



Sitzung vom 14. Juli 2022

Geschäfts-Nr. 2022-262

Beschluss Nr. 2022-11

28 **Liegenschaften, Grundstücke**
28.03 **Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph**
Schulanlage Engelburg, Rikon, Erweiterung, Genehmigung Planungskredit von CHF 1'100'000.00, Verabschiedung zuhanden der Gemeindeversammlung

Weisung

1. Ausgangslage

Aufgrund der Schulraumplanung, welche in regelmässigem Abstand hinterfragt und aktualisiert wird, wurde festgestellt, dass die Sekundarschule ab 2024 einen erhöhten Schulraumbedarf hat.

Mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 8 vom 14. Januar 2021 wurde das Büro Ruedi Lattmann, Architektur und Design AG, Winterthur, mit der Ausarbeitung eines Vorprojekts beauftragt. Das Vorprojekt (Aufstockung des bestehenden Schulhauses Engelburg) inkl. Zustandsanalyse wurde am 16. Juni 2021 der Baukommission präsentiert. In Anbetracht der hohen Kosten und des Erscheinungsbildes hat sich der Gemeinderat entschieden, weitere Varianten resp. Standorte auf dem Schulareal in Rikon zu prüfen. Das Büro GXM Architekten, Zürich, wurde mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt, welche nach diversen Zwischenbesprechungen mit der Arbeitsgruppe mit der finalen Präsentation am 16. Dezember 2021 abgeschlossen werden konnte. Die Schulbehörde kommt nach Gegenüberstellung und Bewertung der Vor- und Nachteile der einzelnen Studien zum Schluss, dass das Projekt Lattmann den anderen Standorten vorzuziehen ist. Dieser Entscheid ist im Protokoll vom 8. Februar 2022 der Schulpflege detailliert erläutert. Die vom Gemeinderat eingesetzte Baukommission stützt den Entscheid der Schulbehörde.

1.1 Projekt

Die von Ruedi Lattmann, Architektur und Design AG in Winterthur, erarbeitete Machbarkeitsstudie sieht für die Erweiterung der Schulanlage Rikon die Aufstockung des Schulhauses Engelburg vor. Im Erdgeschoss des Schulhauses befinden sich heute Schulräume und Nassräume sowie der Gemeindesaal und die dazugehörige Grossküche. Der Engelburgsaal wird für grössere Veranstaltungen wie auch für Gemeindeversammlungen genutzt. Um den Luftraum im 1. Obergeschoss befinden sich heute ebenfalls Schulzimmer sowie eine offene Galerie. Die bestehenden Schulräume sollen den heutigen Bedürfnissen angepasst werden. Der bei der Bevölkerung wie auch bei Veranstaltern sehr beliebte Engelburgsaal soll beibehalten werden.

Ebenso sollen die bestehenden Räume im Untergeschoss bestehen bleiben und mit Räumen für Tagesstrukturen zum Parkplatz hin ergänzt werden. Allfällige notwendige Ertüchtigungen in den bestehenden Geschossen müssen im Zuge der Bauarbeiten ebenfalls vorgenommen werden (z.B. Radonsanierung in der Holz- und Metallwerkstatt).

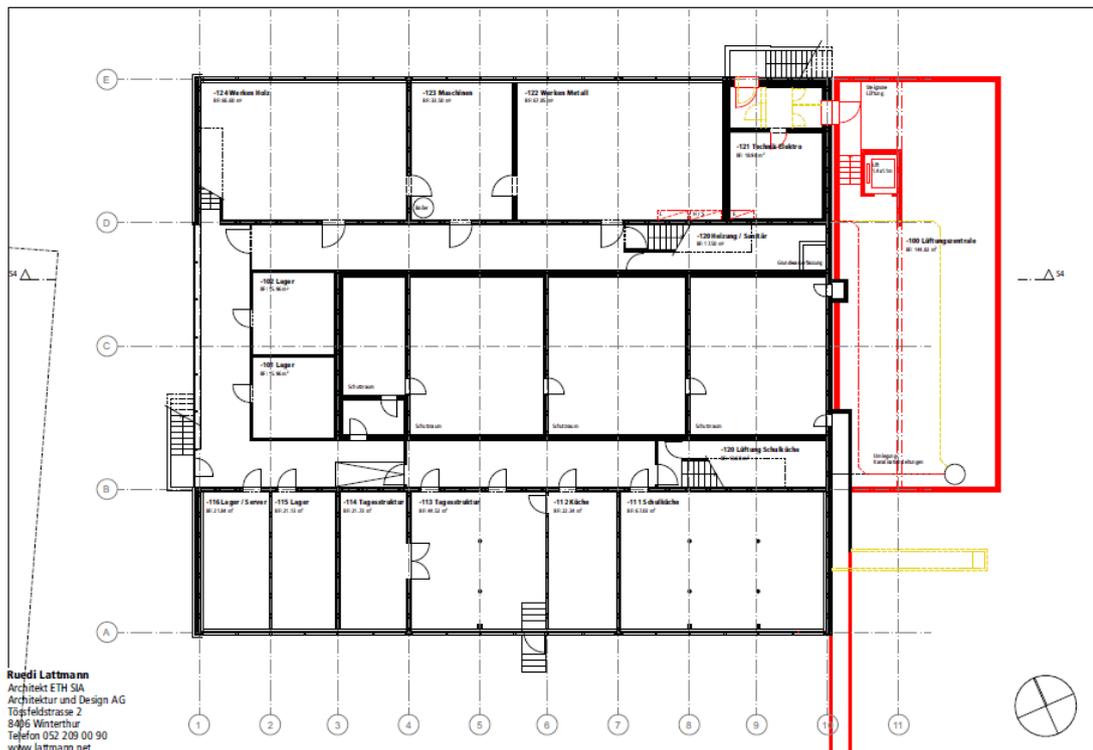
Durch die Aufstockung um zwei Geschosse werden zusätzliche Schulzimmer wie auch Spezialräume wie z.B. Naturkundezimmer etc. geschaffen. Die beiden neuen Geschosse werden aus statischen Überlegungen zurückversetzt. Dadurch entstehen südseitig mit Terrasse resp. Balkon Aussenräume vor den Schulzimmern. Im 4. Obergeschoss wird ausserdem eine moderne, grosszügige Lernlandschaft erstellt. Der Eingangsbereich wird ebenfalls neugestaltet. Die Erschliessungstreppe inkl. Lift wird vor der bestehenden Ostfassade gebaut. Dadurch entsteht in allen Geschossen mehr Raum. Auf dem neuen Flachdach ist eine Photovoltaikanlage geplant.

1.2 Pläne Vorprojekt

2017 Aufstockung Schulhaus Engelburg, Rikon, Gemeinde Zell

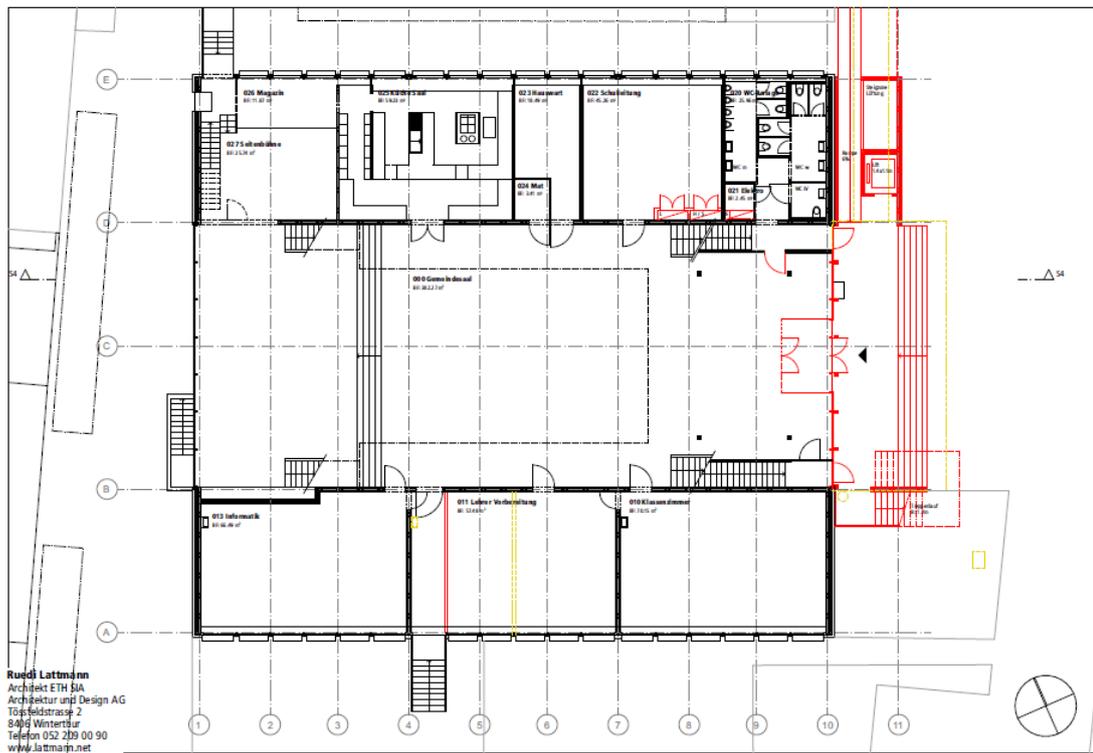
31.2.1 Vorprojekt | Grundriss Untergeschoss | M 1:200

pm, 30.03.2021 | rev. 16.06.21



2017 Aufstockung Schulhaus Engelburg, Rikon, Gemeinde Zell
 31.2.2 Vorprojekt | Grundriss Erdgeschoss | M 1:200

pm, 30.03.2021 | rev. 16.06.21



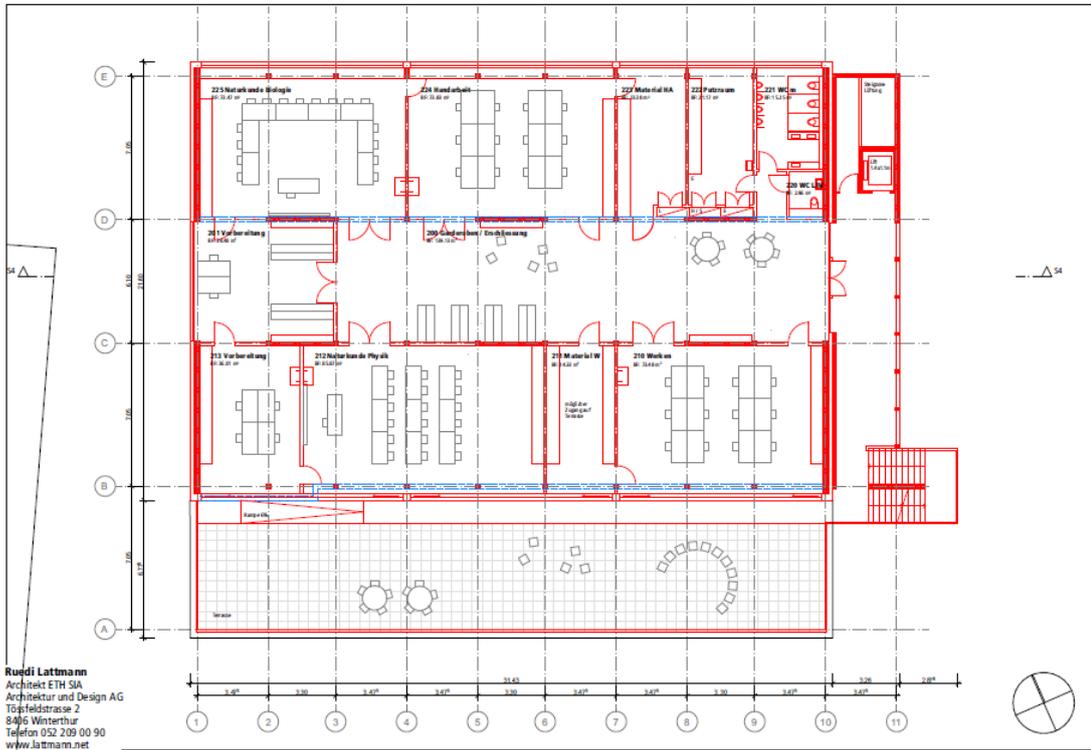
2017 Aufstockung Schulhaus Engelburg, Rikon, Gemeinde Zell
 31.2.3 Vorprojekt | Grundriss 1. Obergeschoss | M 1:200

pm, 30.03.2021 | rev. 16.06.21



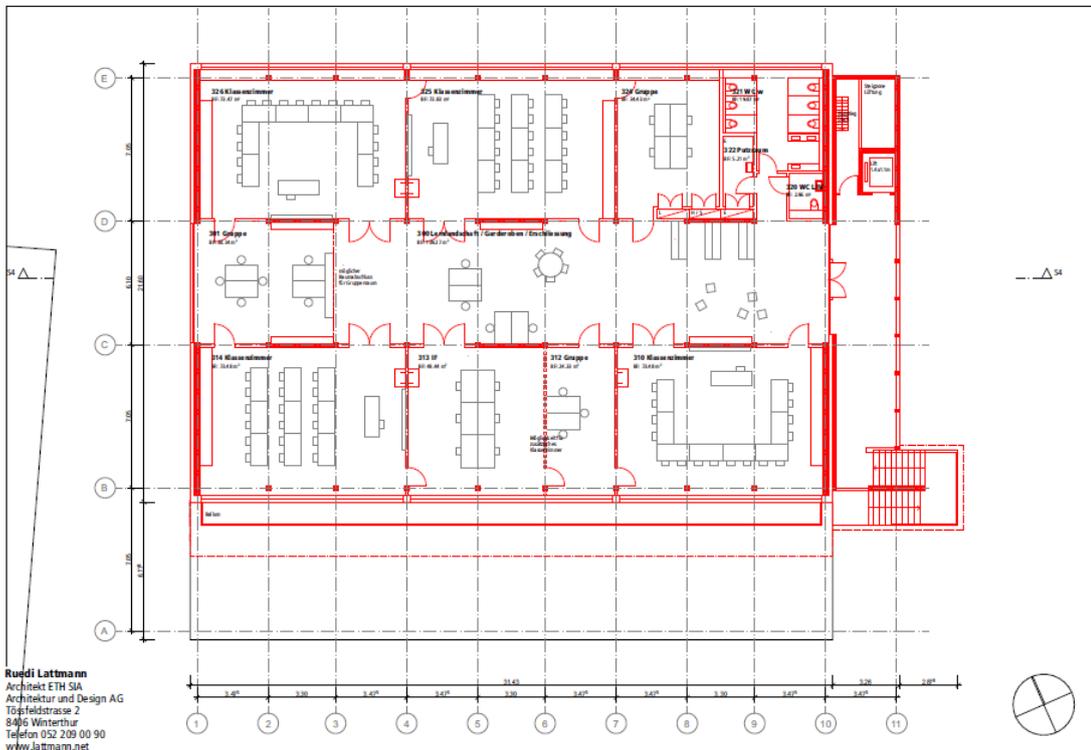
2017 Aufstockung Schulhaus Engelburg, Rikon, Gemeinde Zell
 31.2.4 Vorprojekt | Grundriss 2. Obergeschoss | M 1:200

pm, 30.03.2021 | rev. 16.06.21



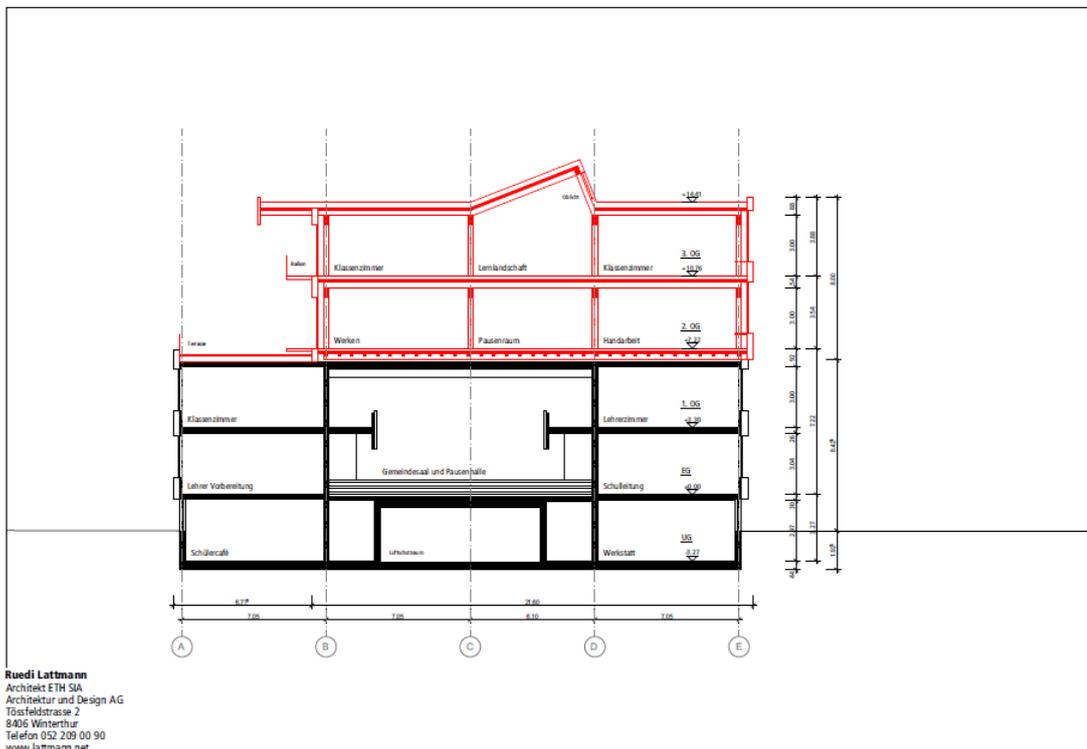
2017 Aufstockung Schulhaus Engelburg, Rikon, Gemeinde Zell
 31.2.5 Vorprojekt | Grundriss 3. Obergeschoss | M 1:200

pm, 30.03.2021 | rev. 16.06.21



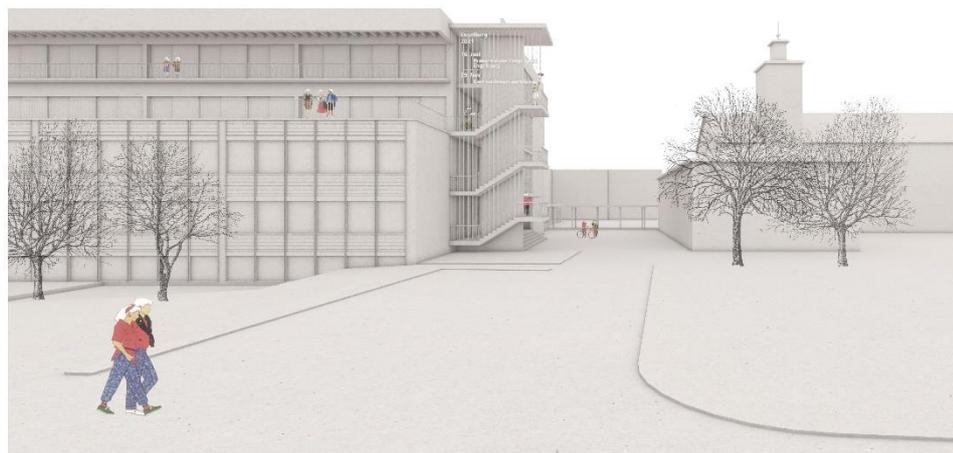
2017 Aufstockung Schulhaus Engelburg, Rikon, Gemeinde Zell
 31.3.1 Vorprojekt | S1 Querschnitt Schule | M 1:200

pm, 30.03.2021 | rev. 16.06.21



2017 Vorprojekt Aufstockung Engelburg, Rikon
 Visualisierung 1

16. Juli 2021



2017 Vorprojekt Aufstockung Engelburg, Rikon
Visualisierung 2

16. Juli 2021



Kunz Lutzmann
Architekt AG
A-1010 Wien, St. Ulrichs-Platz
10
3100 Wien
T +43 (0)2 239 02 30
www.klz.at

1.3 Kosten

Für das ausgearbeitete Vorprojekt und den Ergänzungen für die Tagesstrukturen geht man von aktuell Gesamtkosten von ca. CHF 12.5 bis CHF 13.0 Mio. aus (+/- 15 %, ohne Teuerung). Gleichzeitig zum Genehmigungsprozess des Planungskredites läuft, durch die Impropo AG begleitet, die Offertsubmission für einen Generalplaner. Das Mandat für den Generalplaner kann nach der Genehmigung des Planungskredites vergeben werden. Der Planungskredit von CHF 1'100'000.00 inkl. MWST umfasst die Planungsleistungen für das Ausarbeiten des Bauprojektes, Kostenvoranschlag, Baubewilligungsverfahren und ein erster Teil für die Ausschreibungsplanung. Dieser Betrag setzt sich im Detail wie folgt zusammen:

Rainer Stotz

VORPROJEKT AUFSTOCKUNG ENGELBURG PLANUNGSKREDIT

	Planungskredit ab Herbst 22	CHF	
0	Planung Vorprojekt	0	Offertsubmission Generalplaner bis 09.2022
1	Vorbereitungsarbeiten/Machbarkeit	130'000	Planungsleistungen Bauprojekt
2	Honorare	730'000	- vertiefte Untersuchungen Bestand
4	Umgebung	0	- behördliche Abklärungen
5	Baunebenkosten	50'000	- Nutzerbedürfnisse schärfen
9	Ausstattung / Möblierung	0	- Kostenvoranschlag +/- 10%
11	Bauherrenleistungen	90'000	Baueingabe ausarbeiten und einreichen
13	Reserve / Runden	100'000	Grundlage für Baukredit
	Total inkl. MwSt. +/- 15%	1'100'000	

Beginn Ausschreibungsplanung bis
Genehmigung Baukredit (ca. 3 Monate)



1.4 Terminplan

Der Planungskredit von CHF 1'100'000.00 soll der Gemeindeversammlung am Montag, 19. September 2022, zur Genehmigung vorgelegt werden.

Die weiteren Planungsschritte sind wie folgt vorgesehen:

VORPROJEKT AUFSTOCKUNG ENGELBURG – TERMINE

Meilensteine	Monate	Von	bis
Offertsubmission – Beschaffung Planungsleistungen nach öffentlichen Beschaffungswesen auf Basis Vorprojekt	3	05.2022	08.2022
Genehmigung Planungskredit Gemeindeversammlung September 2022	1	09.2022	
Ausarbeiten Bauprojekt (Pläne, Beschrieb, KV +/- 10%)	6	09.2022	03.2023
Baueingabe ausarbeiten und bei der Baubehörde einreichen	1	04.2023	
Genehmigung Baukredit an der Urne Juni 2023	1	06.2023	
Ausschreibung nach öffentlichen Beschaffungswesen und Ausführungsplanung	10	05.2023	02.2024
Umzug / Räumen Engelburg soweit notwendig	1	03.2024	
Realisierung (Sanierung Engelburg wo notwendig und Aufstockung)	15	04.2024	06.2025
Fertigstellung und Bezug – Schulbetrieb wird aufgenommen	2	07.2025	08.2025

16. Mai 2022

GEMEINDE ZELL - INFOVERANSTALTUNG 26



Die vorberatende Gemeindeversammlung für die Urnenabstimmung vom Juni 2023 zum Baukredit ist auf März 2023 vorgesehen.

2. Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, gestützt auf die Notwendigkeit des Erstellens zusätzlichen Schulraumes, den Planungskredit von CHF 1'100'000.00 zulasten der Investitionsrechnung zu bewilligen.

Beschluss:

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Für die Erweiterung der Schulanlage Rikon wird ein Planungskredit von CHF 1'100'000.00 inkl. MWST zulasten der Investitionsrechnung genehmigt.
2. IDG-Status: Dieser Beschluss ist öffentlich.
3. Mitteilung durch Protokollauszug per E-Mail an:
 - 3.1 Michael Stahel, Präsident RPK, Alte Tösstalstrasse 18, 8487 Rämismühle
 - 3.2 Liegenschaftenvorsteher
 - 3.3 Bereichsleiterin Liegenschaften
 - 3.4 Abteilung Finanzen
 - 3.5 Vorarchiv Liegenschaften

GEMEINDERAT ZELL

Regula Ehrismann Erkan Metschli-Roth
Gemeindepräsidentin Gemeindeschreiber

Versandt: 19. Juli 2022