



**Sitzung vom 21. April 2016**

- 110 28 **Liegenschaften, Grundstücke**  
28.03 **Einzelne Liegenschaften und Grundstücke**  
**Genehmigung der Bauabrechnung betreffend die Sanierung des Schulhauses Hirsgarten sowie den Neubau einer Turnhalle auf den Schulanlagen in Rikon (Projekte 6 – 8)**  
**Verabschiedung zuhanden der Gemeindeversammlung**
- 

**Weisung**

**1. Ausgangslage**

Die beantragte Sanierung der Primarschulanlage Hirsgarten sowie der Neubau einer Turnhalle sind die Projekte 6 bis 8 verschiedener Ergänzungen und Erweiterungen der Schulanlagen in Rikon.

Infolge stark steigender Schülerzahlen mussten die Schulanlagen in Rikon umgebaut und erweitert werden. Neben den Oberstufenschulhäusern musste dabei auch die Primarschulanlage Hirsgarten den heutigen Anforderungen angepasst werden, wobei das bestehende Schulhaus umgebaut und saniert wurde. Das Volksschulamt hat am 8. Juni 2011 einen Raumbedarf für sechs Primarschulklassen in der Schulanlage Hirsgarten bestätigt.

Das Primarschulhaus Hirsgarten wurde 1933 von Architekt Hermann Fietz erbaut und 1957 erweitert. Es steht als typisches Beispiel für einen ländlichen Schulhausbau in modernistischem Stil unter Denkmalschutz. Das Projekt für den Umbau des Schulhauses Hirsgarten ist aus einem Studienauftrag hervorgegangen und wurde von der zuständigen kantonalen Denkmalpflege begleitet.

**2. Sanierungsprojekt**

Die heute bestehende Primarschulanlage Hirsgarten mit Schultrakt, Turnhalle und Treppenhauturm wurde mit einem winkelförmigen Baukörper (neue Turnhalle) im Süden der Schulanlage ergänzt, sodass in der neuen Mitte ein grosser gefasster Pausenplatz entstand. Der neue Turnhallentrakt lehnt sich in seinem architektonischen Ausdruck an den modernen, zurückhaltenden Charakter des bestehenden Baukörpers an. Dabei blieb die Hierarchie von Hauptbau und ergänzendem Bau bewahrt.

Die alte Turnhalle wurde zu einem grosszügigen Mehrzwecksaal umgenutzt, der auch von der Gemeinde und den Vereinen genutzt werden kann. An der Stelle der alten Garderoben im Untergeschoss des Schulhauses wurden Werkräume eingebaut. Das Dachgeschoss wurde für zwei Schulzimmer und einen Gruppenraum umgebaut. Der Schultrakt wurde so organisiert, dass jedes Schulzimmer einen Zugang zu einem Gruppenraum hat und somit einen zeitgemässen Unterricht zulässt. Ein neuer Lift wurde eingebaut und macht das Gebäude nun behindertengerecht.

Die neue Turnhalle wurde bis auf den Grundwasserspiegel in den Boden eingelassen. Um im Untergeschoss genügend Raumhöhe zu erhalten, wurde das Eingangsfoyer um drei Treppenstufen erhöht. Die dadurch entstehende Freitreppe mit Rampe und Sitzbank ergänzt den Eingangsbereich und lädt zum Verweilen ein. Die Eingangshalle bietet Sitzgelegenhei-

ten und kann als gedeckte Pausenhalle genutzt werden. Durch das Absenken wurde die Turnhalle optimal belichtet, und von aussen kann das Geschehen in der Turnhalle mitverfolgt werden. Der Pausen- und Sportbereich wurde räumlich erweitert, es wurden Durch- und Einblicke geschaffen. Im Innern übernimmt eine im unteren Bereich angebrachte Verkleidung die akustischen und lüftungstechnischen Aufgaben und schafft ideale Bedingungen für den Turnbetrieb.



Ansicht sanierte Primarschulanlage Hirsgarten mit neuer Turnhalle

### 3. Bauabrechnung

Die Bauabrechnung ergibt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattung	Kostenvoranschlag	Abrechnung	Mehr-
		Urnenabstimmung		/Minderkosten
		vom 09.06.2013		
		Fr.	Fr.	Fr.
0	Grundstück	0	0	0
1	Vorbereitungsarbeiten	1'086'000	457'000	- 629'000
2	Gebäude Rohbau + Ausbau	7'454'000	10'431'000	+ 2'977'000
3	Betriebseinrichtung	0	0	0
4	Umgebung	1'107'000	929'000	- 178'000
5	Baunebenkosten	2'235'000	762'000	- 1'473'000
9	Ausstattung	291'000	158'000	- 133'000
	Reserve	27'000	0	- 27'000
	Projektierung/Rundung	0	325'940.50	+ 325'940.50
	<b>Total</b>	<b>12'200'000</b>	<b>13'062'940.50</b>	<b>+ 862'940.50</b>

#### 4. Begründung Mehr-/Minderkosten

Durch die Firma Immopro AG, Zürich, wurde am 9. Dezember 2015 ein ausführlicher Bericht zur Kostenbeurteilung erstellt. Dieser Bericht gilt als Grundlage zur Mehr- und Minderkostenbeurteilung (vgl. dazu auch Bericht Immopro Seite 6 und 8):

Grundsätzlich ist zu sagen, dass das gesamte Projekt "Schulraumplanung Rikon" unter enormen Zeit – und Kostendruck geplant und umgesetzt wurde. Den Planern und der Baukommission ist es gelungen, die Mehrkosten während des Bauprojekts gegenüber der Kostenschätzung sowie während der Realisation gegenüber dem bewilligten KV in Grenzen zu halten. Es wurde jeweils vorsichtig abgewogen, ob Mehrleistungen notwendig sind oder nicht. Teils Investitionen wurden zu Gunsten später geringeren Unterhaltskosten bewusst in Kauf genommen. Durch die sehr zügige Projektierung konnte das Maximum an Subventionen beim Kanton beansprucht werden. Im Sommer 2015 konnte dem Nutzer ein architektonisch und qualitativ hochwertiges Projekt innerhalb der Terminvorgaben und des Kostenrahmens für den Betrieb übergeben werden.

- BKP 1 Fr. - 629'000.00 - Umlagerungen nach BKP 2
- BKP 2 Fr.+ 2'977'000.00 - Umlagerungen von BKP 1, 4, 5, 9
  - Asbestsanierung aufwändiger
  - Abdichtungskonzept Turnhalle
  - Sanierung Kanalisation (Auflage Behörde)
  - Fensterdetail (Denkmalpflege)
  - Ersatz Kupferdach alte Turnhalle anstelle sanieren
  - Neue Dachkonstruktion über neuer Bibliothek
  - Statische Massnahmen alte Turnhalle
  - Beleuchtungskonzept aufwändiger
  - Mehrinstallationen/Präzisierung Gebäudetechnik
  - Brüstungstyp angepasst (Denkmalpflege)
  - Brandschutzkonzept / Feuerpolizei (Auflage Behörde)
  - Präzisierung Materialkonzept
  - Mehrinstallationen in Schulzimmer und Gruppenräume
  - Einbauschränke in Schulzimmer
  - Zusätzliche Akustikmassnahmen in den Korridoren
  - Beschallung Turnhalle, neue Gong/Uhren-Anlage
  - Graffitischutz Turnhalle
  - Eingangspodest Schulhaus neu (Denkmalpflege)
  - Diverse kleineren behördliche Auflagen
- BKP 4 Fr. - 178'000.00 - Umlagerung nach BKP 2
- BKP 5 Fr. -1'473'000.00 - Umlagerung Honorare nach BKP 2
- BKP 9 Fr. - 133'000.00 - Umlagerungen teils Ausstattungen auf BKP 2 oder Schulbudget
- BKP 9 Fr. - 27'000.00 - Reserve
- BKP9 Fr. + 325'940.50 - Projektierung/Rundung \*
- **Total Fr. 862'940.50 Mehrkosten**

\* Vom Projektierungskredit über Fr. 900'000.00, der an der GV am 19. März 2012 genehmigt wurde, sind auf die Projekte 6 und 8 insgesamt Fr. 325'940.50 umgelagert worden.

#### 5. Beiträge

Der neue Finanzausgleich ist seit 1. Januar 2012 in Kraft. Die Projekte 6 (Neubau Sporthalle Hirsgarten) sowie Projekt 8 (Sanierung Schulhaus Hirsgarten) wurden noch nach der bisherigen Praxis beim Kanton eingereicht. Gemäss Schreiben der Bildungsdirektion des Kantons

Zürich (Volksschulamt) vom 7. Dezember 2012 wurden für beide Projekte die "Zusicherungen Staatsbeitrag" von über 50% der beitragsberechtigten Kosten gemacht. Dies ergibt Beiträge für das Projekt 6 (Neubau Sporthalle) von Fr. 1'930'000.00 und für das Projekt 8 (Sanierung Schulhaus Hirsgarten) von Fr. 1'702'200.00. Dies ergibt ein Total von Fr. 3'632'200.00. Die Nettokosten betragen somit Fr. 9'430'740.50.

## 6. Empfehlung

Die Bauabrechnung wurde an der Sitzung der Liegenschaftenkommission vom 14. April 2016 geprüft und genehmigt. Die Liegenschaftenkommission und der Gemeinderat empfehlen der Gemeindeversammlung, die vorliegende Bauabrechnung mit Gesamtkosten von Fr. 13'062'940.50 sowie den erforderlichen Nachtragskredit zu genehmigen.

### Der Gemeinderat Zell beschliesst:

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Bauabrechnung betreffend die Sanierung des Schulhauses Hirsgarten sowie den Neubau einer Turnhalle wird wie folgt genehmigt:
 

- Kredit Urnenabstimmung vom 9. Juni 2013	Fr. 12'200'000.00
- Aufwand gemäss Abrechnung	Fr. 13'062'940.50
- <b>Kreditüberschreitung</b>	<b>Fr. 862'940.50</b>
	=====
  
2. Für die Kreditüberschreitung von Fr. 862'940.50 wird ein Nachtragskredit zu Lasten der Investitionsrechnung genehmigt.
  
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - 3.1 Michael Stahel, Präsident RPK, Alte Tösstalstrasse 18, 8487 Rämismühle
  - 3.2 Liegenschaftenkommission
  - 3.3 Liegenschaftenvorsteher
  - 3.4 Liegenschaftensekretariat
  - 3.5 Finanzen und Steuern
  - 3.6 Gemeindepräsident
  - 3.7 Gemeindeschreiber
  - 3.8 Vorarchiv Gemeinderatskanzlei

### GEMEINDERAT ZELL

  
 Martin Lüdin  
 Gemeindepräsident

  
 Andreas Meyer  
 Gemeindeschreiber

Versandt: 26. April 2016