



12. Sitzung vom 28. Mai 2018, Geschäft Nr. 161 auf Seite 326 im Protokoll
des Gemeinderates

**161 28.03 Einzelne Liegenschaften und Grundstücke
Schulraumerweiterung Bützi / Vergabeentscheid**

Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 333 vom 2. Oktober 2017 hatte der Gemeinderat die Planerleistungen für den Umbau des Schulhauses Gütli an das Architekturbüro Rohrer + Partner AG, Egg, vergeben.

Mit Beschluss Nr. 78 vom 20. März 2018 hatte der Gemeinderat die Projekte der Erne AG Holzbau und Steiner AG mit der Überarbeitung ihrer Eingaben eingeladen.

Umbau Schulhaus Gütli

Die begleitende Planungskommission erarbeitete zusammen mit dem beauftragten Architekturbüro in der Folge den Umbau des Schulhauses in einen Doppelkindergarten. Der entsprechende Kostenvoranschlag liegt nun vor und geht von Kosten von Fr. 685'000.00 (inkl. MwSt.) aus.

Dabei werden folgende Arbeiten vorgesehen:

Aussen:

- Das Erscheinungsbild und die Gebäudehülle bleiben unverändert.
- Die Aussenräume werden über die bestehende Erschliessung angebunden.
- Die Umgebung wird in Zonen mit verschiedenen Belägen und Gestaltungen unterteilt.
- Neu werden 4 Parkplätze zur Verfügung stehen.
- Der Schopf dient als Geräteraum und als Velokeller (ebenerdig)

Innen:

- Die Klassenzimmer werden zu Kindergärten.
- Zusätzliche Kleingruppenräume werden direkt an die Kindergärten angebunden.
- Die grossen bestehenden Gruppenräume werden unterteilt => Flexiblere Nutzungen.
- Im Obergeschoss wird neu eine WC-Anlage (M/K) eingebaut.
- Das Klassenzimmer im Dachgeschoss bildet eine grosszügige Raumreserve (Nutzung z.B. für Therapien, Musik, Tagesstrukturen).
- Das Lehrerzimmer ist neu im Dachgeschoss.
- Die Haustechnik wird geringfügig angepasst (WC-Einbau/Lehrerzimmer).

Jurybericht „Schulraumerweiterung Bützi, 8132 Egg“

Die Jurierung der fünf eingereichten Gesamtleisterbeiträge hat am 5. März 2018 stattgefunden. Das Beurteilungsgremium hat dem Gemeinderat Egg beantragt die beiden Beiträge der Erne AG Holzbau und Steiner AG, Generalunternehmung zu überarbeiten. Dem Antrag ist der Gemeinderat an der Sitzung vom 19. März 2018 gefolgt, und mit der Verfügung vom 20. März 2018 mitgeteilt worden.

Die im Bericht zur ersten Stufe formulierten Empfehlungen zur Weiterbearbeitung wurden bei beiden eingeladenen Teilnehmern an einer Sitzung erläutert und mit ihnen diskutiert. Beide er-



klärten sich bereit, die Überarbeitung zu den vorgeschlagenen Konditionen und Fristen durchzuführen.

Erne AG Holzbau, Stein I Hornberger Architekten AG, Zürich

Anregungen und Empfehlungen für die Überarbeitung:

Optimierung Neubau Schulhaus

- Gestaltung der Treppe auf der Nordseite
- Lage der Pausenfläche auf den Geschossen (Flächenreduktion, 9m²/Klasse)
- Anordnung des Erschliessungskernes mit WC-Anlagen
- Optimierung der Garderoben in den Geschossen, Lage und Anordnung
- Möglichkeit der Reduktion der Gebäudelänge
- Materialisierung der Decken
- Fassadenmaterial
- Die Parkplätze entlang der neuen Meilenerstrasse sind neu anzuordnen (Anstelle Velounterstand bei der Pfannenstielstrasse)
- Die Velounterstände sind in der Lage und Anzahl nachzuweisen

Optimierung Neubau Turnhalle

- Möglichkeiten von Einsparungen durch einfachere Gestaltung der Nebenräume.
- Weglassen der Tribüne und Reduktion der Gangbreite vor den Hallen.
- Ersatz der mechanischen Lüftung durch manuelle Lüftung über Fenster/Oblichter, (Entfall von Minergielabel, Auslegung der übrigen Haustechnik / Gebäudehülle nach Minergie).
- Überprüfung der Lage der Technikräume im UG allenfalls OG.
- Lage der Turnhalle im Verhältnis zum bestehenden Schulhaus, mögliche Platzbildung.
- Terraingestaltung und Höhenlage des Pausenplatzes, Gefälle der Wege.
- Überprüfen von Massnahmen zur Verhinderung allfälliger Immissionen (Licht/Lärm) gegen die bestehenden Wohnüberbauungen.
- Reduktion der Hallenhöhe im Licht von 9m auf 8m.

Haustechnik

- Separate Wärmepumpe mit Erdsonden je für Schulhaus und Turnhalle.
- Anteil erneuerbare Energie über PV-Anlage/Thermische Solaranlage, Abdeckung 50% des Gesamtenergieverbrauchs. Restliche Belegungsfläche für Solarnutzung vorbereitet (Statik/Dachaufbau/Zuleitung zu Technikraum).
- Wärmeerzeugung für bestehende Schulanlage wird mit den Anpassungen des bestehenden Schulhauses und der Mehrzweckhalle durch den Besteller erledigt.

Steiner AG Generalunternehmung, Zürich I Burckhardt + Partner AG, Zürich

Anregungen und Empfehlungen für die Überarbeitung:

Optimierung Neubau Schulhaus

- Dimensionierung von Treppenanlage und Gängen
- Lage des Nottreppenhauses
- Pausenfläche auf den Geschossen (9m²/Klassenzimmer)
- Versetzte Anordnung der Geschosse.
- Modulfähigkeit
- Volumenerscheinung gegen Nachbargrundstück



- Erfüllung Raumprogramm (WC und Putzräume)
- Breitenmass der Gruppenräume
- Optimierung der Flexibilität
- Die Velounterstände sind in der Lage und Anzahl nachzuweisen.

Optimierung Neubau Turnhalle

- Dimensionierung der Eingangshalle
- Oblichtern in der Halle.
- Organisation der Nebenräume (Lage Geräteräume) und Zugänge in alle drei Hallen.
- Höhenlage der verschiedenen Niveaus der Halle zur Spielwiese/Pausenplatz.
- Direkte Zugänglichkeit mit Stapelfahrzeugen von der Spielwiese in die Halle.
- Zugang für Hallenbetrieb über Niveau Spielwiese.
- Weglassen der Tribüne.
- Ersatz der mechanischen Lüftung durch manuelle Lüftung über Fenster/Oblichter, (Entfall von Minergielabel, Auslegung der übrigen Haustechnik / Gebäudehülle nach Minergie).
- Überprüfung der Grösse des Technikraums (Entfall Lüftung).
- Reduktion der Hallenhöhe im Licht von 9 auf 8m.
- Die Velounterstände sind in der Lage und Anzahl nachzuweisen.

Haustechnik

- Separate Wärmepumpe mit Erdsonden je für Schulhaus und Turnhalle.
- Anteil erneuerbare Energie über PV-Anlage/Thermische Solaranlage, Abdeckung 50% des Gesamtenergieverbrauchs. Restliche Belegungsfläche für Solarnutzung vorbereitet (Statik/Dachaufbau/Zuleitung zu Technikraum).
- Wärmeerzeugung für bestehende Schulanlage wird mit den Anpassungen des bestehenden Schulhauses und der Mehrweckhalle durch den Besteller erledigt.

Die daraufhin überarbeiteten Projekte wurden fristgerecht und vollständig am 16. April 2018 eingereicht. Das Beurteilungsgremium hat beide Eingaben sorgfältig geprüft und an drei Sitzungen eingehend diskutiert. Die erste Jurierung hat am 20. April 2018 stattgefunden. Beide Teilnehmer haben die Überarbeitung dem Beurteilungsgremium vorgestellt. Um möglichst anschauliche Vorstellungen über die eingereichten Projekte zu erhalten, wurden am 8. Mai 2018 vergleichbare ausgeführte Schulhäuser besichtigt. Die besichtigten Referenzobjekte der Steiner AG waren das Schulhaus Bahnhofstrasse in Mellingen (AG) und das Schulhaus Mühlematten in Villmergen (AG). Von Erne AG wurde das Schulhaus Aegerten in Wettswil am Albis besichtigt.

Am 15. Mai 2018 hat die Schlussbeurteilung aufgrund der im Programm festgelegten Beurteilungskriterien stattgefunden. Dabei obsiegte die Erne AG Holzbau mit 5,53 Punkten zu 5,43 Punkten der Steiner AG.



Beschrieb der Überarbeitung

Projekt Erne AG Holzbau, Stein I Hornberger Architekten AG, Zürich



Abb. Situation Erne Holzbau AG

Situation/Umgabung

In der Situation wurde die Höhe und die Lage der Turnhalle optimiert und vom bestehenden Schulhaus soweit abgerückt, dass im vergrösserten Zwischenbereich die Höhendifferenzen besser überwunden werden können und der Platz vielfältiger genutzt werden kann.

Der Garderobentrakt nimmt weiterhin Bezug auf den roten Platz; der Turnhallentrakt wurde in Richtung Bach verschoben. Die Fahrräder beim Garderobentrakt sind nun durch den Dachvorsprung vor Witterung geschützt. Zur Wohnbebauung bergseitig wurde ein Baumfilter eingefügt.

Die Situationsqualitäten des Projekts liegen im Konzept der differenzierten, kleingliedrigen Aussenräume. In der Detailgestaltung ist die Qualität der einzelnen Plätze allerdings noch nicht erkennbar. Ebenso fehlt noch die atmosphärische Qualität durch gezielten Einsatz differenzierter Vegetation.

Auf die Senkrechtparkierung beim Schulhausneubau wurde verzichtet. Diese Parkplätze wurden neu bei der Parkieranlage an der Pfannenstielstrasse eingefügt. Die übrigen Parkplätze sind in der Tiefgarage des Schulhauses untergebracht, was die Gesamtanlage vom Verkehr befreit und flächenmässig entlastet. Insgesamt wird die heutige Schulanlage subtil weitergebaut und lebt vom Kontrast der vielen kleinen Pausenplätze und der grosszügigen Grünflächen zur Nachbarschaft.

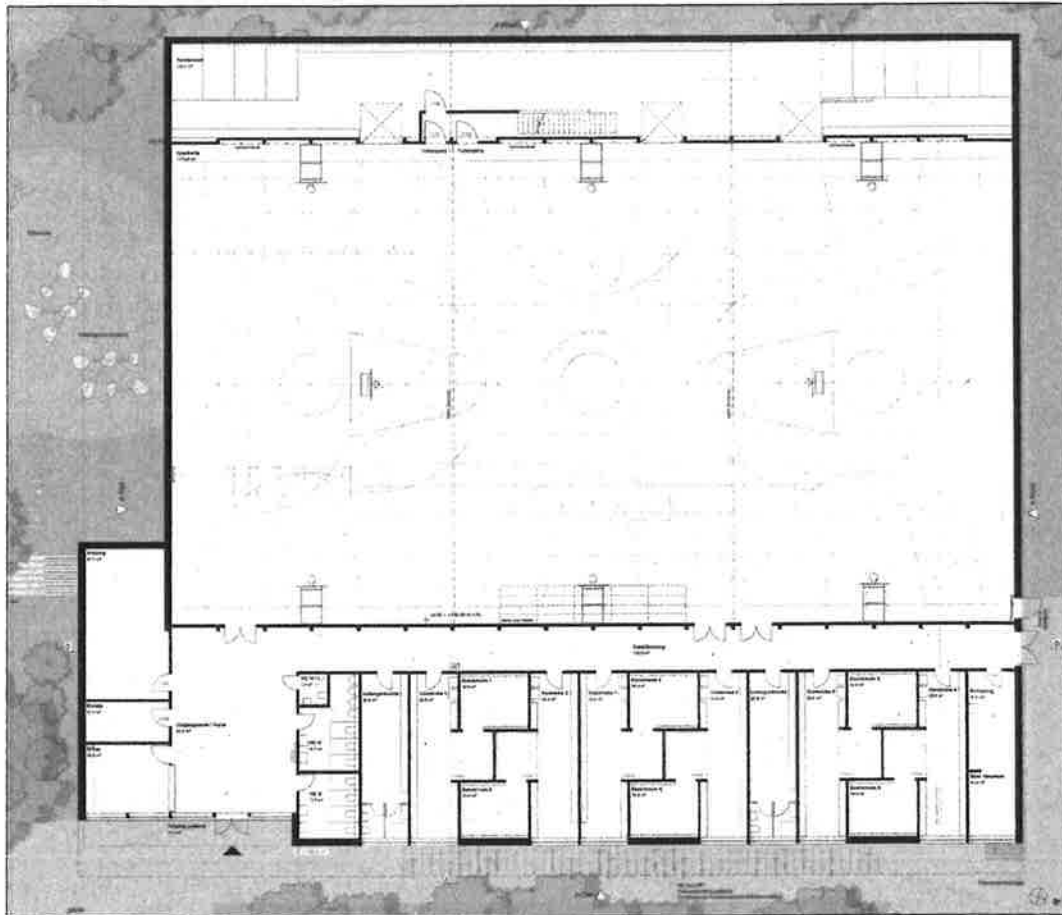


Abb.: Grundriss Turnhalle

Neubau Turnhalle

Die Turnhalle wurde wie verlangt überarbeitet und in den Dimensionen reduziert, hat aber ihre räumliche Qualität beibehalten. Die Erschliessung erfolgt auf der Hallenebene mit einem klaren Hauptzugang und einem Nebeneingang, der auch direkt in die Halle führt. Die Garderoben sind gut organisiert und haben mit direktem Tageslicht gute räumliche Qualität.

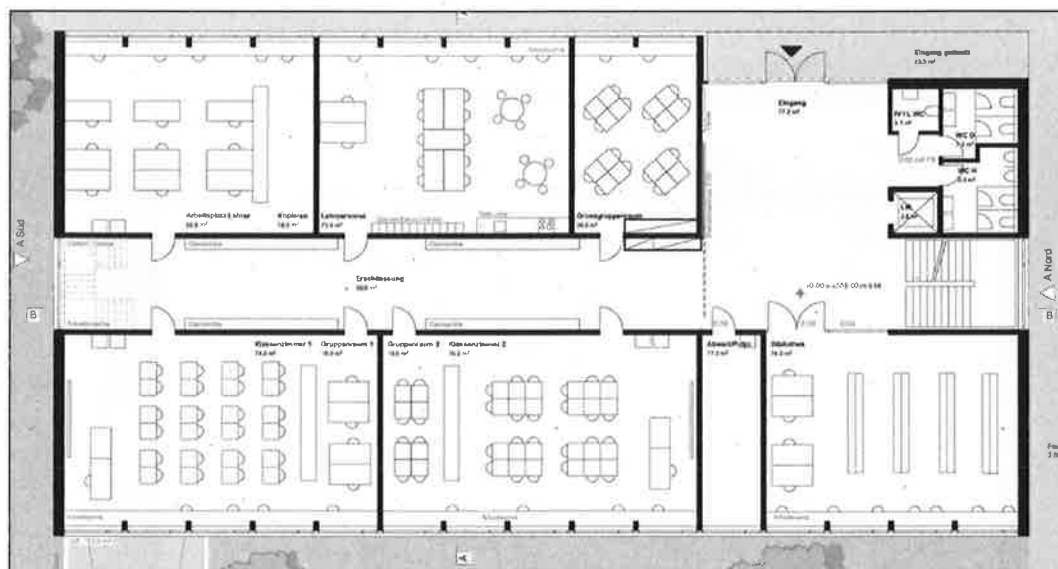


Abb.: Grundriss Schulhaus Erdgeschoss

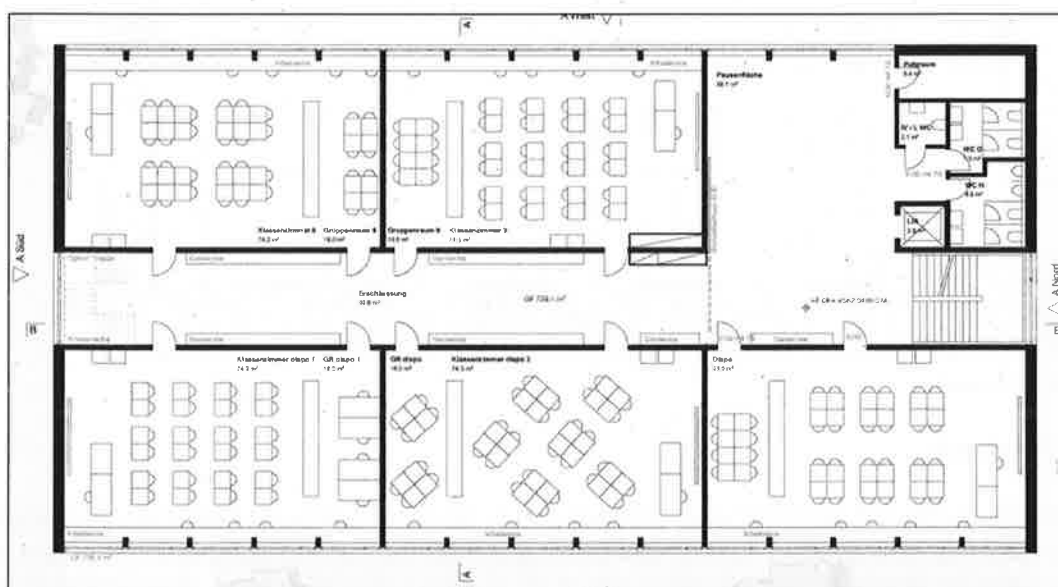


Abb.: Grundriss Schulhaus Obergeschosse

Schulhaus

Im Schulhaus wurde der Grundriss optimiert und bietet mit dem verbreiterten Mittelgang gute Voraussetzungen für eine vielfältige flexible Nutzung. Die Haupttreppe mit Pausenhalle und Nebenräumen ist an einem Kopfende richtig situiert. Eine zweite Treppe kann am andern Ende des Erschliessungsganges angeordnet werden.

Haustechnik

Das neue Schulhaus und die Turnhalle werden autonom mit je einer Wärmepumpe mit Erdsonden beheizt. Die bestehende Ölheizung im Schulhaus Bützi bleibt unverändert in Betrieb. Die Kosten hierfür sind in den Baukosten des Teilnehmers nicht eingerechnet. Der Neubau des Schulhauses und die Nebenräume der Turnhalle werden mechanisch belüftet. Die Lüftungsan-



lagen sind in den Technikräumen untergebracht. Für die Turnhalle ist keine mechanische Belüftung vorgesehen.

Kosten

Den eingereichten Gesamtkosten von Fr. 20'160'872 (inkl. MwSt.) wurde zur Vergleichbarkeit entsprechend den ausgewiesenen Variantenkosten aufgerechnet. Die bereinigten Baukosten inkl. Budgetbeträge für die Umnutzung der bestehenden Schulanlage und den dafür ausgewiesenen Honoraren beträgt Fr. 20'751'176.00

Projekt Steiner AG Generalunternehmung, Zürich | Burckhardt + Partner AG, Zürich



Abb. Situation Steiner AG



Situation/Umgebung

Das Projekt der Steiner AG Generalunternehmung/Burckhardt Partner hat die Situationsidee mit der Anordnung der Bauten um einen zentralen Platz beibehalten. Das Konzept der fließenden Landschaft von der Neuen Meilenerstrasse über den Allzweckplatz wird durch die noch stärker ausformulierte Treppe und durch die grünen "Landschaftstreppe" unterstützt und hat zusammen mit dem neuen zentralen Platz eindeutige Qualitäten. Allerdings bleiben auch Fragen offen: Die topografischen Anschlüsse an die Bestandsbauten überzeugen nicht in allen Teilen und deren Architektur spricht eine ganz andere Sprache als die der Neubauten, so dass nicht ein rundum überzeugendes Ensemble entsteht.

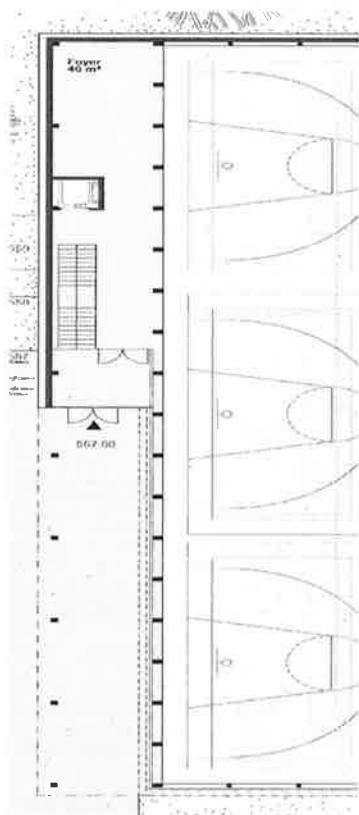
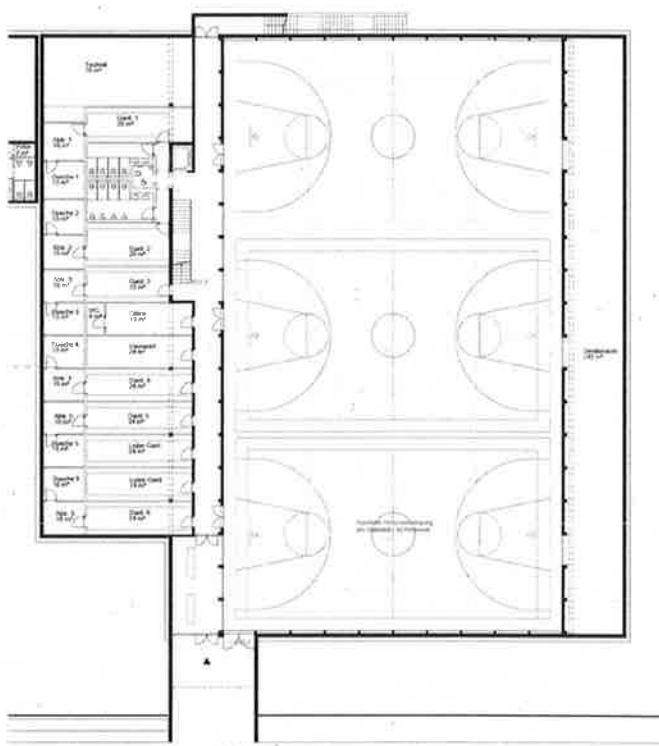


Abb. Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Turnhalle Untergeschoss



Turnhalle

In Abweichung vom bisherigen Projekt sind Schulhaus und Turnhalle nun baulich und organisatorisch ganz getrennt. Bei der Turnhalle wurden die geforderten Reduktionen vorgenommen und die Organisation der Nebenräume durch die Trennung von Garderoben und Materialräumen verbessert. Neben dem Zugang auf der oberen Ebene besteht ein zweiter Zugang auf der unteren Ebene, der die Garderoben und die Halle direkt erschliesst. Die Verbindung der beiden Ebenen über eine schmale Treppe und die bescheiden dimensionierten Eingangsbereiche befriedigen allerdings nicht. Die Garderoben sind schmale Räume ohne Tageslicht.

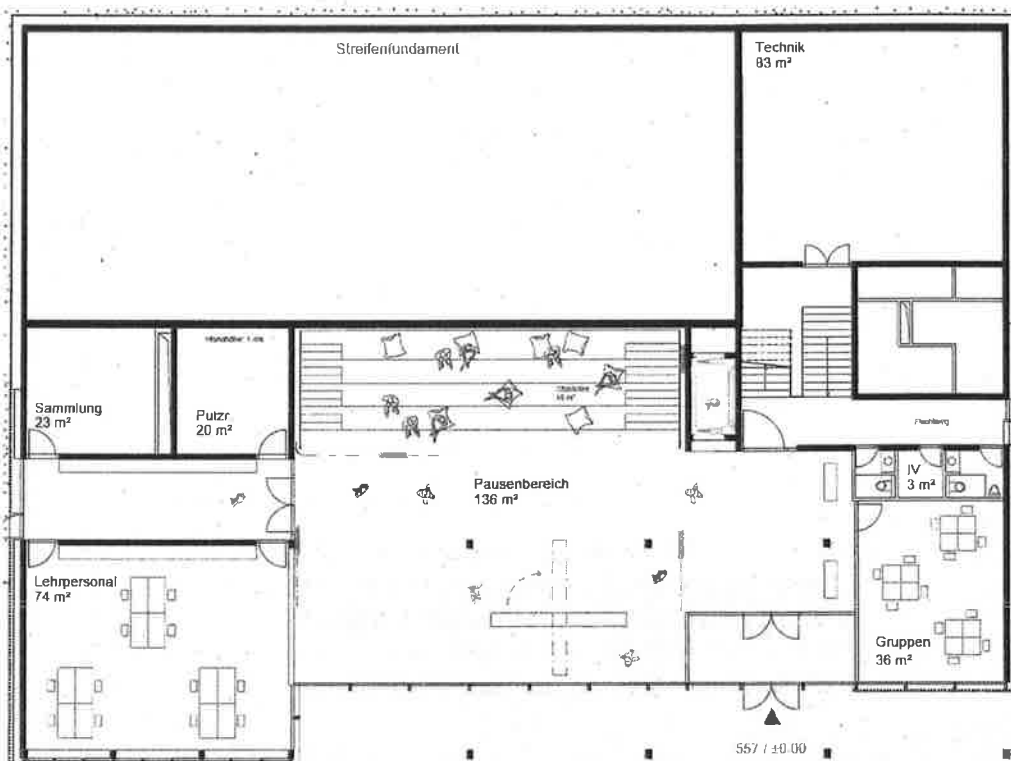
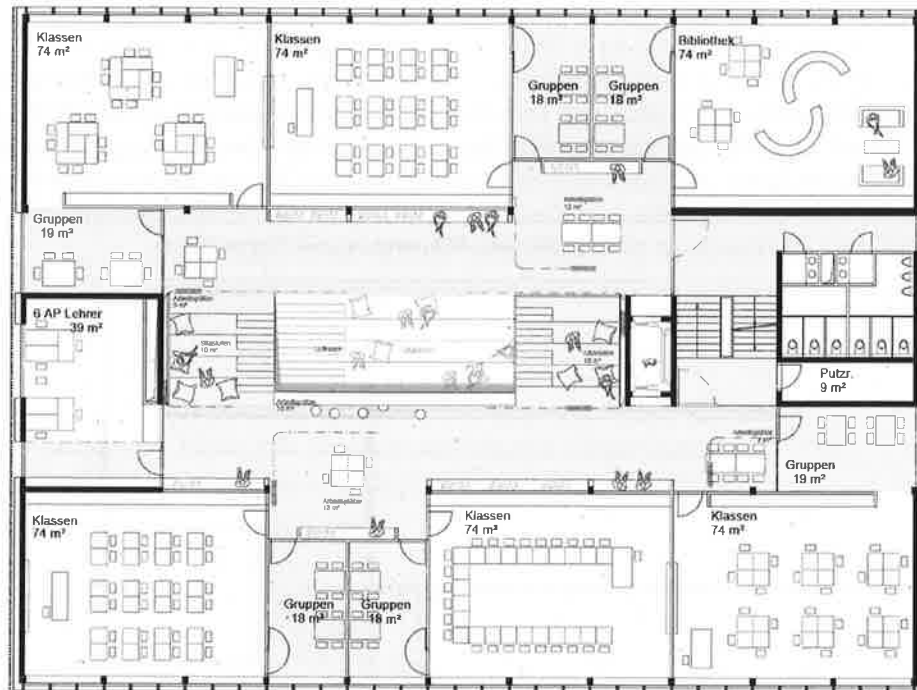


Abb. oben. Grundriss Schulhaus Erdgeschoss



Abb. unten: Grundriss Schulhaus Obergeschoss



Schulhaus

Im Schulhaus wurde das Prinzip der zentralen Treppenanlage mit den halbgesschossig versetzt angeordneten Ebenen beibehalten. Die Gangflächen wurden etwas vergrössert und die Lage des Nottreppenhauses und der Nebenräume verbessert. Verschiedene Möglichkeiten, wie die Gangflächen zusammen mit den Schulzimmern auch für Unterrichte genutzt werden können, sind dargestellt. Das Schallproblem soll mit Vorhängen und/oder Verglasungen gelöst werden.

Haustechnik

Das neue Schulhaus und die Turnhalle werden autonom mit je einer Wärmepumpe mit Erdsonden beheizt. Die bestehende Ölheizung im Schulhaus Bützi bleibt unverändert in Betrieb. Die Kosten hierfür sind in den Baukosten des Teilnehmers nicht eingerechnet. Der Neubau des Schulhauses und die Nebenräume der Turnhalle werden mechanisch belüftet. Die Lüftungsanlagen sind in den Technikräumen untergebracht. Für die Turnhalle ist keine mechanische Belüftung vorgesehen.

Kosten

Die eingereichten Gesamtkosten von Fr. 19'978'350.00 (inkl. MwSt.) sind nicht weiter zu bereinigen.



Zwei- oder Dreifachhalle

Als Ersatz für die beiden sanierungsbedürftigen Turnhallen Bützi sowie Bachtel im Kirchwies (Schulanlage Zentrum) ist für den Schulbetrieb eine Doppeltturnhalle zu erstellen. Aufgrund des erwarteten Bevölkerungswachstums und der sehr grossen Vereinstätigkeit in Egg ist jedoch in Zukunft mit einem erhöhten Platzbedarf zu rechnen. Bereits heute sind die Hallen jeweils in der ausserschulischen Zeit voll belegt. Der Belegungsplan zeigt, dass alle Turnhallen und auch Aussenplätze in der Gemeinde zwischen 17 und 22 Uhr voll belegt sind. Es besteht ein grosser Bedarf an zusätzlichen Hallenzeiten. Die Interessengemeinschaft IG Sport, welche in Egg die Hallenzeiten mit den Sportvereinen koordiniert, weist seit Jahren auf den steigenden Platzbedarf hin und wurde in die laufende Planung auch mit einbezogen.

Mit der Möglichkeit einer dritten Halle bekommt die Schule zudem mehr Alternativen, ihre Schulsportstunden zu gestalten. Gerade in der heutigen Zeit ist es aus Sicht der Gesundheitsvorsorge wichtig, ein abwechslungsreiches Sportangebot offerieren zu können. Zudem erhält die Schule den notwendigen Puffer, sollten andere Turnhallen oder auch das Lernschwimmbecken nicht benutzbar sein.

Es handelt sich grundsätzlich um eine reine Trainingshalle und nicht wie in der Dreifachturnhalle Kirchwies um eine Nutzung mit weiterer Infrastruktur. Eine Zuschauertribüne und ein grosses Office mit Küche etc. fehlen.

Entsprechend erfolgt die vorliegende Planung mit einer Dreifachturnhalle. Es ist korrekt, dass derzeit in der näheren Umgebung keine Gemeinde über zwei Dreifachturnhallen verfügt. Eine Umfrage unter ähnlich grossen Gemeinden hat ergeben, dass alle angefragten Gemeinden über 5 bis 8 Hallen verfügen. Praktisch alle Gemeinden projektieren derzeit einen Ausbau der Hallenkapazitäten.

Da der zusätzliche Bedarf an Hallenzeiten absehbar ist macht es aus Sicht des Gemeinderates Sinn, gerade eine dritte Halle in den Neubau zu integrieren. Die Minderkosten für die Erstellung einer Zweifachturnhalle liegen bei rund Fr. 1,5 Mio. Der spätere Bau einer zusätzlichen Halle, an welchem Standort auch immer, wäre sicher teurer als die jetzige Integration in das vorliegende Bauprojekt.

Umnutzung Turnhalle Bützi in Mehrzweckraum sowie bauliche Anpassungen Schulhaus Bützi

Umnutzung Turnhalle Bützi in Mehrzweckraum

Seit je her fehlt es in der Schulanlage Bützi an einem Mehrzweckraum wo grössere schulische Veranstaltungen, sowie auch Veranstaltungen für Vereine etc. durchgeführt werden können. Der fehlende Raum für die Bedürfnisse der Tagesstrukturen (z.B. Mittagstisch) fehlt im Bützi vollumfänglich. Daher ist vorgesehen, die bisherige, sanierungsbedürftige Turnhalle Bützi mit lediglich absolut notwendigen baulichen Massnahmen anderweitig nutzbar zu machen. Die Garderoben samt sanitären Anlagen werden zurückgebaut, die Fenster und Isolation wo nötig ersetzt sowie der Boden erneuert. Es müssen neue WC-Anlagen eingebaut werden, sowie die Elektro- und Heizungsverteilung erneuert werden. Dafür sind Kosten von Fr. 620'000.00 (inkl. MwSt.) veranschlagt.



Anpassungen Schulhaus Bützi

Auch hier werden nur die absolut notwendigen Anpassungen vorgesehen. Es wird ein dritter Kindergarten eingebaut und baulich vom restlichen Schulhaus getrennt. Ein Lift muss auch Ausgründen der Gleichstellung eingebaut werden, damit das Haus behindertengerecht genutzt werden kann. Zusammen mit allen Nebenarbeiten sind mit Kosten von Fr. 430'000.00 (inkl. MwSt.) zu rechnen.

Finanzierung

Investitionskosten

Die Kosten verstehen sich inkl. MwSt., in Mio. Fr.

Erstellung Erweiterungsbau Bützi	10,28
Anpassung bestehendes Schulhaus Bützi	0,430
Erstellung Dreifachturnhalle	10,85
Umbau bestehende Turnhalle in Mehrzweckraum	0,62
Anpassung Umgebung Schulhaus Gütli	0,69
Reserve	<u>0,05</u>
Investitionen Total mit Dreifachturnhalle	23,20

In den Gesamtkosten sind die Baubewilligungsgebühren und die Kosten für eine externe Baubegleitung enthalten.

Finanzierung

Die Gemeinde Egg befindet sich in Bezug auf die Investitionstätigkeit derzeit in einer Konsolidierungsphase. Die grossen Vorhaben wie der Bau der Reservoirs, der Bau der Unterniveaugarage, der Bau des Chilbiplatzes sowie der Bau des Kunstrassenplatzes sind praktisch abgeschlossen. Grössere Projekte sind derzeit nicht vorgesehen. Daher kann die Realisierung der Schulraumerweiterung nun an die Hand genommen werden.

Die Gemeinde Egg verfügt über derzeit Fr. 26 Mio. an Fremdkapital. Dieses konnte dank der guten Jahresergebnisse dieses Jahr um Fr. 6 Mio. reduziert werden. Demgegenüber stehen rund Fr. 58 Mio. an Finanzvermögen gegenüber, welches grundsätzlich veräusserbar ist.

Die Gesamtkosten von rund Fr. 23 Mio., welche die erste Etappe nun an Ausgaben generieren wird, fallen gemäss Zahlungsplan folgende ungefähre Tranchen an:

2018: Fr. 1 Mio., 2019: Fr. 10 Mio., 2020: Fr. 10 Mio., 2021: Fr. 2 Mio.

Der Finanzplan der Gemeinde hat diese Investitionen berücksichtigt. Aufgrund der guten Rechnungsergebnisse der vergangenen Jahre können rund Fr. 5 Mio. aus eigenen Mitteln bestritten werden. Zudem sind im Jahr 2019 zwei Verkäufe von Liegenschaften geplant, welche zusammen rund Fr. 4 Mio. einbringen werden. Demnach ergibt sich ein Netto-Kapitalbedarf von rund Fr. 14 Mio. Diese können grundsätzlich durch Aufnahme von Fremdkapital gedeckt werden. Ab dem Jahr 2021 Jahren können dann rund Fr. 6 Mio. durch Verkäufe von nicht mehr benötigtem Schulraum erzielt werden, welche dann das neue benötigte Fremdkapital auf rund Fr. 8 Mio. reduzieren werden. Somit müssten kurzfristig Fr. 14 Mio. neu an Fremdkapital aufgenommen werden, welches dann auf Fr. 8 Mio. reduziert werden kann.



Dies ergibt zur heutigen Situation eine neue Verschuldung von kurzfristig auf Fr. 40 Mio., welche dann bis in Jahr 2021 wiederum auf Fr. 34 Mio., reduziert wird. Die Verkäufe unterliegen jedoch in jedem Fall der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung, zu jedem einzelnen Landverkauf kann der Stimmbürger wiederum Stellung nehmen.

Aufgrund der derzeit sehr guten Konditionen für die Aufnahme von Fremdkapital kann eine Neuverschuldung in Kauf genommen werden. Wichtig ist es jedoch, diese Verschuldung schrittweise abbauen zu können.

Die Schulraumplanung 2030 ging von Kosten von rund Fr. 43,5 Mio. aus. Die erste Tranche, welche die Hälfte dieser Summe ausmacht, ist differenziert zu betrachten. An den anderen Standorten wird kein Ersatz der Turnhallen notwendig sein. Zudem wird im Bützi für den ordentlichen Schulbetrieb ein neues Schulhaus errichtet. Das jetzige Bützi wird für Nebenräume genutzt, zudem beinhaltet es auch noch Raumreserven, welche in späteren Ausbautetappen als Schulraum oder anstelle von Provisorien genutzt werden kann.

Folgekosten

Die Folgekosten berechnen sich gemäss den Vorschriften über die Gemeindefinanzen wie folgt:

Abschreibungen (3,3 % von Fr. 23,2 Mio., fallen ab ca. 2021 an)	Fr. 765'000.00
Verzinsung (Annahme Zinssatz 1,25 % gerechnet auf Fr. 14 Mio.)	Fr. 175'000.00
Betriebliche Folgekosten (2 %)	Fr. 460'000.00
Personelle Folgekosten	Fr. 100'000.00
Total Folgekosten	Fr. 1'500'000.00

Demgegenüber stehen Minderkosten für den Unterhalt der bestehenden Anlagen, insbesondere für die sanierungsbedürftigen Turnhallen Bützi und Bachtel sowie den wegfallenden Unterhalt der Liegenschaften Leeacher, Sonnenhof und Rietwis bei rund Fr. 200'000.00 pro Jahr. Zudem müssen bei diesen Liegenschaften dringend notwendige Investitionen für Heizung und Feuerpolizei nicht mehr vorgenommen werden.

Die Abschreibungen erfolgen neu linear ab dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme (ca. 2021). Die Unterhalts- und Erneuerungskosten der bestehenden Anlagen betragen in den nächsten 10 Jahren rund Fr. 14 Mio. (sog. Ohnehinkosten). Dabei wird jedoch kein neuer Schulraum erstellt, diese Ausgaben erzielen daher keinen eigentlichen Mehrwert.

Aus heutiger Sicht können diese Ausgaben ohne Steuererhöhungen finanziert werden. Es ist zudem zu berücksichtigen, dass der Abschreibungsaufwand in den kommenden Jahren sinken wird, da durch die Einführung des neuen Rechnungsmodells HRM2 die Abschreibungssätze sinken werden. Dies wirkt sich auf die Erfolgsrechnung der Gemeinde positiv aus.

Erwägungen

Eine vergleichende Beurteilung der beiden Projekte Erne und Steiner ergibt folgende Bewertung:



Situation

In der Situation gefällt beim Projekt Steiner/Burckhardt der zentrale Platz, mit dem die ganze Anlage eine neue Mitte erhält. Weil dieser Platz jedoch auf der oberen Ebene liegt, hat er auch Nachteile:

- Von der Meilenerstrasse, führt der neue Hauptzugang über das Flachdach des bestehenden Mehrzweckgebäudes und damit zwangsläufig über Treppen.
- Der Zugang vom Platz zur Turnhalle, die auf der unteren Ebene liegt, ist wegen der schmalen Treppe wenig attraktiv. Das Foyer liegt abseits, hinter Treppe und Lift.

Beim Projekt Erne/Homberger liegen die Zugänge zum Schulhaus, zur Turnhalle und zum weiterbestehenden Mehrzweckgebäude auf der gleichen Ebene, wie die beiden Plätze, was betrieblich eindeutige Vorteile ergibt. Der unmittelbare Eingangsbereich vor dem Schulhaus überzeugt gestalterisch allerdings noch nicht.

Turnhalle

Bei der Turnhalle hat das Projekt Erne/Homberger gegenüber dem Konzept Steiner /Burckhardt klare Vorteile:

- die Erschliessung kommt ohne Treppen aus
- der Hauptzugang führt direkt in ein attraktives Foyer
- die Garderoben sind gut organisiert und direkt belichtet

Schulhaus

Beim Schulhaus besticht beim Projekt Steiner/Burckhardt das zentrale, von oben belichtete und mit den versetzt angeordneten Geschossen räumlich attraktive Treppenhaus. Das ist jedoch auch sein entscheidender Nachteil: der durch das ganze Schulhaus offene Raum führt bei einem Primarschulhaus zwangsläufig zu Lärm, der eine Nutzung der Treppen, Gänge und Vorplätze für den Unterricht praktisch verunmöglicht. Dieses Problem kann weder mit Vorhängen, noch mit einer Verglasung zufriedenstellend gelöst werden.

Demgegenüber weist das Projekt Erne/Homberger eine grosse innere Flexibilität auf. Wenn die beiden Gangwände in Stützen aufgelöst werden, können Räume in nahezu jeglicher Grössenordnung geschaffen werden und zwar auf jedem Geschoss in unterschiedlicher Anordnung. Das Schulhaus kann deshalb an jede Form von Unterricht angepasst werden. Mit seiner einfachen Grundstruktur, kann es als Modul-Schulhaus in praktisch jeder Situation eingesetzt werden, auch in Hanglagen.

Kosten

Die Kosten für das Projekt Erne AG Holzbau sind insgesamt 3,87 % höher als das Projekt Steiner AG Generalunternehmung. Diese Differenz ist nicht so gross, dass sie die Gesamtbeurteilung entscheidend beeinflussen kann. Im zusammenfassenden Vergleich wird das Projekt Erne/Homberger deshalb eindeutig als die bessere Lösung beurteilt.



Die noch festgestellten Mängel können in einer Weiterbearbeitung ohne grundsätzliche Änderung des Konzeptes behoben werden. Beim Projekt Steiner/Burckhardt könnten die festgestellten Probleme nur mit grundsätzlichen Konzeptänderungen korrigiert werden.

Der Gemeinderat folgt daher der Empfehlung des Beurteilungsgremiums, das Projekt Erne/Homberger als Grundlage für die Realisierung zu wählen.

Bei der Weiterbearbeitung sind folgende Punkte zu beachten:

- Grosszügigere Gestaltung des Hauptzuganges von der Meilenerstrasse her.
- Attraktivere Gestaltung des unmittelbaren Vorplatzes zum neuen Schulhaus mit grösserem, witterungsgeschütztem Bereich.
- Der Schulweg der Kinder soll im Bereich des Fussgängerübergangs Pfannenstielstrasse nicht über den Parkplatz führen. Dieser Weg ist im Zusammenhang mit der ergänzten Parkierungsanlage und den Fahrradstellplätzen zu überprüfen und zu optimieren.
- Die Turnhalle ist noch etwas weiter in Richtung Bach zu verschieben, um den Zwischenbereich zum bestehenden Schulhaus besser gestalten zu können.
- Im Schulhaus sind die beiden Längswände des Mittelganges in tragende Stützen aufzulösen.
- Im obersten Geschoss sind im Bereich des Mittelgangs Oblichter vorzusehen. Eine grössere Geschosshöhe ist zu prüfen, damit bei Raumvarianten mit grösseren Räumen bessere Raum und Belichtungsverhältnisse entstehen.
- Die extensive Dachbegrünung soll mindestens im dargestellten Aufbau erfolgen. Zusätzliche ökologische Massnahmen sind vorzusehen.

Dieses Vorgehen gibt zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Jurybericht Gesamtleisterwettbewerb „Schulraumerweiterung Bützi, 8132 Egg“ (Überarbeitung) vom 23. Mai 2018 wird genehmigt.
2. Die Firma Erne AG Holzbau, Stein, wird mit der Realisierung des Projektes beauftragt.
3. Der Kostenvoranschlag des Architekturbüro Rohrer + Partner AG, Egg, für die baulichen Anpassungen betreffend Schulhaus Gütli wird genehmigt.
4. Der erforderliche Gesamtkredit über Fr. 23,2 Mio. (inkl. MwSt.) wird bewilligt.
5. Die Ziffern 2 - 4 unterliegen der Genehmigung durch die Urnenabstimmung, welche voraussichtlich am 23. September 2018 stattfinden wird.
6. Dieser Beschluss ist nach Eintritt der Rechtskraft öffentlich.



7. Mitteilung an:
Präsidiales
- Totalunternehmer (Zu- und Absage mittels Verfügung)
- Gemeindeschreiber
- Kanzlei (Urnenabstimmung vom 23. September 2018)
- 28.03

tze

8132 Egg

Gemeinderat Egg

Der Präsident:

Rolf Rothenhofer

Der Schreiber:

Tobias Zerobin

Versand: 29. Mai 2018