



---

2. Sitzung vom 27. Januar 2025, Geschäft Nr. 32 im Protokoll  
**des Gemeinderates**

**32**            **28.03**            **Einzelne Liegenschaften und Grundstücke**  
**Schulraumplanung Egg / Projekt Bachtel / Kreditbewilligung**

## **Ausgangslage**

Nachdem der Gemeinderat im Sommer 2023 den Abbruch des Projektes "Pozza" (Mehrzweckgebäude am Standort Bützi) beschlossen hatte, haben der Gemeinderat und die Schulpflege eine nochmalige Schärfung der Schulraumplanung vorgenommen.

Neu wird der Fokus auf "Entflechten und Fokussieren" gelegt. Ziel dieser neuen Strategie ist es, die verschiedenen Nutzungen wie z.B. Unterricht, Betreuung und Freizeitaktivitäten (Musikunterricht) in den Schulstandorten zu entflechten und zu fokussieren. Die Schulraumerneuerung soll durch Sanierungen und/oder Ersatzbauten mit sinnvollen Anpassungen einen räumlichen Mehrwert schaffen. Das Ganze muss finanziell tragbar sein.

Als erster Schritt wird nun die bereits heute nur noch eingeschränkt nutzbare Turnhalle Bachtel am Standort Zentrum durch einen Neubau ersetzt und gleichzeitig um ein Stockwerk erweitert. Somit erhalten die schulischen Dienste (Schulpsychologischer Dienst, Schulsozialarbeit, Pädagogischer ICT-Support sowie die Tagesstrukturen) Raum an einem konzentrierten Ort und spielen andernorts Räume frei.

Daher beantragt der Gemeinderat einen Planungskredit über Fr. 820'000, die Gesamtkosten werden aktuell auf rund Fr. 9,53 Mio. geschätzt (Stand Oktober 2024). Der Bau soll im Jahr 2029 fertig gestellt sein.

## **Die Vorlage im Detail**

### **1. Vorgeschichte**

Die Schulraumplanung Egg weist eine wechselvolle Geschichte auf. Nach der Ablehnung des Projektes Bützi durch das Stimmvolk im Jahr 2018 hatten der Gemeinderat und die Schulpflege einen neuen Anlauf unternommen, um den grösstenteils in die Jahre gekommene Schulraum schrittweise erneuern zu können.

Um den wachsenden Schülerzahlen kurzfristig begegnen zu können, wurde bereits 2020 am Standort Bützi ein zweistöckiger Pavillon mit sieben Schulzimmern erstellt. Damit wurde der akute Mangel an Unterrichtszimmern in der Schuleinheit „BüHiKi“ behoben. Die Gemeindeversammlung hat zudem im März 2022 die Aufstockung des Schulhauses Vogelsang in Esslingen bewilligt. Damit ist auch dort der mittelfristige Raumbedarf gedeckt.

Parallel dazu wurde mit der Einsetzung der "Begleitgruppe Schulraumplanung", bestehend aus diversen Interessengruppen aus der Bevölkerung, eine weitere Runde in Sachen Schulraumplanung eingeläutet. Diese Gruppe hatte die Aufgabe, den Egger Schulraum im Detail aus verschiedenen Perspektiven zu durchleuchten. Basierend auf den gesammelten Fakten wurde der Gemeindeversammlung im Juni 2022 ein Projektierungskredit über Fr. 490'000 für die Erweiterung des Schulraums am Standort Bützi für ein Mehrzweckgebäude beantragt.



Der durchgeführte Wettbewerb zeigte mit dem Projekt Pozza einen klaren Sieger. Trotzdem hat der Gemeinderat im August 2023 entschieden, das Projekt aus Kostengründen abzubrechen. Hintergrund dieser Entscheidung waren die enorm gestiegenen Baukosten auf rund Fr. 25 Mio. und die damit einhergehenden Folgekosten, sowie den ohnehin anspruchsvollen Aussichten in Sachen Finanzplanung. Dieser Entscheidung wurde anlässlich einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 25. September 2023 im Hirschensaal kommuniziert.

Die Schulanlagen von Egg sind bereits heute stark ausgelastet und teilweise in einem baulich schlechten Zustand. Ausserdem findet Schule heutzutage nicht nur im Schulzimmer statt. Auch die Gemeinde Egg ist gesetzlich dazu verpflichtet, Tagesstrukturen (Hort mit Mittagessen etc.) sowie individuelle Fördermassnahmen (Logopädie, Deutschunterricht etc.) anzubieten. Diese Angebote brauchen Raum. Das Schülerwachstum, zusammen mit den veränderten Anforderungen an den Schulraum und anstehende Gebäudesanierungen stellt die Gemeinde vor grössere Herausforderungen im Bereich der Schulanlagen.

## 2. Schülerzahlen

Aufgrund der aktuell bekannten Schülerzahlenprognose ist die Anzahl Klassenzimmer bis 2032 rein von den zu beschulenden Kindern und Jugendlichen her ausreichend. Im Bereich der Tagesstrukturen / Betreuung und der individuellen Förderung (IF, Therapien, DAZ, etc.) ist bereits heute nicht genügend Raum vorhanden, was sich in Zukunft voraussichtlich verschärfen wird.

Gemäss der von einer externen Firma erstellten Prognostik von August 2023 werden bis zum Schuljahr 2031/32 weniger als 50 Klassen beschult werden. Die Raumkapazität zum heutigen Zeitpunkt hinsichtlich Schulzimmern ist bei 51 Klassenzimmern. Danach ist laut Prognostik mit einem Zuwachs zu rechnen. Die Prognosegenauigkeit nimmt mit längerfristigem Zeithorizont ab. Sie beträgt für 5 Jahre  $\pm 5\%$ , für 10 Jahre  $\pm 10\%$  und für 15 Jahre  $\pm 15\%$ .

### 3.1 Strategie "Fokussieren und Entflechten"

Neu wird der Fokus auf "Entflechten und Fokussieren" gelegt. Ziel dieser Strategie ist es, dass die verschiedenen Nutzungen wie z.B. Unterricht, Betreuung und Freizeitaktivitäten (Musikunterricht) in den Schulstandorten entflochten und fokussiert werden. Die Schulraumerneuerung soll durch Sanierungen und/oder Ersatzbauten mit sinnvollen Anpassungen einen räumlichen Mehrwert schaffen. Das Ganze muss finanziell tragbar sein. Mit dieser Vorgabe wurde eine interne Arbeitsgruppe aus Gemeinderat, Schulpflege und Verwaltung beauftragt, Lösungsvorschläge zu erarbeiten. Die externe Begleitung durch die Firma Immopro AG stellt sicher, dass die Machbarkeit der Bauten unter Berücksichtigung der Kostenfolgen frühzeitig erhärtet wird.

Alle Schulareale wurden mit dem gleichen Denkmuster überarbeitet. Dabei zeigte sich, dass die Strategie für alle Areale umsetzbar und nachhaltig ist. Einerseits konnten die geforderten Raumprogramme umgesetzt werden und gleichzeitig erschlossen sich gewinnbringende Nutzungen (z.B. Mehrzweckräume in der Nähe von Turnhallen; Schulzimmer werden für Unterricht frei).

Der Turnhallenbedarf für den Schulbetrieb im Raum Egg (Dreifach-Halle, Bützi- und Bachtelhalle) ist gemäss den Empfehlungen für Schulbaurichtlinien mittelfristig ausreichend, auch unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bundesamtes für Sport.



## 3.2 Erneuerung Turnhallen Bützi und Bachtel

Aufgrund der aktuellen Schüler- und Klassenzahlen und dem Sanierungsgrad der entsprechenden Liegenschaften haben Gemeinderat und Schulpflege entschieden, in einer ersten Etappe die Weiterentwicklung der beiden Turnhallen Bützi und Bachtel als Detailprojekte ausarbeiten zu lassen. Beide Hallen sind in die Jahre gekommen und weisen einen hohen Grad an Sanierungsbedarf aus.

Schliesslich hat sich jedoch gezeigt, dass beide Projekte zwar gestaffelt, aber gesamthaft Kosten von rund Fr. 27 Mio. verursacht hätten. Die daraus resultierenden Folgekosten sind aus heutiger Sicht für die Gemeinde Egg nicht tragbar und die finanzpolitischen Ziele würden weit verfehlt.

Um weitere Planungskosten zu vermeiden haben Gemeinderat und Schulpflege daher entschieden, kleinere Tranchen mit dem Hauptaugenmerk auf einen 1:1 Ersatz der Turnhalle Bachtel mit Option einer redimensionierten Aufstockung zu prüfen. In einem zweiten, zeitlich noch nicht definierten Schritt wäre die Sanierung der Turnhalle Bützi mit Nebennutzungen für die Tagesstrukturen angedacht. Hier liegt eine Grobkostschätzung auf Basis einer Machbarkeitsstudie von rund Fr. 3,5 Mio. vor (Kostengenauigkeit +/- 25%).

Mit diesem Vorgehen kann das Ziel "Entflechten und Fokussieren" gleichwohl verfolgt werden, wenn auch Abstriche beim Raumprogramm in Kauf genommen werden müssen. Allenfalls müssen gerade im Bereich Tagesstrukturen oder individuelle Förderung, welche jedes Jahr steigende Belegungszahlen aufweisen, kurzfristige Lösungen gefunden werden. Diese Kosten müssen dann als gebundene Ausgaben vom Gemeinderat separat bewilligt werden.

## 4. Projekt "Bachtel<sup>2</sup>"

Die Behörden legen den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern nun die erste Tranche in Form des Projekts "Bachtel<sup>2</sup>" zur Beschlussfassung vor.

Die heutige Turnhalle Bachtel ist seit längerer Zeit am Ende ihrer Lebensdauer angelangt. Der Boden ist gewellt und lässt es nicht mehr zu, alle Sportarten ausüben zu können. Die Ringe und weitere Sportgeräte wurden aus Sicherheitsgründen rückgebaut, da eine Erneuerung nicht wirtschaftlich ist. Die sanitären Anlagen stammen aus einer anderen Zeit: Die Duschen sind nicht nach Geschlechtern getrennt und erschweren somit den Betrieb. Die Masse der Halle entsprechen nicht den heute gültigen Normmassen. Der Geräteraum ist flächenmässig zu klein und genügt den heutigen Anforderungen bezüglich Aufbewahrungsvolumen und Rangierbarkeit der Geräte nicht mehr.

Der einfache Ersatz der Einfachhalle verursacht Baukosten von rund Fr. 5,8 Mio. und bietet darüber hinaus keinen Mehrwert für weitere Nutzungen.

Daher wird die Bachtelhalle im Rahmen der Strategie "Fokussieren und Entflechten" durch einen flächigen Neubau mit Einfachhalle, Tagesstruktur und schulischen Diensten (Schulpsychologischer Dienst, Schulsozialarbeit sowie Pädagogischer ICT-Support) im Obergeschoss ersetzt. Das Gefälle zum Dorfbach hin wird wie im Bestand vom Ersatzbau aufgenommen. Gegen den Pausenhof tritt das Volumen deshalb als zweigeschossiger Bau in Erscheinung.

Mit dem Projekt "Bachtel<sup>2</sup>" können in der Schuleinheit Zentrum alle Raumanforderungen bezüglich Tagesstrukturen und schulischen Diensten erfüllt werden. Die schulischen Dienste werden an einem Ort zentralisiert und schaffen am Dorfplatz mehr Raum für die Tagesstrukturen. Die Musikschule wird sich auf den Standort der alten Schulverwaltung fokussieren.



Auf die Ergänzung mit der Erstellung eines Mehrzweckraums wurde aus Kostengründen verzichtet.

## 5. Kosten und Finanzierung

Für die Organisation und Durchführung des Planerwahlverfahrens sowie die planerischen Arbeiten (Vorprojekt, Bauprojekt und Baueingabe) ist ein Planungskredit im nachfolgenden Umfang notwendig (Basis: Machbarkeitsstudie mit Baukosten-Grobkostenschätzung (+/-25 %) Fr. 9'530'000 inkl. MwSt.):

BKP		Fr.	Fr.
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>		60'000
	Zustandsaufnahmen / Massaufnahmen, Schadstoffbericht	25'000	
	Konkurrenzverfahren; Entschädigung Teilnehmer und Jury	35'000	
<b>6</b>	<b>Honorare</b>		530'000
<b>11</b>	<b>Bauherrenleistung</b>		180'000
	Honorar Bauherrenbegleitung Konkurrenzverfahren (6 Monate)	75'000	
	Honorar Bauherrenbegleitung Phase 1 (Annahme 13 Monate)	105'000	
<b>13</b>	<b>Reserve</b>		50'000
	<b>Gesamtkosten</b>		<b>820'000</b>

BKP: Baukostenplan

In diesem Planungskredit sind bei den Planern rund 33 % Teilleistungen eingerechnet. 9 % entsprechend dem Vorprojekt, 21 % entsprechend dem Bauprojekt und rund 3 % entsprechend dem Bewilligungsverfahren.

Nach Abschluss des Planerwahlverfahrens erhält man den am besten geeignetsten Partner für die Planungsaufgabe mit einem Honorarangebot.

## 6. Finanzierung

Im Finanzplan der Gemeinde Egg sind für die Jahre 2025 - 2029 Fr. 12 Mio. für die Erweiterung des Schulraums vorgesehen. Da der bestehende Schulraum ebenfalls Unterhalt benötigt sind pro Jahr weitere Fr. 400'000 für Sanierungen eingestellt.

Die Abstimmung über den Baukredit ist für Sommer 2027, die Inbetriebnahme der neuen Bachtelhalle auf Sommer 2029 geplant. Somit fallen die Folgekosten von rund Fr. 700'000 (z.B. Abschreibungen) ab diesem Zeitpunkt an.

Das Projekt Neubau Bachtelhalle ist im Rahmen der langfristigen Investitionsplanung der Gemeinde finanziell tragbar und stellt die dringend notwendige Erneuerung in der Schuleinheit Zentrum mit einem massvollen und zielgerichteten Projekt sicher. Sie stellt einen wichtigen Schritt im Rahmen der erforderlichen Massnahmen betreffend die schulische Infrastruktur dar. Mit Blick auf die Folgekosten ist darauf hinzuweisen, dass auch bei einem Verzicht auf das Projekt substantielle Unterhaltskosten für die bestehenden Gebäude auf die Gemeinde zukommen würden (sog. „Ohnehinkosten“).



## 7. Vorgesehenes Verfahren

Es wird ein zweistufiges Planerwahlverfahren gemäss SIA 144 vorgeschlagen.

Als Bindeglied zwischen dem lösungsorientierten Wettbewerb oder Studienauftrag und der Leistungs-offerte wird mit dem Planerwahlverfahren der geeignetste Leistungserbringer und das vorteilhafteste Angebot ermittelt. Auf Basis der 2024 ausgearbeiteten Machbarkeitsstudie sind skizzenhafte Lösungsvorschläge zu erarbeiten, wobei die Arbeitsweise der Planenden erkennbar ist.

## 8. Erwägungen

Mit dem nun vorliegenden Planungskredit erfolgt ein erster wichtiger Schritt zur Umsetzung der Strategie "Fokussieren und Entflechten". Mit diesem Vorgehen sind die beiden Behörden überzeugt, eine finanziell tragbare Weiterentwicklung der Schulliegenschaften unter Berücksichtigung der Unterrichtsqualität garantieren zu können. Bei Ablehnung dieses Vorgehens müsste die Bachtelhalle 1:1 saniert werden, was gebundene Kosten von rund Fr. 5,8 Mio. ohne Zusatznutzen verursachen würde. Dies erachten Gemeinderat und Schulpflege als nicht zielführend.

Es wird damit gerechnet, dass den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern voraussichtlich 2027 der Baukredit zur Beschlussfassung vorgelegt werden kann. Es wird sich aufgrund der Kredithöhe um eine Urnenabstimmung handeln.

## Kommunikation

17.01.2025	Gerüst Weisung/Präsentation erstellt		
22.01.2025	Aktenauflage Gemeinderat		
27.01.2025	Beschluss Gemeinderat definitives Go		
07.02.2025	Information intern		
12.02.2025	Information für RPK		
13.02.2025	Einladung Parteien für Information		
14.02.2025	Pressemitteilung		
03.03.2025 (allenfalls 4. oder 5.3.)	Öffentliche Informationsveranstaltung Hirschen		
31.03.2025	Weisung definitiv erstellt		
02.04.2025	Aktenauflage Gemeinderat		
07.04.2025	Verabschiedung Gemeinderat		
09.04.2025	Akten an RPK		
26.05.2025	Aktenauflage Gemeindeversammlung		
23.06.2025	Gemeindeversammlung		

## Erwägungen

Das Projekt gibt zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass und wird Veröffentlichung gemäss Kommunikationsplan freigegeben.



### Der Gemeinderat beschliesst:

1. Das Projekt für den Neubau der Turnhalle Bachtel wird freigegeben.
2. Es wird ein Planungskredit über Fr. 820'000 (inkl. MwSt.) bewilligt.
3. Der Kredit erhöht oder reduziert sich im Rahmen der Baukostenentwicklung seit der Aufstellung des Kostenvoranschlages bis zum Planungsabschluss.
4. Ziff. 2 unterliegt der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung.
5. Dieser Beschluss ist nach erfolgter Kommunikation öffentlich.
6. Mitteilung an:  
Präsidiales  
- Leiter Bildung  
- Gemeindeschreiber  
- 28.03

tze

8132 Egg

**Gemeinderat Egg**

Der Präsident:

Tobias Bolliger

Der Schreiber:

Tobias Zerobin

Versand: 30. Jan. 2025