

**Protokollauszug vom 1. Oktober 2024**

6.1.6.2 Liegenschaften der Politischen Gemeinde

169 Primarschule, Sanierung Fenster und Beschattung Trakt B, Ersatz Beleuchtung durch LED gesamte Schulanlage, Verabschiedung Verpflichtungskredit z.Hd. Gemeindeversammlung**Ausgangslage****Kurzzusammenfassung**

Der Gemeinderat und die Primarschulpflege beantragen der Gemeindeversammlung einen Verpflichtungskredit von CHF 750'000.00 für die Teilsanierung des Schulhauses Trakt B sowie den Ersatz der Beleuchtung durch LED. Geplant ist der Austausch der Fenster und Beschattungen an der Südfassade sowie von Dachfenstern des Trakts B. Zudem soll im Trakt B, Trakt C und in der Schwimmhalle inkl. Nebenräume der Mehrzweckhalle (MZH) die veraltete Beleuchtung durch energieeffiziente LED-Beleuchtung ersetzt werden. Die Massnahmen sind aufgrund von Defekten notwendig. Als Nebeneffekt tragen die Sanierungsmassnahmen langfristig zu Energieeinsparungen und Modernisierung der Schulanlage bei.

Schulhaus Trakt B

Der Trakt B wurde im Jahr 1991 errichtet und hat seither keine grösseren Sanierungen erfahren. Lediglich im Rahmen des Projekts der Schulraumerweiterung Primarschule wurde ein Raum umgenutzt.

Nun steht die Instandsetzung der Fensterfassade an: Die Südfassade besteht vollständig aus Fensterflächen, deren Lebensdauer bei Fenstern aus den 1990er Jahren mit 20 bis 30 Jahren angegeben wird. Bei den Holzfenstern der Südfassade treten regelmässig kleinere Wasserschäden auf. Zudem sind bei einigen Fenstern die Dichtungen spröde und teilweise fehlt die Gasfüllung, was den Isolationswert mindert und zur Bildung von Kondenswasser führt. Dies hat zur Folge, dass die Fenster trüb sind, Risse aufweisen und die Klassenzimmer sich im Sommer stark aufheizen.

*Südansicht Trakt B*

Projektumfang

Insgesamt sollen 109 Fenster am Gebäude ersetzt werden:

- An der Südfassade des Trakt B sollen 50 Fenster mit den drei oder vier Glaselementen demontiert und durch Holz-Metallfenster ersetzt werden
- Entsprechend sollen auch die Lamellenstoren der 50 Fenster durch neue Lamellenstoren ersetzt werden
- Als Hitzeschutz sollen neu zusätzliche Vertikalmarkisen an der Südfassade angebracht werden und dazu beitragen, dass die Innentemperatur um einige Grad reduziert werden kann
- Im Dach befinden sich weitere 59 Fenster, welche zu ersetzen sind

Die Nordfenster im Erdgeschoss sind noch in einem guten Zustand und werden daher nicht ersetzt.

Kosten

Für die Fenstersanierung inklusive Storen und neuer Beschattung wird mit folgenden Kosten gerechnet:

Ersatz Fenster / Beschattung Trakt B	Betrag in CHF
Fenster Südfassade (Ersatz)	200'000.00
Lamellenstoren Südfassade (Ersatz)	40'000.00
Dachfenster inkl. Antrieb (Ersatz)	55'000.00
Beschattungsmarkisen Südfassade (Neu)	65'000.00
Gerüst für Nord- und Südseite	10'000.00
Reserve ($\approx 10\%$)	37'000.00
Mehrwertsteuer $\approx 8.1\%$	33'000.00
Gesamtkosten inkl. MWST	440'000.00

Die Kosten basieren auf Richt-Offerten.

Ausblick

Wie eingangs erläutert, sind seit 33 Jahren keine Sanierungsmassnahmen am Trakt B vorgenommen worden. Gemäss Zustandsaufnahme der Liegenschaften ist zu erwarten, dass in den nächsten 10 Jahre weitere Investitionen für Fassade, Bodenbeläge, Sanitärinstallationen, Innenausbau Substanz, EDV/IT-Anlage und Wärmeverteilung anfallen werden. Konkrete Projekte liegen jedoch noch nicht vor. Die Priorisierungen der Instandstellungsmassnahmen werden jährlich überprüft und mit den Gesamtinvestitionen der Gemeinde abgeglichen.

Ersatz Beleuchtung durch LED

Durch das Inkrafttreten der Energieeffizienzverordnung, welche den Import von Leuchtstoffröhren ab dem 24. August 2023 verbietet, können für die meisten Beleuchtungen bei Defekt keine neuen Leuchtmittel mehr beschafft werden. Hinzu kommt, dass bei der bestehenden Beleuchtung teilweise keine Ersatzteile mehr erhältlich sind. Aus Kosten- und Effizienzgründen soll daher - wo nötig - in der gesamten Primarschule die Beleuchtung erneuert und auf LED umgerüstet werden.

Projektumfang

Im Rahmen der Schulraumerweiterung der Primarschule 2019 wurde die Beleuchtung in allen Räumen mit grösseren baulichen Veränderungen bereits auf LED umgerüstet. Im Jahr 2024 wurde auch die Beleuchtung im Kindergarten Sandacker im Zuge des Umbaus auf LED modernisiert. Folgende Gebäude oder Gebäudeteile waren jedoch von den Um- und Ausbauarbeiten nicht betroffen und müssen nun nachgerüstet werden:

- Schulhaus Trakt B (156 Leuchten)
- Schulhaus Trakt C (44 Leuchten)
- Schwimmhalle inkl. Nebenräume der MZH (121 Leuchten)

In den drei genannten Bereichen sollen die Leuchten vollständig durch neue Beleuchtung und LED-Leuchtmittel ersetzt werden. Derzeit wird geprüft, ob das Förderprogramm in Anspruch genommen werden kann, was jedoch nur bei Verwendung dimmbarer Leuchtmittel möglich ist. In der aktuellen Kostenschätzung ist eine dimmbare Beleuchtung nicht berücksichtigt. Während der Projektumsetzung werden die Kosten mit und ohne dimmbarer Beleuchtung sowie inklusive und exklusive Förderbeiträge verglichen. Das wirtschaftlich günstigste Angebot erhält dann den Zuschlag.

Kosten

Für den Ersatz und LED-Umrüstung von total 321 Beleuchtung (Beleuchtung, Leuchtmittel, Installation und elektrische Arbeiten) in der Primarschule wird mit folgenden Kosten gerechnet:

LED Ersatz Trakt B, C und Schwimmhalle	Betrag in CHF
Fachbauleitung und Ausschreibung	12'000.00
LED-Ersatz Trakt B 156 Leuchten	113'000.00
LED-Ersatz Trakt C 44 Leuchten	56'000.00
LED-Ersatz Schwimmhalle/Nebenräume MZH 121 Leuchten	59'000.00
Anpassung der elektrischen Anschlüsse in 89 Räumen	22'000.00
Reserve (≈10%)	25'000.00
Mehrwertsteuer ≈8.1%	23'000.00
Gesamtkosten inkl. MWST.	310'000.00

Die Kosten basieren auf einer Kostenschätzungen mit Richtofferten aufgrund einer detaillierten Bestandsaufnahme eines Fachplaners.

Antrag Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Verpflichtungskredit für die Sanierung der Fenster und Beschattung im Trakt B sowie den Ersatz der Beleuchtung durch LED im Trakt B, C und der Schwimmhalle inkl. Nebenräume MZH als Kostendach von CHF 750'000.00 zu genehmigen.

Der Gemeinderat **beschliesst**:

1. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Verpflichtungskredit für die Sanierung der Fenster und Beschattung im Trakt B sowie den Ersatz der Beleuchtung im Trakt B, C und der Schwimmhalle inkl. Nebenräume MZH von CHF 750'000.00 zu genehmigen.
2. Die Rechnungsprüfungskommission wird gebeten, den vorliegenden Verpflichtungskredit zu prüfen und ihren Abschied bis am **Montag, 04. November 2024**, der Gemeindeverwaltung für die öffentliche Auflage sowie den Beleuchtenden Bericht abzugeben.
3. Dieser Beschluss unterliegt dem Öffentlichkeitsprinzip gemäss dem Gesetz über die Information und den Datenschutz IDG. Es erfolgt die Veröffentlichung und allfällige Freigabe an den Gesuchsteller.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Gemeindeversammlung (Beleuchtender Bericht)
 - Rechnungsprüfungskommission, Heinz Schlatter (per E-Mail)
 - Michael Roth, Bildungsvorstand (Brainconnect)
 - Florian Oberholzer, Schulpflegemitglied Infrastruktur (per E-Mail)
 - Sarah Vollenweider, Leiterin Finanzen (per E-Mail)
 - Aktenablage

Gemeinderat Otelfingen

Barbara Schaffner
Gemeindepräsidentin

Sheena Heinz
Gemeindeschreiberin

Versand am: 3. Oktober 2024