



Gemeinde Eglisau

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Eglisau

Sitzung vom 15. Dezember 2025

06.02.04.01 Liegenschaften im Verwaltungsvermögen
06.02.04.01 Projekte Schule Städtli 2026+

473. Sanierung und Instandsetzung Schulanlage Städtli, Projekt- und Kreditgenehmigung 1. Etappe

A

I. Ausgangslage und Erwägungen

- Nach dem Auszug der Sekundarschule Städtli in den Neubau Schlafapfelbaum werden an den beiden Primarschulstandorten Städtli und Steinboden gemäss Gesamtkonzept des Projekts Schule Eglisau2026+ die Unter- bzw. die Mittelstufe eingerichtet. Im gleichen Zug werden an beiden Primarschulstandorten Räumlichkeiten und Einrichtungen für den Ausbau der Tagesstrukturen bereitgestellt. Dafür notwendige bauliche Anpassungen werden mit dem Instandsetzungsbedarf sinnvoll koordiniert, wobei einige Massnahmen auch zur Erfüllung von Normen und Vorschriften getroffen werden müssen. Ursprüngliche Qualitäten der Gebäude sollen durch die Eingriffe wiederhergestellt und gestärkt werden.
- An der Sitzung vom 2. Juni 2025 hat der Gemeinderat für die Planung der bevorstehenden Sanierungen mit Bezug auf das Projekt Schule Eglisau2026+ eine Baukommission eingesetzt. Zum gleichen Zeitpunkt wurde ein Planungsauftrag für die Projektierungsphase 31-33 nach SIA 112 genehmigt und ein gebundener Kredit von Fr. 45'000.00 inkl. MWSt. zu Lasten Kto. 1.2170.5040.25 bewilligt. Im Perimeter der ersten Etappe der Umnutzung- und Sanierungsmassnahmen PSE2026+ ist das «ehemalige Sekundarschulhaus» an der Obergasse 59 enthalten.
- Insgesamt sind für das Vorhaben, welches in zwei Etappen durchgeführt wird, für die Jahre 2026 – 2028 im Finanzplan Fr. 2'560'000.- inkl. MWSt. eingestellt. Die Kosten verteilen sich wie folgt auf die nächsten Jahre:

Bezeichnung	Konto	2025	2026	2027	2028
Umnutzung Standort Schulanlage Städtli Innenraum	1.2170.5040.002	Fr. 100'000.-	Fr. 350'000.-	Fr. 200'000.-	
Sanierung Standort Schulanlage Städtli	1.2170.5040.015		Fr. 800'000.-	Fr. 450'000.-	
Neugestaltung Pausen- platz unten Hartplatz	1.2170.5030.013		Fr. 30'000.-	Fr. 100'000.-	
Umrüstung Beleuchtung Schulanlage Städtli	1.2170.5040.010	Fr. 210'000.-	Fr. 85'000.-	Fr. 105'000.-	Fr. 130'000.-
Total	Fr. 2'560'000.-	Fr. 310'000.-	Fr. 1'265'000.-	Fr. 855'000.-	Fr. 130'000.-

- Die Baukommission hat in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Ruder-Locher GmbH und der Duft Bauleitung GmbH den Baubeschrieb für die 1. Etappe erstellt. Dies unter Berücksichtigung der Erdbebensicherheit, der Denkmalpflege, der Anforderungen an den Brandschutz sowie der Personensicherheit. Aus dem Baubeschrieb resultiert ein Kostenvoranschlag für die

1. Etappe der geplanten Massnahmen. Dieser ordnet die mutmasslichen Kosten in drei Konten der Investitionsrechnung. Es sind dies Kosten für die Umnutzung der Sekundarstufe in Kindergarten und Unterstufe, Sanierungs- und Instandsetzungsmassnahmen sowie zum dritten die Umrüstung der Beleuchtungen auf eine LED-Technologie.

5. Der vorliegende Kostenvoranschlag datiert vom 21. November 2025 mit einer Genauigkeit von +/- 10 % weist einen Finanzbedarf für die 1. Etappe (ehem. Sekundarschulhaus, Obergass 59) von Fr. 2'110'000.- inkl. MWSt. aus. Die Berechnungen basieren auf dem Baubeschrieb, ersten Angeboten von Unternehmen und Zahlen aus dem Vorprojekt. Die Kreditsumme setzt sich aus den nachfolgenden Positionen der Investitionsrechnung der Gemeinde Eglisau zusammen:

Bezeichnung	Konto	Fr.
Umnutzung Schulanlage Städtli Innenraum	1.2170.5040.002	Fr. 640'000.-
Sanierung Standort Schulanlage Städtli	1.2170.5040.015	Fr. 1'175'000.-
Umrüstung Beleuchtung Schulanlage Städtli	1.2170.5040.010	Fr. 295'000.-
Total KV 1. Etappe		Fr. 2'110'000.-

6. Der Baubeschrieb enthält einen geringen Einschnitt in die Gebäudestruktur und beschränkt sich, mit Ausnahme des Umbaus in einen stufengerechten Spielplatz beim Osteingang, auf Sanierungsmassnahmen des Innenbereichs.
7. Für die «Umnutzung Schulanlage Städtli Innenraum» sind Fr. 640'000.- inkl. MWSt. vorgesehen. Darin sind sämtliche Massnahmen enthalten, welche im Zusammenhang mit der Umnutzung von der Sekundarstufe zur Kindergarten- und Unterstufe notwendig sind. Unter anderem werden Räume, welche für den Chemie- und Physikunterricht verwendet wurden, in Klassenzimmer umgebaut. Die Wandtafeln werden an die heutigen Bedürfnisse angepasst. Im Ostteil des Gebäudes werden zukünftig zwei Kindergartenklassen untergebracht. Angrenzend an den Osteingang wird anstelle des ehemaligen Pausenplatzes ein Spielplatz für Kinder im Alter des Zyklus I erstellt. Diese Ausgaben sind als gebunden zu betrachten und sind im Budget enthalten.
8. Für die «Sanierung Schulanlage Städtli» sind Fr. 1'175'000.- inkl. MWSt. vorgesehen. Um Synergien zu nutzen, wurden in den letzten Jahren bauliche Massnahmen aufgeschoben. Bestandsaufnahmen und Zustandsanalysen haben Sanierungsbedarf im Bereich der Elektroinstallationen, Gebäudetechnik und dem Energiebedarf aufgezeigt. In Bezug auf die Erdbebensicherheit sowie den Brand- und Personenschutz muss das Gebäude ertüchtigt werden. Das Kanalnetz der Abwasser- und Meteorleitung ist mehrheitlich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und muss Instand gestellt werden. Die Kosten sind im Budget enthalten. Für unvorhergesehene, gebundene Ausgaben sind insgesamt Fr. 595'000.00 im Kostenvoranschlag ausgewiesen. Als weitere gebundene Ausgaben entfallen Fr. 580'000.00 auf geplante Sanierungen.
9. Der erstellte GEAK (Gebäudeenergieausweis der Kantone) zeigte Handlungsbedarf bei der Dämmung der Gebäudehülle. Die Empfehlung aus dem Beratungsbericht vom 19.09.2025 empfiehlt die Dämmung des Estrichbodens. Die Kosten für diese Massnahme werden auf Fr. 45'000.00 veranschlagt. Diese Ausgaben sind ungebunden und im Budget enthalten.
10. Die Umrüstung der Beleuchtung in den Gebäuden der Schulanlage Städtli ist seit längerem geplant und dafür sind Fr. 530'000.- inkl. MWSt. für die Jahre 2025 - 2028 eingestellt. Die Ausführung wurde an den Projektverlauf PSE26+ gekoppelt. Das «ehemalige Sekundarschulhaus» weist den grössten Handlungsbedarf der Schulhäuser auf. Der Ersatz der Leuchten bringt neben dem geringeren Stromverbrauch auch ein zeitgemässes, bedarfsgerechtes Ausleuchten der Räume. Für die Umsetzung der 1. Etappe sind als gebundene Ausgaben Fr. 295'000.00 im Kostenvoranschlag eingesetzt.
11. Von den im Kostenvoranschlag ausgewiesenen Gesamtkosten fallen somit Fr. 2'065'000.00 als im Budget enthaltene, gebundene Ausgaben an. Dem Gemeinderat steht es zu, über gebundene Ausgaben abschliessend zu entscheiden (Art. 28, Abs. 2, Ziff. 2 Gemeindeordnung).

Fr. 45'000.00 entfallen als im Budget enthaltene, ungebundenen Ausgaben an. Die Ausgabenkompetenz liegt aufgrund ihrer Höhe beim Gemeinderat (Art. 28, Abs. 2, Ziff. 3 Gemeindeordnung).

12. Im Ausblick auf die 2. Etappe für die Sanierungs- und Instandsetzungsmassnahmen für das Primarschulhaus Obergass 57, welche in dem Stratusbericht des Beratungsbüros Basler & Homann AG aufgelistet sind, wird ein Investitionsbedarf von Fr. 770'000.- für die Jahre bis 2028 prognostiziert. Diese bilden den Aufwand für Massnahmen für Erdbebensicherheit, Empfehlungen der Denkmalpflege, der Anforderungen an den Brandschutz sowie der Personensicherheit nicht ab. Ob die Vorschriften des Behindertengleichstellungsgesetzes (GehiG) einen Einbau eines Personenlifts erfordert und ein solcher auch realisiert werden könnte, gilt es im weiteren Projektverlauf zu prüfen. Allfällige Kosten für diese Massnahme sind ebenfalls im oben genannten Investitionsbedarf nicht enthalten.

II. Beschluss

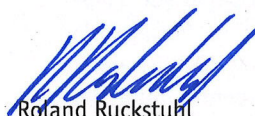
1. Das Projekt «Sanierung und Instandsetzung Schulanlage Städtli, 1. Etappe» basierend auf dem Baubeschrieb der Ruder-Locher Architekten GmbH, Eglisau, vom 10. November 2025, wird genehmigt.
2. Der Kostenvoranschlag vom 21. November 2025, der Duft Bauleitung GmbH, Trüllikon, für die Sanierung und Instandsetzung der Schulanlage Städtli für die 1. Etappe über Fr. 2'110'000.00 inkl. MWSt. (+/- 10%) wird genehmigt.
3. Für das Projekt wird ein Kredit von Fr. 2'110'000.00 inkl. MWSt. bewilligt. Davon fallen Fr. 2'065'000.00 als gebundene Ausgaben und Fr. 45'000.00 als ungebundene Ausgaben an. Die Kosten werden den Konten 1.2170.5040.002, 1.2170.5040.015 und 1.2170.5040.010 belastet.
4. Die Baukommission PSE26+ wird mit dem weiteren Vollzug gemäss Projekthandbuch PSE2026+ vom 2. Juni 2025 beauftragt.
5. Die Baukommission PSE26+ wird eingeladen, das Kostencontrolling und die finanzielle Abwicklung mit dem Geschäftskreis Finanzen zu klären. Der Gemeinderat und die RPK sind regelmässig über das Projekt und die Kostenkontrolle in Kenntnis zu setzen.
6. Der Geschäftskreis Finanzen wird eingeladen, im Einvernehmen mit dem Leiter Liegenschaften den Versicherungsschutz zu prüfen und ggf. die notwendigen Versicherungen abzuschliessen.
7. Der Beschluss ist öffentlich und wird auf www.eglisau.ch publiziert.
8. Über diesen Beschluss wird im Mitteilungsblatt vom Februar 2026 im Verhandlungsauszug sowie in einem separaten Beitrag berichtet.

III. Mitteilung an

1. Nicolas Wälle, Ressort Bau und Planung, Liegenschaften (per E-Mail)
2. Sandrine Haas, Ressortvorsteherin Bildung (per E-Mail)
3. Rechnungsprüfungskommission (per E-Mail)
4. Alexandra Böhni, Schulleitung Unterstufe, (per E-Mail)
5. Baukommission PSE2026+ (per E-Mail)
6. Christian Schmid, Leiter Liegenschaften (per E-Mail)
7. Geschäftskreis Finanzen (per E-Mail)

8. Dossier-Verantwortung: Christian Schmid, Leiter Liegenschaften

Gemeinderat Eglisau


Roland Ruckstuhl
Gemeindepräsident


Fabienne Riem
Stv. Gemeindeschreiberin



Versand: 19. Dezember 2025