



**Sitzung vom 22. Oktober 2020**

<b>204</b>	<b>28</b>	<b>Liegenschaften, Grundstücke</b>
	<b>28.03</b>	<b>Einzelne Liegenschaften und Grundstücke</b>
		<b>Verabschiedung zuhanden der Gemeindeversammlung, Vorberatung zur Urnenabstimmung vom 7. März 2021, in Sachen Genehmigung eines Bruttokredites von Fr. 2'645'000.00 für die Sanierung des alten Schulhauses an der Tösstalstrasse 45 in Rikon</b>

---

**Weisung**

**Ausgangslage**

Nachstehend aufgeführt sind die aufgrund der geplanten Bautätigkeit geschätzten Daten zur Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Zell

- Stand Ende 2019: 6'295 Einwohner/innen
- Schätzung Ende 2023: 6'500 Einwohner/innen
- Schätzung Ende 2028: 7'000 Einwohner/innen

Gestützt auf die Entwicklung der Schülerzahlen werden in den kommenden Schuljahren dringend zusätzliche Schulräume benötigt. Nachdem der Gemeinderat am 16. Januar 2020 den Kredit zur Ausarbeitung des baueingabereifen Projektes inkl. Kostenvoranschlag für die Sanierung des alten Schulhauses an der Tösstalstrasse 45 in Rikon bewilligt hat, muss der nächste Schritt angegangen werden: die Erarbeitung des Ausführungsprojektes und deren Realisierung. Hierzu wird aufgrund des aktualisierten Kostenvoranschlages von +/-10% ein Baukredit in der Höhe von Fr. 2'645'000.00 beantragt.



## Projekt

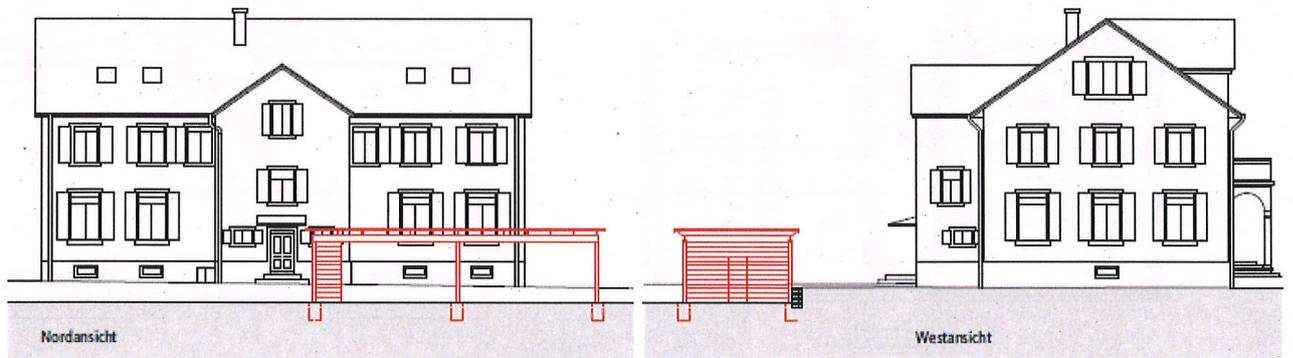
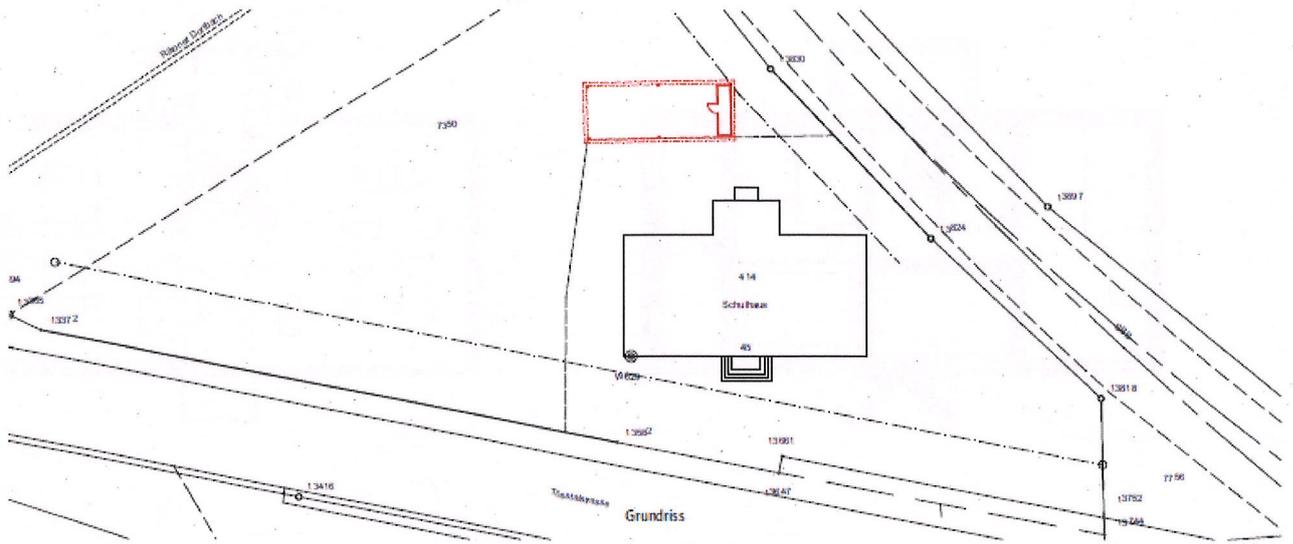
Das dreigeschossige Gebäude aus dem Jahre 1843 soll nach Abschluss des Schuljahres 2020/2021 saniert und ab dem Schuljahr 2022/2023 hauptsächlich der Primarschule zur Verfügung stehen. Im bestehenden Zustand darf das Gebäude aus feuerpolizeilichen Gründen ab Sommer 2021 nicht mehr als Schulhaus genutzt werden.

Das von Ruedi Lattmann, Architektur und Design AG in Winterthur erarbeitete Projekt wurde vom für die Gemeinde Zell zuständigen denkmalpflegerischen Berater, Heinz Pantli, gutgeheissen.

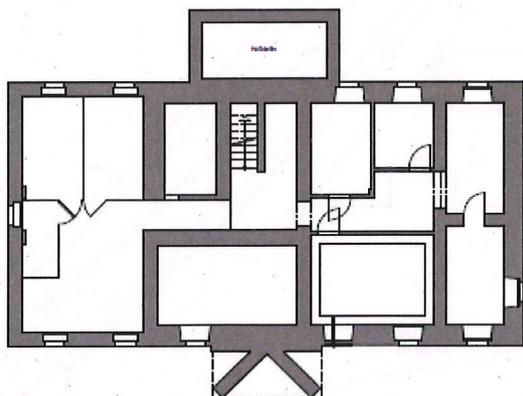
Die Raumkonzeption im Erdgeschoss bleibt mit zwei Schulzimmern bestehen. Die Wohnungen im Obergeschoss werden analog dem Erdgeschoss zu zwei Schulzimmern umgebaut. Im Dachgeschoss, in welchem heute aus Sicherheitsgründen kein Schulunterricht stattfinden darf, werden zwei Gruppenräume sowie ein Lehrerzimmer entstehen. Die sanitären Anlagen werden modernisiert, wo nötig erweitert und dem heutigen Standard angepasst. Das Schulhaus wird aktuell mit Öl beheizt. Die Heizung ist aus dem Jahr 1994 und verbraucht jährlich ca. 8'000 bis 10'000 Liter Öl. Sie soll mit einer Fernleitung an die umweltfreundliche Holzschneitzelheizung der Holzenergie Rikon AG angeschlossen werden. Das Schulhaus verfügt heute über keinen gedeckten Aussenbereich. Damit die Schülerinnen und Schüler künftig die Pause auch bei schlechtem Wetter draussen verbringen können, ist auf der Nordwestseite der Bau einer Pausenhalle geplant. Die Halle ist gegen die Bahngleise mit einem Stauraum geschlossen. Für die Sanierung der vorhandenen, sehr grosszügigen Umgebungsfläche ist ein Betrag im Kostenvoranschlag enthalten.

Nachstehend sind die Projektpläne abgebildet, welche auf der Gemeindeforum abrufbar sind.

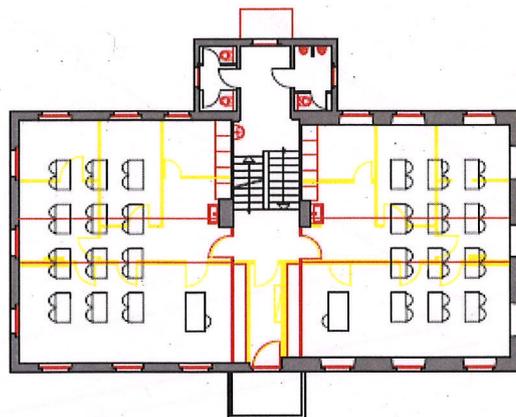
### Umgebung mit Pausenhalle



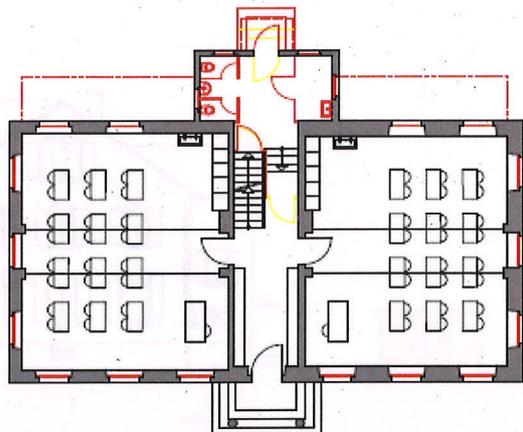
**Grundrisse**



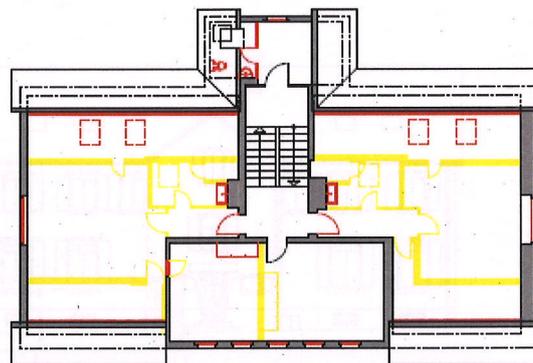
Untergeschoss



Obergeschoss

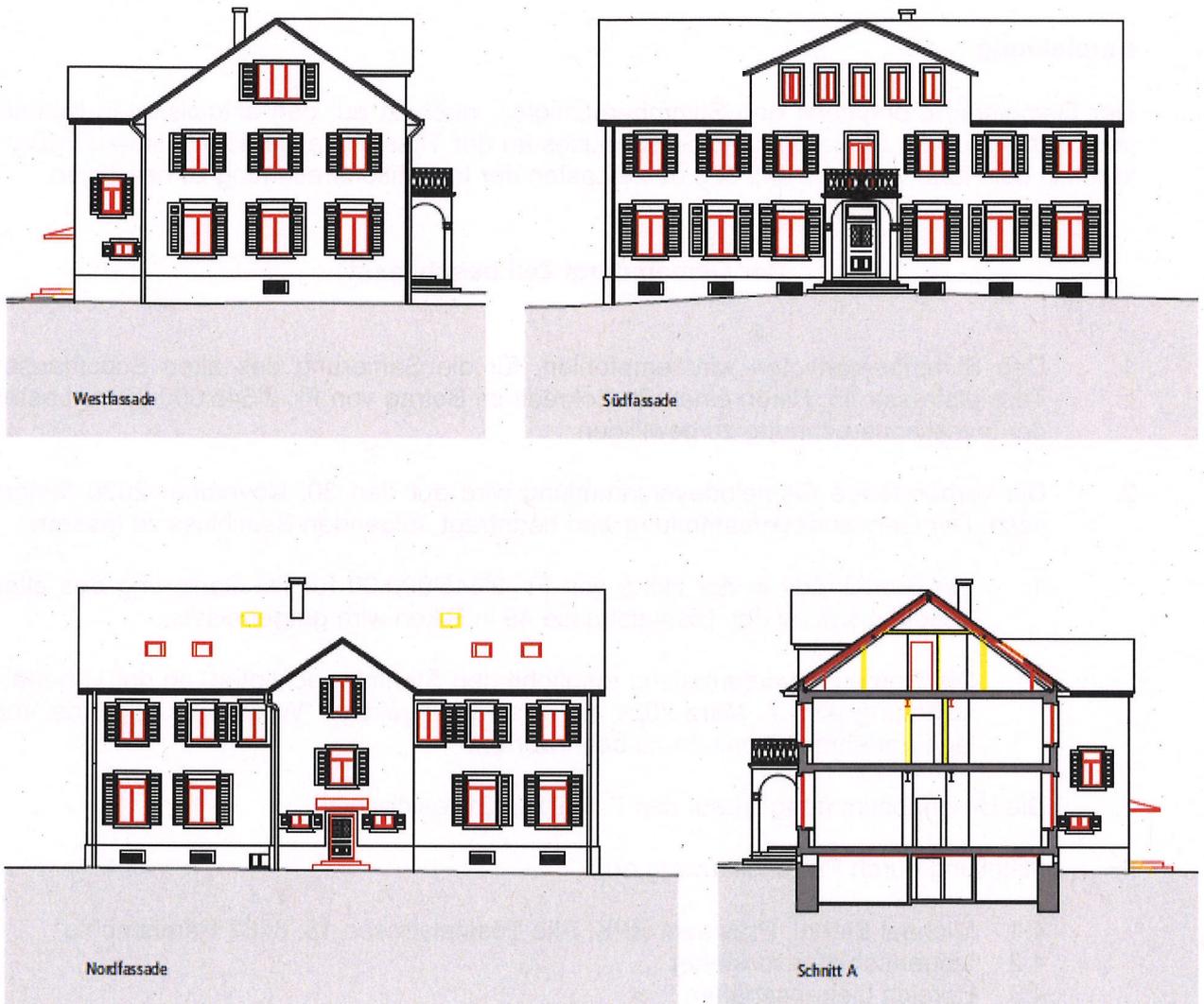


Erdgeschoss



Dachgeschoss

## Ansichten und Schnitt



## Kosten

Ruedi Lattmann, Architektur und Design AG in Winterthur hat einen Kostenvoranschlag mit einem Genauigkeitsgrad von +/-10% ausgearbeitet. Darauf basierend belaufen sich die Gesamtkosten auf Fr. 2'645'000.00 (BKP 1-9 inkl. 7.7% MWST). Eingerechnet sämtliche Bauleistungen am Gebäude, die Pausenhalle, die Umgebung, Honorare, Nebenkosten und eine Reserve für Unvorhergesehenes. Als Berechnungsgrundlage dienen bereits vorhandene Richtofferten der grössten am Bau beteiligten Arbeitsgattungen. Das benötigte Container-Schulraumprovisorium ist miteingerechnet. Ebenso sind Ausstattung und Möblierung der Schulräume nach heutigem Standard im Kostenvoranschlag enthalten.

## Terminplan

U.a. wird die Baudirektion Kanton Zürich aufgrund des Standorts des Gebäudes an der Tösstalstrasse das Baugesuch ebenfalls zu prüfen haben. Damit der enge Zeitplan eingehalten werden kann, wurde das Baugesuch, nach der im Tössthaler erschienenen Information an die Bevölkerung, am 21. September 2020 bereits vor der vorbereitenden Gemeindeversammlung eingereicht. Ein grosser Teil der Ausführungsplanung und der Ausschreibung

werden bereits vor der Urnenabstimmung vom 7. März 2021 erstellt. So soll sichergestellt werden, dass die Bauunternehmen nach Ablauf der Rechtsmittelfrist zeitnah beauftragt werden können. Die Bauarbeiten könnten damit in den Sommerferien 2021 beginnen. Das sanierte Schulhaus an der Tösstalstrasse 45 in Rikon soll den Schülerinnen und Schülern wie auch den Lehrpersonen nach den Sommerferien 2022 zur Benutzung übergeben werden.

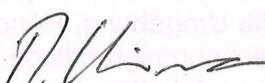
### Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, gestützt auf den aktualisierten Kostenvoranschlag für die Sanierung des Schulhauses an der Tösstalstrasse 45 in Rikon den Baukredit in der Höhe von Fr. 2'645'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen.

### Der Gemeinderat Zell beschliesst:

1. Den Stimmberechtigten wird empfohlen, für die Sanierung des alten Schulhauses Tösstalstrasse 45, Rikon einen Bruttokredit im Betrag von Fr. 2'645'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen.
2. Die vorberatende Gemeindeversammlung wird auf den 30. November 2020 festgesetzt. Der Gemeindeversammlung wird beantragt, folgenden Beschluss zu fassen:
  1. Ein Bruttokredit in der Höhe von Fr. 2'645'000.00 für die Sanierung des alten Schulhauses an der Tösstalstrasse 45 in Rikon wird gutgeheissen.
  2. Die Gemeindeversammlung empfiehlt den Stimmberechtigten, an der Urnenabstimmung vom 7. März 2021 die Abstimmungsfrage "Wollen Sie folgende Vorlage annehmen?" mit JA zu beantworten.
3. Die Urnenabstimmung ist auf den 7. März 2021 festgesetzt.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - 4.1 Michael Stahel, Präsident RPK, Alte Tösstalstrasse 18, 8487 Rämismühle
  - 4.2 Liegenschaftenvorsteher
  - 4.3 Bereich Liegenschaften
  - 4.4 Abteilung Infrastruktur
  - 4.5 Vorarchiv Liegenschaften

### GEMEINDERAT ZELL

  
Regula Ehrismann  
Gemeindepräsidentin

  
Erkan Metschli-Roth  
Gemeindeschreiber

Versandt: 27. Oktober 2020