



Urnenabstimmung vom 3. September 2023

Beleuchtender Bericht zuhanden der Stimmberechtigten

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeinderat Zell unterbreitet Ihnen die Vorlage „Genehmigung eines Baukredits von CHF 14'400'000.00 für die Erweiterung der Schulanlage Engelburg, Rikon“ zur Abstimmung am 3. September 2023. Die vorberatende Gemeindeversammlung wurde am 19. Juni 2023 durchgeführt.

Auf den Abdruck der detaillierten Pläne und des Kostenvoranschlags wird aus ökonomischen und ökologischen Gründen verzichtet. Sämtliche Unterlagen sind vollständig auf der Gemeinde-website www.zell.ch in der Rubrik Politik → Abstimmungen/Wahlen aufgeschaltet. Sie können zudem bei der Gemeindeverwaltung eingesehen oder bestellt werden.

Sie sind freundlich eingeladen, Ihre Stimme abzugeben. Der Gemeinderat Zell beantragt den Stimmberechtigten, die Vorlagen anzunehmen bzw. die Abstimmungsfrage mit Ja zu beantworten.

Gemeinderat Zell

Genehmigung eines Baukredits von CHF 14'400'000.00 für die Erweiterung der Schulanlage Engelburg, Rikon

Das Wichtigste in Kürze

Aufgrund der hohen Bautätigkeit in der Gemeinde Zell und den daraus resultierenden steigenden Schülerzahlen wurden in den Jahren 2021 und 2022 verschiedene Varianten für die Erweiterung der Schulanlage Rikon geprüft. Anfang 2022 haben sich der Gemeinderat wie auch die Schulpflege für die Aufstockung des bestehenden Schulhauses Engelburg in Rikon entschieden. Die 2-geschossige Aufstockung wird in Holzbauweise erstellt. Im bestehenden, im Jahr 1969 eingeweihten Schulhaus, werden verschiedene räumliche Anpassungen resp. Rochaden sowie notwendige technische Erneuerungen und Sanierungen vorgenommen. So werden unter anderem der Eingangsbereich mit der Toilettenanlage sowie das Lehrerzimmer im 1. Obergeschoss zurückgebaut und neu gestaltet. Die Tagesstruktur im Untergeschoss wird südseitig ausgebaut. So kann auch der Aussenbereich als Aufenthaltsraum und für kleinere Veranstaltungen genutzt werden. Ausserdem müssen im Bestand gesetzlich notwendige Anpassungen bezüglich Erdbbensicherheit, Brandschutz und Hochwasserschutz vorgenommen werden.

Im 2. und 3. Obergeschoss sind verschiedene neue Schul-, Gruppen- sowie Spezialzimmer wie Naturkunde, Werkstätten etc. geplant. Die über zwei Geschosse offene grosse Halle dient als Pausenhalle für kurze Pausen, kann aber ebenso als Arbeitsraum für Kleingruppen oder Raum für Schulveranstaltungen genutzt werden. Selbstverständlich werden genügend sanitäre Anlagen eingebaut. Ebenso wird die ganze Anlage schwellenlos und mit dem Lift rollstuhlgängig erstellt. Auf dem Dach wird eine Photovoltaikanlage installiert.

Damit der enge Zeitplan eingehalten werden kann, wurde das Baugesuch bereits eingereicht. Die Publikation erfolgte am 26. Mai 2023. Während der Bauzeit von rund 15 Monaten ab Frühjahr 2024 kann das Schulhaus nicht genutzt werden. Es wird für diese Zeit ein Provisorium erstellt werden.

Auf das Schuljahr 2025/2026 wird die Gemeinde der Schulleitung sowie der Lehrer- und Schülerschaft ein den heutigen Anforderungen an einen modernen Schulbetrieb angepasstes Schulhaus übergeben können.

Mit Beschluss der vorberatenden Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2023 wurde der Baukredit von CHF 14'400'000.00 für die Erweiterung der Schulanlage Engelburg in Rikon genehmigt und den Stimmberechtigten empfohlen, an der Urnenabstimmung vom 3. September 2023 die Abstimmungsfrage «Wollen Sie folgende Vorlage annehmen?» mit Ja zu beantworten.

Die Vorlage im Detail

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 wach-

sender 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

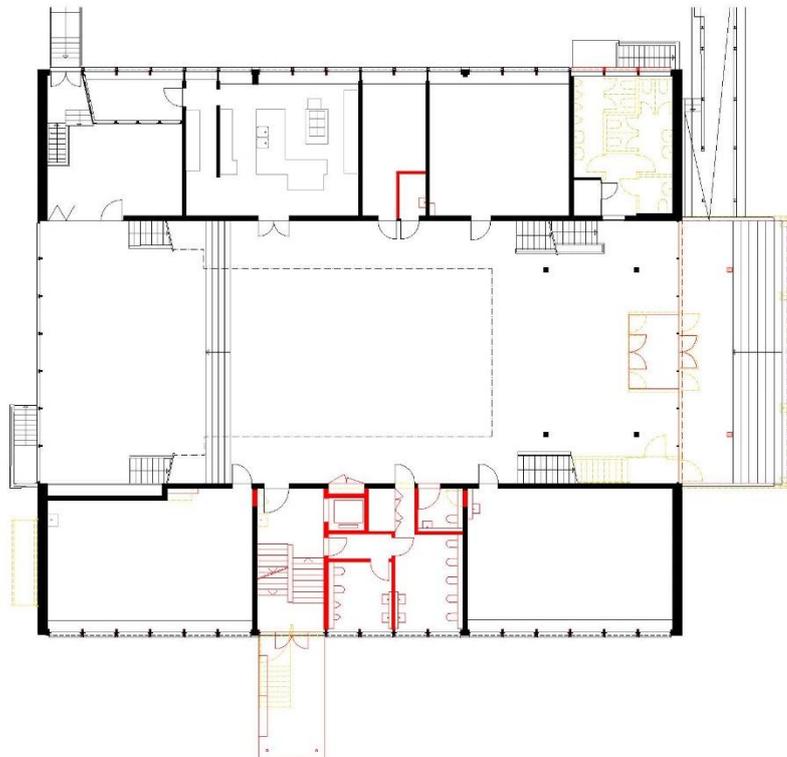
Neben dem Eingriff auf der Südseite mit Treppenhaus, Liftanlage und Toilettenanlagen wird als weiterer grösserer Eingriff das später eingebaute Lehrerzimmer im 1. Obergeschoss zurückgebaut, so dass der Galeriebereich als Aufenthaltsort entweder für Lehrpersonen oder auch für die Schüler genutzt werden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

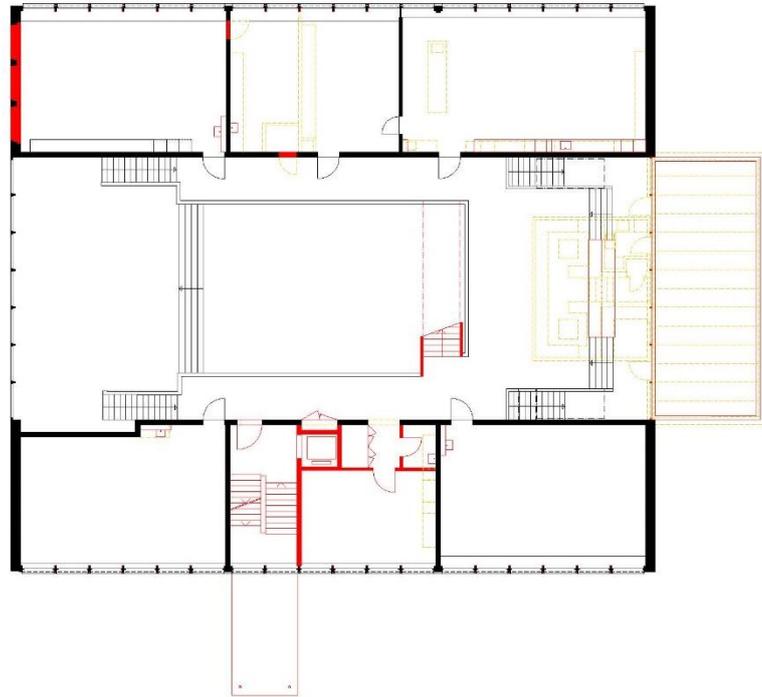
Auf der heutigen Wiese vor dem Schulhaus soll im Zusammenhang mit der Nutzung Tagesstruktur aber auch Engelburgsaal Platz für Aufenthalt oder auch kleine Veranstaltungen geschaffen werden.



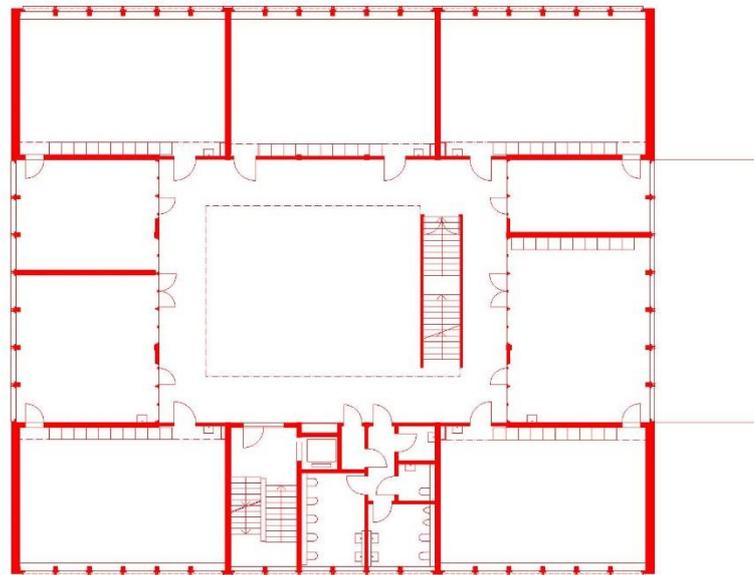
UG 28.03.2023



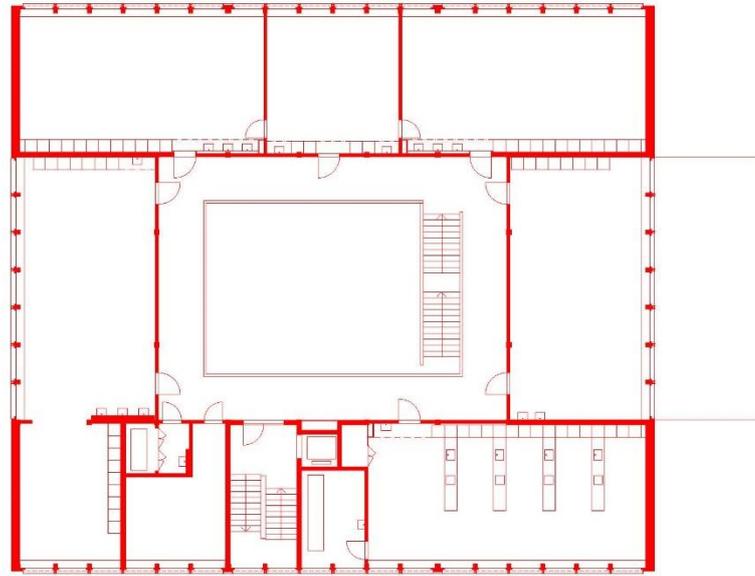
EG 28.03.2023



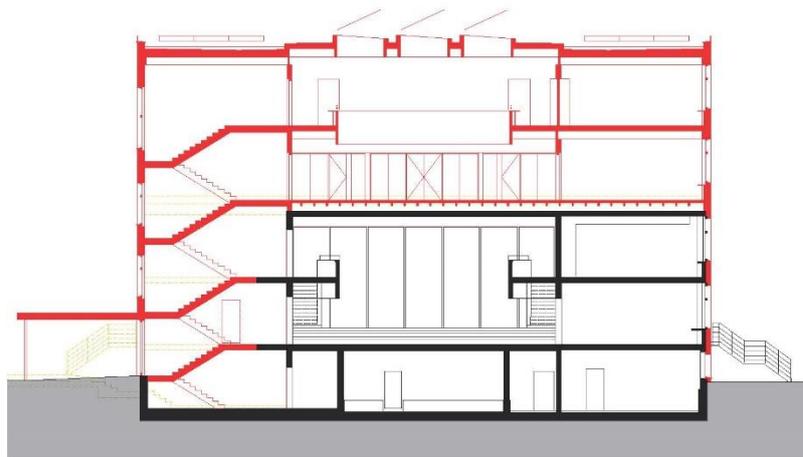
1.OG 28.03.2023



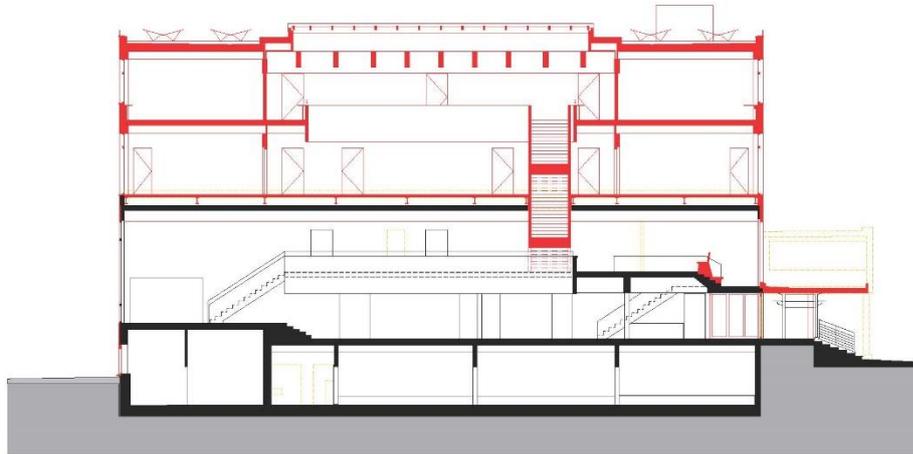
2.OG 28.03.2023



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. Antrag Gemeinderat Zell

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.

7. Zitat Abschied Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Für die Erweiterung der Schulanlage Engelburg in Rikon beantragt der Gemeinderat im Rahmen einer Urnenabstimmung einen Kredit von CHF 14'400'000.00.

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Geschäft geprüft und stellt fest, dass sich die projektierten Kosten seit der ersten Planung mehrfach erhöht haben. Im Rahmen des Investitionsprogramms 2022 bis 2025 (datiert vom Oktober 2021) wurden für diese Schulhauserweiterung noch CHF 8 Mio. budgetiert. Auch der Planungskredit für dieses Bauprojekt hat sich im Laufe der Planungsarbeiten massiv erhöht. Die RPK erlaubt sich daher die Feststellung, dass die jüngsten Bauprojekte in der Gemeinde nicht optimal geplant und umgesetzt werden.

Gleichzeitig versteht die RPK den nachgewiesenen erhöhten Bedarf an Schulraum der Sekundarstufe, getrieben durch das Wachstum der Gemeinde sowie durch neue Formen des Schulunterrichts. Da der gesamte Planungskredit von rund CHF 2 Mio. bereits aufgebraucht ist, und die geplante Aufstockung des Schulhauses Engelburg als einzig valable Lösung präsentiert

wird, empfiehlt die RPK trotz kritischer Haltung eine Annahme dieses Baukredits. Die RPK weist jedoch darauf hin, dass die hohe Bausumme zusätzliche Kosten für die Finanzierung verursacht (Fremdkapitalzinsen); zudem müssen die aus dem Projekt resultierenden Abschreibungen wohl über eine Erhöhung des Steuerfusses finanziert werden.

Die RPK erwartet daher vom Gemeinderat, dass jegliche Möglichkeiten zu Einsparungen ausgeschöpft werden, um sicherzustellen, dass der Kostenrahmen möglichst nicht voll ausgenutzt oder gar überschritten wird. Wir verstehen unseren positiven Entscheid für dieses Geschäft zudem als klares Mandat an den Gemeinderat, in Zukunft seriöser zu planen und erwarten einen haushälterischeren Umgang mit den zur Verfügung stehenden Mitteln.

Wir empfehlen somit den Stimmberechtigten – unter Berücksichtigung unserer kritischen Voten – die Annahme dieses Geschäfts entsprechend dem Antrag des Gemeinderates.

Rikon, 13. Mai 2023
Rechnungsprüfungskommission Zell

8. Empfehlung der vorberatenden Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2023

Die vorberatende Gemeindeversammlung hat als Abstimmungsempfehlung die Annahme dieser Vorlage beschlossen.

Die vorberatende Gemeindeversammlung hat einem Antrag des Bürgerlichen Gemeindevereins (BGV) zugestimmt, dass der Gemeinderat an jeder zukünftigen Gemeindeversammlung bis zum Projektabschluss über den Baufortschritt der Erweiterung der Schulanlage Engelburg informieren muss.

Auf Ihrem Stimmzettel werden Sie gefragt:

Wollen Sie folgende Vorlage annehmen?

Ja oder Nein

**Genehmigung eines Baukredits von CHF 14'400'000.00
für die Erweiterung der Schulanlage Engelburg, Rikon**