



GEMEINDE ZELL

Gemeindeversammlung
19. September 2022

KONSTITUIERUNG 1/2

- Nicht stimmberechtigte Personen haben auf der Galerie Platz zu nehmen.
- Einladung ist fristgerecht und unter Bekanntgabe der Traktanden erfolgt.
- Akten sowie das Stimmregister lagen während der gesetzlichen vorgeschriebenen Zeit auf.
- Stimmregister liegt im Saal auf.
- Jedem Haushalt wurde eine Einladung mit den Traktanden zugestellt und zudem sind die Unterlagen verfügbar auf **www.zell.ch** > Politik > Gemeindeversammlung.



KONSTITUIERUNG 2/2

Wahl Stimmenzähler/innen, die sich bitte nach der Gemeindeversammlung persönlich oder per E-Mail info@zell.ch beim Gemeindeschreiber melden.

Feststellung

- Ordnungsgemäss einberufene Gemeindeversammlung ist beschlussfähig und es liegen keine Einwände gegen Einladung, Traktanden und Aktenauflage vor.

Anzahl Stimmberechtigte

Das Protokoll liegt ab 27. September 2022 auf der Gemeindeverwaltung in Rikon zur Einsichtnahme auf (www.zell.ch > Politik > Gemeindeversammlung).



GESCHÄFTE DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

A Geschäfte

1. Erweiterung Schulanlage Engelburg, Rikon, Genehmigung Planungskredit von CHF 1'100'000.00 inkl. MWST

Referent: Liegenschaftenvorsteher Markus Kernen

Fachperson Baubegleitung: Dipl. Arch. HTL Rainer Stotz, Immopro AG Zürich

2. Modernisierung Gemeindehaus, Rikon, Genehmigung Zusatzkredit von CHF 830'000.00 inkl. MWST

Referent: Liegenschaftenvorsteher Markus Kernen

Fachperson Baubegleitung: Dipl. Arch. HTL Rainer Stotz, Immopro AG Zürich

B Anfragen gemäss § 17 Gemeindegesetz

C Gemeindeversammlungs-Apéro



**Erweiterung Schulanlage Engelburg, Rikon,
Genehmigung Planungskredit von CHF
1'100'000.00 inkl. MWST**

GEMEINDE ZELL - WERKE

Liegenschaftenvorsteher Markus Kernen
Dipl. Arch. HTL Rainer Stotz, Immopro AG

PROGNOSEN GEMEINDE ZELL

SCHÜLERPROGNOSEN

auf Basis von

- Angaben aus der Einwohnerkontrolle
- Angaben von Bausekretariat zu Bauprojekten/Bauland
- durchschnittliche Einwohner pro Wohnung
- 11 - 12 Kindern pro Jahrgang pro 1'000 Einwohnern

Jährlich rollende Planung



PROGNOSEN GEMEINDE ZELL

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

- Stand Ende 2010: 5'357 Einwohner
- Stand Ende 2021: 6'440 Einwohner
- Schätzung Ende 2023: 6'529 Einwohner
- Schätzung Ende 2026: 7'104 Einwohner
- Durchschnittliche Veränderung: +2.3% pro Jahr
- Im Vergleich dazu Winterthur: +1.0% pro Jahr

Zahlen des Statistischen Amtes des Kantons Zürich



SCHÜLERPROGNOSEN SEKUNDARSCHULE ZELL AB SCHULJAHR 2021/2022 BIS 2030/2031

	2021 / 2022	2022 / 2023	2023 / 2024	2024 / 2025	2025 / 2026
1. Sek.	54	71	68	63	80
2. Sek.	60	54	71	68	63
3. Sek.	37	60	54	71	68
Total Sek.	151	185	193	202	211

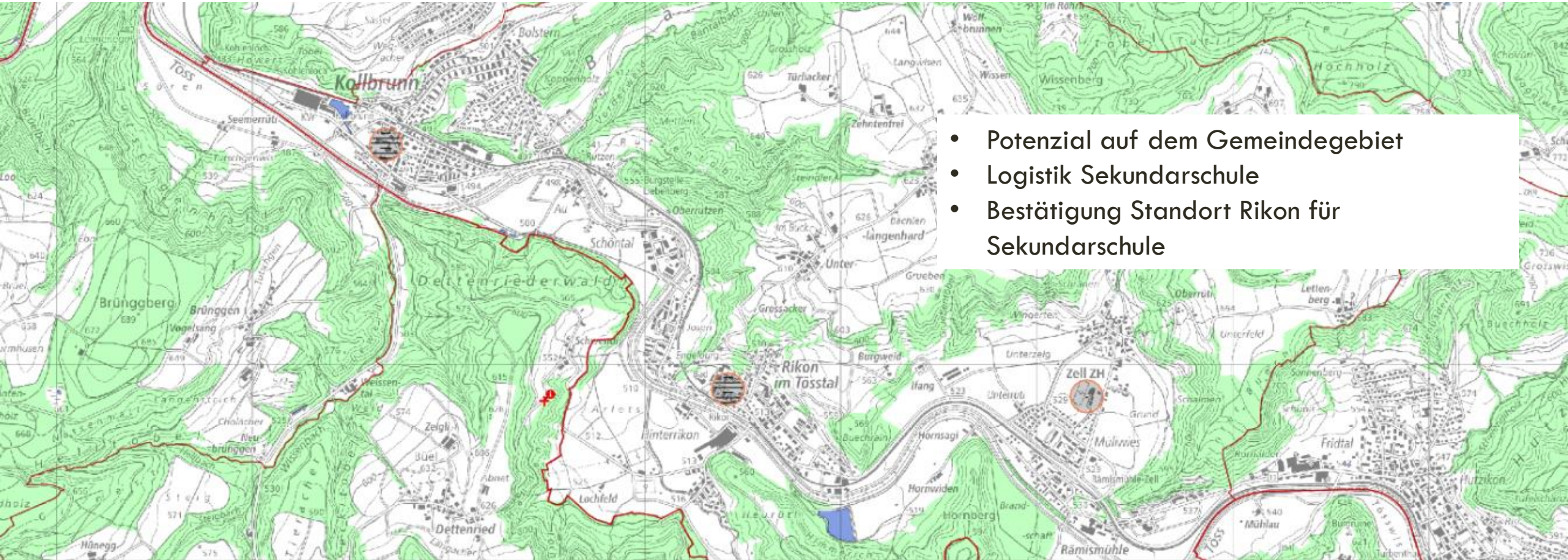


SCHÜLERPROGNOSEN SEKUNDARSCHULE ZELL AB SCHULJAHR 2021/2022 BIS 2030/2031

	2026/ 2027	2027/ 2028	2028/ 2029	2029/ 2030	2030/ 2031
1. Sek.	78	94	96	93	84
2. Sek.	80	78	94	96	93
3. Sek.	63	80	78	94	96
Total Sek.	221	252	268	283	273



MACHBARKEITSSTUDIE

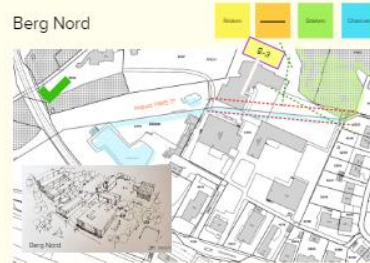
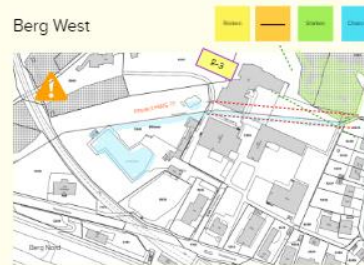


- Potenzial auf dem Gemeindegebiet
- Logistik Sekundarschule
- Bestätigung Standort Rikon für Sekundarschule



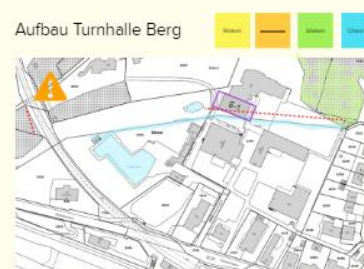
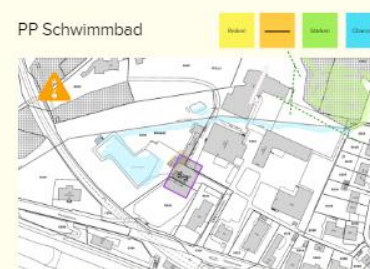
MACHBARKEITSSTUDIE

Skizzierung von 13 Varianten

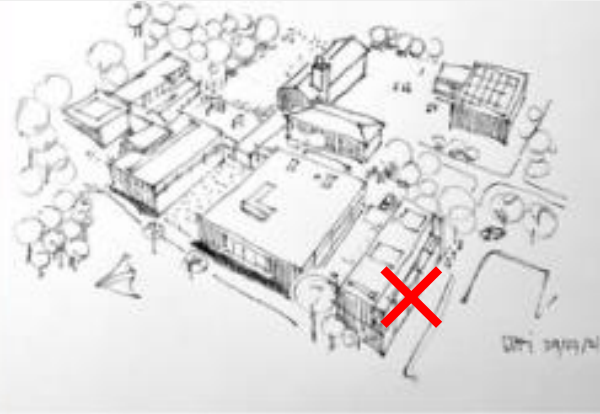
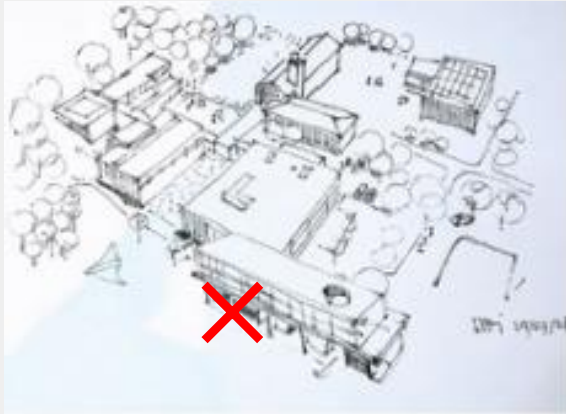


Erweiterung West

Variante für eine kostenintensive Botschaftung:
- EG: Schwimmbad (Bergung, Garderobe, Gastro etc.)
- 1. OG: Klassenräume und Nebenräume
- 2. OG: Klassenräume und Nebenräume
- Hochwasserschutz T
- Feuerwehrrzufahrt T



MACHBARKEITSSTUDIE



- Stärken-/Schwächen Analyse
- Austausch Schulleitung
- Austausch mit Vertretern der Bevölkerung



VORPROJEKT AUFSTOCKUNG ENGELBURG

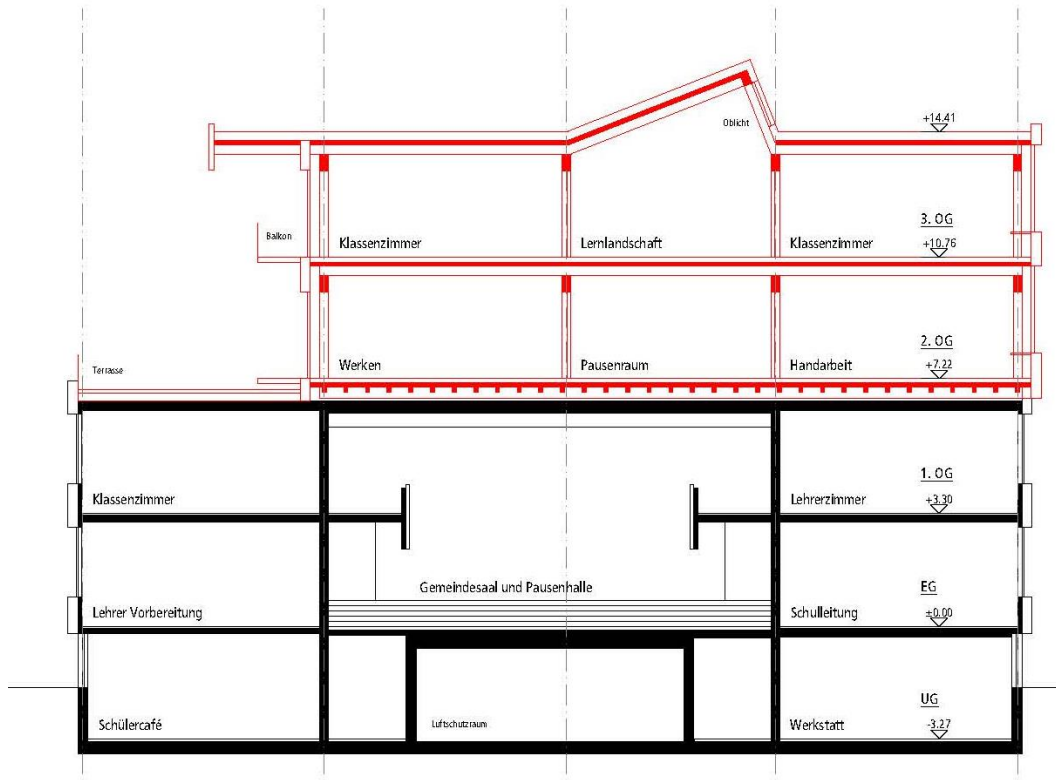
Empfehlung Schulpflege

Anlässlich der Sitzung vom 8. Februar 2022 spricht sich die Schulpflege einstimmig für die Variante «Aufstockung Schulhaus Engelburg» aus. Dies weil:

- + alles kompakt zusammen
- + 1 Jahr früher fertig als die übrigen Varianten
- + Obergeschosse sind pädagogisch sinnvoll gestaltet (Oberlichter im 3. OG)
- + Terrasse vor Naturkundezimmer/Werkstatt. Gewisse Arbeiten können im Freien gemacht werden
- + Engelburgsaal mit 2 fixen Ausgängen. Damit sind die Flächen für den Unterrichtsbetrieb permanent nutzbar
- Eingangsbereich (Unterstand, gedeckter Pausenbereich) fällt evtl. weg
- Schulhaus Engelburg während der Bauphase teilweise nicht nutzbar



VORPROJEKT AUFSTOCKUNG ENGELBURG



Querschnitt

Baulich notwendige Anpassungen im bestehenden Schulhaus Engelburg

Aufstockung mit 2 Geschossen

neue Erschliessung für Aufstockung

Grosse Terrasse südlich



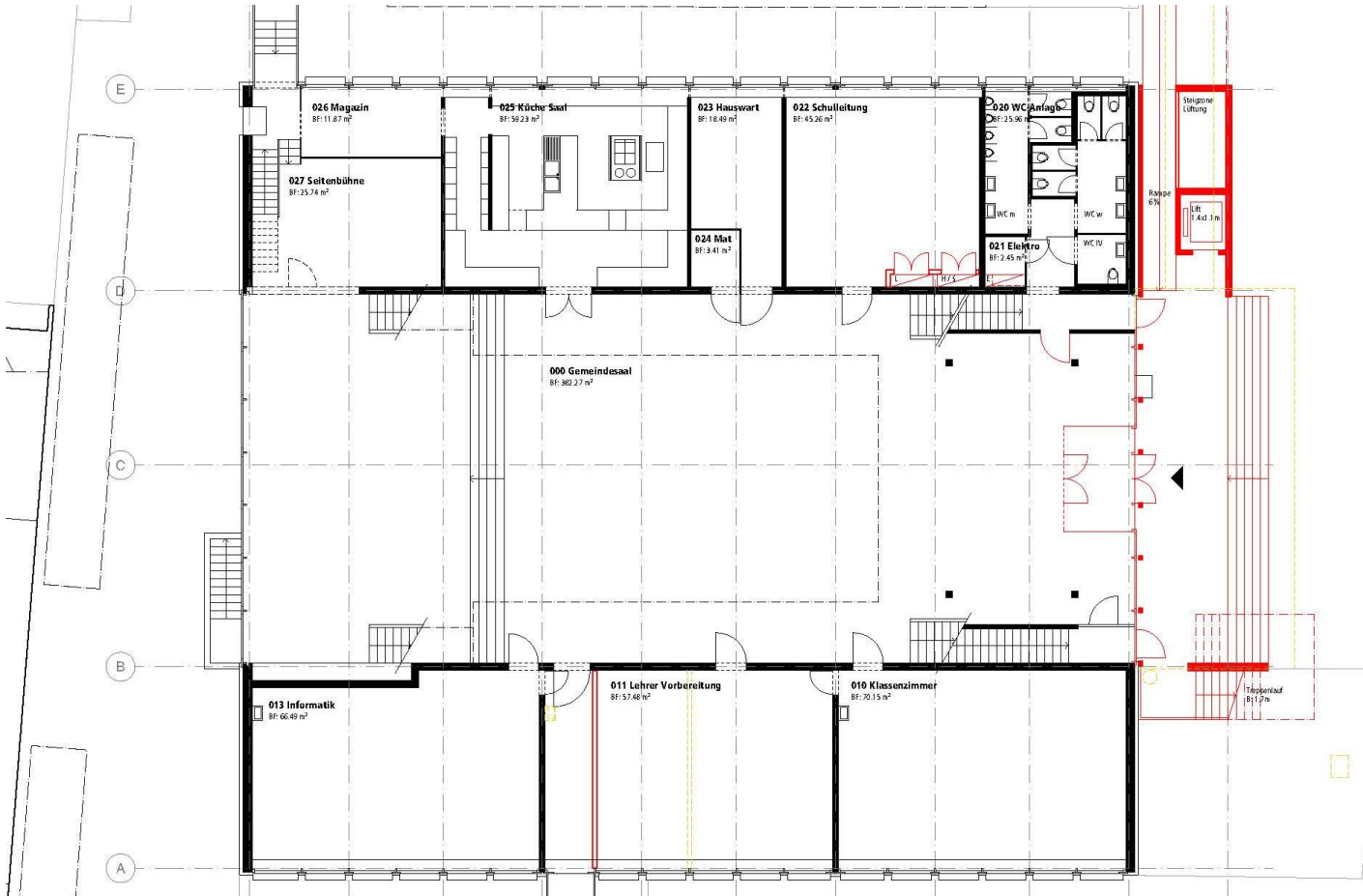
VORPROJEKT AUFSTOCKUNG ENGELBURG

Erdgeschoss – Bestand - **Neu**

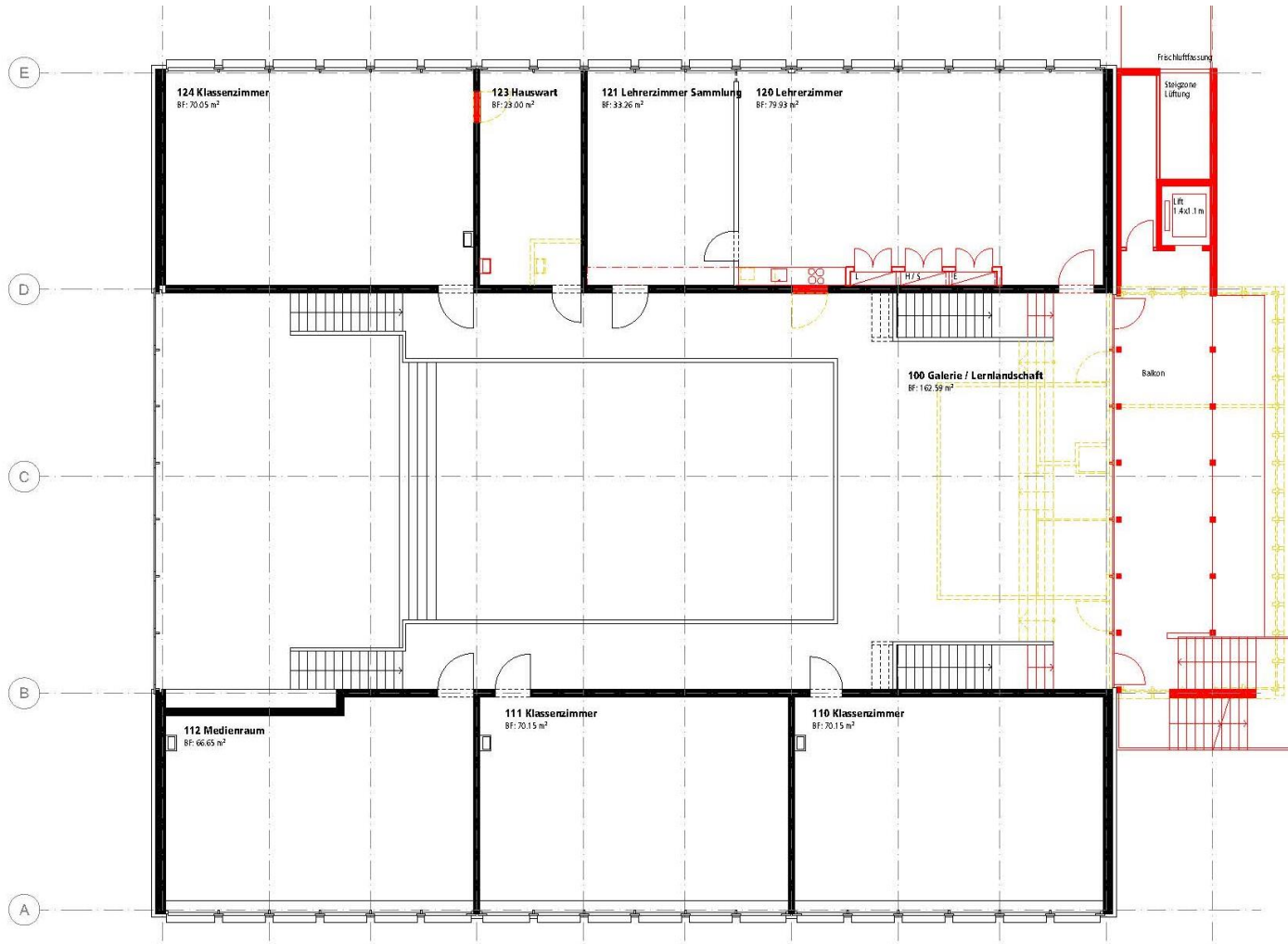
Neue Eingangssituation

Erschliessung für Aufstockung

Neuer (2.) Fluchtweg für Saal



VORPROJEKT AUFSTOCKUNG ENGELBURG



1. Obergeschoss

Bestand – Abbruch – Neu

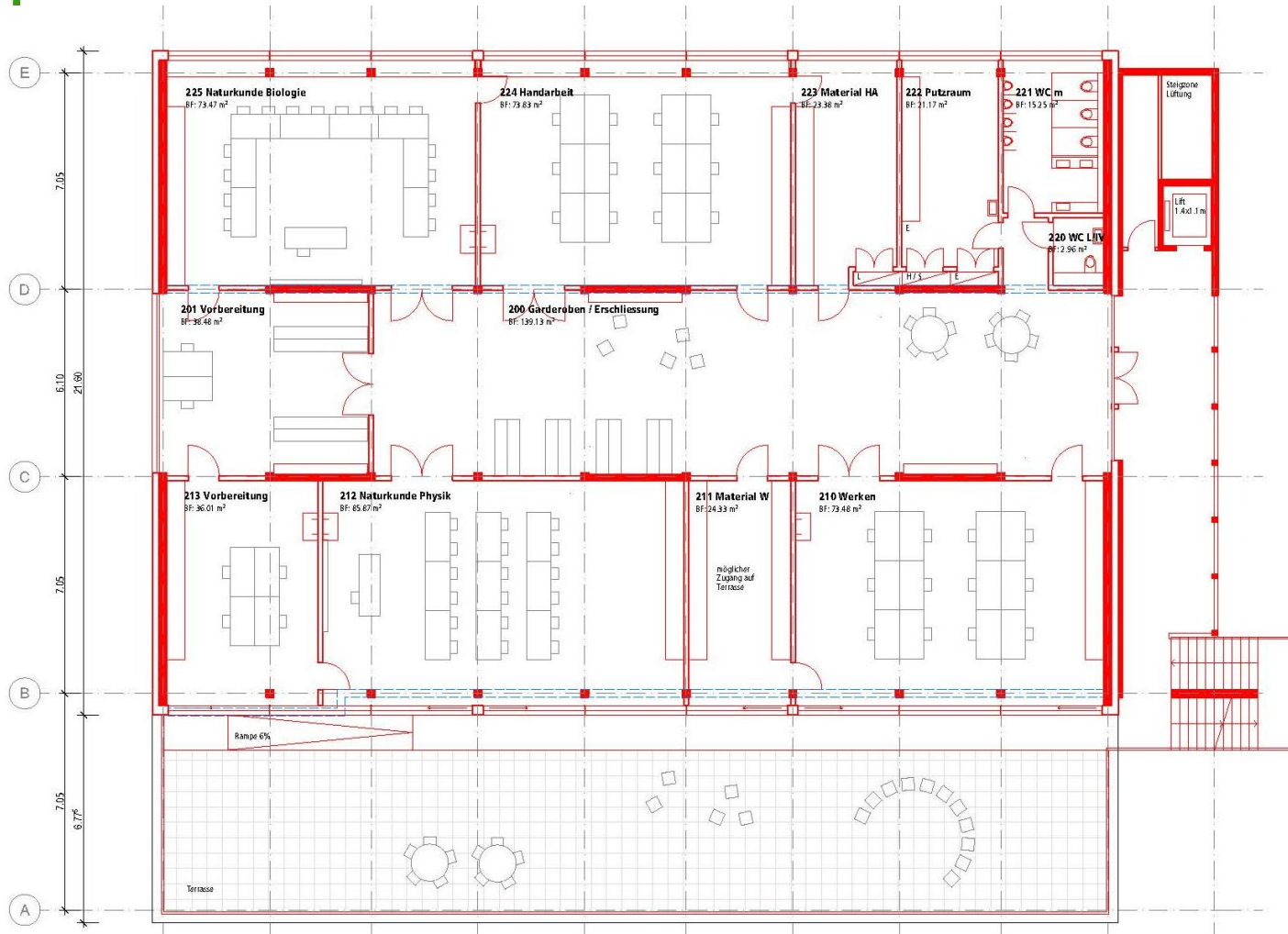
Rückbau und neues Lehrerzimmer

Neue Galerie als Lernlandschaft

Erschliessung für Aufstockung



VORPROJEKT AUFSTOCKUNG ENGELBURG



2. Obergeschoss - **Neu**

Garderobe / Lernlandschaft / Infrastruktur

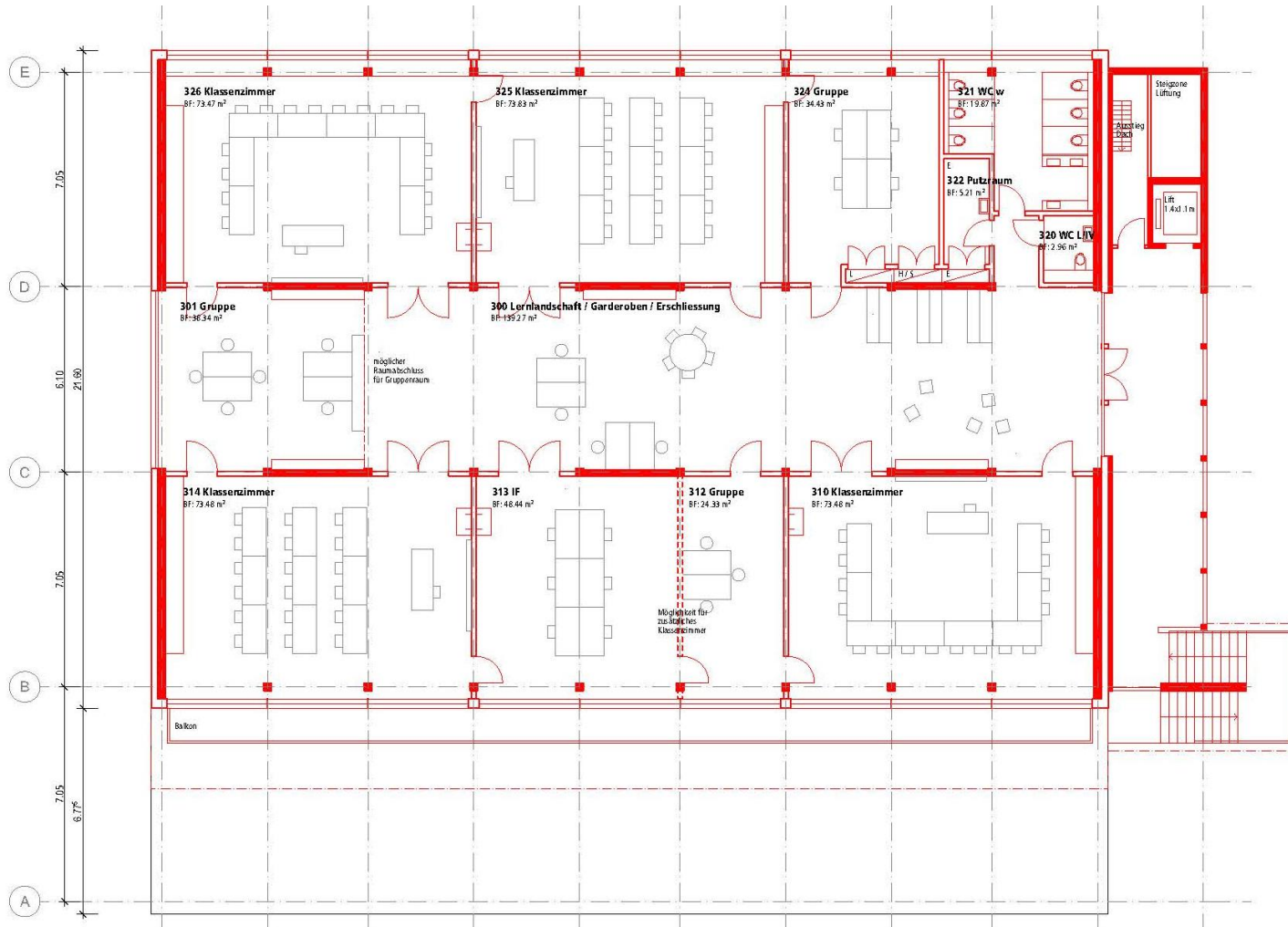
2 x Werken / Handarbeit inkl. Materialräume

2 x Naturkunde inkl. gemeinsamer Vorbereitungsraum

Attraktiver Aussenraum für Unterricht Naturkunde oder Werken



VORPROJEKT AUFSTOCKUNG ENGELBURG



3. Obergeschoss - **Neu**

Garderobe / Lernlandschaft /
Infrastruktur

4 x Klassenzimmer

1 x IF Zimmer

2 x Grossgruppenräume

1 x Kleingruppenraum

Attraktive Lernlandschaft durch
Oberlichter



VORPROJEKT AUFSTOCKUNG ENGELBURG – KOSTEN

	Investitionskosten +/- 15%	CHF
0	Vorb. Planung / Submission	250'000
1	Vorbereitungsarbeiten	815'000
2	Gebäude inkl. neue Tagesstruktur	9'250'000
4	Umgebung	60'000
5	Baunebenkosten	345'000
9	Ausstattung / Möblierung	690'000
11	Bauherrenleistungen	220'000
13	Reserve / Runden	1'070'000
	Total inkl. MWST +/- 15%	12'700'000

Sanierung Bausubstanz wo notwendig
(Flachdach, Installationen, etc.)

Anpassung Raumprogramm im Bestand

Aufstockung 2 Geschosse abgestimmt auf den
Bestand

Neue Tagesstruktur für ca. 60 - 70 Kinder
vorgelagert / im Untergeschoss (*noch nicht
Bestandteil des Vorprojektes*)

Neue Erschliessung



VORPROJEKT AUFSTOCKUNG ENGELBURG – TERMINE

Meilensteine	Monate	von	bis
Offertsubmission – Beschaffung Planungsleistungen nach öffentlichen Beschaffungswesen auf Basis Vorprojekt	4	06.2022	09.2022
Genehmigung Planungskredit Gemeindeversammlung September 2022	1	09.2022	
Ausarbeiten Bauprojekt (Pläne, Beschrieb, KV +/- 10%)	6	10.2022	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



VORPROJEKT AUFSTOCKUNG ENGELBURG **PLANUNGSKREDIT**

	Planungskredit ab Herbst 2022	CHF
0	Planung Vorprojekt	0
1	Vorbereitungsarbeiten/Machbarkeit	130'000
2	Honorare	730'000
4	Umgebung	0
5	Baunebenkosten	50'000
9	Ausstattung / Möblierung	0
11	Bauherrenleistungen	90'000
13	Reserve / Runden	100'000
	Total inkl. MWST +/- 15%	1'100'000

Offertsubmission Generalplaner bis 09.2022

Planungsleistungen Bauprojekt

- vertiefte Untersuchungen Bestand
- behördliche Abklärungen
- Nutzerbedürfnisse schärfen
- Kostenvoranschlag +/- 10%

Baueingabe ausarbeiten und einreichen

Grundlage für Baukredit

Beginn Ausschreibungsplanung bis
Genehmigung Baukredit (ca. 3 Monate)



NÄCHSTE SCHRITTE

- Generalplaner-Submission Juni bis September 2022 – abgeschlossen
→ Siegerteam: Ruedi Lattmann, Winterthur
- **Planungskredit** Gemeindeversammlung 19.09.2022 zur Erarbeitung eines Bauprojektes
- **Bauprojekt inkl. KV +/-10%** erarbeiten bis März 2023 – Integrieren Tagesstruktur, Überarbeitung Eingangssituation/Erschliessung, Statik und Gebäudetechnik prüfen, Anforderungen Behörden berücksichtigen, Materialkonzept erarbeiten, Detailplanung mit Nutzer, erste Richtofferten
- Urne Genehmigung **Baukredit** voraussichtlich im Juni 2023
- Realisierung Frühjahr 2024 bis Sommer 2025



EMPFEHLUNG DES GEMEINDERATES

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



ANTRAG AN DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

Für die Erweiterung der Schulanlage Rikon wird ein Planungskredit von CHF 1'100'000.00 inkl. MWST zulasten der Investitionsrechnung genehmigt.



ABSCHIED DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Der Gemeinderat beantragt für die Planung der Erweiterung der Schulanlage Engelburg einen Planungskredit über CHF 1'100'000.00 (inkl. MWST).

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Geschäft geprüft und empfiehlt der Gemeindeversammlung entsprechend dem Antrag des Gemeinderates den Planungskredit zu genehmigen.

Rikon, 27. August 2022



ANTRAG AN DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

Für die Erweiterung der Schulanlage Rikon wird ein Planungskredit von CHF 1'100'000.00 inkl. MWST zulasten der Investitionsrechnung genehmigt.



**Modernisierung Gemeindehaus, Rikon,
Genehmigung Zusatzkredit von
CHF 830'000.00 inkl. MWST**

GEMEINDE ZELL - WERKE

Liegenschaftenvorsteher Markus Kernen
Dipl. Arch. HTL Rainer Stotz, Immopro AG

HISTORIE

02.12.2019 Genehmigung Planungskredit CHF 1'50'000.00

16.12.2020 Vorprojekt / Kostenschätzung von WZW Architektur GmbH

04.06.2021 Genehmigung Baukredit CHF 2'355'000.00

Rücktritt WZW

Ausschreibung Planungsleistungen – Vergabe Ende 2021

14.07.2022 Bauprojekt mit KV CHF 3'310'000.00



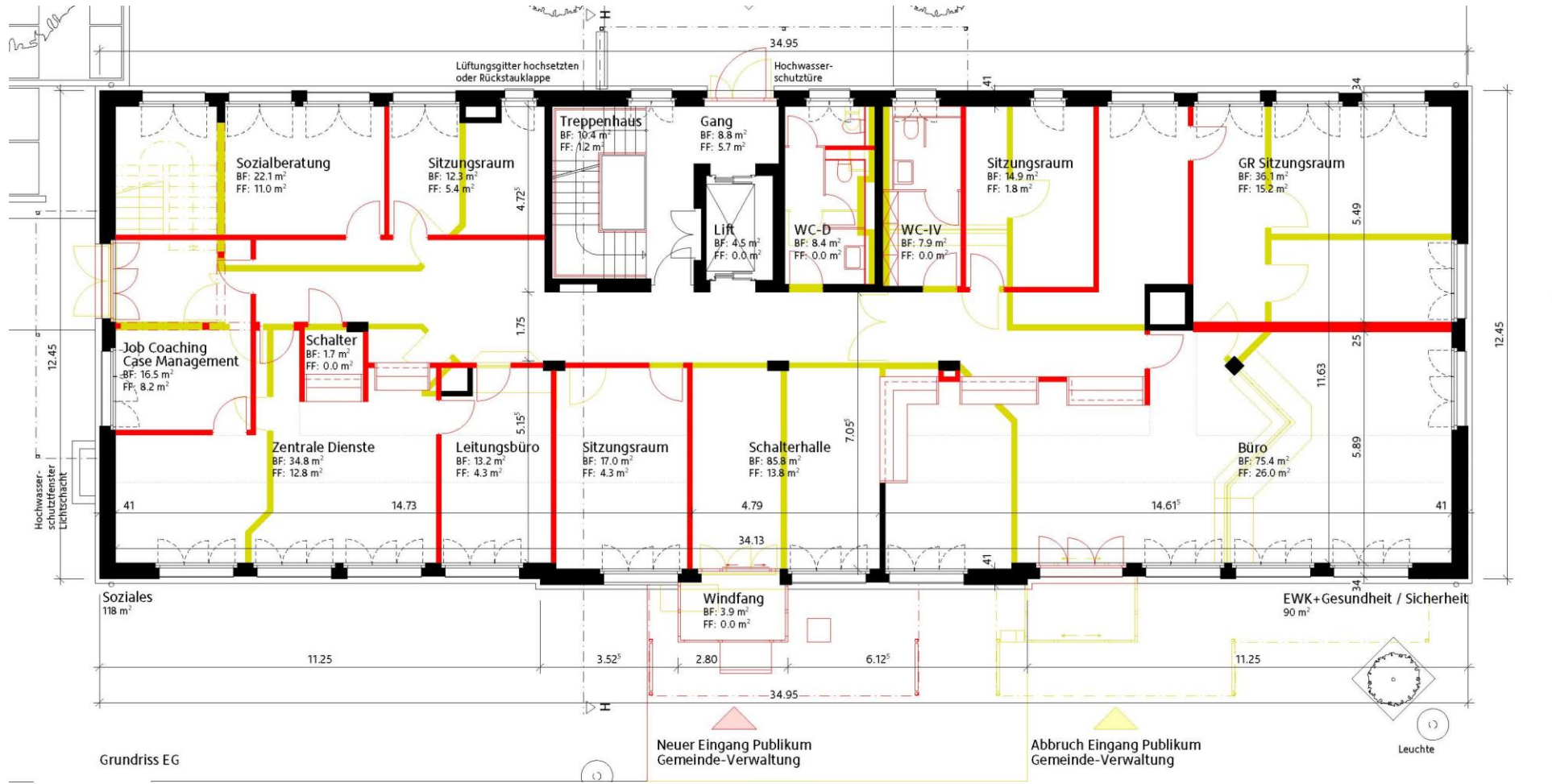
BAUPROJEKT

Tiefgreifende Änderungen/Erkenntnisse zum Vorprojekt

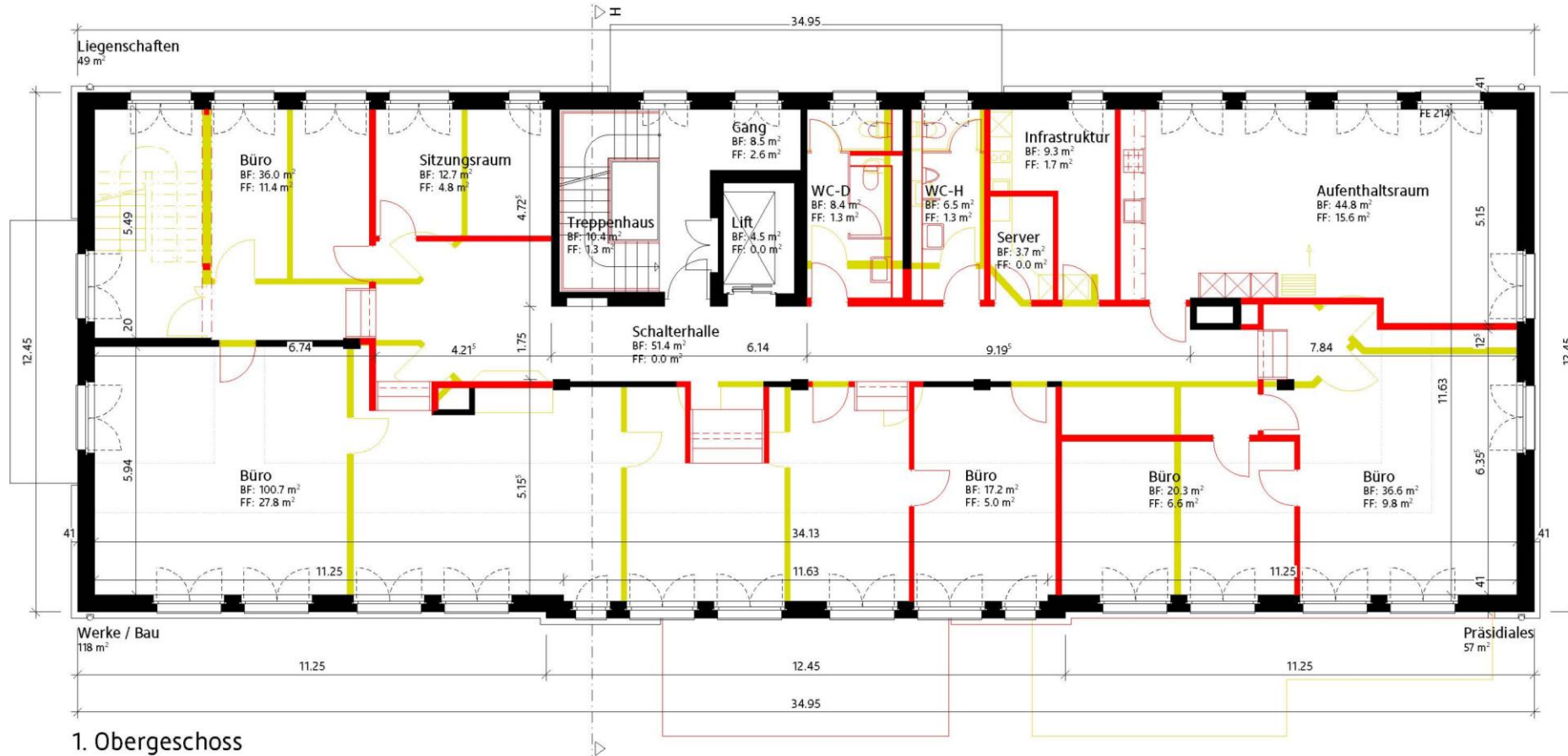
- Statische Massnahmen
- Hochwasserschutz und Brandschutz
- Gebäudetechnik
- Arbeitsablauf – Provisorium
- Ausbaustandard
- Teuerung



BAUPROJEKT



BAUPROJEKT



1



BAUPROJEKT

Eingriffe / Statische Massnahmen ca. + CHF 200'000.00

- Erdbebensicherheit
- Wohnung Spitex 2. OG wird zu Grossraumbüro
- Rückbau best. Fluchttreppenhaus – mehr Bürofläche
- Neue Raumaufteilung aufgrund Brandschutzvorschriften
- Hochwasserschutz



BAUPROJEKT

Installationen Gebäudetechnik ca. + CHF 540'000.00

- Elektroinstallationen (End of life, Vorschriften, Anzahl Anschlüsse Arbeitsplatz, Sicherheit, etc.)
- Heizung/Kälte (Kühlung Server, teilweise neue Heizverteilung)
- Sanitärinstallationen (Steigzonen, Dusche UG, WC Anlagen, etc.)



BAUPROJEKT

Provisorium ca. + CHF 240'000.00

- Ursprünglich Realisierung in 3 - 6 Etappen
 - Arbeitsplatzqualität Bauzeit (Baulärm, Zugang, Staub)
 - Keine unnötigen Provisorien Gebäudetechnik
 - Kundenkontakte Bauzeit
- externes Büroprovisorium mit Kundenshalter



BAUPROJEKT

Ausbaustandard ca. - CHF 200'000.00

- Keine Glaswände
- Einfachere Materialien
- Einfachere Oberflächen
- Bestehendes Mobiliar übernehmen wo möglich



BAUPROJEKT

BKP			KS		KV		Differenz
1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	40'000	CHF	434'000	CHF	394'000
2	Gebäude	CHF	1'998'000	CHF	2'729'000	CHF	731'000
21	Rohbau 1	CHF	185'000	CHF	274'000	CHF	89'000
22	Rohbau 2	CHF	70'000	CHF	119'000	CHF	49'000
23-25	Gebäudetechnik	CHF	292'000	CHF	840'000	CHF	548'000
27+28	Ausbau 1+2	CHF	1'027'000	CHF	851'000	CHF	-176'000
29	Honorare	CHF	424'000	CHF	645'000	CHF	221'000
4	Umgebung	CHF	15'000	CHF	15'000	CHF	0
5	Baunebenkosten	CHF	202'000	CHF	133'000	CHF	-69'000
9	Ausstattung	CHF	100'000	CHF	0	CHF	-100'000
	Genehmigte Planungsmehrkosten						-125'000
	Total Zusatzkredit	CHF	2'355'000	CHF	3'311'000	CHF	830'000



EMPFEHLUNG DES GEMEINDERATES

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, unter sehr genauer Berücksichtigung der Sach- und Rechtslage, den nötigen Zusatzkredit von CHF 830'000.00 inkl. MWST zu genehmigen.



ANTRAG AN DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Zusatzkredit in der Höhe von CHF 830'000.00 inkl. MWST wird genehmigt.



ABSCHIED DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Der Gemeinderat beantragt einen Zusatzkredit über CHF 830'000 (inkl. MWST) für die Modernisierung des Gemeindehauses in Rikon.

Die RPK empfiehlt den Stimmberechtigten, den Kreditantrag des Gemeinderates abzulehnen.

Begründung:

Im Juni 2021 hat die Zeller Stimmbevölkerung an einer Urnenabstimmung bereits einen Baukredit von CHF 2'355'000 für dieses Projekt bewilligt. Der nun vorliegende Kreditantrag über einen weiteren Betrag von CHF 830'000 beinhaltet *keine zusätzlichen Elemente*; es handelt sich um dasselbe Projekt mit identischem Umfang, wie bereits anlässlich der Urnenabstimmung präsentiert. Somit wurde das Projekt für die Urnenabstimmung vom Juni 2021 schlicht ungenügend vorbereitet; der damals präsentierte Kreditantrag war offenbar markant zu tief.

Es handelt sich daher beim vorliegenden Kreditantrag aus Sicht der RPK nicht um einen Zusatzkredit über den die Gemeindeversammlung befinden kann. Korrekterweise muss über dieses Projekt - mit korrekt ausgewiesenen Gesamtkosten - erneut im Rahmen einer Urnenabstimmung abgestimmt werden. Der Umstand, dass die Urnenabstimmung vom Juni 2021 mit 1'267 Ja zu 891 Nein-Stimmen relativ knapp ausfiel, bestärkt die RPK in Ihrem Befund.

Im Weiteren empfindet die RPK den von der Zeller Stimmbevölkerung im Rahmen der Urnenabstimmung vom Juni 2021 gesprochenen Kredit *als klaren Auftrag* an den Gemeinderat, das Projekt der Modernisierung des Gemeindehauses mit den gesprochenen Mitteln von CHF 2'355'000 zu realisieren - und gegebenenfalls sinnvoll zu redimensionieren.

Rikon, 27. August 2022



ANTRAG AN DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Zusatzkredit in der Höhe von CHF 830'000.00 inkl. MWST wird genehmigt.



ANFRAGEN GEMÄSS § 17 GEMEINDEGESETZ

Kantonales Gemeindegesetz (GG) vom 20. April 2015:

Anfragerecht

§ 17. ¹ Die Stimmberechtigten können über Angelegenheiten der Gemeinde von allgemeinem Interesse Anfragen einreichen und deren Beantwortung in der Gemeindeversammlung verlangen. Sie richten die Anfrage schriftlich an den Gemeindevorstand.

² Anfragen, die spätestens zehn Arbeitstage vor einer Versammlung eingereicht werden, beantwortet der Gemeindevorstand spätestens einen Tag vor dieser Versammlung schriftlich.

³ In der Versammlung werden die Anfrage und die Antwort bekannt gegeben. Die anfragende Person kann zur Antwort Stellung nehmen. Die Versammlung kann beschliessen, dass eine Diskussion stattfindet.



ABSCHLUSS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG 1/3

Liegen Einwände gegen die Durchführung der Abstimmungen oder die Geschäftsführung vor?



ABSCHLUSS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG 2/3

Rechtsmittelbelehrung

Gegen einen Gemeindeversammlungsbeschluss kann, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Bezirksrat Winterthur, Lindstrasse 8, 8400 Winterthur,

- **mit sofortiger Rüge an der Gemeindeversammlung** wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte **innert 5 Tagen** schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen (§ 19 Abs. 1 lit. c in Verbindung mit § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 21a und § 22 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz [VRG; LS 175.2])
- und im Übrigen **innert 30 Tagen** schriftlich Rekurs erhoben werden (§ 19 Abs. 1 lit. a und d in Verbindung mit § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 20 und § 22 Abs. 1 VRG).



ABSCHLUSS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG 3/3

- Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten.
- Die Kosten des Rekursverfahren hat die unterliegende Partei zu tragen.
- Recht zur Protokolleinsicht: ab **Dienstag, 27. September 2022**, zur Einsichtnahme im Gemeindehaus auf der Gemeinderatskanzlei (www.zell.ch > Politik > Gemeindeversammlung).



GEMEINDEVERSAMMLUNGS-APÉRO



Wir freuen uns über Ihre
Teilnahme am Apéro.





VIELEN DANK

Gemeindeversammlung
19. September 2022