



Gemeinderat Fällanden

Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 16. Dezember 2025

- 6.1.3.1 LS im Verwaltungsvermögen 250
Schulanlage Buechwis, Benglen; Gesamtsanierung Haus 4; Bewilligung
1. Projektierungskredit; Genehmigung Beleuchtender Bericht und
Antrag an die Gemeindeversammlung

IDG-Status:	öffentlich (mit Aktenauflage Gemeindeversammlung)	Medienmitteilung ☒
		Website ☒

Ausgangslage

Die Schulanlage Buechwis an der Buechwisstrasse 10 in Benglen wurde im Jahr 1974 erstellt und umfasst mehrere Gebäude. Die Gesamtanlage präsentiert sich heute weitgehend im Originalzustand und ist im Inventar der kantonalen Denkmalpflege enthalten.

Der Lehrplan 21 verankert den Schwimmunterricht innerhalb der Schule und legt die Aufgaben fest. Als Seegemeinde legt Fällanden besonderen Wert auf die Förderung eines selbstverständlichen und freudvollen Umgangs mit Wasser und darauf, dass die Schülerinnen und Schüler bis zum Abschluss der 4. Primarklasse die Fähigkeit zum sicheren Schwimmen erlangen. Das Lehrschwimmbecken in Haus 4 hat dabei einen wichtigen Stellenwert, eine Verlegung des Schwimmunterrichts wäre mit erheblichen Mehrkosten für die Fahrten, Mehrpersonal, Miete Schwimmanlage usw. verbunden.

Schulanlage Buechwis, Benglen

Haus 4 (Turn- und Schwimmhalle)

Haus 3 (Mehrzweckraum, diverse Nutzungen)

Haus 2 (Sekundarschule)

Haus 1 (Sekundarschule)

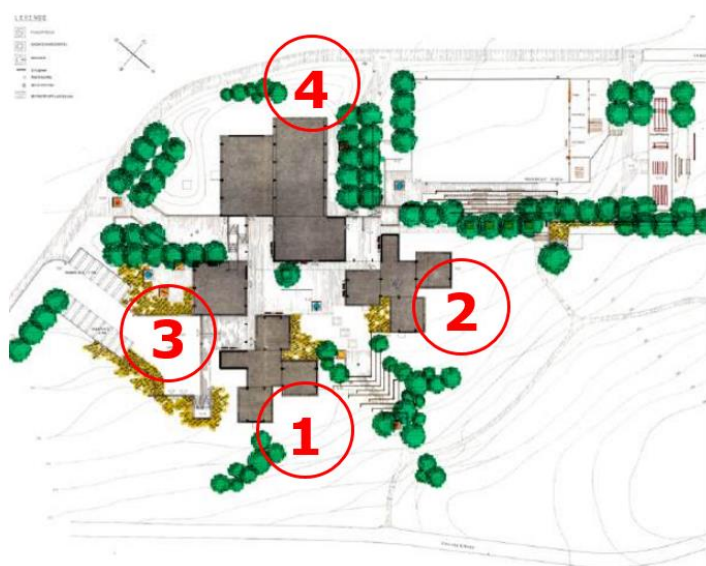


Abbildung 1: Schulanlage Buechwis (Gebäudebestand 1974)

Aufgrund des altersbedingten Zustands bedarf die gesamte Schulanlage einer grundlegenden Sanierung, die gemäss den Prioritäten etappiert durchgeführt werden soll. Die Sanierung sollte aufgrund der Dringlichkeit bei Haus 4 mit der Turnhalle und dem Lehrschwimmbecken beginnen. Im Bereich des Lehrschwimmbeckens müssen gravierende Dichtigkeitsmängel von Becken und Bodenbelägen behoben werden. In der Turnhalle ist neben klimatischen Mängeln vor allem der Sportboden ein Sicherheitsrisiko. Alle haustechnischen Installationen haben das Ende ihres Lebenszyklus erreicht oder überschritten. Neben energetischen Verbesserungen sind die aktuellen Vorschriften betreffend Brandschutz und Personensicherheit sowie die hindernisfreie Erschliessung öffentlicher Gebäude zu erfüllen.

Die Sanierung der Häuser 1, 2 und 3 soll nachgelagert erfolgen. Die Erfahrungen aus der Sanierung von Haus 4 werden in die weitere Planung einfließen.

Gemäss Grobkostenschätzung aus der Machbarkeitsstudie vom 31. Oktober 2025 werden für die Gesamtsanierung des Hauses 4 rund CHF 10'750'000 veranschlagt. Für die anstehende Grundlagenarbeit sowie die Durchführung eines Planerwahlverfahrens wird ein erster Projektierungskredit von CHF 330'000 inkl. 8.1 % MWST beantragt.

Erwägungen

Planungsablauf

Es ist vorgesehen, nach einem öffentlichen Planerwahlverfahren mit Präqualifikation das am besten geeignete Planerteam mit der Projektierung der Sanierung zu beauftragen. Das erarbeitete Bauprojekt mit Kostenvoranschlag wird danach als Grundlage für den Objektkredit dienen. Der vorliegend beantragte Projektierungskredit 1 umfasst alle erforderlichen Arbeitsschritte zur Durchführung des Planerwahlverfahrens. Im Anschluss wird der Gemeindeversammlung ein Projektierungskredit 2 für die Beauftragung des Siegerteams aus dem Planerwahlverfahren vorgelegt. Nach Vorlage des Kostenvoranschlags (+/-10 %) während der Phase «Baubewilligungsverfahren» erfolgt die Urnenabstimmung über den zu bewilligenden Objektkredit.

Im Projektablauf sind somit drei Kredite notwendig:

- Projektierungskredit 1: Grundlagenenerhebung und Durchführung Planerwahlverfahren
- Projektierungskredit 2: «Projektierung» (Kostengenauigkeit +/-10 %) und Ausschreibung
- Objektkredit: Baukredit (Realisierung nach Urnenabstimmung)

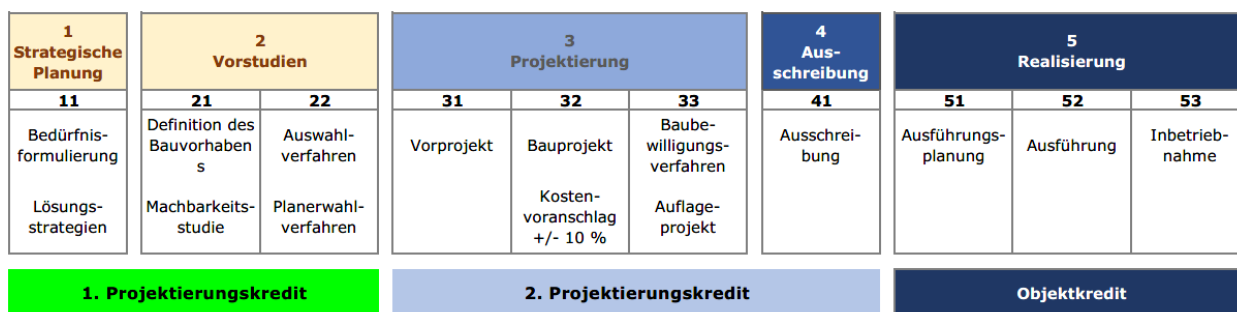


Abbildung 2: SIA-Phasen-Kredite

Planerwahlverfahren

Die Planung muss gemäss Submissionsrecht öffentlich ausgeschrieben werden. Aufgrund der vorliegenden Aufgabenstellung soll ein Planerwahlverfahren durchgeführt werden. Dieses wird durch ein Bewertungsgremium, das vom Gemeinderat bestimmt wird, durchgeführt. Das Bewertungsgremium legt formelle und inhaltliche Kriterien fest, nach denen ein

Projektbeitrag und das Projektteam ausgewählt werden, die den Anforderungen am besten entsprechen. Das Bewertungsgremium setzt sich zusammen aus einer Vertretung des Gemeinderats, Mitarbeitenden der Abteilung Hochbau und Liegenschaften sowie einer Vertretung der Baukommission und externen Fachpersonen. Als Experten sind die kantonale Denkmalpflege, ein/e Haustechniker/in (Experte bzw. Expertin Schwimmbad) und ein/e Bauökonom/in vorgesehen. Grundlagen des Planerwahlverfahrens bilden die Machbarkeitsstudie «Gesamtsanierung Trakt 4» vom 31. Oktober 2025 der Roos Architekten AG, Rapperswil.

Grobterminplan Sanierung Haus 4

1. Projektierungskredit	März 2026 (Gemeindeversammlung)
Planerwahlverfahren	2026
2. Projektierungskredit	Frühjahr 2027 (Gemeindeversammlung)
Projektierung	2027
Objektkredit	2028 (Urnenabstimmung)

Gebäudezustand und Sanierungsmassnahmen

Nach über 50-jähriger intensiver Nutzung lassen sich die altersbedingten Abnutzungen und baulichen Defizite des Gebäudes nicht mehr sinnvoll durch einfache Unterhaltsmassnahmen beheben. Insbesondere sind die Undichtigkeiten im Bereich des Schwimmbeckens und der Nassbereiche (Duschen) auffällig. Dort dringt Wasser in die Tragkonstruktion ein und schädigt die Armierungseisen.

Gestützt auf Fachgutachten und die Machbarkeitsstudie sind insbesondere folgende Massnahmen erforderlich:

- Erneuerung des Turnhallenausbaus (Sportboden, Gerätewände, Geräte etc.)
- Neues Lehrschwimmbecken unter Beibehaltung des vorhandenen Hubbodens
- Energetische Sanierung der Gebäudehülle
- Wärmeerzeugung mit erneuerbaren Energien für das gesamte Schulareal
- Ersatz sämtlicher HLKS- (Heizung, Lüftung, Klima und Sanitär) und Elektroinstallationen inkl. Schwimmbadtechnik
- Photovoltaikanlage
- Hindernisfreie Erschliessung
- Sanierung der Kanalisation
- Ertüchtigung der Statik, Erdbebensicherheit, etc.
- Schadstoffsanierung
- Optimierung der Garderoben (betriebliche Abläufe, Sichtschutz, Akustik, etc.)
- Normgerechte Lagerung von Chemikalien und Materialien
- Anpassung an aktuelle Sicherheits- und Brandschutzvorschriften



Abbildung 3: Wassereintritte im Untergeschoss

Die bestehende Heizungsanlage (Gas und Öl) im Haus 4 versorgt das gesamte Areal der Schulanlage Buechwis – einschliesslich Pavillon, Kindergarten und Turnhalle II – und hat die Lebensdauer bereits überschritten. Der Ersatz durch eine zeitgemässe Wärmeerzeugung ist dringend notwendig. Die Erfahrungen durch die energetische Sanierung von Haus 4 werden dabei bereits einfließen. Sämtliche Anlagen werden auf den Stand der heutig gültigen Normen angepasst und so für eine weitere Nutzungsphase zur Verfügung gestellt.

Kosten

Gemäss der Machbarkeitsstudie der Roos Architekten AG, Rapperswil, werden für die Sanierung von Haus 4 Gesamtkosten von rund CHF 10.75 Mio. (inkl. 8.1 % MWST, Kostengenauigkeit +/-25 %) veranschlagt.

BKP	Bezeichnung	Betrag CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	680'000
2	Gebäude	8'800'000
20	Baugrube	30'000
21	Rohbau 1	830'000
22	Rohbau 2	620'000
23	Elektroanlagen	450'000
242	Heizung (Areal)	1'400'000
244	Lüftung (Trakt 4)	240'000
25	Sanitärinstallationen	480'000
25	Badewasseraufbereitung	610'000
26	Transportanlagen	60'000
27	Ausbau 1 – allgemein	520'000
27	Becken	450'000
28	Ausbau 2 – allgemein	1'400'000

28	Hubboden	340'000
29	Honorare	1'370'000
4	Umgebung	90'000
5	Baunebenkosten	330'000
51	Bauherrenvertretung, Nebenkosten der Planung, Gebühren, Bewachung, Anschlussgebühren	330'000
6	Reserve	850'000
61	Reserve (ca. 10 %)	850'000
	TOTAL CHF inkl. 8.1 % MWST	10'750'000

Tabelle 1: Grobkostenschätzung (+/-25 %) gemäss Machbarkeitsstudie

Projektierungskredit

Der Projektierungskredit 1 in der Höhe von CHF 330'000 setzt sich wie folgt zusammen:

SIA-Phase	Bezeichnung	CHF
21	Vorstudien	122'800
22	Planerwahlverfahren	151'000
	Reserve	31'473
Total exkl. MWST		305'273
Mehrwertsteuer 8.1 %		24'727
Total inkl. 8.1 % MWST		330'000

Tabelle 2: Kreditzusammenstellung

Finanzielles

In der Investitionsrechnung 2026 sind auf dem entsprechenden Konto (Kostenträger 1.9100.5040.32 Benglen, Haus 4 – Lehrschwimmbecken und Turnhalle Gesamtsanierung) CHF 400'000 eingestellt.

Rechtliches

Gemäss Artikel 28 Abs. 2 Ziff. 3 der Gemeindeordnung ist der Gemeinderat für die Bewilligung von im Budget enthaltenen neuen einmaligen Ausgaben bis CHF 200'000 für einen bestimmten Zweck zuständig. Gemäss Art. 16 Ziff. 4 der Gemeindeordnung liegt die Zuständigkeit für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben über CHF 200'000 bis CHF 5'000'000 für einen bestimmten Zweck bei der Gemeindeversammlung. Demzufolge ist die Gemeindeversammlung für die Bewilligung des Projektierungskredits zuständig.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

(Text folgt)

Beschluss

1. Der Gemeindeversammlung vom 18. März 2026 wird beantragt:

Für die Grundlagenarbeit und Durchführung des Planerwahlverfahrens für die Sanierung von Haus 4 (Lehrschwimmbecken mit Turnhalle) der Schulanlage Buechwis in Benglen wird ein Projektierungskredit von CHF 330'000 inkl. MWST bewilligt.

2. Der obige Text wird in den Beleuchtenden Bericht übernommen. Folgende diesem Beschluss zugrunde liegenden Entscheidungsgrundlagen sind den Stimmberechtigten zur Einsicht aufzulegen (Aktenauflage Gemeindeversammlung):
 - Machbarkeitsstudie «Gesamtsanierung Trakt 4 der Roos Architekten AG vom 31. Oktober 2025
3. Der Fachbereich Präsidiales wird beauftragt, den Mitgliedern der Rechnungsprüfungskommission diesen Beschluss mit den erforderlichen Unterlagen zur Prüfung digital zuzustellen.
4. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, ihren Abschied zuhanden der Stimmberechtigten der Gemeindeschreiberin bis zum 6. Februar 2026 einzureichen.
5. Der Fachbereich Präsidiales wird beauftragt, das Geschäft fristgerecht zuhanden der Gemeindeversammlung vorzubereiten.
6. Die Abteilungsleitung Hochbau und Liegenschaften wird beauftragt, unmittelbar nach Vorliegen aller erforderlichen Unterlagen dem Gemeinderat die Abrechnung für diesen Planungskredit zur Genehmigung und Verabschiedung zuhanden der Gemeindeversammlung vorzulegen.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Akten (elektronisch ohne Unterschrift im CMI-Geschäft)

Mitteilung per E-Mail

- Mitglieder Rechnungsprüfungskommission
- Gemeindeschreiberin
- Leitung Bildung
- Abteilungsleitung Hochbau und Liegenschaften
- Abteilungsleitung Finanzen
- Fachbereich Präsidiales

Für richtigen Protokollauszug:

Leta Bezzola Moser, Protokollführerin