuellen Kostenprognose gemäss der ständigen Aktualisierung des Kostenvoranschlages eingehalten werden.

Renovationen am Schloss:

Grundsätzlich muss man zwischen dem Schloss und den Anbauten unterscheiden. Das Schloss ist in einem guten Zustand, sodass hier ausser dem normalen Unterhalt für die nächsten 10 Jahre kein spezieller Renovationsbedarf besteht. Durch Sinnenvoll wird fortlaufend ein Zimmer pro Jahr renoviert (inklusive Fenster, Türen, Boden usw.). Die Kosten dafür sind wie bisher in der laufenden Betriebsrechnung der Schule enthalten. Die Erneuerung der Heizung ist Bestandteil des Neubauprojekts.

Unterhalt und Betriebskosten mit Neubau

Der Neubau ersetzt alle problematischen Räumlichkeiten (Pavillons, Klassenzimmer 1 bis 3, WC Anlagen und Naturwissenschaftliche Räume).

Die Unterhaltskosten der gesamten Liegenschaft inkl. Neubaus werden den heutigen Kosten für den Unterhalt entsprechen - die kostenintensiven Teile werden ersetzt durch den Neubau.

Die Bauvorschriften für den Neubau beinhalten wesentlich strengere Isolationsvorschriften. Daher werden die Heizkosten trotz grösserem Volumen nicht steigen. Auch die Reinigung, ausgeführt durch Sinnenvoll, wird keine höheren Kosten als bisher verursachen.

Die Amortisation der Darlehen:

Wir sind als Institut des Geisteslebens auf Schenkungsgelder angewiesen. Als Vorstufe zum Schenken besteht die Möglichkeit des zinslosen Darlehens. Tatsächlich bekommen wir von unseren Gönnern Darlehen zu sehr speziellen Konditionen. Fast alle Darlehen sind ohne Zeitbegrenzung. Oft werden Darlehen im Laufe der Zeit in Spenden umgewandelt. Solche Spenden können natürlich grundsätzlich nicht budgetiert werden, da sie unregelmässig anfallen; sie sind jedoch eine Tatsache und in der längerfristigen Planung durchaus ein realer Faktor. Bei der Elternleihgabe (Elterndepot) wird die Auszahlung an austretende Eltern durch die Einzahlung von eintretenden Eltern ersetzt.

Die Amortisation der Hypotheken:

Die Hypotheken im ersten Rang müssen nicht amortisiert werden. Abschreibungen (und Amortisationen) sind grundsätzlich Teil unserer Betriebsrechnung, sie sind aber teilweise abhängig vom Geschäftsgang, dem Spendeneingang und eventuellen speziellen Aktionen und können nicht vollständig budgetiert werden.

Die Baufinanzierung

Berechnungsgrundlage

Für die Planung der Finanzierung des Neubaus gibt es nur eine Variante, die auf der **Minimalvariante** des Kostenvoranschlags beruht. Die beiden teureren Varianten sind Optimierungsvarianten, die nur evaluiert werden, wenn entsprechende finanzielle Mittel als Schenkungen zufließen würden.

Wichtig: Die Minimalvariante erfüllt alle Vorgaben der Baubewilligung!!!

Sie enthält eine minimierte Ausstattung für die Bühne und alles fest eingebaute Mobiliar. Sofern nicht zusätzliche Mittel zur Verfügung stehen, wird die Möblierung inkl. Saalbestuhlung aus den heutigen Beständen erfolgen. Der Ausgabenposten für Umgebungsarbeiten ist um etwa die Hälfte reduziert worden. Alles Notwendige wie zum Beispiel der Zwischenbereich zwischen dem Schloss und dem Neubau wird selbstverständlich ausgeführt. Zudem rechnet die minimierte Variante mit etwas höheren Eigenleistungen bei der Bauausführung.

Reserven

In der Minimalvariante sind Fr. 400'000.- oder 5.6% der Bausumme für Unvorhergesehenes enthalten.

Vorgaben für die Finanzierung

Für alle Berechnungen ist ausschliesslich die Variante 1 massgebend. Bei den in der untenstehenden Tabelle angegebenen Grössen handelt es sich unserer Meinung nach um Maximalwerte, die nach Möglichkeit optimiert werden. Eine solche durchaus realistische Optimierung zeigt die letzte Spalte, die von einem Finanzierungsmix ausgeht (s. Anhang 2).

	Variante 1	optimiert
Bausumme	7.2 Mio.	7.2 Mio.
Bankdarlehen max.	4.7 Mio.	3.2 Mio.
Privatdarlehen verzinst zu 1.5 bis max. 2%		1.0 Mio.
Eigenleistungen der Schulgemeinschaft (Eigenmittel, Spenden, zinslose Darlehen)	2.5 Mio.	3.0 Mio.
Zinssatz (langfristig)	3.5%	2.9%
Jährlicher Hypothekarzins	165'000	122'000

Anmerkungen: Derzeit ist eine Zinssatzfixierung zwischen 2.75 % und 3.25 % für eine langfristige Festhypothek (10 Jahre) realistisch. Diese Entwicklung wird in der Finanzgruppe ständig beobachtet. Durch einen Hypothekenmix und durch verzinsten Privatdarlehen von unseren Gönnern und von uns nahestehenden Institutionen gibt es Wege zu noch tieferen Zinssätzen.

Bei unserer Pensionskasse CoOpera PUK liegt der Zins für eine erste Hypothek z.Z. bei 3.25%. Der Zinssatz orientiert sich am Mindestzinssatz für die Verzinsung der Altersguthaben und nicht an den Marktzinsen. Dass noch keine Finanzierungsanfrage an die CoOpera PUK erfolgte, hat den Grund, dass wir hoffen, über die Banken deutlich günstigere Bedingungen zu erhalten. Ein Zinssatz von 3.5% ist für uns der Worstcase.

Eine Erhöhung der Bankdarlehen ist keine Option. Zusätzliche Investitionen in den Bau, resp. die Realisierung der umfassenderen Varianten 2 und 3 sind nur auf der Basis von zusätzlichen Spenden oder weiteren langfristigen zinslosen Darlehen möglich.

Eigenleistungen der Schulgemeinschaft („Eigenkapital“)

Geht man davon aus, dass grundsätzlich verzinsliches Fremdkapital nur im Bereich der ersten Hypothek (also max. 65% der Bausumme) aufgenommen werden soll, also maximal 4,7 Millionen, so sind 2.5 Millionen aus der Schulgemeinschaft aufzubringen. Diese Eigenleistung kann im weitesten Sinne und gegenüber den Banken als „Eigenkapital“ gelten. In diesem erweiterten Sinn betrachten wir als „Eigenkapital“:

- Kapital aus Rückstellungen (bereits im Projekt verwendet)
- Zahlungen von Baukosten aus der laufenden Rechnung
- Spenden
- Elternleihgabe (Depot)
- Zinslose, zeitlich nicht limitierte Baudarlehen (bei grossen Beträgen ev. mit Absicherung im 2. oder höheren Rang)

Streichung des 13. Monatsbeitrages aus der Baufinanzierung

Eine solche obligatorische Leistung der Eltern ist aus den Berechnungen gestrichen worden und ist nicht mehr vorgesehen. Ein freiwilliger Beitrag an den Bau ist natürlich immer noch willkommen und es wird sicher auch entsprechende Aktionen geben. So genannte „Bausteine“ wird man auf freiwilliger Basis erwerben können.

Die Elternleihgabe (Schulgelddepot)

Höhe der Leihgabe

Auf Grund der schriftlichen Umfrage unter den Eltern hat der Schulverein an der GV vom 14. April 2011 die Einführung einer Pflichtleihgabe (Depot) beschlossen. Diese ist abgestuft nach dem reglementarischen Schulbeitrag

- | | |
|-----------------------------|-------------------------|
| • Schulbeitrag Fr. 550-830 | Elternleihgabe Fr. 2500 |
| • Schulbeitrag Fr. 831-1350 | Elternleihgabe Fr. 4000 |
| • Schulbeitrag Fr. >1351 | Elternleihgabe Fr. 6000 |

Basis für den Beschluss war, dass

- mit 42.5% Rücklauf aus einem genau definierten Kreis der Befragten (alle Eltern) die Ergebnisse repräsentativ sind,
- 81% der Befragten einem Depot zugestimmt haben,
- lediglich 22% der Befragten angegeben haben, dass sie das Depot innert der vorgesehenen Frist von 3 Jahren **nicht aus eigener Kraft** aufbringen können.

Ersatzleistung

Für Härtefälle und Familien, die kein solches Depot hinterlegen wollen, wird eine Ersatzleistung vorgesehen. Diese Ersatzleistung in der Höhe von 8% der reglementarischen Elternleihgabe orientiert sich an den Zinssätzen für Kleinkredite. Sie dient dazu, die Kosten für das der Schule nicht zur Verfügung gestellte Kapital zu finanzieren. Über eine jährliche Einlage in einen Sicherheitsfonds werden gleichzeitig eventuell noch vorhandene Ausstände am Ende der Schulzeit ausgeglichen.

Die Leistung in Form einer Leihgabe oder einer jährlichen Ersatzleistung ist ab dem neuen Schuljahr 2011/12 für alle Eltern Pflicht.

Durch den Verzicht auf einen „13. Monatsbeitrag“ oder einen obligatorischen „Baustein“ leisten die Eltern keine weiteren direkten Beiträge an die Baukosten!

Welcher Betrag steht durch die Elternleihgabe der Schule für Investitionen zur Verfügung?

Die zukünftige Elternleihgabe wurde im Schulverein entsprechend dem Vorschlag in der Elternumfrage zu folgenden Bedingungen beschlossen:

Dies gilt nicht nur für die 137 Eltern mit Kindern am Mayenfels, sondern auch für Eltern mit Kindern an der FOS, die am Mayenfels ihren Schulbeitrag bezahlen (insgesamt ca. 160). Die Rückzahlung der Leihgabe erfolgt erst nach dem Austritt aus der FOS.

Eine Berechnung auf Grund der konkreten, aktuellen Schulbeiträge ergibt eine Summe von Fr. 580'000. Davon können Fr. 500'000 als Eigenleistung aus der Schulgemeinschaft eingesetzt werden.

Zukünftige Auswirkung auf die Betriebsrechnung

Innerhalb von 3 Jahren wird die Betriebsrechnung zunehmend mit den Kapitalkosten für den Neubau belastet - gemäss den obigen Annahmen mit bis zu Fr. 165'000.-, die durch Mehreinnahmen oder je nach Lage auch durch Einsparungen aufgebracht werden müssen.

Optimal wäre es, wenn die Mehrkosten durch neue Familien aufgefangen werden könnten. Dafür wurden bereits umfangreiche Massnahmen eingeleitet, die schon in den Unterlagen zur Elternversammlung vom Februar 2011 dargestellt wurden.

Sollten aber nicht in genügendem Umfange neue Familien gewonnen werden können, gibt es zahlreiche Möglichkeiten die Mehrkosten abzufangen

- Regelmässige Spendenaktionen
- Aufruf zu Defizitspenden im Freundeskreis bei kritischer Finanzlage
- Stärkung des Schülerhilfsfonds durch Patenschaften
- Einsparungen in unsensiblen Bereichen
- Individuelle Verrechnung von heute sozialisierten Leistungen der Schule
- Restrukturierung und Optimierung des Angebotes
- Einmalige Defizitbeiträge der Eltern
- Schulgelderhöhung

Diese Faktoren bilden ein grosses Potential zur Beeinflussung der Betriebsrechnung und machen ein Mehrfaches der zusätzlichen Belastung durch den Neubau aus. Eine einfache Umrechnung der baubedingten Mehrkosten auf die Anzahl der notwendigen neuen Familien (z.B. 16 neue Familien) oder eine Erhöhung der Schulbeiträge (z.B. 12%) entspricht nicht der Lebensrealität und der Mentalität der Schule. Mehrkosten werden immer vom ganzen sozialen Organismus aufgefangen.

5-Jahresbudget

Ein 5-Jahresbudget (s. Anhang) auf der Grundlage des laufenden Schuljahres, das den Erfahrungswerten der letzten Jahre entspricht und von moderaten Annahmen ausgeht (ohne Erhöhung der Beitragsrichtlinien und lediglich 5-6 neuen Eltern), zeigt jedenfalls keine allarmierende Entwicklung!

Fazit und Empfehlung

Die finanzielle Belastung der Schule durch den Neubau ist nach den oben dargelegten Ausführungen und Berechnungen vertretbar. Der Stand der Spenden, die Höhe der Kosten und die Entwicklung des Hypothekarzinses werden ständig überprüft und diskutiert.

Der Baukreis und die Finanzgruppe sind überzeugt, dass das „Überleben der Schulgemeinschaft“ durch den Neubau nicht infrage gestellt ist. Vielmehr wird der Neubau das Überleben der Schule sichern helfen. Ohne Neubau sehen wir für den Mayenfels keine Zukunft.

Anhang 1: Entwicklung des Bauprojektes

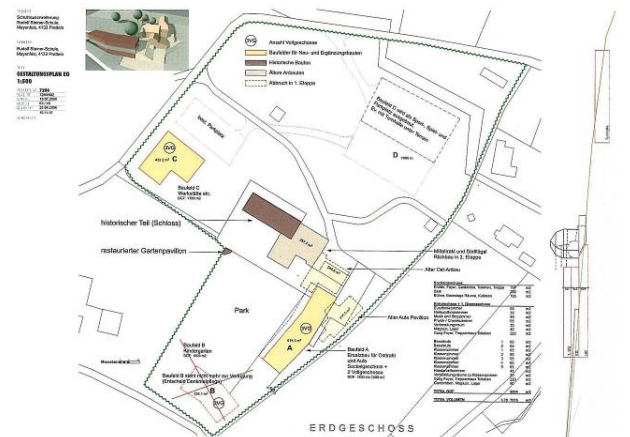
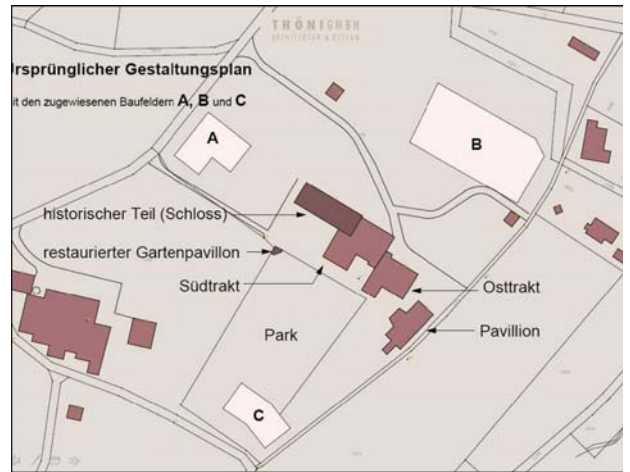
Vorgeschichte seit Schuleröffnung 1973

- Projekt Glaser: Ablehnung durch Gemeinde
- Zonenplanänderung -> Spezialzone Mayenfels
- Definition von drei Baufeldern (Bild r. oben)
- Architektenwettbewerb

Ab 2002 Beginn der Arbeiten zum heutigen Projekt durch Haus- und Planungskommission:

Phase Bedarfsabklärung

- Sichtung der Grundlagen aus den Vorgängerprojekten
- Bedarfsabklärung (Workshop, Forumsveranstaltung, Ideensammlung im Kollegium, Arbeitsgruppen)
- Klärung der Standortfrage (Entscheid des Kollegiums für Standort Mayenfels)
- Nutzungskonzept (Erarbeitung durch Kommission)
- Gestaltungsplan und Neudefinition der Baufelder durch Verhandlungen mit Gemeinde, Kanton, Denkmalpflege (Bild r. unten)
- Erste Kostenabschätzung auf Grund der Kubatur
Besonderheit des Mayenfels: Es gibt nur ein sinnvolles Baufeld mit genügend Anbindung an das Schloss. Damit besteht praktisch kein Spielraum mehr für Varianten. Um alle Bedürfnisse abdecken zu können muss das neue Baufeld A 100%ig ausgenutzt werden, wodurch auch keine sinnvolle Etappierung mehr möglich ist.



Phase Vorprojekt (ab Dezember 2007)

- Ausschreibung für ein Vorprojekt und ein Bauprojekt
- Auswahlverfahren unter 10 Bewerbungen (Grundlage persönliche Vorstellung und Gespräch)
- Vergabe an das BauAtelier (Andreas Geipel und Harry Wehner)
- Einzelgespräche mit Fachgruppen
- Grosse Visionsrunde (1. Elternversammlung)
- Der Baukreis wird eingesetzt (Aufgaben und Kompetenzen s. Baubrief Nr. 2, Mitglieder Baubrief Nr. 3)
- Ausarbeitung des Vorprojektes und erste Vorstellung in einer öffentlichen Ausstellung im November 2008
- Bildung eines Finanzkreises (Aufgabe Sponsoring)
- 30. Juni 09 Baueingabe und Pressekonferenz (Einladung an Behörden, Eltern, Nachbarn)
- 2. Elternversammlung 3. September 2009: Ausführliche Darstellung des Projekts, der Baufinanzierung und der Folgekosten. Die Mehrheit der Anwesenden fordert einen zeitlichen Aufschub mit dem Ziel die Kosten zu reduzieren und die Finanzierung sicher zu stellen.
- Der Finanzkreis wird erweitert und erarbeitet ein detailliertes Fundraisingkonzept
- Das Projekt wird überprüft und eine Minimalvariante mit einer Kostenreduktion von 1 Million erarbeitet
- 21. September 2010 wird die Baubewilligung erteilt
- 3. Elternversammlung 11. November 2010. Vorstellung der neuen Minimalvariante und des Finanzierungskonzepts mit dem Ziel bis Juni 2011 80% der „Eigenmittel“ sicher zu stellen. 92% der anwesenden stimmen der Weiterführung des Projektes im vorgestellten Rahmen zu.

- 4. Elternversammlung 3. Febr. 2011. Thema Elternbeteiligung an den Baukosten und finanzielle Auswirkungen auf die Betriebsrechnung. Kontroverse Diskussion in der viele Bedenken geäussert wurden.
- März 2011 Umfrage betreffend Elterndepot mit über 80% Zustimmung.
- 5. Elternversammlung 6. Juni 2011. Die für einen Bauentscheid definierten Finanzierungsziele sind erreicht.

Anhang 2: Zinskalkulationen

Bei der Zinskalkulation haben wir einerseits das Ziel, die Kapitalkosten für die nächsten 10 Jahre zu fixieren, andererseits auch die heutige äusserst günstige Situation auf dem Kapitalmarkt optimal zu nutzen. Dabei ist die mögliche Zinsoptimierung gegen die Zinssicherheit abzuwägen. In diesem Sinne sind nachfolgend vier mögliche Varianten gerechnet. Wie die Zinsbelastung schlussendlich aussehen wird, hängt von der Arbeit und dem Erfolg der Finanzgruppe ab.

Mayenfels Neubau Ost

Zinsbelastung in den nächsten 10 Jahren nach Baubeginn

Szenario 1 (normal)	Betrag	Zins	Änderung	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Festhypothek 5 Jahre	2'000'000	2.50%	1.00%	50'000.00	50'000.00	50'000.00	50'000.00	50'000.00	70'000.00	70'000.00	70'000.00	70'000.00	70'000.00
Festhypothek 10 Jahre	2'000'000	3.25%		65'000.00	65'000.00	65'000.00	65'000.00	65'000.00	65'000.00	65'000.00	65'000.00	65'000.00	65'000.00
Variable Hypothek	700'000	2.90%	0.10%	20'300.00	21'000.00	21'700.00	22'400.00	23'100.00	23'800.00	24'500.00	25'200.00	25'900.00	26'600.00
Total	4'700'000			135'300.00	136'000.00	136'700.00	137'400.00	138'100.00	158'800.00	159'500.00	160'200.00	160'900.00	161'600.00
Durchschnittsverzinsung				2.88%	2.89%	2.91%	2.92%	2.94%	3.38%	3.39%	3.41%	3.42%	3.44%

Szenario 2 (steigende Zinsen)	Betrag	Zins	Änderung	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Festhypothek 5 Jahre	1'000'000	2.75%	2.00%	27'500.00	27'500.00	27'500.00	27'500.00	27'500.00	47'500.00	47'500.00	47'500.00	47'500.00	47'500.00
Festhypothek 10 Jahre	3'000'000	3.50%		105'000.00	105'000.00	105'000.00	105'000.00	105'000.00	105'000.00	105'000.00	105'000.00	105'000.00	105'000.00
Variable Hypothek	700'000	3.10%	0.10%	21'700.00	22'400.00	23'100.00	23'800.00	24'500.00	25'200.00	25'900.00	26'600.00	27'300.00	28'000.00
Total	4'700'000			154'200.00	154'900.00	155'600.00	156'300.00	157'000.00	177'700.00	178'400.00	179'100.00	179'800.00	180'500.00
Durchschnittsverzinsung				3.28%	3.30%	3.31%	3.33%	3.34%	3.78%	3.80%	3.81%	3.83%	3.84%

Szenario 3 (mit privaten Anlegern)	Betrag	Zins	Änderung	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Festhypothek 5 Jahre	1'000'000	2.50%	1.00%	25'000.00	25'000.00	25'000.00	25'000.00	35'000.00	35'000.00	35'000.00	35'000.00	35'000.00	35'000.00
Festhypothek 10 Jahre	2'000'000	3.25%		65'000.00	65'000.00	65'000.00	65'000.00	65'000.00	65'000.00	65'000.00	65'000.00	65'000.00	65'000.00
Variable Hypothek	700'000	2.90%	0.10%	20'300.00	21'000.00	21'700.00	22'400.00	23'100.00	23'800.00	24'500.00	25'200.00	25'900.00	26'600.00
Private verzinsten Darlehen	1'000'000	1.80%		18'000.00	18'000.00	18'000.00	18'000.00	18'000.00	18'000.00	18'000.00	18'000.00	18'000.00	18'000.00
Total	4'700'000			110'300.00	111'000.00	111'700.00	112'400.00	123'100.00	123'800.00	124'500.00	125'200.00	125'900.00	126'600.00
Durchschnittsverzinsung				2.35%	2.36%	2.38%	2.39%	2.62%	2.63%	2.65%	2.66%	2.68%	2.69%

Szenario 4 (optimiert)	Betrag	Zins	Änderung	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Festhypothek 5 Jahre	1'200'000	2.40%	1.50%	28'800.00	28'800.00	28'800.00	28'800.00	46'800.00	46'800.00	46'800.00	46'800.00	46'800.00	46'800.00
Festhypothek 10 Jahre	1'700'000	3.10%		52'700.00	52'700.00	52'700.00	52'700.00	52'700.00	52'700.00	52'700.00	52'700.00	52'700.00	52'700.00
Variable Hypothek	500'000	2.90%	0.10%	14'500.00	15'000.00	15'500.00	16'000.00	16'500.00	17'000.00	17'500.00	18'000.00	18'500.00	19'000.00
Private verzinsten Darlehen	800'000	1.75%		14'000.00	14'000.00	14'000.00	14'000.00	14'000.00	14'000.00	14'000.00	14'000.00	14'000.00	14'000.00
Spenden und zinslose Darlehen	500'000												
Total	4'700'000			96'000.00	96'500.00	97'000.00	97'500.00	116'000.00	116'500.00	117'000.00	117'500.00	118'000.00	118'500.00
Durchschnittsverzinsung				2.04%	2.05%	2.06%	2.07%	2.47%	2.48%	2.49%	2.50%	2.51%	2.52%

Anhang 3: Budgetplanung

Die Kalkulation für die nächsten 5 Jahre basiert auf den aktuellen Zahlen der laufenden Jahresrechnung.

Dabei sind folgende Annahmen getroffen worden:

- Die Elternbeiträge steigen pro Jahr um +1% (das ist realistisch unter der Bedingung, dass die Elternzahl konstant bleibt und bei eventuellen Lohnerhöhungen die Beitragshöhe gemäss Richtlinien korrekt angepasst wird).
- Total 6 neue Familien mit einem durchschnittlichen Jahresbeitrag von Fr. 10'000.- bis ins Jahr 2015/16
- Steigerung der Kantons- und Gemeindebeiträge um 2% pro Jahr.
- Beiträge an die FOS (+1% pro Jahr)
- Rückerstattung der Therapien +2% pro Jahr
- Personalkosten +0.5% pro Jahr. Eine grundsätzliche Verbesserung der Lohnsituation der Mitarbeiter wäre wünschenswert, kann aber eigentlich nur durch Beitragserhöhungen nachhaltig realisiert werden.
- In bescheidenem Masse sind Rückstellungen und Abschreibungen/Amortisationen aus dem Cash Flow in der Planung enthalten.

Finanzplanung mit Neubau Mayenfels Ost 2011 bis 2016

Rudolf Steiner Schule Mayenfels 23.05.11

	Schuljahr 10/11		Schuljahr 11/12		Schuljahr 12/13		Schuljahr 13/14		Schuljahr 14/15		Schuljahr 15/16	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
01.1 Ordentliche Elternbeiträge	0.00	1'790'000.00	-	1'807'900	-	1'825'979	-	1'844'239	-	1'862'681	-	1'881'308
Zus. Beitrag Neuaufnahmen						20'000		40'000		60'000		60'000
01.2 Ausserordentliche Elternbeiträge	0.00	8'000.00	-	8'000	-	8'000	-	8'000	-	8'000	-	8'000
01.3 Solidaritäts- u. Gemeindebeiträge	0.00	273'000.00	-	278'460	-	284'029	-	289'710	-	295'504	-	301'414
01.4 Leistungen aus Schülerhilfsfonds	0.00	0.00	-	20'000	-	20'000	-	20'000	-	20'000	-	20'000
01.5 Debitorenverluste	10'000.00	0.00	5'000	-	5'000	-	5'000	-	5'000	-	5'000	-
01.6 Beiträge an FOS	32'100.00	0.00	324'210	-	327'452	-	330'727	-	334'034	-	337'374	-
02.1 Mitgliederbeiträge Schulkreis	0.00	1'400.00	-	1'400	-	1'400	-	1'400	-	1'400	-	1'400
03.1 Mitteilungen (Schulblatt)	13'000.00	10'500.00	13'000	10'500	13'000	10'500	13'000	10'500	13'000	10'500	13'000	10'500
03.2 Veranstaltungen und Diverses	3'000.00	1'800.00	3'000	1'800	3'000	1'800	3'000	1'800	3'000	1'800	3'000	1'800
03.3 Vermietung von Schulräumen	0.00	2'000.00	-	2'000	-	2'000	-	2'000	-	2'000	-	2'000
03.4 Rückstellungen Therapie	0.00	35'700.00	-	35'700	-	36'414	-	37'142	-	37'885	-	38'643
04.1 Schulmaterial	60'000.00	63'200.00	60'000	63'200	60'000	63'200	60'000	63'200	60'000	63'200	60'000	63'200
04.2 Übriger Aufwand/Ertrag	44'400.00	10'000.00	44'400	10'000	44'400	10'000	44'400	10'000	44'400	10'000	44'400	10'000
04.3 Öffentlichkeitsarbeit	46'000.00	0.00	46'000	-	46'000	-	46'000	-	46'000	-	46'000	-
05.1 Löhne und Gehälter	1'300'000.00	8'000.00	1'306'500	8'000	1'313'033	8'000	1'319'598	8'000	1'326'196	8'000	1'332'827	8'000
05.2 Personalkosten	258'300.00	0.00	259'592	0.00	260'889	0.00	262'194	0.00	263'505	0.00	264'822	0.00
06.1 Zinsaufwand/Ertrag	0.00	0.00	10'000	-	10'000	-	10'000	-	10'000	-	10'000	-
07.1 Mieten	18'100.00	0.00	18'100	-	18'100	-	18'100	-	18'100	-	18'100	-
07.2 Betriebskosten, Reinigung	82'400.00	0.00	83'224	-	84'056	-	84'897	-	85'746	-	86'603	-
07.3 Unterhalt Gebäude u. Mobiliar	22'000.00	0.00	22'000	-	22'000	-	22'000	-	22'000	-	22'000	-
07.4 Anschaffungen, Neubauten	22'000.00	0.00	22'000	-	22'000	-	22'000	-	22'000	-	22'000	-
07.5 Aktivierung Ansch. u. Neubauten	0.00	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
08.1 Projekte	0.00	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
08.2 Bauprojekt	62'000.00	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
08.3 Bauspenden	0.00	50'000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
08.4 Entnahme aus Baufonds	0.00	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
09.1 Abschreibungen/Aufwertungen	0.00	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
09.2 Rückzahlung Kantensdarlehen	50'000.00	0.00	50'000	-	50'000	-	50'000	-	50'000	-	50'000	-
10.1 Rückst./Aufl. von Reserven	0.00	0.00	40'000	-	40'000	-	40'000	-	40'000	-	40'000	-
11.1 Spenden und Legate	0.00	20'000.00	-	20'000	-	20'000	-	20'000	-	20'000	-	20'000
11.2 Bazar	16'000.00	68'000.00	16'160	66'660	16'322	67'327	16'485	68'000	16'650	68'680	16'816	69'367
	2'328'200.00	2'338'900.00	2'323'186	2'333'620	2'375'252	2'378'649	2'429'400	2'438'991	2'481'630	2'484'650	2'503'943	2'510'632
Gewinn (+) / Verlust (-)		10'700		10'435		3'397		9'591		3'020		6'689