



Sitzung vom 20. April 2023

Geschäfts-Nr. 2022-262

Beschluss Nr. 2023-70

28 Liegenschaften, Grundstücke
28.03 Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph
Schulanlage Engelburg, Rikon, Erweiterung, Genehmigung eines Baukredits von CHF 14'400'000.00, Verabschiedung zuhanden der Gemeindeversammlung (Vorberatung zur Urnenabstimmung vom 3. September 2023)

Weisung

1. Ausgangslage

Aufgrund der Schulraumplanung, welche in regelmässigem Abstand hinterfragt und aktualisiert wird, wurde festgestellt, dass die Sekundarschule ab 2022 einen erhöhten Schulraumbedarf hat. Auf das Schuljahr 2022/2023 nahm die Schülerzahl von ca. 150 um 37 Schüler zu, bis ins Jahr 2027/2028 wird diese nochmals jährlich um ca. 10 Schüler auf etwa 250 Schüler ansteigen. Das Raumprogramm ist auf diese Anzahl Schüler ausgelegt. Die Prognose sagt jedoch, dass anschliessend für wenige Jahre nochmals ein Anstieg zu erwarten ist, bevor die Zahlen dann wieder leicht zurückgehen, nicht aber unter die 250 Schüler fallen werden.

Im Januar 2021 wurde das Büro Ruedi Lattmann, Architektur und Design AG, Winterthur, mit der Ausarbeitung eines Vorprojekts beauftragt. Das Vorprojekt (Teilaufstockung des bestehenden Schulhauses Engelburg) inkl. Zustandsanalyse wurde am 16. Juni 2021 der Baukommission präsentiert. Der Gemeinderat liess aufgrund der hohen Kosten alternative Standorte in der Gemeinde und auf dem Schulareal in Rikon prüfen. Sowohl die Schulbehörde als auch der Gemeinderat kamen Anfang 2022 zum Ergebnis, dass die Variante mit einer Aufstockung auf dem Schulhaus Engelburg die beste Erweiterungsmöglichkeit darstellt. Dies vor allem aus betrieblichen Gründen – Konzentration Standorte Schulhaus Engelburg und Berg, schonender Umgang mit wertvollen Umgebungs- resp. Pausenflächen auf dem Areal sowie Nutzen von Synergien mit den notwendigen Sanierungen des Schulhauses Engelburg. Für einen freistehenden Neubau fehlt auf dem Areal der Platz.

Für die Planung und Projektierung wurde am 19. September 2022 ein Verpflichtungskredit von CHF 1'100'000.00 durch die Gemeindeversammlung beschlossen. Diese Projektierung gilt als Grundlage für den vorliegenden Antrag.



Auf dieser Basis wurde aufgrund der Vorschriften des öffentlichen Beschaffungswesens im Sommer 2022 ein Planerwahlverfahren durchgeführt. Das Büro Ruedi Lattmann, Architektur und Design AG, Winterthur, ging als Sieger hervor. Zwischenzeitlich musste aufgrund wachsender Bedürfnisse das Raumprogramm gegenüber dem Vorprojekt von 2021 um die Tagesstruktur und einen weiteren Schulraum erweitert werden. Das Planungsteam hat das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag +/- 10 % Genauigkeit in enger Zusammenarbeit mit der Baukommission und dem Betrieb ausgearbeitet und der Baukommission im April 2023 präsentiert.

2. Projekt

Das von Ruedi Lattmann, Architektur und Design AG in Winterthur, erarbeitete Bauprojekt sieht für die Erweiterung der Schulanlage Rikon eine 2-geschossige Aufstockung des Schulhauses Engelburg, in Holzbauweise und abgestimmt auf die bestehende Struktur vor. Im bestehenden Schulhaus werden notwendige räumliche Anpassungen resp. Rochaden und notwendige technische Erneuerungen resp. Sanierungen vorgenommen. Da in der Zeit der Sanierungs- und Aufstockungsarbeiten das Schulhaus nicht genutzt werden kann, wird für ca. 15 bis 18 Monate ein externes Provisorium notwendig sein.

3. Aufstockung

Das Konzept der Aufstockung basiert auf dem Konzept des bestehenden Schulhauses Engelburg: Eine 2-geschossige Pausenhalle mit umliegenden Räumen, gegen Süden und Norden als Klassenzimmer ausgebildet und zur Pausenhalle eher geschlossen. Gegen Westen und Osten als Gruppenräume und Spezialzimmer, zur Pausenhalle eher transparent ausformuliert. Die Pausenhalle wird mit einem grossen Oblicht belichtet und dient sowohl als Arbeitsraum für Kleingruppen, Veranstaltungsraum der Schule und eben als Pausenhalle für kurze Pausen oder auch bei schlechtem Wetter. Die Erschliessung der Aufstockung erfolgt einerseits über das obere Geschoss des Engelburgsaals aber auch durch ein neues Treppenhaus.

Im oberen Geschoss der Aufstockung sind die Spezialzimmer, welche einen höheren Ausbaustandard oder auch mehr Installationen benötigen wie Naturkunde, Schulküche und Werkstätte. Im unteren Geschoss der Aufstockung sind klassische Schulzimmer, IF-Zimmer und Gruppenräume. Auf beiden Geschossen sind genügend WC-Anlagen eingeplant und alle Räume sind behindertengerecht zugänglich.



Innenansicht Pausenhalle Aufstockung



Innenansicht Schulzimmer Aufstockung



3.1 Anpassungen bestehendes Schulhaus

Neben dem Eingriff auf der Südseite mit Treppenhaus, Liftanlage und Toilettenanlagen wird als weiterer grösserer Eingriff das später eingebaute Lehrerzimmer im 1. Obergeschoss zurückgebaut, so dass der Galeriebereich als Aufenthaltsort entweder für Lehrpersonen oder auch für die Schüler genutzt werden kann. Das Lehrerzimmer wird im 1. Obergeschoss auf der Nordseite zusammen mit einem Raum für die Lehrervorbereitung geplant.

Im Untergeschoss auf der Südseite werden die Räume für die Tagesstruktur angeordnet, im Erdgeschoss die Klassenzimmer modernisiert. Der Engelburgsaal wird ebenfalls technisch modernisiert (Licht, Ton, Lüftung etc.) und optisch etwas aufgefrischt. Die Statik muss in einigen Bereichen in Bezug auf Erdbeben und Brandschutz ertüchtigt werden. Auch sind grössere bauliche Massnahmen im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz vorgeschrieben.

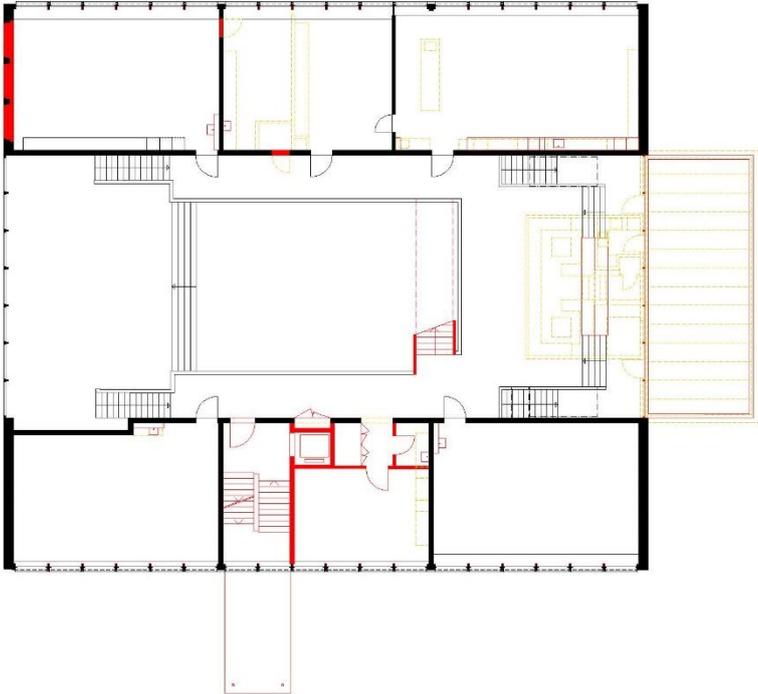
Auf der heutigen Wiese vor dem Schulhaus soll im Zusammenhang mit der Nutzung Tagesstruktur aber auch Engelburgsaal Platz für Aufenthalt oder auch kleine Veranstaltungen geschaffen werden.



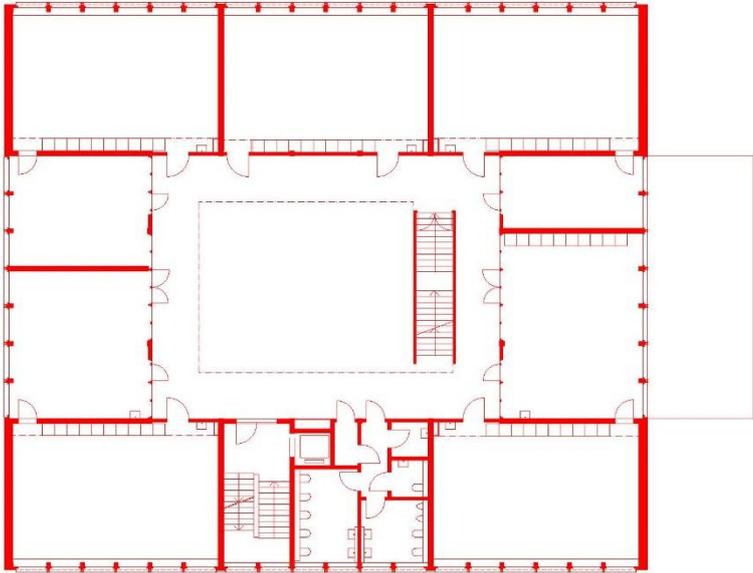
UG 28.03.2023



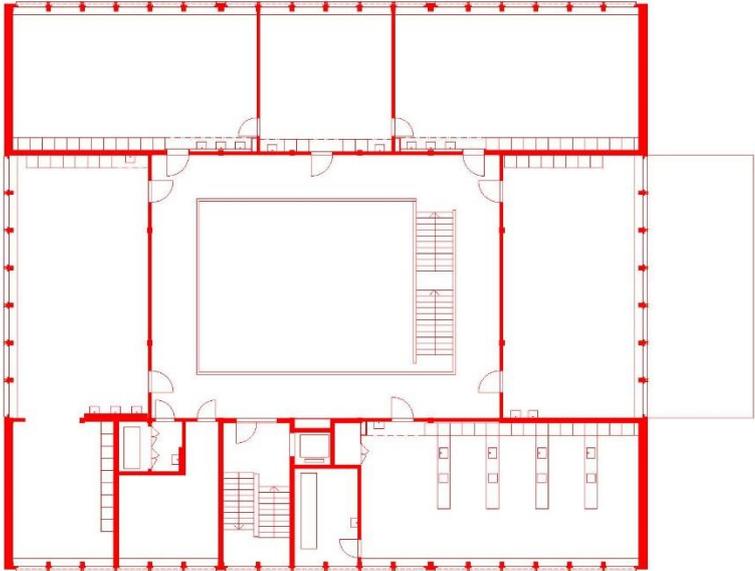
EG 28.03.2023



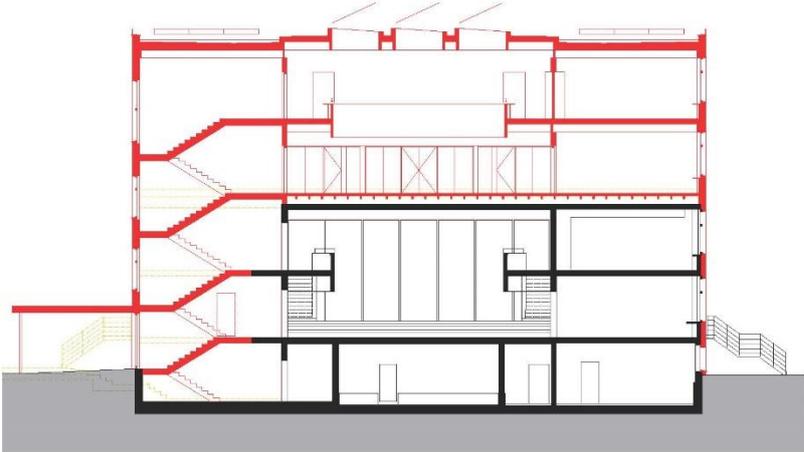
1.OG 28.03.2023



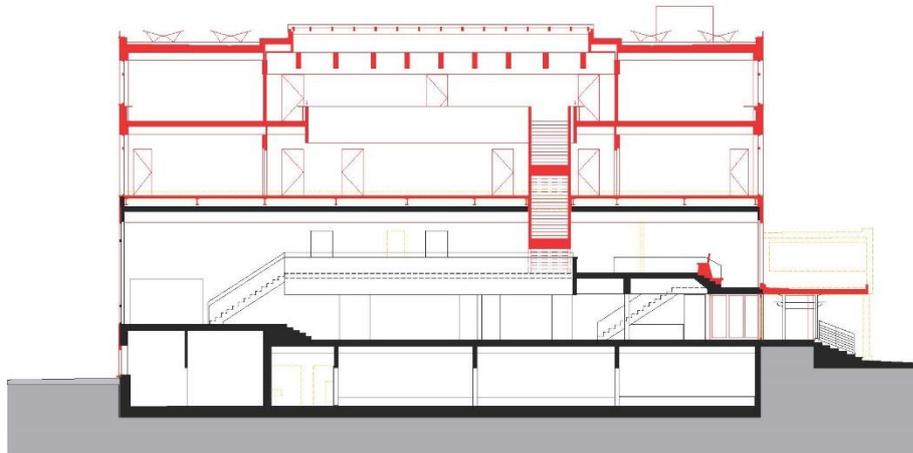
2.OG 28.03.2023



3.OG 28.03.2023



Schnitt 1 28.03.2023



Schnitt 3 28.03.2023

3.2 Nachhaltigkeit

Das Projekt entspricht den Minergieanforderungen und sowohl der Bestand wie auch die Aufstockung sollen entsprechend zertifiziert werden. Auf dem Dach ist eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 50 kWp eingerechnet. Die Aufstockung wird aus Sicht der Nachhaltigkeit aber auch aus statischer Sicht aus Holzelementen gebaut. Durch den Entscheid der Aufstockung wird darauf verzichtet, weitere Landflächen zu beanspruchen. Diese können weiterhin als wertvolle Pausenflächen genutzt werden.

Die bestehenden Sanitärapparate werden in den alten WC-Anlagen abgebaut und in den neuen WC-Anlagen wiederverwendet, ebenso die noch intakten Möbel und Apparate der Schulküche.

4. Kosten (+/- 10 %)

Auf der Basis des genehmigten Bauprojekts wurde vom Planungsteam der Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von +/- 10 % ausgearbeitet. Die Kosten belaufen sich gesamthaft auf CHF 14.4 Mio. Diese Kosten verteilen sich auf Leistungen für die Aufstockung von ca. CHF 9.325 Mio., Leistungen für die Sanierung und Raumanpassungen im Bestand von ca. CHF 3.735 Mio. und Leistungen für Umgebungsarbeiten resp. Arealkosten von ca. CHF 1.34 Mio. (vor allem Kosten für das Provisorium).

Gegenüber dem Vorprojekt von 2021 ist das Volumen der Aufstockung nochmals um ca. 2'000 m³ und die Hauptnutzfläche um ca. 220 m² gestiegen. Leider musste der Gemeinderat auch feststellen, dass in diesem Zeitraum eine aussergewöhnliche Teuerung zu verzeichnen ist und dass ab 2024 die Mehrwertsteuer um 0.4 % steigen wird.

BKP	Leistungen	Aufstockung		Bestand		Allgemein	
1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	35'000	CHF	650'000	CHF	0
1	Provisorien	CHF	0	CHF	0	CHF	940'000
2	Gebäudekosten	CHF	8'405'000	CHF	2'660'000	CHF	155'000
4	Umgebungsarbeiten	CHF	0	CHF	0	CHF	190'000
5	Baunebenkosten	CHF	460'000	CHF	380'000	CHF	30'000
9	Ausstattung/Möblierung	CHF	425'000	CHF	45'000	CHF	25'000
	Total inkl. 8.1 % MWST.	CHF	9'325'000	CHF	3'735'000	CHF	1'340'000
	Total inkl. 8.1 % MWST.	CHF	14'400'000				

Der Baukredit von CHF 14'400'000.00 beinhaltet keine Leistungen aus dem bereits genehmigten Planungskredit von CHF 1'100'000.00.

4.1 Finanzierung

Da es sich bei der Erweiterung des Sekundarschulhauses um ein grosses Projekt für die Gemeinde handelt, wird es nicht möglich sein, die Finanzierung nur aus eigenen Mitteln bereitzustellen. Die Aufnahme von einem langfristigen Darlehen wird notwendig sein.

4.2 Folgekosten

Bei den Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung) dieses Projekts legt der Gemeindevorstand für die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen gemäss § 30 Gemeindeverordnung (VGG) den erweiterten Standard fest. Für die Verzinsung der notwendigen Fremdmittel wird mit einem Zinssatz von ca. 2.5 % gerechnet.

Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis in CHF	Betrag in CHF
Hochbauten	33 Jahre	14'400'000	437'000
Zinsaufwand	ca. 2.5 %	14'400'000	360'000
Kapitalfolgekosten			797'000
Sachaufwand	ca. 2.0 %	14'400'000	288'000
Personalaufwand	1'200 Std. p.a.	45.00	54'000
Betriebliche und personelle Folgekosten			342'000

4.3 Weitere finanzielle Konsequenzen

Bei einer Ablehnung des vorliegenden Kreditantrags sind die bis dahin aufgelaufenen Kosten des Projektierungskredits ausserplanmässig abzuschreiben.

5. Terminplan

bis	Mai 2023	Baueingabe einreichen
ab	Juni 2023	Beginn mit der Ausschreibungsplanung
am	19. Juni 2023	Vorberatende Gemeindeversammlung
am	3. September 2023	Genehmigung Baukredit an der Urne
bis	Frühjahr 2024	Provisorium erstellen
ab	Mai/Juni 2024	Umzug Schulhaus Engelburg ins Provisorium
bis	Juli 2025	Fertigstellen Aufstockung und Sanierung
ab	August 2025	Schulbetrieb im neuen Schulhaus, Rückbau Provisorium

6. Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, gestützt auf die Notwendigkeit des Erstellens zusätzlichen Schulraums, den Baukredit von CHF 14'400'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung zu genehmigen.

Beschluss:

1. Den Stimmberechtigten wird empfohlen, für die Erweiterung der Schulanlage Rikon einen Baukredit von CHF 14'400'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung zu genehmigen.
2. Die vorberatende Gemeindeversammlung wird auf den 19. Juni 2023 festgesetzt. Der Gemeindeversammlung wird beantragt, folgenden Beschluss – im Sinne einer Empfehlung zuhanden der Stimmberechtigten für die Urnenabstimmung vom 3. September 2023 – zu fassen:
 1. Ein Baukredit in der Höhe von CHF 14'400'000.00 für die Erweiterung der Schulanlage Rikon wird gutgeheissen.
 2. Die Gemeindeversammlung empfiehlt den Stimmberechtigten, an der Urnenabstimmung vom 3. September 2023 die Abstimmungsfrage "Wollen Sie folgende Vorlage annehmen?" mit JA zu beantworten.
3. Die Urnenabstimmung über den Baukredit wird auf den 3. September 2023 festgesetzt.
4. IDG-Status: Dieser Beschluss ist öffentlich.
5. Mitteilung durch Protokollauszug per E-Mail an:
 - 5.1 Michael Stahel, Präsident RPK, Alte Tösstalstrasse 18, 8487 Rämismühle
 - 5.2 Liegenschaftenvorsteher
 - 5.3 Bereichsleiterin Liegenschaften
 - 5.4 Abteilung Finanzen
 - 5.5 Abteilung Infrastruktur
 - 5.6 Vorarchiv Gemeinderatskanzlei

GEMEINDERAT ZELL

Regula Ehrismann
Gemeindepräsidentin

René Zweifel
Stv. Gemeindeschreiber

Versandt: 25. April 2023