

Kosten Sanierung bestehendes Schulhaus Untereggen

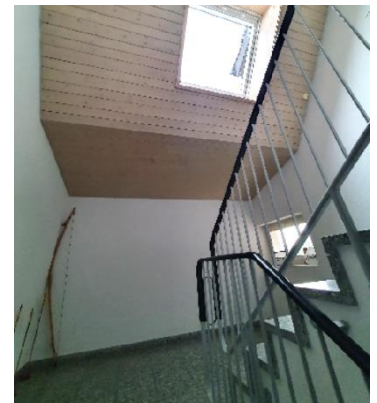
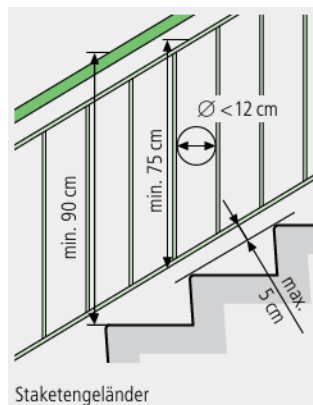
Ohnehin-Kosten

An der Gemeindeversammlung wurden die sogenannten «Ohnehin-Kosten» von 2'650'000 zitiert und dabei suggeriert, diese Arbeiten müssten aufgrund von **gesetzlichen Vorschriften** auf jeden Fall gemacht werden. Dies trifft keinesfalls zu. Ein bestehendes Gebäude kann so belassen werden, solange eine regelkonforme Benutzung möglich ist. Es gibt keine Vorschrift zur energetische Sanierung. Auch die bestehende Ölheizung kann weiterhin betrieben und allenfalls repariert werden. Ein Ersatz der Anlage durch eine neue Ölheizung wird jedoch nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich sein. Verlangt wird dann eine effiziente Nutzung von Öl z.B. durch bessere Wärmedämmungen oder ein teilweiser Ersatz mit erneuerbarer Energie. Eine energetische Sanierung wird dann vorgeschrieben, wenn das Gebäude umgebaut wird. Falls z.B. nur die Fenster ausgewechselt würden, müssten ausschliesslich die neuen Fenster den heute gültigen Dämmvorschriften entsprechen.

Bei sicherheitsrelevanten Bauteile können Behörden Auflagen machen. So entsprechen beim Schulhaus der Brandschutz und die Absturzsicherungen teilweise nicht den aktuellen Normen. Allerdings gilt auch hier der Grundsatz der Bestandesgarantie, solange die Mängel nicht akut gesundheitsgefährdend sind.

Die Türen zum Fluchtweg sind nach der alten Norm T30 ausgeführt. Diese Bauweise hält dem Feuer nach heutigem Wissensstand nur etwa 15 Min, (statt den ursprünglich angenommenen 30 Min.) stand. Deutlich gravierender sind die Belegungen der Fluchtwege mit Stühlen und Tischen. Es ist anlässlich der nächsten Feuerschau davon auszugehen, dass die Auflage kommt, alle brennbaren Materialien im Bereich der Fluchtwege zu entfernen. Die Feuerkatastrophen der letzten Zeit lassen hier keinen Spielraum mehr zu.

Die Treppengeländer mit den vertikalen Staketen entsprechen nicht in allen Punkten den heutigen Normen. Zur geforderten Höhe von 90 cm fehlen teilweise einige Zentimeter. Gemessen wurden 85 -86 cm Höhe. Aber auch hier gilt der Grundsatz der Verhältnismässigkeit: Die Geländer sind nur wenige Zentimeter zu tief und eine akute Absturzgefahr für Kinder, die ohnehin kleiner als Erwachsene sind, ist nicht gegeben.



Die Fensteröffnungen müssten bei einer Brüstungstiefe von 20 cm, mindestens 90 cm über dem Boden liegen. Die Unterkanten der Fensteröffnungen liegen hier tiefer. Allerdings sind die meisten Fenster mit Pulten verstellt. Hier ist keine akute Gefahr vorhanden. Bei Bedarf können horizontale Stäbe ausserhalb des Fensters montiert, das Problem beseitigen.



Offenbar sind schon vereinzelt Ziegellatten morsch und die Ziegel drohen herunterzufallen. Herunterfallende Dachziegel sind ein ernsthaftes Problem und dagegen müssten unverzüglich Scherungsmassnahmen vorgenommen werden. Das Problem ist jedoch schon seit Ende 2022 bekannt.

Die **Kosten** für die **absolut notwendigen Massnahmen** betragen demnach **wenige 10'000 Franken**.

Das Schulhaus entspricht dann vollständig dem geltendem Recht und kann noch einige Jahre so weiter betrieben werden. Früher oder später muss das Gebäude jedoch umfassend saniert werden!

Sanierungskosten Schulhaus

Einzelne Sanierungsschritte könnten ausgeführt werden, ohne dass die energetische Sanierung für das gesamte Schulhaus gemacht werden muss. Ab einem gewissen Sanierungsumfang und Anpassungen in der Raumeinteilung muss das gesamte Gebäude den gültigen Energievorschriften entsprechen. Der Gesetzgeber verlangt dann im Normalfall auch den hindernisfreien Zugang zum Gebäude.

Kostenschätzung RLC

Die Schätzung vom 04.01.2023 listet die zu erwartenden Kosten von 2'650'000 detailliert auf. Allerdings sind einige Korrekturen / Anpassungen angebracht. So scheint mir ein Notdach zweckmässig, wenn die Dacheindeckung mit allen Anschlüssen neu gemacht werden muss. Dafür können die, im Jahr 2000 neu eingedeckten Dachteile, so belassen werden. RLC hat offenbar bei ihren Berechnungen alte Pläne zu Hilfe genommen.



Vergrösserung Dachraum 2000



Dach vor 2000

Die Elektroanlagen sind in der Annahme, dass alle Leitungen alt sind, vollständig neu gerechnet worden. Auch beim Elektrisch hat es neuere Installationen und ein Teil der Beleuchtungskörper sind auch neueren Datums. Meiner Meinung nach können bei diesen problemlos die FL-Röhren (36W) durch gleichwertige LED-Röhren (16W) ausgewechselt werden. So werden 55% elektr. Stom eingespart. Selbstverständlich sind ganz neue LED-Leuchten noch etwas sparsamer. Aber auch diese Leuchten benötigen Strom.

RLC führt in der Kostenschätzung auf, dass der Einbau eines Aufzuges in die bestehende Gebäudestruktur nicht möglich sei. Auch ein Treppenlift sei nicht machbar. Ob ein Plattformlift wirklich nicht möglich ist, wäre mit einem Hersteller abzuklären.

Eine Komplettsanierung ohne Lift benötigt eine Spezialbewilligung und wäre für mich ein Schildbürgerstreich sondergleichen.

Es ist technisch ohne weiteres möglich einen Lift an der Fassade anzubringen, damit alle Geschosse hindernisfrei betreten werden können.



RLC möchte alle Bodenbeläge ersetzen. Meiner Meinung ist ein Teil der Beläge noch sehr gut erhalten und können so belassen werden. Es ist nicht nachhaltig, funktionierende Bauteile und Ausrüstungen einfach so auszutauschen.

RLC rechnet für alle Schulzimmern neue Akustikdecken, obwohl die meisten Schulzimmer schon Akustikdecken aufweisen. Wieso sollten diese ersetzt werden? Die Malerarbeiten können dadurch auch reduziert werden.

Unter der Pos. 289 sind Fr. 96'000 als Reserve für Unvorhergesehenes eingesetzt. Diese Position finde ich richtig und wichtig. Sie zeigt auch auf, dass hier sorgfältig kalkuliert wurde.

Die neue Kostenschätzung (s. separate detaillierte Aufstellung) sieht wie folgt aus.

Kostenaufstellung RLC	Fr. 2'650'000
./..Einsparungen, Korrekturen	Fr. -160'000
Teuerung für Umbauten Okt. 2022 – Okt. 2025 ca. 2.5%	Fr. 60'000
Revidierte Kosten RLC Stand April 2026	Fr. 2'550'000

Damit das Schulhaus auf lange Zeit weiter betrieben werden kann sind folgende Massnahmen notwendig und sinnvoll:

1. Schaffung eines hindernisfreien Zugangs zu allen Räumen.

Anstelle eines herkömmlichen Aufzuges kann ein langsam fahrendes Modell inkl. Tragkonstruktion sowie Umhüllung mit Stahl und Glas montiert werden. Diese Variante benötigt keine Unterfahrt.

Gegenüber einem konventionellen Lift ist eine Kosteneinsparung von ca. Fr. 40'000 möglich.

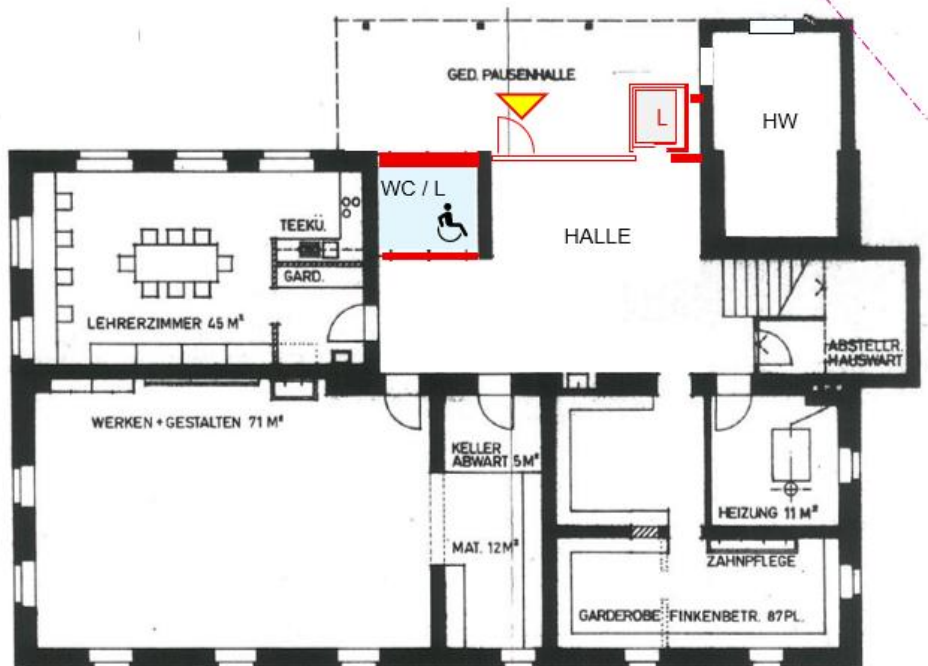


Aufzug inkl. Umhüllung
und Anpassungen an
Fassade

170'000

2. Rollstuhlgängiges WC

Das WC für Lehrer wird so dimensioniert, dass es rollstuhlgängig ist. Der Einbau einer Dusche ist möglich.



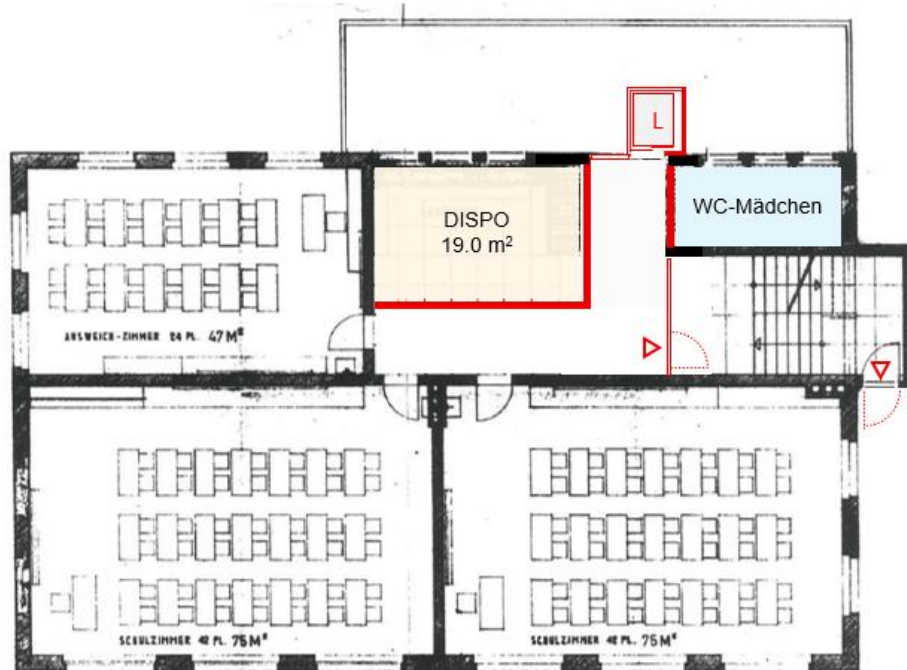
Wände, Zu- und Ableitungen für neues WC (Sanitärapparate und neuer Eingangsbereich in RLC eingerechnet)

25'000

3. Brandschutzabschluss zwischen horizontalem und vertikalem Fluchtweg

Die, als Lernecke nicht mehr benutzbare offene Hallen im 1. + 2. OG, werden brandschutz-technisch so abgetrennt, dass ein Bereich wieder zum Lernen genutzt werden kann.

Die WC-Anlagen werden saniert und auf die Bedürfnisse der heutigen Schülerzahlen angepasst.



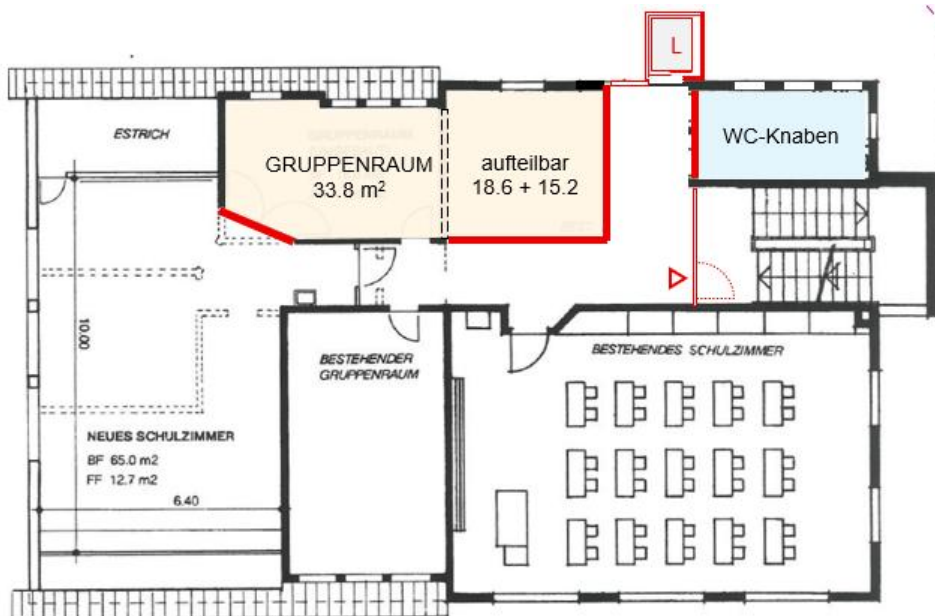
Dispo-Raum erstellen

15'000

Brandschutzabschlüsse im 1. + 2. OG sowie im DG

60'000

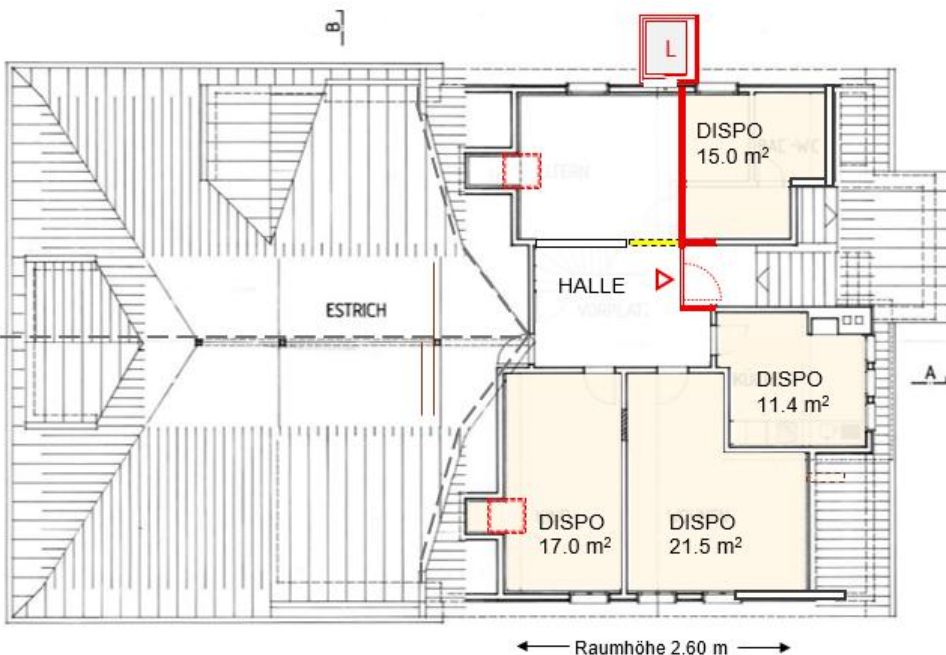
4. Gruppenraum im 2. OG kann deutlich vergrössert werden



Gruppenraum
erweitern

20'000

5. Die ehemalige Wohnung wird für «Nebentätigkeiten» genutzt



Wohnung:
Apparate entfernen,
Wände neu verputzen,
Malerarbeiten,
Bodenbeläge usw.

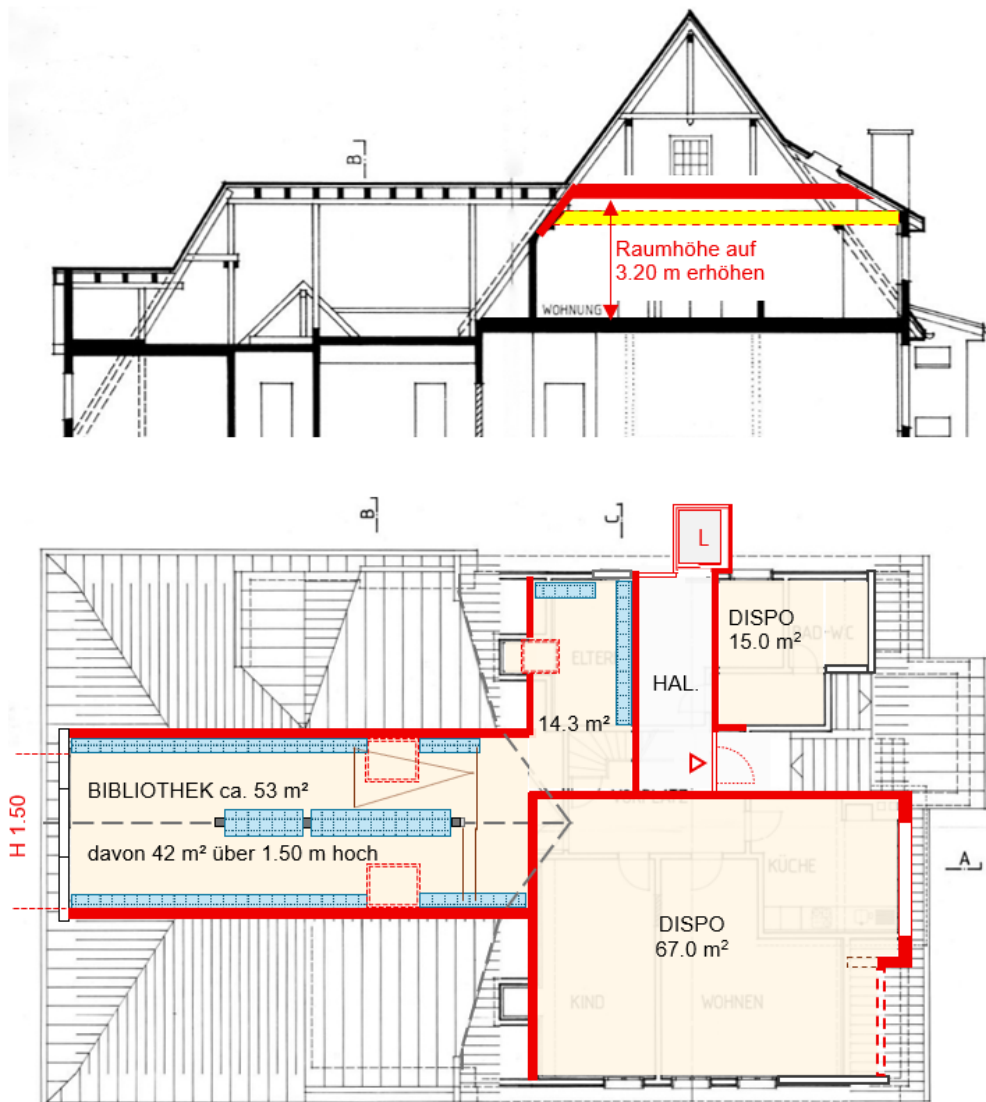
70'000

Änderungen Schulraum mit Teilausbau DG

Auflösung Pavillon (2 Schulzimmer à 70 m²)	-140 m²
1. OG: neuer Disporaum	19 m²
2. OG: Vergrößerung Gruppenraum	15 m²
DG: Wohnung für Schule nutzen	65 m²
Differenz zu bestehendem Schulhaus inkl. Pavillon	-41 m²

6. Ausbau des kompletten Dachgeschosses als Variante zu 5

Im DG wird die Bibliothek eingebaut und in der ehemaligen Wohnung werden die Zwischenwände entfernt die Decke angehoben und die Fenster so vergrößert, dass die Vorgaben für Schulzimmer erfüllt sind.



Dachgeschoss voll ausbauen

270'000

Änderungen Schulraum mit Vollausbau DG

Auflösung Pavillon (2 Schulzimmer à 70 m²)	- 140 m²
1. OG: neuer Disporaum	19 m²
2. OG: Vergrößerung Gruppenraum	15 m²
DG: Wohnung aushöhlen und Estrich als Bibliothek nutzen	149 m²
Differenz zu bestehendem Schulhaus inkl. Pavillon	43 m²

Grundsätzlich kann der bestehende Pavillon mit den 2 Schulzimmern à 70 m² so lange weiter genutzt werden, bis der Schulbetrieb nicht mehr zumutbar ist.

Zusammenstellung Gesamtkosten

	Dachausbau	nur Wohn.	Vollausbau
Revidierte Kosten RLC Stand April 2026		2'550'000	
Aufzug		170'000	
Eingangsbereich		25'000	
Dispo-Raum 1. OG ausbilden		15'000	
Brandschutzabschlüsse		60'000	
Gruppenraum 2. OG erweitern		20'000	
Wohnung instand stellen und anpassen		70'000	
Dachgeschoss voll ausbauen			270'000
Schulcontainer mieten * (2 Schulzimmer / 6 Monate)		85'000	
Pavillon abbrechen*, Boden unter Pavillon begrünen		75'000	
Totalkosten		3'070'000	3'270'000
Nutzflächendifferenz gegenüber Schulhaus mit Pavillon		-41 m ²	+ 44 m ²
Zusätzliche Nutzfläche im Wettbewerbsprojekt		+235 m ²	+150 m ²

* Der Pavillon stört während der Sanierungsphase nicht und kann stehen gelassen werden. Einzig das Vordach ist entlang des Schulhauses zu entfernen.
Das Wettbewerbsprojekt kann nur ausgeführt werden, wenn der Pavillon entfernt ist. Dies bedeutet auch, dass die Aufwendungen für die Provisorien deutlich grösser sind. Geschätzt werden ca. 250'000.

Flächen- / Kostenvergleiche	Kt. SG Richtw. 4 Kl.	Bestand SH - MZH - P	nur Wohn. SH - MZH	Vollausbau SH - MZH	Wettbewerb SH - MZH
Flächen ohne Korridore	1'020 m²	1124 m²	1'083 m²	1'167 m²	1'343m²
Kosten			3'070'000	3'270'000	6'000'000
Kosten / m² Nutzfläche			2'835	2'802	4'468

Für das Wettbewerbsverfahren und die anschliessende Weiterplanung sind bereits Fr. 400'000 bis Fr. 500'000 ausgegeben worden.

Schulraumbedarf

4 Klassen à max. 25 Schüler/innen
= max. 100 Primarschüler/innen.
Zurzeit gehen etwa 65 Kinder in die Primarschule.
Die Tendenz ist fallend. Selbst wenn wieder mehr Wohnungen erstellt werden, über 75 Schüler wird es in den nächsten 30 Jahren nicht mehr geben.

Richtraumprogramm für ein 6-Klassen-Primarschulhaus*			Grösse		4 Kl.	
6 Klassenzimmer	à	75 m ²	450		4	300
3 Gruppenräume**	à	38 m ²	114		2	76
1 Werkraum textil		75 m ²	75		1	75
1 Materialraum zu Werkraum textil		30 m ²	30		1	30
1 Werkraum nicht textil		75 m ²	75		1	75
1 Materialraum zu Werkraum nicht textil		30 m ²	30		1	30
1 Disponibelraum***		75 m ²	75		1	75
1 Arbeits- und Pausenraum Lehrpersonal		120 m ²	120		1	80
1 Schulleitungsbüro / Besprechungsraum		60 m ²	60		1	60
1 Mehrzweckraum / Aula		150 m ²	150		1	124
1 Bibliothek / Mediathek		75 m ²	75		1	75
WC Anlagen						
	1 WC für 25 Mädchen		13		1	10
	1 WC für 40 Knaben		13		1	10
	1 Pissoir für 25 Knaben					
			1'280			1'020

* Bei mehr oder weniger Klassen sind die Werte sinngemäss anzupassen