

# Gemeindeabstimmung vom 10. Februar 2019

---

Objektkredit von CHF 7'600'000, inkl. MwSt.,  
für die Aufstockung und Sanierung des Schulhauses  
Feld 1 und die Erweiterung des Schülerhorts im  
Schulhaus Feld 2 (Kat.Nr. 6667), Richterswil

---





# Gemeindeabstimmung

vom 10. Februar 2019

An die Stimmberechtigten

Gestützt auf Art. 8 (Urnenabstimmung) Ziffer 2 der Gemeindeordnung vom 25. November 2018 unterbreiten wir Ihnen folgenden Antrag zur Abstimmung an der Urne:

**Objektkredit von CHF 7'600'000, inkl. MwSt., für die Aufstockung und Sanierung des Schulhauses Feld 1 und die Erweiterung des Schülerhorts im Schulhaus Feld 2 (Kat.Nr. 6667), Richterswil.**

Wir laden Sie ein, diese Vorlage zu prüfen und bis zum Abstimmungssonntag, dem 10. Februar 2019, Ihre Stimme abzugeben.

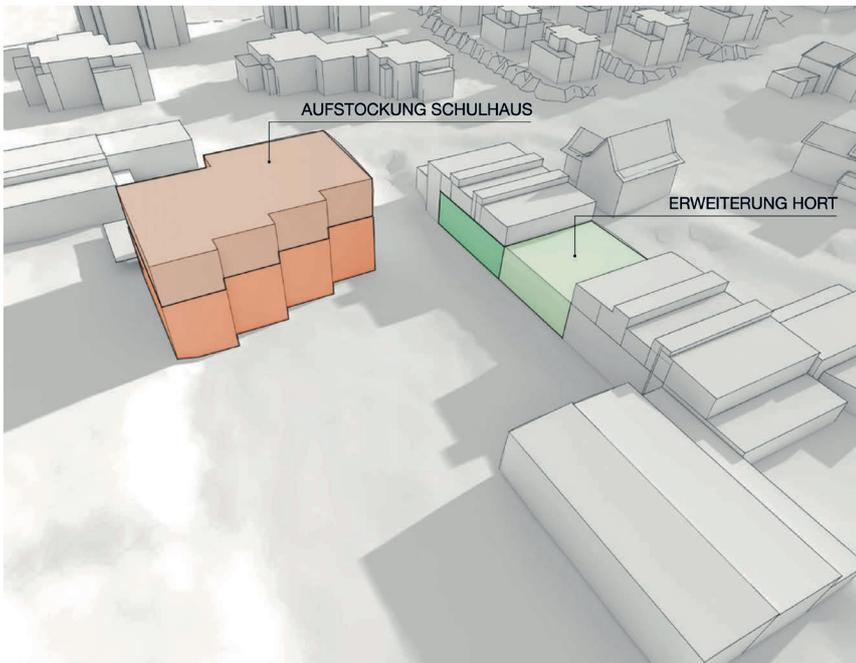
Richterswil, 19. November 2018

**DER GEMEINDERAT**

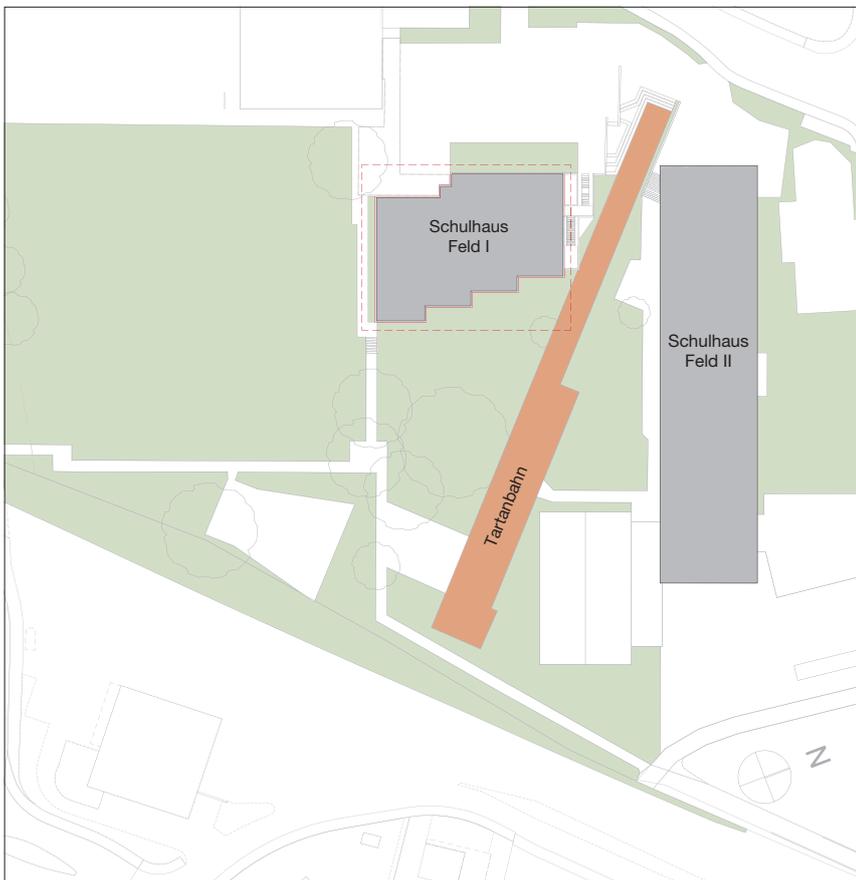
## Antrag des Gemeinderates

1. Dem Objektkredit für die Aufstockung und Sanierung des Schulhauses Feld 1 und die Erweiterung des Schülerhorts im Schulhaus Feld 2 (Kat.Nr. 6667), Richterswil, wird zugestimmt.
2. Für die Ausführung des Projekts wird zu Lasten der Investitionsrechnung ein Objektkredit von CHF 7'600'000 ( $\pm$  15%) inkl. MwSt., zuzüglich der jährlich wiederkehrenden Folgekosten, bewilligt.
3. Dieser Objektkredit erhöht oder reduziert sich allenfalls um die Mehr- bzw. Minderkosten, welche infolge Bauteuerung oder Bauverbilligung in der Zeit zwischen Kostenschätzung (2018) und der Ausführung entstehen.
4. Der Gemeinderat wird mit der Umsetzung des Projektes beauftragt.

## Sanierung und Aufstockung der Schulanlage Feld



Der Gemeinderat schlägt den Stimmberechtigten eine Lösung vor, die sowohl den stetig wachsenden Schülerzahlen, wie auch den Sanierungsbedarf des Schulhauses Feld 1 Rechnung trägt.



Situation Schulanlage Feld

### Das Wichtigste in Kürze

Das Schulhaus Feld 1 wurde 1971 in Betrieb genommen. Das Gebäude und die Sanitär- und Elektroinstallationen müssen saniert werden. Die Heizung ist 26 Jahre alt und bereits mehrfach ausgefallen. Die neue Heizungsanlage erfordert eine bessere Wärmedämmung, denn Leistung und Verbrauch hängen direkt vom Wärmeverlust der Gebäudehülle ab.

Gleichzeitig hat die Schule ihre Kapazitätsgrenze erreicht. Die Schulhäuser Feld 1 und 2 beherbergen heute 17 Schulklassen. Im Jahr 2019 werden es 18 und 2020 bereits 19 Schulklassen sein. Seit 2010 stiegen die Schülerzahlen in der Primarschule um rund 20 Prozent. Langfristig wird im Feld mit einer durchschnittlichen Belegung von 20 Klassen gerechnet. Der Raum für diese zusätzlichen Schüler fehlt heute. Die Schule braucht rasch weitere Klassenzimmer.

Auch der Schülerhort in der Schulanlage Feld ist voll. Die bestehenden Räumlichkeiten bieten Platz für maximal 45 Kinder pro Tag. Im Schuljahr 2018/19 wird dieser aber von 52 Kindern pro Tag genutzt. Die verbindliche Mindestfläche von 4 m<sup>2</sup> pro Kind kann nicht mehr eingehalten werden. Zusätzlich steigt die Nachfrage jährlich markant an. Die Hortfläche muss deshalb dringend ausgebaut werden. Mittelfristig braucht es in der Schulanlage Feld Platz für 70 Hortkinder pro Tag, die Tendenz ist steigend.

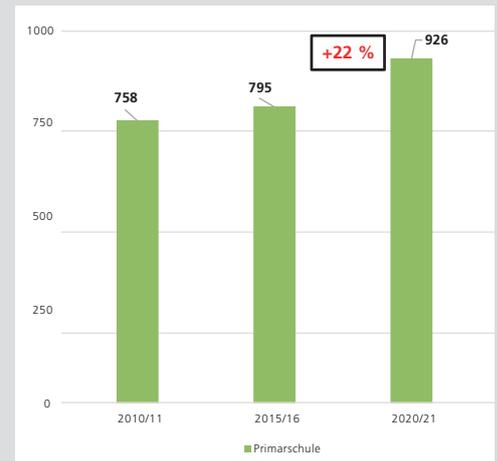
Mit der nötigen Sanierung des Schulhaus Feld 1 entstehen unter anderem Kosten für Baustelleneinrichtung, Gerüst und Dacheindeckung. Die Sanierung bietet eine ideale Gelegenheit, den Schulraumbedarf mit einer Aufstockung um zwei Stockwerke langfristig zu decken. Zur Aufstockung des Gebäudes können bautechnische Synergien genutzt werden. Das reduziert die Ausbaurkosten für den zusätzlichen Schulraum deutlich.

## Um was geht es?

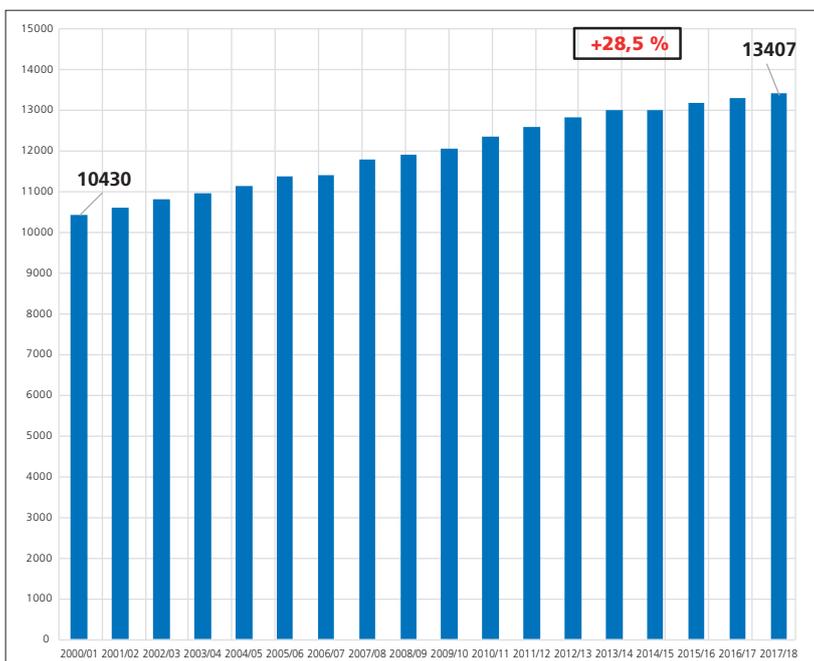
In den letzten zehn Jahren stiegen die Schülerzahlen in Richterswil kontinuierlich an. Das Schuljahr 2020/21 wird gemessen an den erwarteten Schülerzahlen zum absoluten Rekordjahr. Unsere Schüler und Kindergärtner werden heute häufig mit Bussen in die umliegenden Schulhäuser und Kindergärten verteilt. Viele Klassen sind in Provisorien untergebracht. Der Neubau im Töss wird zwar zur Entspannung beitragen, doch Richterswil benötigt auch im Schulhaus Feld zusätzliche Schulflächen.

Raum schaffen und erschliessen heisst nicht nur bauen, sondern es heisst ebenso Nutzungen optimieren. Diese Möglichkeiten werden bereits voll ausgeschöpft. Das Schulhaus Feld wird sehr effizient und flexibel genutzt. Flächen und Räume erfüllen verschiedene Funktionen oder stehen verschiedenen Personengruppen zur Verfügung. Beispielsweise ist der Korridor nicht einfach nur Erschliessung, sondern hat mehrere Funktionen: Gruppenarbeit, Spiel und Begegnung, Garderobe, Ausstellungsraum und vieles mehr finden heute im Korridor statt. Die Kapazitätsgrenze ist erreicht. Der Singsaal kann nicht mehr fürs gemeinsame Singen oder für Schulaufführungen genutzt werden, sondern ist mit dem Schulfach «Musikalische Grundausbildung» fix belegt. Für eine zusätzliche Klasse ist in der Schulanlage Feld heute kein Platz mehr vorhanden.

Die Nachfrage nach mehr Schulraum ist kein «Zwischenhoch». Vielmehr handelt es sich um einen sich fortsetzenden Trend. Die Berechnungen zeigen, dass die neuen Räume auch in Zukunft dauerhaft benötigt werden. In Richterswil wird insbesondere die räumliche Verdichtung und mit ihr die wachsende Bevölkerung ein wichtiger Grund für die höheren Schülerzahlen sein.



Schülerzahlen der Primarstufe in Richterswil 2010 bis 2020



Bevölkerung in Richterswil 2000 bis 2017

### Was wurde geprüft?

Im Schulhaus Feld I sind grössere Sanierungen notwendig. Die Struktur des Gebäudes ist in gutem Zustand. Doch die sanitären Anlagen, die Heizungsanlage, die Fassade, inkl. Fenster und Sonnenschutz und das Dach müssen erneuert werden. Die Heizung ist veraltet und im letzten Winter bereits mehrfach ausgefallen. Mit der Erneuerung der Heizung sollte auch die Gebäudehülle den neuen energetischen Anforderungen entsprechen. Hinzu kommt, dass sich die feuerpolizeilichen Anforderungen geändert haben. Das Schulhaus Feld 1 genügt diesen Ansprüchen nicht mehr. Aus Gründen des Brandschutzes müssen Decken, Türen, Handläufe und innere Verglasungen erneuert werden.

Zur Lösung der beiden Themen «Gebäudesanierung» und «zusätzlicher Schulraum» wurden zwei Optionen geprüft:

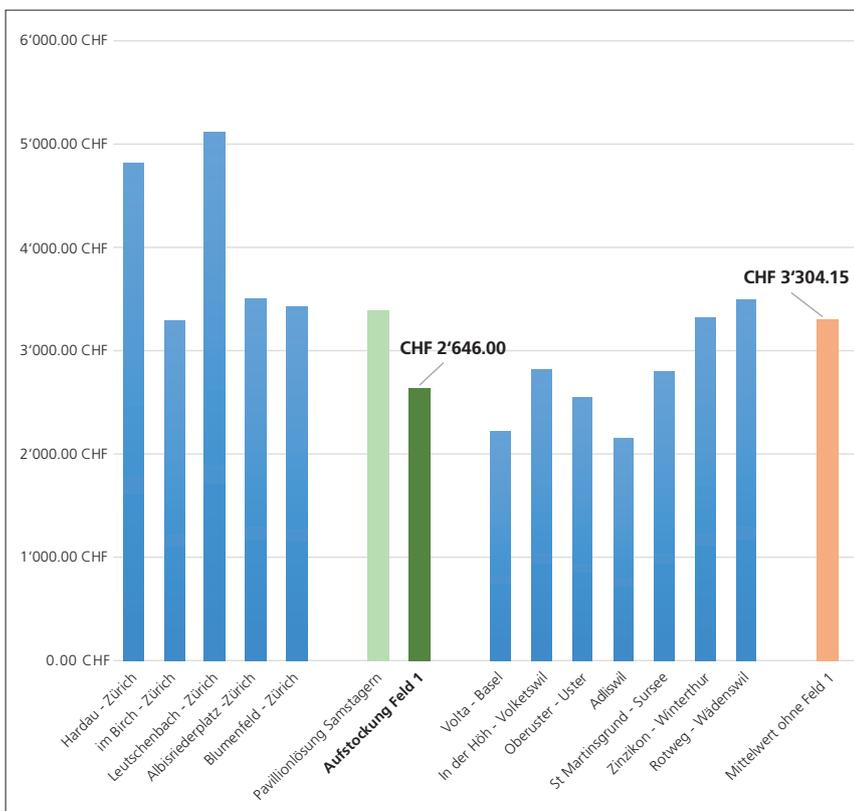
- a) Die Option «Pavillon» sieht die notwendige Gebäudesanierung des Schulhauses Feld 1 vor. Der unmittelbare Raumbedarf wird mit einem provisorischen Pavillon aufgefangen.  
→ **Der Gemeinderat hat sich gegen die Option «Pavillon» entschieden.**
- b) Die Option «Aufstockung» sieht im Schulhaus Feld 1 zwei weitere Stockwerke vor. Die notwendigen Sanierungsarbeiten werden mit der Aufstockung verbunden. Der unmittelbare Raumbedarf wird gedeckt und zusätzliche Raumreserven eingeplant.  
→ **Der Gemeinderat hat entschieden, die Option «Aufstockung» im Schulhaus Feld 1 der Stimmbevölkerung vorzulegen.**

## Was spricht für die Aufstockung?

Die Schülerzahlen steigen. Dieser Trend wird in den nächsten Jahren anhalten. Die Schule Feld kann den räumlichen Bedarf schon heute nicht mehr decken. Der Schülerhort ist überbelegt und die Nachfrage nimmt laufend zu. Die gesetzlichen Richtlinien können im Hort nicht eingehalten werden.

Der Zeitpunkt für eine Aufstockung ist günstig. Die Heizung im Schulhaus Feld 1 ist bereits mehrfach ausgetauscht und muss dringend ersetzt werden. Eine bessere Wärmedämmung der veralteten Gebäudehülle ist aus energetischen Gründen sinnvoll. Mit einer Aufstockung um zwei Stockwerke bietet sich die Gelegenheit, die Kosten für die Gebäudesanierung mit den Kosten der Aufstockung zusammenzulegen. Der Blick auf andere Schulhausbauten zeigt, dass im Durchschnitt 1 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF) ca. CHF 3'300 kostet. Der Kostenvergleich macht deutlich, dass die Aufstockung im Verhältnis zu anderen Schulhausbauten relativ günstig realisiert werden kann.

**Die Aufstockung des Schulhauses Feld 1 ist wirtschaftlich sinnvoll und kann mit der ohnehin notwendigen Sanierung verbunden werden.**



Erstellungskosten pro m<sup>2</sup> Geschossfläche, Kostenvergleich Basler & Hofmann

## Was ist im Feld 1 baulich geplant?

Das Schulhaus Feld 1 soll um zwei Stockwerke erweitert werden. Das 1971 erstellte Schulhaus hat eine klare Formensprache. Die Erschliessung ist hell gestaltet. Aufgrund der guten Gestaltung können Struktur und Grundriss der unteren Stockwerke übernommen werden. Das Gebäude wird durch die unterschiedliche Fassadengestaltung zwischen dem zweiten und dritten Obergeschoss optisch gegliedert. Der Höhenzuwachs fügt sich gleichmässig in die Umgebung ein.

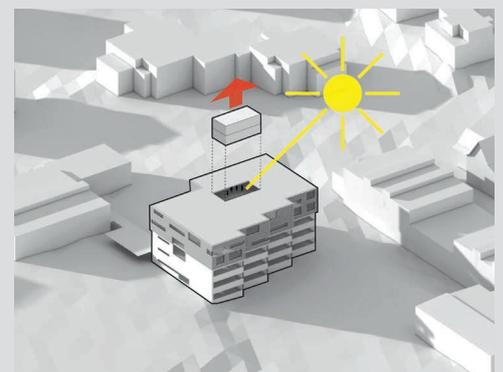
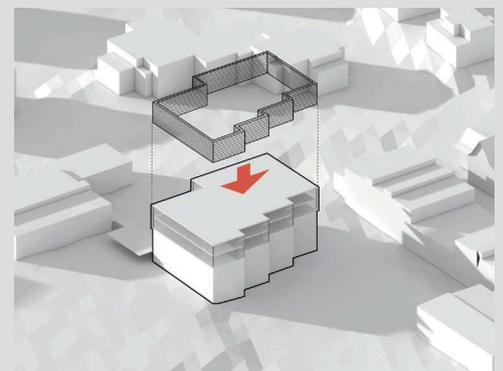
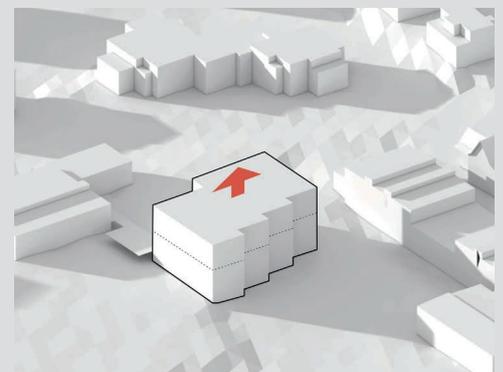


Visualisierung Aussenansicht Aufstockung Feld 1

Die beiden neuen Geschosse werden im zentralen Teil geöffnet. Von hier gelangt natürliches Licht in die Korridorbereiche. Die Räume werden flexibel gebaut, so dass darin verschiedene Schulformen Platz haben und die Nutzung variabel den Bedürfnissen angepasst werden kann. Zusätzlich werden langfristige Raumreserven eingepplant.



Visualisierung Innenansicht Aufstockung Feld 1



Darstellung Lichtbezug

## Welche Nutzung ist im Feld 1 vorgesehen?

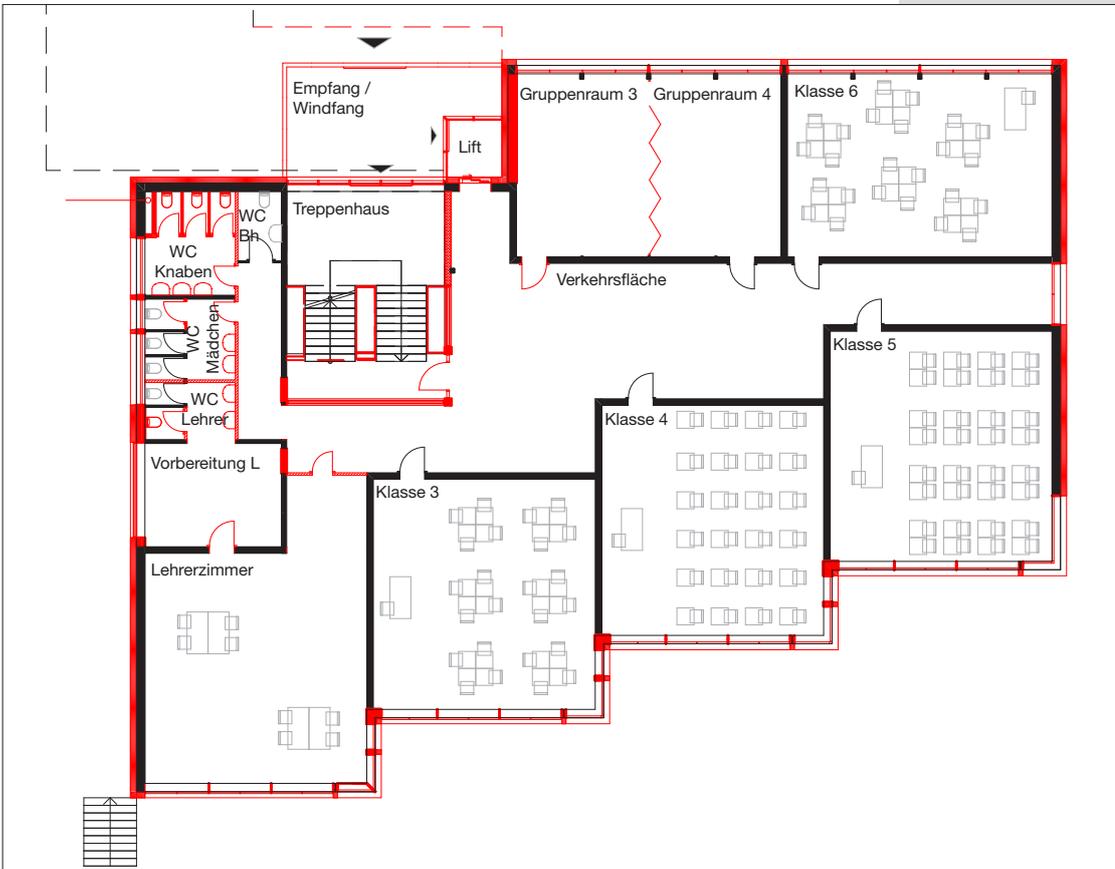
- Klassenzimmer für zusätzliche Primarschüler
- Raum für Musikalische Grundausbildung
- Gruppenräume (gemäss den kantonalen Empfehlungen der Bildungs- und Baudirektion)
- Informatik-Klassenzimmer
- Büro Gesamtbetriebsleitung für ausserfamiliäre Betreuung (Hort)
- Büroräume für Schulverwaltung

Die heute vorhandenen Räume in den Geschossen EG, 1. OG und 2. OG im Feld 1 werden teilweise neu zugewiesen. Neben weiteren kleineren Änderungen wird pro Geschoss ein Klassenraum mittels Trennwand in zwei Gruppenräume umgebaut. Durch den Einbau einer Liftanlage wird auch das Schulhaus Feld 1 behindertengerecht und die Transporte werden innerhalb des Gebäudes vereinfacht.

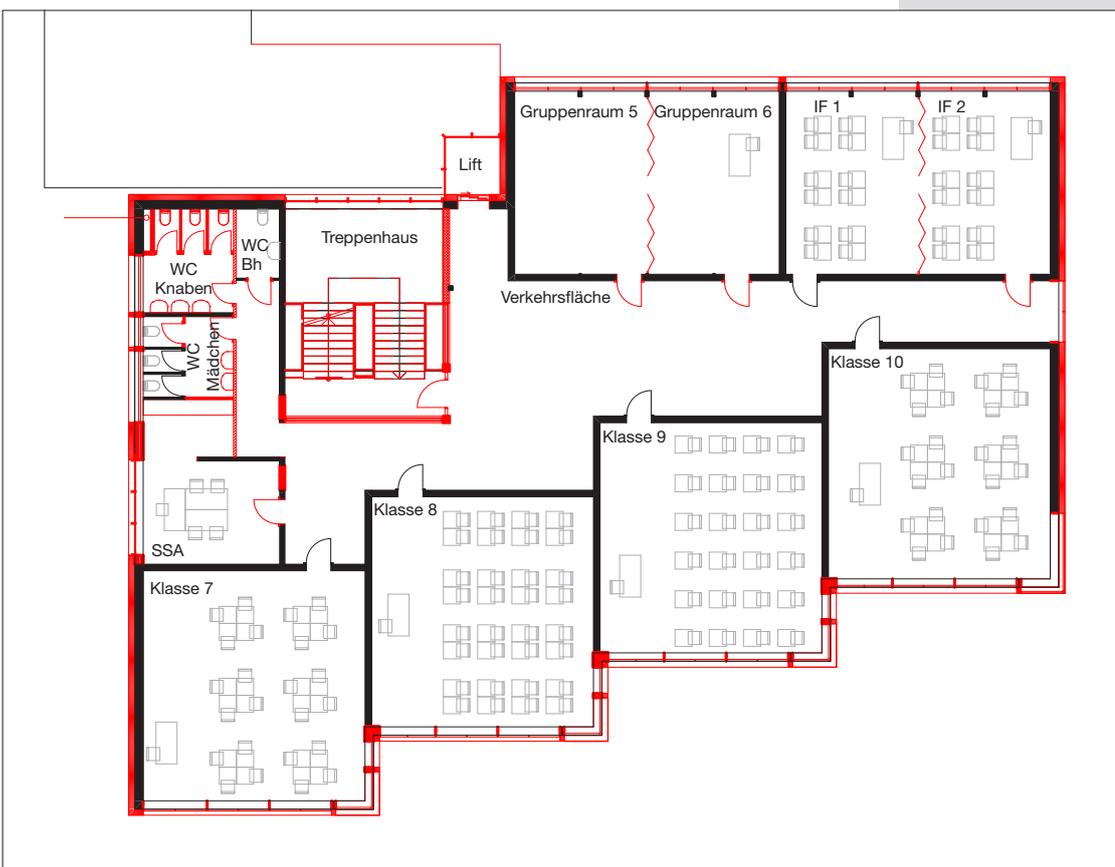


Grundriss EG

Welche Nutzung ist im Feld 1 vorgesehen?



Grundriss 1. OG



Grundriss 2. OG

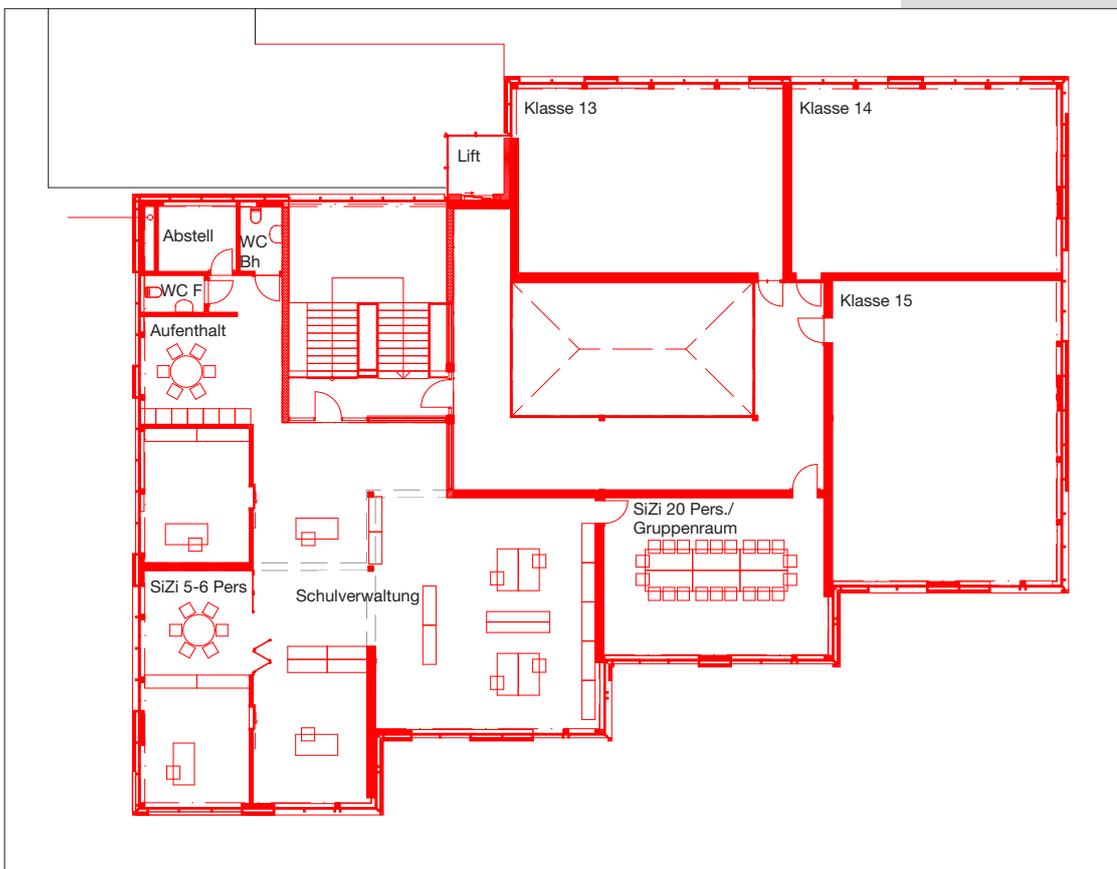
## Welche Nutzung ist im Feld 1 vorgesehen?

Im dritten Obergeschoss wird es auf einer Fläche von rund 620 m<sup>2</sup> flexibel nutzbare Schulzimmer geben. Im vierten Obergeschoss wird die Verwaltung auf rund 240 m<sup>2</sup> Fläche untergebracht. Zudem sind 311 m<sup>2</sup> Raumreserven vorgesehen. Sie werden vorerst nicht ausgebaut und können bei Bedarf in den Schulbetrieb integriert werden. Die Raumreserven sind vorausschauend ausgelegt, sodass Engpässe für die Schulkreise Dorf und Feld auch in Zukunft gut aufgefangen werden können.



Grundriss 3. OG

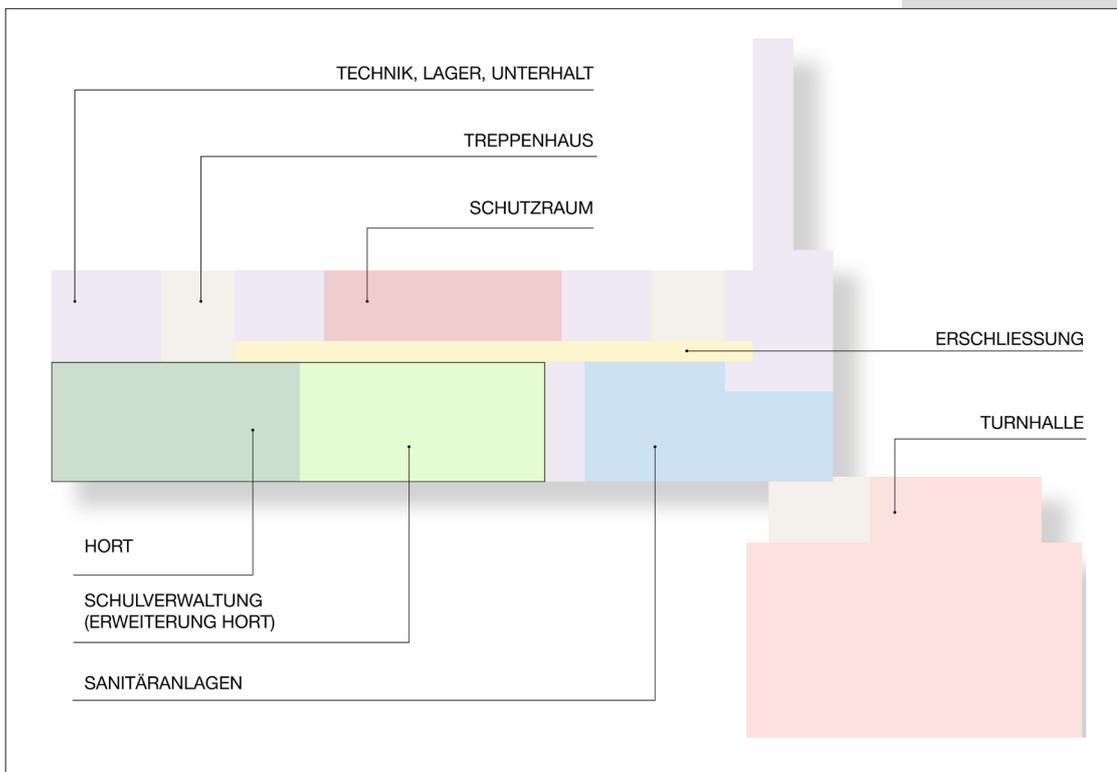
Welche Nutzung ist im Feld 1 vorgesehen?



Grundriss 4. OG

## Was ist im Feld 2 baulich geplant?

Im Schulhaus Feld 2 kommt es zu kleineren Veränderungen. Der Schülerhort ist heute im Feld 2 untergebracht und dort bleibt er auch. Neu soll aber die von der Verwaltung genutzte Fläche ebenfalls dem Hort zur Verfügung stehen. Die funktionale Aufteilung des Erdgeschosses des Schulhauses Feld 2 ist unten dargestellt. Die Räumlichkeiten der Verwaltung sind Hellgrün gekennzeichnet.



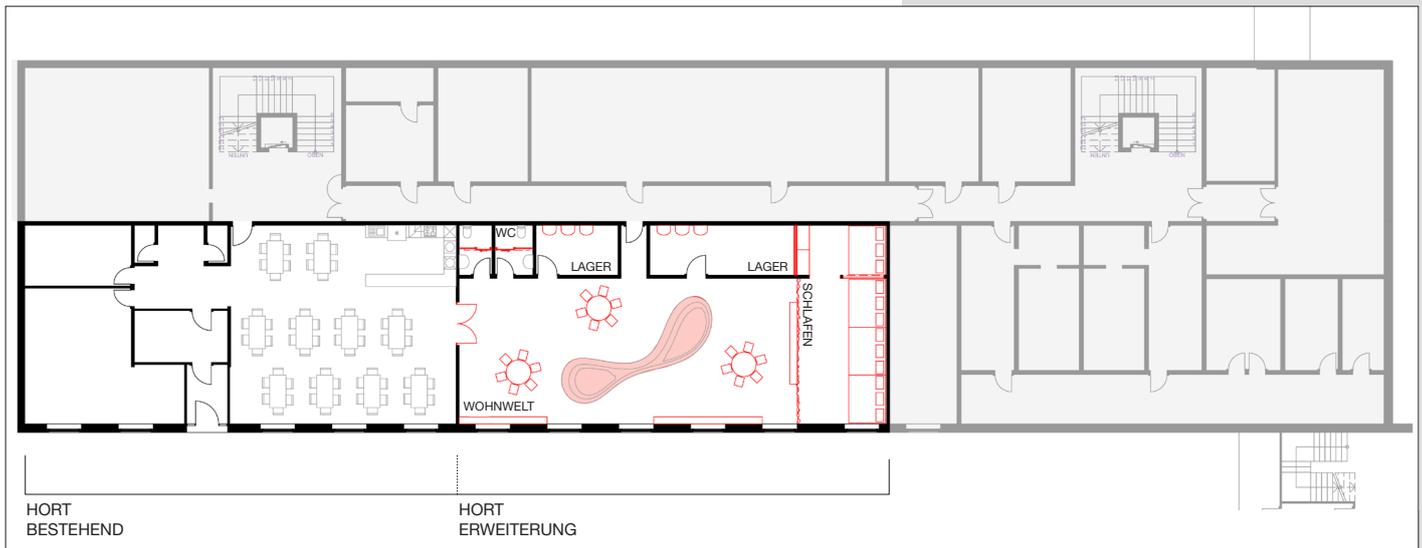
Situation Schulhaus Feld 2

Mit der Aufstockung kann die Verwaltung in das Schulhaus Feld 1 umziehen. Mit ihrem Wegzug wird im Erdgeschoss Platz frei für den Hort. Baulich sind nur wenig Veränderungen nötig. Die bestehende Infrastruktur (Küche, WC etc.) des Horts kann auch für die neuen Flächen mitgenutzt werden.

## Welche Nutzung ist im Feld 2 vorgesehen?

Die Nachfrage für den Schülerhort nimmt laufend zu. Die Kapazitätsgrenze des bestehenden Horts wurde bereits überschritten. Der Hort braucht mittelfristig Platz für rund 70 Kinder pro Tag mit steigender Tendenz.

Der Wegzug der Verwaltung schafft den nötigen Platz. Nach einer kindgerechten Umgestaltung kann die freiwerdende Fläche vom Schülerhort genutzt werden. Der Spiel- und Aufenthaltsraum wird vergrößert und es werden Ruhezeiten geschaffen. Die EG-Flächen eignen sich für den Schülerhort besonders gut, da die Kinder weiterhin direkten Zugang ins Freie haben.



Grundriss Erdgeschoss Feld 2

## Was kosten die Sanierungs- und Ausbaurbeiten?

Der Gemeinderat verfolgt eine gesamtheitliche Lösung, die sowohl die Sanierung der Schule als auch den Bedarf an Schulraum umfasst. Ziel ist es, den langfristig benötigten Schulraum in einem dauerhaften Gebäude zu erstellen und damit die Kosten gesamtheitlich zu reduzieren. Es ergeben sich folgende Sanierungs- und Ausbaurkosten:

### Aufstockung und Sanierung

Sanierung Heizung, Fassade, Fenster, Sonnenstoren, Dacherneuerung, Fluchtwege	CHF	2'604'000
Erneuerung Sanitäranlagen aus den 70ern im Feld 1	CHF	350'000
<b>Total «Sanierung» Feld 1</b>	<b>CHF</b>	<b>2'954'000</b>
Aufstockung ca. 1'542 m <sup>2</sup> GF sowie neue Liftanlage	CHF	3'780'000
Möblierung	CHF	300'000
<b>Total «Aufstockung» Feld 1</b>	<b>CHF</b>	<b>4'080'000</b>
<b>Total «Schülerhort» Feld 2</b>	<b>CHF</b>	<b>200'000</b>
Zwischensumme	CHF	7'234'000
Reserve ca. 5%	CHF	366'000
<b>Gesamtkosten inkl. MwSt.</b>	<b>CHF</b>	<b>7'600'000</b>

Der Zeitpunkt ist günstig. Im Bauablauf können dank den Sanierungsarbeiten viele bauliche Synergien genutzt werden. Gesamthaft entstehen Kosten in Höhe von CHF 7'600'000. Die Kosten für die Aufstockung betragen CHF 4'080'000. Damit werden 1'542 m<sup>2</sup> neue Geschossfläche und dauerhafter Schulraum geschaffen. Der Vergleich mit den Erstellungskosten für einen Pavillon (CHF 1'281'000) auf der Schulanlage Feld zeigt, dass die Erstellungskosten pro m<sup>2</sup> Geschossfläche ebenfalls für eine Aufstockung sprechen. Im Flächenvergleich ist die Aufstockung günstiger zu realisieren als eine Pavillonlösung.

### Kostenvergleich «Aufstockung» und «Pavillon», Kosten pro m<sup>2</sup> Geschossfläche

<b>Pavillon ohne Sanierung (verworfen)</b>	<b>CHF</b>	<b>1'281'000</b>
Geschossfläche (GF)		430 m <sup>2</sup>
entspricht GF/ m <sup>2</sup>	<b>CHF</b>	<b>2'979</b>
<b>Aufstockung von Feld 1 ohne Sanierung</b>	<b>CHF</b>	<b>4'080'000</b>
Geschossfläche (GF)		1'542 m <sup>2</sup>
entspricht GF/ m <sup>2</sup>	<b>CHF</b>	<b>2'646</b>

## Was sind die Folgekosten?

	CHF		CHF
<b>1 Abschreibungen</b>			<b>309'734.00</b>
<b>2 Zinsen</b>	<b>7'600'000</b>	<b>1.00 %</b>	<b>76'000</b>
<b>3 Betriebskosten</b>	<b>3'780'000</b>	<b>1.50 %</b>	<b>56'700</b>
<b>4 Personalkosten</b>			<b>94'500</b>
<b>Wiederkehrende Kosten gesamt pro Jahr</b>			<b>536'934.00</b>

<b>1 Berechnung der Abschreibungen</b>			
Sanierung Heizung, Fassade, Fenster, Sonnenstoren, Dacherneuerung, Fluchtwege	2'604'000	5.00 %	130'200.00
Umbaukosten Hort	200'000	5.00 %	10'000.00
Erneuerung Sanitäreanlagen aus den 70ern im Feld 1	350'000	5.00 %	17'500.00
Aufstockung ca. 1'542 m <sup>2</sup> GF sowie Liftanlage	3'780'000	3.03 %	114'534.00
Möblierung	300'000	12.50 %	37'500.00
<b>Zwischensumme</b>	<b>7'234'000</b>		–
Reserve ca. 5%	366'000	0.00 %	–
<b>Gesamtkosten inkl. MwSt.</b>	<b>7'600'000</b>		<b>309'734.00</b>

<b>2 Berechnung der Zinsen</b>			
<b>Gesamtkosten inkl. MwSt.</b>	<b>7'600'000</b>	<b>1.00 %</b>	<b>76'000.00</b>

<b>3 Berechnung der Betriebskosten</b>			
Die Betriebskosten werden sich für die unteren Geschosse verringern, da die Gebäudehülle neu mit entsprechender Wärmedämmung und Dreifach-Verglasung ausgestattet wird. Die Oberen Geschosse werden im Minergiestandard erstellt. Die Heizkosten werden gesamthaft sinken, Verbrauch an Wasser und Strom wird steigen (grössere Schülerzahl) Wartungskosten Aufzug			
Betriebskosten	3'780'000	1.50 %	<b>56'700.00</b>

<b>4 Berechnung der Personalkosten für die neuen Flächen</b>			
derzeitiger Personalaufwand im Feld (in Stellenprozent)		353 %	
derzeitige Flächen im Feld 1 gesamt		5'353 m <sup>2</sup>	
Neue Flächen im Feld 1 (GF)	1'543 m <sup>2</sup>		
Zu reinigende neue Flächen	88 % der GF	1'358 m <sup>2</sup>	
Zusätzlicher Personalaufwand (in Stellenprozent)		90 %	
Kosten Reinigungskraft (Basis 70'000 x 90% x 1.5 fach)			<b>94'500.00</b>

## Wie sieht die Terminplanung aus?

- |                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| – Genehmigung Ausführungskredit | 10. Februar 2019 |
| – Baubewilligung                | Juni 2019        |
| – Baubeginn                     | August 2019      |
| – Fertigstellung                | August 2020      |

## Was empfiehlt der Gemeinderat?

### **Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, den Objektkredit in der Höhe von CHF 7'600'000 zu genehmigen.**

Mit den geplanten Erweiterungen schaffen wir in der Schulanlage Feld langfristig flexibel nutzbaren Schulraum. Die Investition verknüpfen wir kosteneffizient mit den dringend notwendigen Sanierungsarbeiten im Feld 1. Zusätzlich werden vorausschauend wichtige Raumreserven erstellt. Es bietet sich hier die seltene Gelegenheit zu agieren und nicht nur zu reagieren.

Pavillons sind sinnvoll, wenn der Bedarf an Raum zeitlich begrenzt ist. Es ist zu erwarten, dass der Schulraumbedarf in der Schulanlage Feld mittel- und langfristig hoch bleibt.

Die Aufstockung beinhaltet neue dauerhafte Flächen von ca. 1'542 m<sup>2</sup> GF und das Schulhaus wird behindertengerecht. Der mittelfristige und langfristige Flächenbedarf ist gedeckt und die Schule ist dank den Raumreserven auch für künftige Engpässe gewappnet.

Die Aufstockung hat einen weiteren wichtigen Nebeneffekt: Im Gegensatz zu provisorischen Schulbauten wird kein Freiraum verbaut. Für die Planungsarbeiten einer «Halle für Alle» auf dem Areal der Schule Feld bleiben sämtliche vorgeprüften Varianten offen.

Richterswil, 19. Nov. 2018

### **IM NAMEN DES GEMEINDERATES**

**Der Präsident:**

**Der Schreiber:**

Marcel Tanner

Roger Nauer

## Bericht der Rechnungsprüfungskommission

Das Projekt deckt den Bedarf an zusätzlichem Schulraum kurz- bis mittelfristig ab und nutzt die bestehenden Bauten zur Optimierung der bestehenden Infrastruktur.

Durch die gleichzeitige Sanierung und Aufstockung können Synergien genutzt werden. Es können durch grössere Lose bei den Arbeitsvergaben, preisgünstigere Werkverträge abgeschlossen werden.

Das Kostenniveau bewegt sich leicht unter dem Durchschnitt im Vergleich zu anderen Schulhausprojekten im Kanton.

## Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt, dem Objektkredit von CHF 7.6 Mio. zur Aufstockung des Schulhauses Feld 1, zuzustimmen.

Richterswil, 22. Nov. 2018

**RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION**

**Der Präsident:**

**Der Aktuar:**

Peter Doderer

Christopher Frei

---

**Herausgeber**

Gemeinderatskanzlei  
Abteilung Politische Rechte  
Seestrasse 19  
8805 Richterswil

Weitere Exemplare der Gemeindeabstimmungsbroschüre können Sie gerne anfordern unter Telefon-Nr. 044 787 12 12, oder unter [gemeinderatskanzlei@richterswil.ch](mailto:gemeinderatskanzlei@richterswil.ch)

---

**Gestaltung, Layout und Druck**

Zürcher Werbedruck AG, Richterswil