



Gemeinde Ingenbohl

6440 Brunnen

Abstimmung vom 11. März 2012

Sachgeschäfte der Gemeinde Ingenbohl

- Verpflichtungskredit von Fr. 1.35 Mio. für den Kauf der Liegenschaft KTN 1029 von der Erbgemeinschaft Affentranger-Hackl Katharina sel.
- Verpflichtungskredit von Fr. 1.6 Mio. für die Fassadensanierung des Schulhauses Büöl Brunnen

Verpflichtungskredit von Fr. 1.35 Mio. für den Kauf der Liegenschaft KTN 1029 von der Erbgemeinschaft Affentranger-Hackl Katharina sel.

A. BERICHT DES GEMEINDERATES

1. Ausgangslage

Nachdem der Souverän an der Urnenabstimmung vom 23. Oktober 2011 dem Kauf der Liegenschaft Schützenhaus zugestimmt hat, steht nun als nächste Massnahme zur Umsetzung der nachstehenden Langzeitstrategie der Erwerb der Parzelle KTN 1029 mit 8'520 m² an. Die Parzelle gehört heute der Erbgemeinschaft Katharina Affentranger-Hackl. Die im Jahr 2006 verstorbene Katharina Hackl war die Tochter von Johann Hackl-Dettling. Dieser führte das in Brunnen domizilierte Baugeschäft Hackl. Die Erbgemeinschaft Affentranger-Hackl ist bereit, die Liegenschaft der Gemeinde zu veräussern, nicht zuletzt auch als Zeichen ihrer familiären Verbundenheit mit Ingenbohl-Brunnen.

2. Langzeitstrategie des Gemeinderates

Die laufende Zonenplanrevision geht davon aus, dass die Gemeinde Ingenbohl in ca. 15 Jahren über 10'000 Einwohner zählen wird. Im Vergleich zu heute sind dies ca. 1'500 Einwohner mehr. Dieser Entwicklung gilt es bei der öffentlichen Infrastrukturplanung Rechnung zu tragen, so insbesondere auch bei der Bereitstellung von Sport- und Freizeitanlagen. Der Gemeinderat erachtet es deshalb als seine Pflicht, für die Gemeinde rechtzeitig die hierfür erforderlichen Landflächen zu sichern. In diesem Sinne ist vorgesehen, die bestehenden Sportanlagen an der Gersauerstrasse inkl. Schützenhaus im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision von der Intensiverholungszone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umzuzonen. Nach der vom Gemeinderat im Sommer 2008 verabschiedeten Entwicklungsstrategie 2020 (siehe www.brunnen.ch, Rubrik «Interessantes») soll darüber hinaus das ganze Gebiet von den Sportplätzen bis zur Muota mittel- bis langfristig eingezont und dabei ebenfalls der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen werden. Damit würden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Weiterentwicklung der Sportanlagen, aber auch anderer im öffentlichen Interesse liegender Nutzungen, geschaffen. Der nun dem Stimmbürger vorgeschlagene Kauf von KTN 1029 bildet neben dem am 23. Oktober 2011 vom Stimmbürger gutgeheissenen Kauf des Schützenhauses einen weiteren Schritt in der Umsetzung dieser Langzeitstrategie und soll die Realisierung eines multifunktional nutzbaren Geländes ermöglichen.



3. Künftige Nutzung Liegenschaft KTN 1029

a) Ausgangslage

Die 8'520 m² grosse Liegenschaft wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Im geltenden Zonenplan ist sie einer Landwirtschaftszone zugewiesen. Im Sinne der vorerwähnten Langzeitstrategie soll KTN 1029 mit einem Teilzonenplan der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen werden. Der heutige Bewirtschafter hat gegen den Verlust dieser Landwirtschaftsfläche keine Einwände erhoben.

b) Neuer Muotaplatz

Immer wieder zeigt sich, dass Brunnen an sich für die Durchführung von Anlässen mit grösserem Publikumsandrang gut geeignet wäre, jedoch ein zweckmässig eingerichteter, genügend grosser und gut gelegener Standort für das Aufstellen von temporären Bauten und Anlagen wie Zelte, Festhütten, Tribünen etc. fehlt. Für grössere Anlässe musste deshalb häufig auf ungeeignetes Wiesland ausgewichen werden.

Andere Anlässe wiederum kamen infolge Fehlens eines geeigneten Standortes gar nicht zustande. Zur Verbesserung der touristischen und regionalen Infrastruktur soll auf KTN 1029 neu ein multifunktional nutzbarer, befestigter Platz realisiert werden. Dieser erlaubt im öffentlichen Interesse eine vielfältige Angebotserweiterung. Mit dem Muotaplatz stünde neu ein zusammenhängendes, grösseres und gut geeignetes Areal für regionale und überregionale Anlässe und Veranstaltungen zur Verfügung.

Brunnen würde damit auch als Tourismusort gestärkt. So könnte beispielsweise für die Austragung von Segelregatten ein geeigneter Stützpunkt für das Abstellen von Trailern, Wohnwagen, Verpflegungszelten etc. zur Verfügung gestellt werden. Die geplante Stärkung von Brunnen als Stützpunkt für den Segelsport würde damit entscheidend gefördert. Nicht unerwähnt soll weiter bleiben, dass der Muotaplatz die notwendige Voraussetzung dafür bildet, dass der Zirkus Knie Brunnen auch in Zukunft in seinen Gastspielplan aufnimmt. Der heutige Gemeindeparkplatz ist dafür zu klein, zumal mit dem Ausbau der Aeskulap-Klinik deren bisher mitbenütztes Areal nicht mehr zur Verfügung steht. Zudem würde damit der dringend notwendige Abschluss der Sanierung verhindert. Auch weitere Anlässe (Ausstellungen, Messen, Märkte, Vereins- und Firmenanlässe etc.) könnten auf dem Muotaplatz abgehalten werden.

c) Entlastung Dorfzentrum

Das Dorfzentrum würde mit dem neuen Platz gezielt entlastet und der Parkplatz müsste weniger oft ganz oder teilweise gesperrt werden. Mit dem Erlass von Richtlinien will der Gemeinderat sicherstellen, dass eine ausgewogene und ausgeglichene Auslastung der beiden Standorte erfolgt. Auch künftig wird es auf dem Gemeindeparkplatz Anlässe geben.

d) Verkehrserschliessung des Muotaplatzes

Verkehrsmässig ist der neue Platz optimal erschlossen. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine öffentliche Haltestelle. Für den Individualverkehr stehen bei den Sportanlagen Parkplätze zur Verfügung. Zusätzliche Parkplätze dürften auf dem neuen Platz selbst bereitgestellt werden können. Der Gemeinderat ist sich aber bewusst, dass bei Grossanlässen ausserhalb des Areals weiterer Parkraum notwendig ist und Shuttledienste eingerichtet werden müssten.

Die Zufahrt kann direkt und damit unter Umfahrung des Zentrums immissionsverträglich via Luzernerstrasse gewährleistet werden. Vom Dorfzentrum Brunnen bzw. vom Gemeindeparkplatz bis zum Platz liegt ein Gehweg von 800 m.

e) Parkierungsmöglichkeiten

Der Bedarf an zusätzlichen Parkplätzen ausserhalb des Dorfzentrums, insbesondere für Busse, ist vordringlich, sei es in Bezug auf die touristische wie auch die gewerbliche Entwicklung. Der Gemeindeparkplatz hat in Spitzenzeiten zu wenig freie Kapazitäten. Vor allem mit zusätzlichen Busparkplätzen kann eine Entlastung erreicht werden.

f) Militär

Auf Grund der gemachten guten Erfahrungen will der Gemeinderat auch künftig in der gemeindeeigenen Truppenunterkunft an der Rosengartenstrasse Militär beherbergen. Damit dies weiterhin möglich ist, sollte gleichzeitig mit der Unterkunft auch langfristig zur Verfügung stehender Parkraum

für LKWs bereitgestellt werden können. Bis anhin musste hierfür auf private Flächen ausgewichen werden. Es ist nicht sicher, ob diese auch in Zukunft benützt werden können.

g) Finanzieller Nutzen

Der direkte finanzielle Nutzen der Gemeinde liegt in der Generierung zusätzlicher Einnahmen, so in Form von Benützungsgebühren und zusätzlichen Parkgebühren sowie einer besseren Auslastung der Truppenunterkunft.

Grösser ist der indirekte volkswirtschaftliche Nutzen. Dieser kann nicht quantifiziert werden, dürfte jedoch nachhaltig und erheblich sein. Grössere Veranstaltungen bringen während des ganzen Jahres Leben in unser Dorf und damit Verdienst für das Gewerbe. In Synergie und im Zusammenwirken mit den Standortvorteilen von Brunnen (zentrale und bevorzugte Lage in einem Tourismusgebiet, gute Verkehrsanbindung, grosses Angebot an Gastrobetrieben) wird der neue Platz ein wichtiger Vorteil im Standortwettbewerb sein. Er wird dazu beitragen, dass sich Brunnen als Austragungs- und Durchführungsort von Anlässen noch besser behaupten kann.

4. Künftige Nutzung des Gemeindeparkplatzes

Der Gemeindeparkplatz soll vorrangig seine bisherige Funktion als Parkplatz behalten. Es zeigt sich immer wieder, dass dieser zentral gelegene Parkplatz für den Tourismusort Brunnen unverzichtbar ist.

Daneben räumt der Gemeinderat aber auch dem Erhalt des Gemeindeparkplatzes als zentraler Begegnungsort hohe Priorität ein. Die traditionellen Anlässe im Dorfzentrum, wie insbesondere zur Faschnachtszeit, sollen mit dem Kauf von KTN 1029 und dem Ausbau zu einem befestigten Platz nicht verdrängt werden. Im Gegenteil: Der Gemeinderat wünscht, dass der Gemeindeparkplatz weiterhin zur Belegung und Bereicherung von Brunnen genutzt werden kann. Anlässe, bei denen zur Verankerung von Bauten und Anlagen Grabarbeiten erforderlich sind, sollen aber künftig ausnahmslos auf dem neuen Muotaplatz stattfinden. Nach Inbetriebnahme des Muotaplatzes wird auch die Südhälfte des Gemeindeparkplatzes saniert. Danach können Fahrnisbauten und Zelte definitiv nicht mehr mit Bodenverankerungen gesichert werden.

5. Entwicklungsstrategie 2020

Der Gemeinderat ist nach wie vor der Meinung, dass die Umsetzung der Entwicklungsstrategie 2020 gerade in diesem Bereich höchste Priorität genießt und nur damit die Gemeinde auch für kommende Generationen ein Sport- und Freizeitangebot nachhaltig sichern kann. Die Entwicklung von «Brunnen-Nord» hat gerade in diesem Bereich keine Anpassung der Strategie zur Folge. Das Gegenteil ist der Fall. Ingenbohl-Brunnen braucht die langfristige Entwicklungsmöglichkeit im westlichen Teil unserer wachsenden Gemeinde, um auch so einen vernünftigen Ausgleich zum Dorfgebiet zu erreichen.

6. Altlasten

An der Gersauerstrasse, so insbesondere auch im Bereich der Parzelle KTN 1029, wurden von ca. 1948 bis ca. 1962 sowohl Hauskehricht als auch Gewerbeabfälle deponiert. Im Hinblick auf den geplanten Erwerb durch die Gemeinde hat deshalb der Gemeinderat bei der Magma AG, Büro für Geologie, Umwelt und Planung, Josefstrasse 92, 8005 Zürich, eine «technische Untersuchung» nach Altlasten-Verordnung in Auftrag gegeben. Diese ergab drei mögliche Szenarien:

Szenario 1: Nutzung des Grundstücks ohne Bauvorhaben

Dieses Szenario geht davon aus, dass auf KTN 1029 keine mit Aushubarbeiten verbundenen Bauvorhaben ausgeführt werden. In diesem Fall müsste die Parzelle noch während mindestens drei Jahren mit Probenahmen überwacht werden. Über die Fortführung der Überwachung würde nach Ablauf von drei Jahren entschieden. Die dreijährige Überwachung würde geschätzte Kosten von Fr. 20'000.– verursachen.

Szenario 2: Bau des Platzes mit Aushubarbeiten bis 1 m Tiefe

Diesfalls müsste mit geschätzten Entsorgungskosten von Fr. 1 Mio. gerechnet werden. Darin eingeschlossen sind die Kosten für die Fachbegleitung, Proben und Analysen und die Überwachung von ca. Fr. 130'000.–.

Szenario 3: Totalaushub

Für ein Bauvorhaben mit Untergeschoss wäre ein Totalaushub erforderlich. Die geschätzten Kosten würden sich auf ca. 2.3 Mio. Franken belaufen.

Die Gemeinde ist gewillt, den geplanten Platz so zu realisieren, dass kein entsorgungspflichtiger Aushub anfällt. Dies ist dann möglich, wenn nur die ca. 20 cm tiefe Humusschicht abgetragen wird.

Der Untersuchungsbericht der Magma AG geht auf Grund der abgelagerten Abfälle wohl von einem hohen Schadstoffpotenzial aus, relativiert die Gefährdung aber insofern, als sie die Freisetzungsgefahr als gering einschätzt. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass in der Deponie praktisch stagnierende Verhältnisse vorherrschen. Es werden nur wenige Schadstoffe gelöst, die danach ins Grundwasser gelangen. Das Areal muss aber auch künftig regelmässig überwacht werden. Weitergehende Massnahmen sind nicht notwendig. Das Amt für Umweltschutz hat dem Verzicht auf eine Altlastensanierung zugestimmt.

Der vereinbarte Kaufpreis von Fr. 1.35 Mio. berücksichtigt, dass das allfällige Restrisiko einer Altlastensanierung allein von der Gemeinde getragen werden muss.

7. Teilzonenplan «Brunner Allmig»

Wie erwähnt, befindet sich KTN 1029 zonenplanrechtlich zurzeit noch ausserhalb der Bauzone in der Landwirtschaftszone. Damit der geplante Muotaplatz überhaupt realisiert werden kann, ist eine Umzonung mit Zuweisung in eine Bauzone erforderlich. Diese Umzonung erfolgt im Rahmen eines Teilzonenplanes nach den Vorschriften der §§ 25 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG). Sowohl das Informations- und Mitwirkungsverfahren als auch das öffentliche Auflageverfahren sind abgeschlossen. Aus der Nachbarschaft sind gegen die Zonenplanänderung keine Einsprachen erhoben worden. Einzelne Anstösser gaben jedoch in informellen Schreiben ihren Bedenken wegen übermässigen Immissionen Ausdruck. Der Gemeinderat nimmt diese ernst. In einer Benutzungsordnung soll deshalb geregelt werden, wie und vor allem auch wie häufig der Platz künftig belegt werden darf. Der Teilzonenplan wird der Gemeindeversammlung vom Montag, 16. April 2012, zur Beratung vorgelegt. Die nachfolgende Urnenabstimmung ist für Sonntag, 17. Juni 2012, vorgesehen.

Das zuständige kantonale Volkswirtschaftsdepartement hat zur Zonenplanänderung mit Vorprüfungsbericht vom 20. Mai 2011 positiv Stellung genommen. Es darf deshalb davon ausgegangen werden, dass der Regierungsrat den Teilzonenplan genehmigen wird.

8. Finanzielles

8.1 Begründung des Verpflichtungskredites

Kaufvertrag Liegenschaft Erbgemeinschaft Affentranger-Hackl Katharina sel. Fr. 1'350'000.–

Allfällige Kosten für die Altlastensanierung gehen zu Lasten der Gemeinde.

In der vom Gemeinderat in Auftrag gegebenen Verkehrswertschätzung vom 17. Mai 2010 (Svito AG, Schwyz) wurde ein Verkehrswert von Fr. 1'704'000.– ermittelt. Der vereinbarte tiefere Kaufpreis trägt der möglichen Altlastensanierung und der noch nicht erfolgten Einzonung, d. h. der zurzeit noch fehlenden Baulandqualität, Rechnung. Nachdem auf KTN 1029 mindestens teilweise eine öffentliche Deponie betrieben wurde, müsste sich die Gemeinde voraussichtlich auch ohne Erwerb an allfälligen Sanierungskosten beteiligen.

8.2 Finanzierung

Der Kauf der Liegenschaft KTN 1029 Erbgemeinschaft Affentranger-Hackl Katharina sel. wird über die Reserve für zukünftige Landkäufe finanziert. Dadurch wird das zweckgebundene Eigenkapital der Gemeinde Ingenbohl um Fr. 1'349'000.– vermindert. In den Folgejahren fallen durch den eigentlichen Kauf keine zusätzlichen Kosten (Abschreibungen, Kapitalzinsen) in der Laufenden Rechnung an.

Die Kosten für eine allfällige Altlastensanierung werden über die Spezialfinanzierung Abfallbeseitigung abgerechnet. Der Saldo der Spezialfinanzierung betrug per 31.12.2010 Fr. 236'614.42.

9. Steuerfuss

Durch die Finanzierung über das gebundene Eigenkapital hat das Sachgeschäft auf den Steuersatz keine direkten Auswirkungen. Eine Steuererhöhung ist auf Grund dieses Sachgeschäftes deshalb nicht erforderlich.

10. Katasterplan und Kaufvertrag

10.1 Über die Lage des Grundstückes gibt der Katasterplan Aufschluss:



10.2 Bei Annahme des Geschäfts würde der nachstehende Kaufvertrag abgeschlossen. Dieser wurde vom Notariat Schwyz entworfen.

Urkundsperson: RA lic. iur. Rolf Bolfing, Notar-Stv. des Kreises Schwyz.

Kaufvertrag

Verkäuferschaft

- Peter Affentranger, geb. 11.09.1942, von Luzern, Mühlerain 12, 6010 Kriens
- Sandra Lütolf-Affentranger, geb. 07.06.1973, von Luzern, Libellenstrasse 9, 6004 Luzern
- Simone Affentranger, geb. 12.02.1975, von Luzern, Jugiweg 21, 6004 Luzern
Sandra Lütolf-Affentranger, von und in Luzern und Simone Affentranger, von und in Luzern
mit Vollmacht vertreten durch Peter Affentranger, von Luzern, in Kriens

Gesamteigentümer von Nr. 1029 Ingenbohl seit 28.03.2007

Käuferschaft

Gemeinde Ingenbohl,

Parkstrasse 1, 6440 Brunnen,

vertreten durch den Gemeinderat, dieser vertreten durch den Gemeindepräsidenten Albert Auf der Maur und den Gemeindeschreiber Aldo Moschetti

Kaufobjekt

Liegenschaft Nr. 1029 Ingenbohl

Plan Nr. 20, Brunner-Allmig

Früherer Eintrag: 2512

Gesamtfläche 8'520 m², übrige befestigte Fläche, Acker/Wiese/Weide

Anmerkungen

35 Muota- und Starzlenperimeter

12.02.1932, Beleg 0Jn

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

2584 Recht: Fuss- und Fahrwegrecht (beschränkt)

zulasten Nr. 1033

16.08.1961, Beleg 99Jn

2974 Last: Grundlast: Hagpflicht (Gesamtwert unvereinbart)

zugunsten Nr. 1033

16.08.1961, Beleg 99Jn

2246 Last: Recht zur Verlegung von unterirdischen Kabelleitungen

zugunsten Elektrizitätswerk Schwyz AG, mit Sitz in Schwyz, Schwyz

21.11.1979, Beleg 238cJn

13170 Last: Baurecht für öffentliche Kanalisation

zugunsten Gemeinde Ingenbohl, Brunnen

09.01.2009, Beleg 15Jn

13171 Last: Baurecht für Gasleitung

zugunsten Erdgas Innerschwyz AG, mit Sitz in Schwyz, Schwyz

09.01.2009, Beleg 15Jn

Grundpfandrechte

Keine

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt Fr. 1'350'000.00 (in Worten: Franken eine Million und dreihundertfünfzigtausend) und setzt sich wie folgt zusammen:

Die Käuferschaft bezahlt den Kaufpreis im Betrag von Fr. 1'350'000.00 auf das Konto der Verkäuferschaft bei der Luzerner Kantonalbank, mit Sitz in Luzern, Filiale Kriens, IBAN CH13 0077 8010 0032 1992 0, Valuta heute am Tage der öffentlichen Beurkundung dieses Kaufvertrages mit integrierter Grundbuchanmeldung.

Die Käuferschaft übergibt der Verkäuferschaft heute ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen der diesen Kauf finanzierenden Schweizer Bank, gemäss welchem sich diese verpflichtet, die Kaufpreiszahlung fristgerecht zu überweisen.

Die Verkäuferschaft bestätigt den Erhalt des Zahlungsverprechens durch Unterzeichnung dieses Kaufvertrages.

Besondere Bestimmungen

1. Der **Besitzesantritt** mit Übergang von Nutzen und Gefahr findet mit dem Eigentumsübergang des Kaufobjekts statt.
2. Jede **Gewährleistung** für Rechts- oder Sachmängel wird, soweit gesetzlich zulässig, wegbedungen. Die Käuferschaft übernimmt das Kaufobjekt in dem ihr bekannten Zustand. Die Urkundsperson macht die Parteien auf die Bedeutung dieser Bestimmung aufmerksam.

*Die Parteien stellen fest, dass das Kaufsobjekt Nr. 1029 Ingenbohl im **Kataster der belasteten Standorte** mit der Nr. 03_A016 und 03_S102 verzeichnet ist.*

Der Verkäuferschaft sind, ausser den in der technischen Untersuchung der magma ag vom 2. August 2011 aufgeführten, keine weiteren Abfall- oder Schadstoffbelastungen des Kaufobjektes bekannt.

Die Käuferschaft weiss, dass eine Nutzung des Kaufobjektes auf Grund der vorhandenen Belastungen beeinträchtigt und mit zusätzlichen Kosten verbunden sein kann. Ebenso ist ihr bewusst, dass sich aus einer allfälligen öffentlich-rechtlichen Sanierungspflicht nach Art. 32c Abs. 1 USG Kostenfolgen in unbekannter Höhe ergeben können. Sie übernimmt sämtliche in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten (so Untersuchungs-, Überwachungs-, Sanierungs- und Entsorgungskosten) und entlastet die Verkäuferschaft vollumfänglich, falls diese aus den erwähnten Belastungen durch die zuständige Behörde (z.B. im Rahmen einer Kostenverteilerverfügung im Sinne von Art. 32d Abs. 3 USG) oder zivilrechtlich in Anspruch genommen werden sollte. Die Verkäuferschaft verzichtet auf eine diesbezügliche Sicherstellung. Diese Kostenübernahmeverpflichtung ist bei der Bemessung des Kaufpreises angemessen berücksichtigt worden. Aus allfälligen Nutzungsbeschränkungen stehen der Käuferschaft gegenüber der Verkäuferschaft keine Ansprüche zu.

4. Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von **Miet- und Pacht**gegenständen, insbesondere von Art. 261 OR (Wechsel des Eigentümers durch Veräusserung des Mietobjekts).

Die Käuferschaft kennt den auf dem Kaufobjekt lastenden Mietvertrag mit Martin Reichlin jun. und übernimmt diesen.

Die Verkäuferschaft übergibt der Käuferschaft diesen Mietvertrag. Die Verkäuferschaft bestätigt, dass keine weiteren Miet- und Pachtverträge das Kaufobjekt betreffend bestehen.

5. Mit Auszug aus dem Protokoll vom 29. August 2011 hat der Gemeinderat Ingenbohl der Übernahme der Liegenschaft Nr. 1029 Ingenbohl («Brunner-Allmig») zugestimmt. Am 11. März 2012 hat der Souverän dieser Vorlage zugestimmt.
6. Die **Notariats- und Grundbuchgebühren** bezahlt die Käuferschaft.
7. Eine allfällige **Grundstückgewinnsteuer** bezahlt die Verkäuferschaft.

Der Grundbuchverwalter macht die Käuferschaft auf die von der Verkäuferschaft zu leistende Grundstückgewinnsteuer aufmerksam. Der mutmassliche Steuerbetrag ist im Zuge der Eigentumsübertragung in bar oder Barersatz zu bezahlen oder mittels Bankgarantie oder Bürgschafts-

Verpflichtungskredit von Fr. 1.6 Mio. für die Fassadensanierung des Schulhauses Büöl Brunnen

A. BERICHT DES GEMEINDERATES

1. Ausgangslage

Ein spezielles gestalterisches Element des im Architekturwettbewerb von 1995 siegreichen Projektes «Max und Moritz» war die Glasfassade, welche den kompakten Kubus und die Idee des Findlings in der Landschaft architektonisch unterstützte.

Die Detaillierung und Umsetzung erfolgte gemeinsam mit involvierten Spezialisten und unter dem latenten Einbezug der Baukommission, als Vertreterin der Bauherrschaft.

Die thermischen Bedingungen im Schulhaus Büöl in Brunnen sind trotz des damaligen Einsatzes hochwertiger Bauteile unbefriedigend. Bei hohen Aussentemperaturen steigen die Innenwerte in Kombination mit den inneren Wärmelasten auf Temperaturen über 30°C an. Nach 13 Betriebsjahren ist eine Korrektur dieser Situation unumgänglich. Insbesondere wird eine aussen liegende Beschattung gefordert. Dem Gemeinderat von Ingenbohl-Brunnen ist bei der Sanierung eine subtile Umsetzung wichtig. Er hat deshalb die Projektverfasser des Siegerprojektes und gleichzeitig ausführenden Architekten, Zwimpfer Partner Architekten aus Basel, beigezogen. Das Generalplanteam, bestehend aus Architekt und entsprechenden Fachplanern, erhielt den Auftrag, ein adäquates Sanierungskonzept auszuarbeiten.

Der Generalplaner erbringt dabei sämtliche erforderlichen Planerleistungen vom Vorprojekt bis und mit Ausschreibungsphase. Architekten und Fassadenplaner begleiten zusätzlich auch die Ausführungsphase, welche durch regionale Fachleute geleitet werden soll und sind für die Qualitätssicherung verantwortlich.

2. Projekt

Generelle Projektbeschreibung

Ziel der baulichen Massnahmen ist eine wesentliche Verbesserung des Raumklimas im Sommer sowie die Einhaltung der aktuellen Normen. Auf der Basis verschiedener baulicher Interventionen zur Behebung der thermischen und technischen Defizite sowie deren möglichen bauphysikalischen Auswirkungen auf die Schulräume, wurde ein Massnahmenkatalog erstellt. Spezifische Simulationen des zukünftigen Raumklimas, insbesondere der Wärme, bestätigen die positiven Erkenntnisse aufgrund von Berechnungen und Erwartungen der geplanten Massnahmen.

Konkret sind folgende bauliche Anpassungen geplant:

- Aussen liegende Beschattung durch Jalousien, Windbeständigkeit bis 90 km/h
- Einbau von spezifischen Zargen als Witterungsschutz
- Ersatz der transluzenten Oberlichter in den Schulzimmern
- Erneuerung und Verbesserung der Aussendämmung
- Schaffung einer Nachtauskühlung durch Umbau bestehender Lüftungsflügel
- Örtlicher Einbau von Ventilatoren für automatisierte Nachtauskühlung

Für die Ausführung der geplanten Massnahmen wird das ganze Schulhaus eingerüstet und die erforderlichen Schutzmassnahmen erstellt. Die bestehenden Glaspaneelen werden demontiert, gereinigt und nach der Ausführung der diversen Arbeiten wieder montiert. Die Unterkonstruktionen werden angepasst und die bestehende thermische Dämmung durch eine Stärkere ersetzt. Gegenüber der heutigen Ausführung wird die Dämmung analog einer Kompaktfassade verputzt. Schad-



Nord-/Westfassade mit neuem Wetter-/Sommenschutz (zum Teil runtergefahren)



Fassade im Bestand bzw. nach Fertigstellung (1998)

hafte Fensterrahmenteile werden ersetzt, sämtliche Dichtungsfolien neu eingesetzt und die erforderlichen Dichtungsfugen ebenfalls neu erstellt. Die bestehende Verglasung mit einem U-Wert von 1.0 wird nicht ersetzt.

Schadhafte Arbeitsflächen in den Schulräumen, welche parallel zu den Fensterfronten montiert sind, werden repariert oder ersetzt.

Beschattungsanlage und Nachtauskühlung werden elektronisch gesteuert, wobei in den einzelnen Räumen eine Übersteuerung durch autorisierte Personen möglich ist. Übergeordnet ist die Anlage mittels Wind- und Regensensoren abgesichert.

3. Terminplanung

Der Terminplan basiert auf der Zielsetzung, die erforderlichen Bauarbeiten für die Fassadensanierung mit Beginn der Sommerferien 2012 zu starten und bis Ende Oktober 2012 abzuschliessen. Als erste Baustufe werden die Fassadenanpassungen der Schulzimmer auf der Ostseite während der Schulferien ausgeführt.

4. Kosten

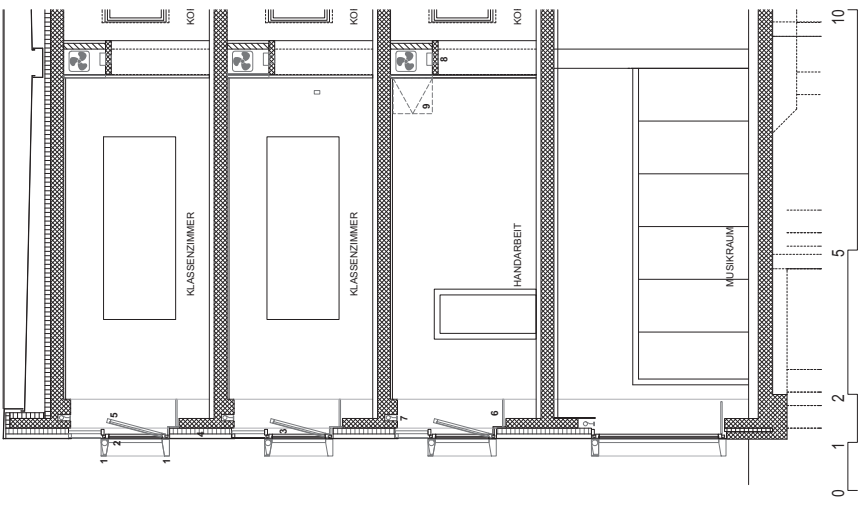
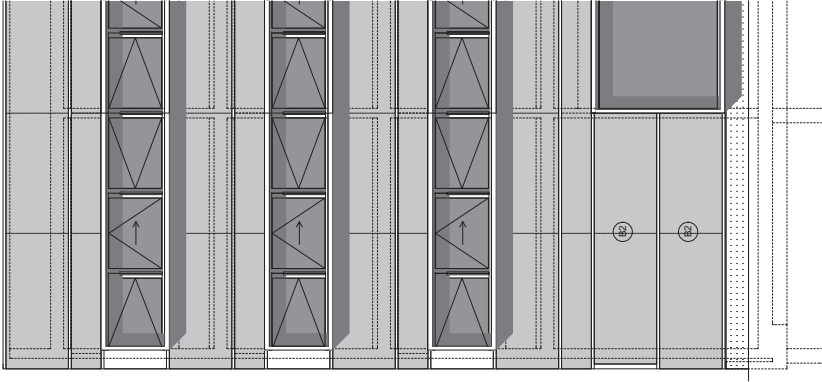
- Vorbereitungsarbeiten	Fr.	40'000.-
Sicherungen und Provisorien		
- Baumeisterarbeiten	Fr.	70'000.-
Baustelleneinrichtung und Gerüste		
- Glasfassade	Fr.	425'000.-
De- und Montage Glas, Reinigung, neue thermische Dämmung		
- Fenster	Fr.	225'000.-
Instandstellung, Einbau Lüftungs- flügel, Chromstahlzargen		
- Äusserer Sonnenschutz	Fr.	175'000.-
Einbau von elektrisch gesteuerten Jalousien		
- Elektroanlagen	Fr.	190'000.-
Installation und Steuerung der Sonnenschutzanlage, Lüftungsflügel und der erforderlichen Ventilatoren für die Nachtauskühlung		
- Lüftungsanlage	Fr.	60'000.-
Montage einer mechanischen Lüftung für Nachtauskühlung		
- Schreinerarbeiten	Fr.	40'000.-
Ersatz oder Reparatur Arbeitsflächen bei den Fenstern		
- Unvorhergesehenes	Fr.	50'000.-
Reserve für Unvorhergesehenes		
- Honorare	Fr.	260'000.-
Generalplaner-Honorar, Architekt, Fassadenplaner, Elektroplaner, HLK-Planer, Baumanagement		
- Verschiedenes	Fr.	65'000.-
Planernebenkosten und allg. Baunebenkosten		
Total Netto-Investitionskosten inkl. MwSt.	Fr.	1'600'000.-

Fassade:

1. Einbau von Witterschutz als aufgesetzte Zargenkonstruktion
2. Einbau von Sonnenschutz (Stoff)
3. Sanierung der Fensterbänke (Holz) Behängung von Isolierelementen (Folien)
4. Erneuerung der Fensterdrehmechanismen mit Erneuerung und Verbesserung der Wärmedämmung
5. Nachrüstung von Fensterelementen als Lüftungsfügel für die Nachtauskühlung

Innenausbau / Installationen:

6. Sanierung / Ersatz von Fensterbrettern (innen)
7. Einbau von Verdunkelungsanlagen anstelle von Blendschutz
8. Einbau von Ventilatoren
9. Anpassungsarbeiten für Nachtauskühlung (Revi-Öffnung, Lochpaneel o. ähnlich)



5. Finanzielles

5.1 Begründung des Verpflichtungskredites

Die Kosten für die Problemanalyse und die Erarbeitung des vorliegenden Sanierungsprojektes von Fr. 100'000.– sind bereits im Jahr 2011 angefallen und ausgegeben worden. Die Kosten für die eigentlichen Sanierungsarbeiten (inkl. Honorare, Nebenkosten und Reserve) von Fr. 1'600'000.– werden im Jahr 2012 anfallen.

5.2 Finanzierung

Für die Fassadensanierung Schulhaus Büöl ist in der Investitionsrechnung 2012 ein Betrag von Fr. 1'600'000.– eingestellt. Die anfallenden Abschreibungs- und Kapitalzinskosten sind in der laufenden Rechnung 2012 enthalten.

6. Steuerfuss

Die entsprechenden Kosten sind in der Finanzplanung 2012–2014 bereits berücksichtigt. Eine Steuererhöhung ist auf Grund dieses Sachgeschäftes deshalb nicht erforderlich.

7. Würdigung der Vorlage

Um einen geregelten Schulbetrieb im Schulhaus Büöl während der Sommermonate zu garantieren, stellt die Fassadensanierung eine dringende Notwendigkeit dar.

B. ANTRAG DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Vorlage «Fassadensanierung Schulhaus Büöl» geprüft und beantragt diesem Verpflichtungskredit von Fr. 1'600'000.– zuzustimmen.

C. ANTRAG DES GEMEINDERATES

1. Dem Verpflichtungskredit von Fr. 1'600'000.– für die Fassadensanierung des Schulhauses Büöl Brunnen sei zuzustimmen.
2. Der Gemeinderat sei mit dem Vollzug zu beauftragen.



*Gemeinde Ingenbohl
6440 Brunnen*

Einladung «Tag der offenen Tür»



Im Zusammenhang mit der Sanierung des Schulhauses Büöl findet am

Samstag, 25. Februar 2012, 10.30–12.30 Uhr

eine Informationsveranstaltung statt.

Für die interessierte Öffentlichkeit besteht die Möglichkeit der Besichtigung von einzelnen Räumen des Schulhauses Büöl.

Für die Beantwortung von Fragen zum Sanierungskonzept stehen der Projektverfasser sowie Mitglieder des Gemeinderates zur Verfügung.

Der Gemeinderat freut sich auf Ihr Erscheinen.