

Auszug aus dem Protokoll

Sitzung vom 16. Juli 2025

76	6	Raumplanung, Bau und Verkehr
	6.1	Liegenschaften
	6.1.6	Liegenschaftsbewirtschaftung und -vermietung
	6.1.6.1	Thematische Projekte

Schulhaus Grafstal zusätzlicher Schulraum Planungs-/Projektierungskredit Anpassung Schulraum Grafstal; Kreditfreigabe

öffentlich

Ausgangslage

Gemäss dem Bericht Schülerzahlentwicklung wird sich in der Sekundarstufe die Anzahl Klassen aufgrund der effektiven Schülerzahlen schrittweise um zwei Klassen erhöhen. Eine zusätzliche Klasse wird im Schuljahr 2026/2027 und eine weitere im Schuljahr 2027/2028 eröffnet werden müssen. Dieser Bedarf kann durch die Umnutzung eines Fach- in ein Klassenzimmer und einer internen Rochade abgedeckt werden.

Zusätzlich werden aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums bis zum Schuljahr 2029/2030 zwei weitere Klassen erwartet. Die hierfür benötigten Räume müssen zum gegebenen Zeitpunkt geplant und neu gebaut werden. Das prognostizierte Bevölkerungswachstum wird weiterhin engmaschig und sorgfältig beobachtet, um notwendige Massnahmen rechtzeitig aufzugleisen. Die entsprechenden Kosten sind in der Investitionsrechnung eingeplant. Im Budget 2025 sind Planungskosten von Fr. 100'000.00 eingestellt.

Erwägungen

Es sind interne Rochaden bzw. interne Verdichtungen vorgesehen, sodass zwei Klassenzimmer im bestehenden Schulraumangebot abgedeckt werden können. Die Schulpflege hat diese Rochade an ihrer Sitzung vom 23. Juni 2025 diskutiert und für umsetzbar befunden. Dies beinhaltet konkret Folgendes:

Es wird eine interne Rochade durchgeführt, um ein zusätzliches Klassenzimmer inkl. Gruppenraum zu schaffen. Hierzu werden die derzeitigen Hauswarträumlichkeiten intern verschoben und verkleinert. Die bestehende Holzwerkstatt im Altbau wird in das Mehrzweckgebäude verlegt und künftig neben der Metallwerkstatt angesiedelt. Dies erhöht die Sicherheit während des Unterrichts, schafft betriebliche Synergien und erleichtert die Stundenplanung.

In den bisherigen Räumlichkeiten der Holzwerkstatt wird ein neues Klassenzimmer mit angrenzendem Gruppenraum eingerichtet. Im Zuge dieser Umnutzung sind diverse bauliche Massnahmen erforderlich. Altlasten müssen saniert und die Räume teilweise mit neuem Schulmobiliar sowie einer digitalen Wandtafel ausgestattet werden.

Die jetzigen Hauswarträumlichkeiten dienen während der Sanierung des Kindergartens Grafstal als Ersatzräume und werden danach baulich für die Holzwerkstatt vorbereitet.

Das bestehende Klassenzimmer im Dachgeschoss des Altbaus muss energetisch ertüchtigt werden, da der sommerliche Wärmeschutz derzeit ungenügend ist. Geplant ist, das Estrichgeschoss ordnungsgemäss zu dämmen und den Raum – analog zum zweiten Schulzimmer – mit einer aktiven Kühlung auszustatten. Diese Massnahmen werden in einem separaten Projekt detailliert geplant, projektiert und sollen rechtzeitig per Schuljahr 2027/2028 umgesetzt werden.

Planerwahl

Bei der Durchführung der Sanierung handelt es sich um ein Bauprojekt mit hoher Komplexität. Es müssen diverse Aufgaben und Disziplinen miteinander vereint und koordiniert werden. Aus diesem Grund ist der Beizug eines Architekturbüros erforderlich. Für dieses Projekt konnte das Architekturbüro Woernhard AG gewonnen werden, das bereits die Sanierung des Kindergartens Grafstal betreut.

Kosten

Die Kosten für die Planung- und Projektierung setzen sich wie folgt zusammen:

Auftrag	Unternehmer	Basis	Kosten inkl. MwSt.	
Architekturleistungen SIA Phase 31-33 Projektierung	Architektur Woernhard AG	Offerte	CHF	22'000.00
Leistungen Dritter:				
Schadstoffgutachten	noch zu bestimmen	Annahme	CHF	4'500.00
Kanal-TV-Aufnahme	noch zu bestimmen	Annahme	CHF	1'500.00
Gebäudeaufnahmen	noch zu bestimmen	Annahme	CHF	3'000.00
Bauingenieur / Elektroplaner / Brandschutz	noch zu bestimmen	Annahme	CHF	6'500.00
Pläne / Kopien		Offerte	CHF	2'500.00
Total			CHF	40'000.00
10% Reserve			CHF	4'000.00
Gesamtkosten inkl. MwSt.			CHF	44'000.00

Die geschätzten Grobkosten (Genauigkeit +/- 25 %) für die interne Rochade wurden aufgrund einer Erstbegehung auf total ca. Fr. 425'000.00 inkl. MwSt. geschätzt und werden innerhalb der Planung/Projektierung vertieft erarbeitet. Die prognostizierten Baukosten belaufen sich auf schätzungsweise ca. Fr. 225'000.00, das notwendige Mobiliar für die Werkstatt, welches nicht weiterverwendet werden kann, auf ca. Fr. 100'000.00. Dazu kommt das Honorar für das Architekturbüro im Umfang von zusätzlichen ca. Fr. 43'000.00 sowie Kosten für die notwendigen Fachplaner und die Baubewilligung im Umfang von ca. Fr. 13'000.00.

Projektorganisation

Die interne Rochade wurde in enger Zusammenarbeit mit der Schulpflege und der Schulleitung erarbeitet. Es wird eine Projektgruppe gebildet, die den Ressortvorsteher Infrastruktur, die Bereichsleitung Liegenschaften und das Architekturbüro umfasst. Die Schulpflege und die Abteilung Bildung werden regelmässig informiert und situativ in den Prozess einbezogen.

Termine

Nach Freigabe des Planungs- und Projektierungskredits wird das Sanierungskonzept «Stufe Bauprojekt» ausgearbeitet und ein entsprechender Baukredit erarbeitet. Der weitere Terminplan sieht folgende Schritte vor:

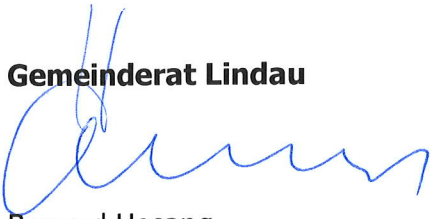
Abgabe Bauprojekt
Verabschiedung zu Händen GV durch den Gemeinderat
Vorbereitungsarbeiten Provisorium Kindergarten
Vorlage des Geschäftes an die Gemeindeversammlung
Phase 33 Baubewilligung
Phase 41 Ausschreibung
Phase 51 – 52 Baustart
Phase 51 – 52 Realisierung
Phase 53 Inbetriebnahme
Abrechnung

Spätherbst 2025
Januar 2026
Frühling 2026
Juni 2026
Sommer 2026
Herbst 2026
Herbst 2026
Herbst 2026
Januar 2027
Dezember 2027

Der Gemeinderat beschliesst

1. Für die internen Rochaden im Schulhaus Grafstal, Rütlistrasse 1 + 3, 8310 Grafstal, wird ein Objektkredit von Fr. 44'000.00 inkl. MwSt., zu Lasten Investitionskonto Nr. 2170.5040.26, freigegeben.
2. Der Auftrag für die Phase 31 – 33 über Fr. 22'000.00 inkl. MwSt. zwecks Erarbeitung eines detaillierten Projektes inkl. Kostenvoranschlag für die interne Rochade wird an das Architekturbüro Architektur Woernhard AG, Geenstrasse 1, 8308 Illnau, erteilt.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an
 - Gemeinderat
 - Schulpflege
 - RPK (per E-Mail an peter.hutter@lindau.ch)
 - Abteilung Bildung
 - Bereich Finanzen
 - Bereich Liegenschaften
 - Webseite
 - Akten

Gemeinderat Lindau


Bernard Hosang
Gemeindepräsident


Sandra Markovic
Gemeindeschreiberin

versandt am: **21. Juli 2025**