

Gemeinde Risch



Abstimmung

**Abstimmungserläuterungen für die
gemeindliche Urnenabstimmung vom
24. November 2019**

- Sanierung und Erweiterung Schulhaus 4
- Sanierung Hof Binzmühle



Urnenöffnungszeiten

Vorurne

Während der Schalteröffnungszeiten der Einwohnerkontrolle im Rathaus, Zentrum Dorfmat, Rotkreuz, von 08.00 bis 11.45 Uhr und von 13.30 bis 17.00 Uhr.

Haupturne

Am Abstimmungssonntag, 24. November 2019, von 10.30 bis 11.30 Uhr im Rathaus, Zentrum Dorfmat, Rotkreuz.

Impressum

Gemeinderat Risch, Zentrum Dorfmat, 6343 Rotkreuz
info@rischrotkreuz.ch, Telefon 041 798 18 18

Fotos: Hans Galliker
Auflagenzahl: 6'600 Exemplare
Layout: Typoatelier Eliane Wyler, 6343 Rotkreuz
Druck: Anderhub Druck-Service AG, 6343 Rotkreuz

Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen, dem Objektkredit Sanierung und Erweiterung Schulhaus 4 sowie dem Objektkredit Sanierung Hof Binzmühle zuzustimmen.

Informationsveranstaltung zur Sanierung und Erweiterung des Schulhauses 4:

Dienstag, 5. November 2019, 19.00 Uhr,
Singsaal Schulhaus 5

Zusätzliche Informationen

Weitere Informationen erhalten Sie auf der
Gemeindekanzlei oder im Internet auf
www.rischrotkreuz.ch.

Inhalt

Sanierung und Erweiterung Schulhaus 4

6	Das Wichtigste in Kürze
7	1. Ausgangslage
9	2. Handlungsbedarf
10	3. Umsetzungsvorschlag
10	3.1. Vorgaben aus dem Wettbewerbsprogramm
10	3.2. Projektierung
11	3.3. Erläuterungen zum Bauprojekt
12	3.3.1 Umbau- und Erweiterung/ Aufstockung Schulhaus 4 (SH4)
13	3.3.2 Ortsbau und Architektur
13	3.3.3 Denkmalschutz
14	3.3.4 Konstruktion, Materialisierung, Farbkonzept
14	3.3.5 Tragwerk
14	3.3.6 Gebäudetechnikkonzept
15	3.3.7 Nachhaltigkeit
15	3.3.8 Umgebungsgestaltung Perimeter Schulhaus 4
15	3.3.9 Verkehrskonzept Baustellen- erschliessung, Verkehrssicherheit Fussgänger
16	3.3.10 Hindernisfreies Bauen
16	4. Bezug zu Budget und Finanzplan
17	5. Weiteres Vorgehen
18	6. Empfehlung des Gemeinderats
19	7. Abstimmungsfrage
19	Anhang

Objektkredit Sanierung Hof Binzmühle

28	Das Wichtigste in Kürze
30	1. Ausgangslage
30	1.1. Ort und Hintergrund
31	1.2. Bisherige Planungsschritte
33	1.3. Geschichte
34	2. Handlungsbedarf
34	3. Umsetzungsvorschlag
34	3.1. Nutzungsstrategie
35	3.2. Stand der Planung
35	3.3. Erläuterungen zum Bauprojekt
35	3.3.1 Vorbemerkungen
36	3.3.2 Mittelhaus
37	3.3.3 Mühlegebäude
37	3.3.4 Ist ein Verzicht auf eine Sanierung des Mühlegebäudes möglich?
38	3.3.5 Remise
39	3.4. Umgebung
40	3.5. Verkehr und Erschliessung
41	3.6. Denkmalschutz
41	3.7. Wirtschaftlichkeit
41	3.8. Binzitreff
42	3.9. Naturschutzkonzept
43	4. Bezug zu Budget und Finanzplan
45	5. Weiteres Vorgehen
46	6. Empfehlung des Gemeinderats
47	7. Antrag
47	Anhang

Sanierung und Erweiterung Schulhaus 4

Das Wichtigste in Kürze

Mit der Schulraumplanung 2014 wurde festgestellt, dass die Schülerzahl bis zum Schuljahr 2023/24 von heute rund 1'000 auf rund 1'200 ansteigen wird. Damit die steigende Anzahl Schülerinnen und Schüler unterrichtet werden kann, muss zusätzlicher Schulraum geschaffen werden. Gleichzeitig sollen mit dem Ausbau auch die heute geltenden Anforderungen an die veränderten Lehr- und Lernformen (u.a. Gruppenräume) berücksichtigt werden. Eine der Zielsetzungen der Schulraumplanung 2014 bestand darin, die bestehenden Aussenstandorte Risch, Holzhäusern, Langmatt und Binzmühle beizubehalten. Ausbauvorhaben sollen weiter zentral am Standort Waldegg realisiert werden. Die Schulraumplanung ist basierend auf der Strategie des Gemeinderats so konzipiert, dass für die bevorstehenden Sanierungen der bestehenden Bauten genügend Rochadeflächen geschaffen werden können, sodass möglichst keine Provisorien erstellt werden müssen. Dem zur Abstimmung stehenden Objektkredit gingen zwei Beschlüsse der Gemeindeversammlung voraus:

- Der Beschluss vom 28. November 2017 für einen Objektkredit für die Planerauswahl und die Projektierung der Sanierung und Erweiterung des Schulhauses 4 sowie des Kindergartens Binzmühle in der Höhe von 1'300'000 Franken, wovon 850'000 Franken für das Schulhaus 4.
- Der Beschluss vom 3. Juni 2019 für einen Zusatzkredit für die Planung, Sanierung und Erweiterung über 250'000 Franken.

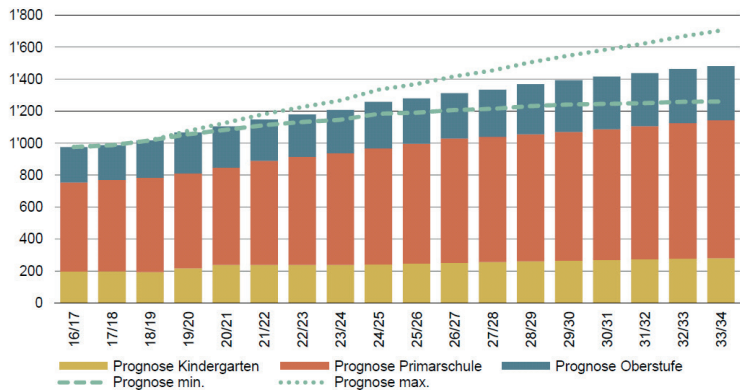
Mit dem Baukredit über 15.60 Millionen Franken (inkl. 7.7% Mehrwertsteuer) für die Realisierung der Sanierung und Erweiterung Schulhaus 4 Waldegg wird den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern das letzte Vorhaben der Schulraumplanung 2014 zum Entscheid vorgelegt. Das Projekt wurde im Rahmen eines unter Konkurrenz stehenden Verfahrens ausgewählt und stammt vom Generalplanerteam G&A Architekten AG, Altdorf.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern die Annahme des Objektkredits.

1. Ausgangslage

Die Bildung ist eine der zentralen Aufgaben der Gemeinden. Eine wesentliche gemeindliche Tätigkeit stellt die ständige Überwachung der Entwicklung der Schülerzahlen dar. Damit wird sichergestellt, dass die notwendigen Schulräumlichkeiten rechtzeitig zur Verfügung stehen.

Der Gemeinderat hat in der Legislatur 2011 bis 2014 die Schulraumplanung umfassend erneuert und eine Strategie entwickelt, wie der Schulraum der Gemeinde Risch in den nächsten Jahren erweitert werden soll. Die dynamische Entwicklung der Gemeinde Risch und auch eine höhere Geburtenrate führen dazu, dass zusätzlicher Schulraum geschaffen werden muss. Die Schulraumplanung 2014 geht davon aus, dass bis zum Schuljahr 2023/24 die Schülerzahl von rund 1'000 auf 1'200 ansteigen wird.

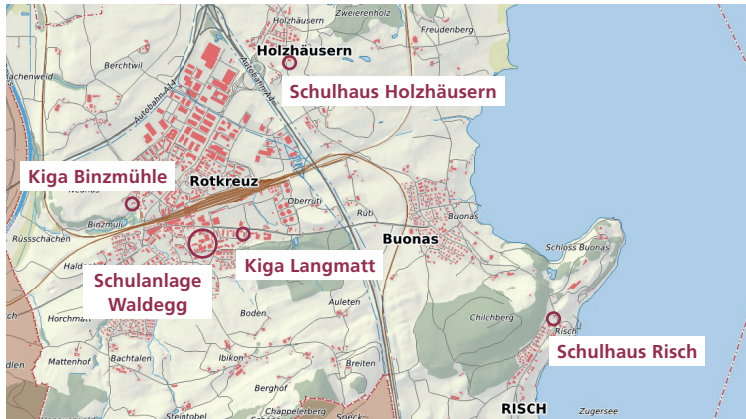


Entwicklung Anzahl Schülerinnen und Schüler der Schulen Risch Stand 12.12.2018

Neben der demografischen Entwicklung sollen die Infrastruktur der Schulen Risch an veränderte Lehr- und Lernformen (u. a. Gruppenräume) angepasst, das Tagesstrukturangebot vervollständigt und der Erneuerungs- und Ersatzbedarf einzelner Schulgebäude abgedeckt werden. Mit den bereits realisierten oder in der Realisierung stehenden Projekten wird dem Anpassungsbedarf Rechnung getragen.

Die Schulraumplanung 2014 wurde im Frühling/Sommer 2014 einer öffentlichen Mitwirkung unterzogen und im September 2014 vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der Stellungnahmen verabschiedet. Die Planung sieht vor, dass neuer Schulraum zentral beim

Standort Waldegg in Rotkreuz erstellt werden soll. Die bisherigen Aussenstandorte Risch, Holzhäusern, Binzmühle und Langmatt (beide in Rotkreuz) sollen im heutigen Umfang erhalten bleiben. Weiter liess sich der Gemeinderat bei der Festsetzung der Schulraumplanung 2014 vom Grundsatz leiten, dass möglichst keine kostspieligen Provisorien bereitgestellt werden sollen. Es hat sich gezeigt, dass diese Vorgabe bis heute eingehalten werden kann.



Standortübersicht der Schulen Risch

Sämtliche Massnahmen der Schulraumplanung 2014 sind im Finanzplan 2019 bis 2023 mit einem geschätzten Gesamtbetrag von rund 44 Millionen Franken berücksichtigt. Bis anhin wurden die Sanierung und Instandstellung des Schulhauses 1, der Ausbau der Schulhäuser 2 und 3 in Rotkreuz sowie die Sanierung des Schulhauses in Holzhäusern abgeschlossen. Die Realisierung der beiden Neubauten West und Ost sowie der Umbau des Oberstufenschulgebäudes und des heutigen Rektorats in Rotkreuz sind im Gange und werden voraussichtlich im Frühling 2020 abgeschlossen. Der Neubau des Kindergartens Binzmühle wird im Schuljahr 2019/20 realisiert.

Die Gemeindeversammlung hat am 28. November 2017 einen Objektkredit für die Durchführung des Planerauswahlverfahrens und die Projektierung für die Sanierung und Erweiterung des Schulhauses 4 sowie den Neubau Kindergarten Binzmühle von 1'300'000 Franken (inkl. 7.7% Mehrwertsteuer) bewilligt. Davon waren 850'000 Franken für das Schulhaus 4 und 450'000 Franken für den Kindergarten Binzmühle vorgesehen. Nach einer offenen, zweistufigen Generalplanersubmission wählte das Preisgericht am

30. Mai 2018 die G&A Architekten AG, Altdorf, mit ihrem Projekt für das Schulhaus 4 als Siegerin aus. Das Projekt beinhaltet eine umfassende Sanierung, welche die heutigen Anforderungen an die Statik, inkl. Erdbebensicherheit, und den Brandschutz sowie generell notwendige strukturelle Anpassungen berücksichtigt. Die Haustechnikanlagen sollen auf den neusten Stand der Technik, unter Berücksichtigung der Energieanforderungen sowie des Trinkwasserhygienekonzepts, gebracht werden. In Ergänzung zur Sanierung wurde das Generalplanerteam damit beauftragt, zusätzlich zur bereits in Form eines Anbaus vorgesehenen Erweiterung, eine konventionelle Aufstockung im Rahmen des Vor- und Bauprojekts zu prüfen. Es galt aufzuzeigen, welche statischen Massnahmen für eine Aufstockung notwendig wären. Weiter hatte der Planungsauftrag zum Ziel aufzuzeigen, mit welchen Investitionen, in Abhängigkeit vom Ausführungszeitpunkt, gerechnet werden muss. Im Rahmen der Projektierung musste in der Umgebungsgestaltung eine Pausenplatzenerweiterung unter Berücksichtigung des Umgebungsmasterplans von Daniel Schläpfer, Landschaftsarchitekt, eingearbeitet werden. Der Umgebungsmasterplan wurde damals mit dem Wettbewerb «Projekt Neu- und Umbauten Waldegg» erstellt und soll etappenweise realisiert werden.

Ende 2018 wurde die Schülerzahlprognose aktualisiert. Es zeigte sich, dass sich der vorausgesagte Trend der Schülerzahlentwicklung und die erwartete Schülerzahl im Jahr 2024 von 1'200 Schülerinnen und Schülern bestätigten. Aus der aktuellen Prognose resultiert, dass mit der zusätzlichen Aufstockung des Schulhauses 4 der Bedarf nach Schulzimmern bis zum Schuljahr 2027/28 abgedeckt werden kann. Die Prognosezahl ab diesem Zeitpunkt fällt höher aus als die bisherigen Prognosen. Mit der Aufstockung muss voraussichtlich erst ab Schuljahr 2028/29 zusätzlicher Schulraum bereitgestellt werden. Ohne Aufstockung müsste bereits auf das Schuljahr 2024/25 neuer Schulraum gebaut werden. Am 3. Juni 2019 hat die Gemeindeversammlung für die Planung der zusätzlichen Aufstockung des Schulhauses 4 einen Zusatzkredit von 250'000 Franken (inkl. 7.7% Mehrwertsteuer) genehmigt.

2. Handlungsbedarf

Die Projektierung und die Abklärungen für die Sanierung und Erweiterung des Schulhauses 4 sind weit fortgeschritten. Damit die Bau-

vorhaben termingerecht realisiert werden können, wird den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern ein Beschluss für die notwendigen finanziellen Mittel vorgelegt.

3. Umsetzungsvorschlag

3.1. Vorgaben aus dem Wettbewerbsprogramm

Die im Wettbewerbsprogramm vorgesehenen Anforderungen für die Sanierung und Erweiterung des Schulhauses 4 auf dem Schulareal Waldegg stellen sich aufgrund der Schulraumplanung 2014 zusammengefasst wie folgt dar:

Auftrag	Das 1974 erstellte Schulhaus soll instand gesetzt werden. Die genutzten Räume im bestehenden Schulhaus genügen den zeitgemässen Standards bzgl. Grösse, Ausbau, Organisation Räume, Energieeffizienz, Raumbedarf, Erdbebensicherheit, Brandschutzsicherheit, Bau-schadstofffreiheit sowie Trinkwasserhygiene nicht mehr. Die Umgebungsplanung ist Bestandteil des Masterplans «Areal Waldegg». Das Schulhaus soll aufgestockt werden, damit das neue Raumprogramm umgesetzt werden kann.
Betrieb während der Bauphase	Das Schulhaus 4 wird während der Bauphase für den Schulbetrieb gesperrt. Der Ersatzunterricht findet in den bereits definierten Rochadezimmern in anderen Schulhäusern statt. Die Turnhalle im Schulhaus 4 bleibt während der Bauzeit ebenfalls gesperrt. Es wird sowohl für den Schul- als auch den Vereinssport zu Einschränkungen kommen.

Die Anforderungen sind mit dem Siegerprojekt des Generalplanerteams G&A Architekten AG vollumfänglich erfüllt.

3.2. Projektierung

Die bisherige Projektplanung erfolgte durch die Generalplaner G&A Architekten AG.

In der ersten Phase des Vorprojekts wurden von September 2018 bis Dezember 2018 die konzeptionellen Überlegungen des Wettbe-

werbsprojekts vertieft. Dabei wurden die Konzepte der Fachplaner ergänzt, die Nutzer- und Betreiberbedürfnisse präzisiert sowie die architektonischen, gestalterischen und Realisierungsüberlegungen geschärft. Zudem wurde die Wirtschaftlichkeit optimiert. Parallel dazu wurden erste Abklärungen mit den Behörden und Ämtern durchgeführt. Die Investitionskosten wurden mit einer Genauigkeit von $\pm 15\%$ abgeschätzt. Das Vorprojekt wurde Mitte Dezember 2018 vom Projektausschuss genehmigt und für die nächste Phase freigegeben.

In dieser zweiten Phase von Mitte Dezember 2018 bis Mitte April 2019 erfolgten im Rahmen des Bauprojekts weitere Präzisierungen auf allen Ebenen. Es wurden Detailstudien, Farb- und Materialkonzepte sowie Qualitätsstandards erarbeitet und definiert. Planerisch wurde das Projekt, inkl. der Beiträge der Fachplaner, so weit bearbeitet, dass in einem nächsten Schritt ein Baugesuch eingereicht werden kann. In diesem Zusammenhang wurden auch die Behördenabklärungen vertieft. Zudem wurde ein detaillierter Terminplan über die Realisierungsphase inkl. Etappierungen erstellt. Im Weiteren wurde der Kostenvoranschlag mit detaillierter Beschreibung der vorgesehenen Arbeiten und Lieferungen erarbeitet. Dieser Kostenvoranschlag, mit einer Genauigkeit von $\pm 10\%$, bildet die Basis für den Baukredit, welcher nun den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern zur Beschlussfassung vorgelegt wird. Das Bauprojekt wurde am 12. April 2019 vom Projektausschuss zur Kenntnis genommen und vom Auftraggeber freigegeben. Am 3. Juni 2019 wurde der Zusatzkredit für die Aufstockung von der Gemeindeversammlung genehmigt. Mitte Juli 2019 wurde das Energiekonzept nochmals optimiert und angepasst.

Um den ambitionierten Terminplan einhalten zu können, werden von Mai bis November 2019 die Planungsarbeiten gemäss Projektierungskredit weiter vorangetrieben: Die Baugesuchsunterlagen werden erarbeitet und das Baugesuch wird eingabebereit vorbereitet. Parallel dazu werden die Submissionsunterlagen für die Ausschreibung des Bauhauptgewerbes erstellt und danach die Submissionen durchgeführt.

3.3. Erläuterungen zum Bauprojekt

Hinweis: Die Bauprojektpläne befinden sich im Anhang ab Seite 20.



Visualisierung Umbau- und Erweiterung / Aufstockung Schulhaus 4

3.3.1 Umbau- und Erweiterung / Aufstockung Schulhaus 4

Das Schulhaus 4 soll zusammen mit der Turnhalle 4 instand gesetzt, d. h. den neuzeitlichen schulischen Bedürfnissen und den neuen gesetzlichen Vorschriften angepasst werden. Zudem soll das Gebäude Schulhaus 4 für zusätzliche Nutzungen um ein Geschoss aufgestockt werden.

Das Konzept besteht darin, neben einem zusätzlichen neuen Vollgeschoss das Gebäude durch eine Ummantelung zu erweitern. Durch diese Massnahmen können die notwendigen zusätzlichen Nutzflächen generiert werden und das Schulhaus 4 erhält dadurch einen nach aussen sichtbaren, kompakteren Gebäudekubus. Mit der Aufstockung des Sockelgeschosses erfolgt eine einheitlichere statische Lastverteilung. Die neuen Aussenwände dienen zugleich der Ertüchtigung der Erdbebensicherheit.

Durch eine neue Treppenanordnung und den Einbau eines behindertengerechten Aufzugs über alle Geschosse kann vom Erdgeschoss bis ins 3. Obergeschoss das Treppenhaus brandschutzmässig mit rauchhemmenden Türen versehen werden. Die neuen Vertikalerschliessungen mit Treppe und Aufzug werden in Massivbauweise erstellt und dienen zugleich als Erdbebenmassnahmen. Die bestehende Treppe wie auch die neue Treppe erschliessen beidseitig die auf verschiedenen Höhen liegenden Geschosse. Die Benützung der unteren Geschosse, vor allem der Turnhallenbereich, kann durch diese Massnahmen betrieblich separat vom Schulbetrieb (EG bis 3. OG) erfolgen (Fremdnutzung). Vorgelagert im Erdgeschoss ist

unter dem neuen, vergrösserten Vordach ein verglaster Windfang vorgesehen. Das Schulhaus 4 wird heute und in Zukunft als Primarschulhaus genutzt und die Turnhalle soll als Einfachturnhalle weiterverwendet werden.

3.3.2 Ortsbau und Architektur

Die Schulanlage in Rotkreuz besteht aus mehreren Einzelbauten, welche zusammen auf der Geländekuppe zwischen der Waldeggstrasse und der Meierskappelerstrasse ein Ensemble bilden. Durch die einheitlich orthogonalen und versetzten Gebäudeanordnungen entstehen interessante Aussenräume, welche unterschiedlich genutzt werden. Sämtliche Schulbauten weisen ein bis maximal drei Haupt-, bzw. Vollgeschosse auf. Die Schulanlage ist über mehrere Jahrzehnte gewachsen und weist daher unterschiedliche Bautypen auf. Gerade diese Situation verleiht der Anlage ein spezielles und interessantes Erscheinungsbild. Das Schulhaus 4 und die Turnhalle 4, welche im Jahre 1974 erstellt wurden, sind seither kaum wesentlich verändert worden. Die Turnhalle mit den über zwei Geschossen angeordneten Nebenräumen bilden den Sockel für das darüberliegende dreigeschossige Schulhaus 4.

Die Turnhalle mit den Nebenräumen übernimmt den Terrainverlauf, welcher sich von Süden nach Norden um über zwei Geschosse neigt. Dadurch kann das Flachdach der Turnhalle vollflächig als Pausenplatz genutzt werden. Das Schulhaus 4 wurde als dreigeschossiges Gebäude vom darunterliegenden zweigeschossigen Sockel leicht zurückversetzt angeordnet.

Visualisierung Schulhaus 4 und Schulhaus 1



3.3.3 Denkmalschutz

Das Schulhaus 4 steht nicht unter Denkmalschutz.

3.3.4 Konstruktion, Materialisierung, Farbkonzept

Die Ausgestaltung und Materialisierung im Bauprojekt ist in enger Zusammenarbeit mit den Nutzern, Betreibern und Eigentümern vertieft und optimiert worden. Die jeweiligen Bedürfnisse wurden bei den Verantwortlichen breit abgefragt und geprüft und sind im Bauprojekt aufgenommen worden. Dabei wurde den funktionalen Überlegungen und Bedürfnissen eine hohe Bedeutung beigemessen. Entstanden ist ein Material- und Farbkonzept, das sowohl technisch und ästhetisch als auch aus betrieblicher Sicht auf die Anforderungen der Nutzer und Betreiber eingeht.

3.3.5 Tragwerk

Durch die Aufstockung um ein Geschoss werden die bestehenden Wände stärker belastet. Da die neuen und die bestehenden Wände jedoch übereinanderliegen, kann die Mehrbelastung aufgenommen werden. Die erhöhte Belastung der heutigen Flachfundation wird durch das Einbringen von neuen Mikropfählen aufgenommen. Mittels dieser Pfähle können die erhöhten Vertikallasten in den Untergrund abgetragen werden. Das Schulhaus wird über die neuen Betonwände erdbebensicher ertüchtigt.

3.3.6 Gebäudetechnikkonzept

Die heutige Gasheizung deckt den Wärmebedarf der Schulhäuser 1 bis 5 ab. Aufgrund der voraussichtlich in naher Zukunft als Energieträger zur Verfügung stehenden Fernwärme hat der Auftraggeber beschlossen, vom ursprünglichen Heizungssanierungskonzept abzuweichen und ein alternatives, umweltfreundlicheres Energieerzeugungskonzept vorzusehen: Zukünftig soll das Schulhaus 4 mittels Erdsonden und Wärmepumpen im Winter beheizt und im Sommer gekühlt werden (Freecooling). Diese Projektänderung verursacht Mehrausgaben von 760'000 Franken. Teile des dazu notwendigen elektrischen Stroms werden auf dem Dach des Schulhauses 4 mittels eigener Photovoltaikanlage produziert. Die Schulhäuser 1, 2, 3 und 5 werden übergangsmässig weiter mit einer Gasheizung und ab ca. Herbst 2021 mit Fernwärme beheizt.

Ab dem Heizverteiler in der Heizzentrale wird die Wärmeenergie zu den Radiatoren geführt. Die Heizgruppe Lüftung versorgt Lüftungs- und Kühlanlagen mit Wärme respektive Kälte. Der Gruppenaufbau umfasst alle erforderlichen Apparate (drehzahlgeregelte Umwälzpumpe, Regulierung etc.), Armaturen und Instrumente.

Das gesamte Gebäude wird neu mit einer kontrollierten Raumlüftung ausgestattet. Die Lüftungsanlage im 1. UG versorgt die Nutzungen in den Untergeschossen wie Turnhalle, Garderoben, WC und die technischen wie auch die textilen Gestaltungsräume. Die Lüftungsanlage auf dem Dach versorgt die Nutzungen in den Obergeschossen (Schulzimmer, Gruppenräume, Aufenthaltsräume und Sitzungszimmer).

3.3.7 Nachhaltigkeit

Gemäss der Energiestrategie der Gemeinde Risch werden Neubauten sowie umfassende Umbauten und Sanierungen im Minergie-A-Standard geplant. Dazu gehören Elemente wie Stromerzeugung für Eigengebrauch mittels Photovoltaikanlage, kontrollierte Raumlüftung mit Wärmerückgewinnung etc. Auf dem Dach sollen in einer Kooperation mit der Rischer Energiegenossenschaft Photovoltaik-Kollektoren installiert werden. Diese werden einen massgeblichen Anteil zur Deckung des Energiebedarfs der Neubauten mit erneuerbaren Energien beitragen. Mit dem oben erläuterten neuen Konzept für die Energieerzeugung mittels Erdsonden mit Wärmepumpen und Fernwärme lässt sich zudem die Umweltbelastung gegenüber dem heutigen System massiv reduzieren.

3.3.8 Umgebungsgestaltung Perimeter Schulhaus 4

Das Aussenraumkonzept zum Schulhaus 4 greift alle Umgebungsbereiche auf und stärkt deren räumliche und funktionale Qualitäten. Gleichzeitig werden mit Blick auf die steigende Schülerzahl die Aufenthalts- und Erholungsmöglichkeiten erweitert. Die bestehende Freitreppe bietet zusammen mit dem Schulhof eine prägnante und durchgängig gehaltene Zugangssituation in die Schulanlage. Auf dem begehbaren Turnhallendach ist aufgrund des geringen Bodenaufbaus und der begrenzten Tragfähigkeit eine prägnante Gestaltung mit Vegetation nicht möglich.

3.3.9 Verkehrskonzept Baustellenerschliessung, Verkehrssicherheit Fussgänger

Für die Überprüfung der Schularealfahrten während der Bauphase im Bereich der Meierskappelerstrasse wurde ein Verkehrsplaner beigezogen. Mit dem Bauprojekt wurde für die Ausführungsphase unter Einbezug aller Beteiligten ein separates Verkehrs- und Baustellenlogistikkonzept zur Gewährleistung der Sicherheit von Schülerinnen und Schülern und Lehrpersonen erstellt.

3.3.10 Hindernisfreies Bauen

Die heute gültigen Vorschriften bezüglich «hindernisfreies Bauen» werden mit dem Einbau eines behindertengerechten Aufzuges über alle Geschosse umgesetzt. Damit werden auch die Garderoben, Duschen und WC-Anlagen behindertengerecht erschlossen. Darüber hinaus sind die Räume durch schwellenlose Zugänge erreichbar.

4. Bezug zu Budget und Finanzplan

Die am 28. November 2017 und 3. Juni 2019 durch die Gemeindeversammlung genehmigten Planungskredite für die Sanierung und Erweiterung des Schulhauses 4 von CHF 850'000 bzw. der Zusatzkredit für die zusätzliche Aufstockung von CHF 250'000 können eingehalten werden.

Im Rahmen der Projektierungsphase wurden basierend auf dem Bauprojekt die Ausgaben für die Sanierung, Erweiterung und Aufstockung möglichst detailliert berechnet. Der vorliegende Voranschlag weist eine Genauigkeit von $\pm 10\%$ aus (Kostenstand 1. Oktober 2018, Schweizer Baupreisindex, Region Zentralschweiz, Gebäudeart Hochbau, 98.5 Pkt. – Basis Oktober 2015, 100 Pkt.).

Teilprojekte	Ausgaben <small>(inkl. 7.7% MwSt.)</small>
Sanierung, Erweiterung, Aufstockung (BKP 0–4)	12'121'000
Allgemeine Kosten (Honorare, Gebühren, Nebenkosten etc.)	2'865'000
Reserven	835'000
Total Baukosten	15'821'000
Mobiliar/Ausstattung/Umzug	879'000
Total Anlagekosten	16'700'000
abzüglich genehmigter Planungskredit (Anteil SH4)	–850'000

abzüglich genehmigter Zusatzkredit «Aufstockung»	–250'000
--	----------

Total Objektkredit Hochbau	15'600'000
-----------------------------------	-------------------

Das Projekt zur Sanierung des Schulhauses 4 hat im Verlaufe der Planung gegenüber den Annahmen der ursprünglichen Schulraumplanung 2014 wesentliche Änderungen erfahren. Es sind dies unter anderem die Aufstockung (fünf Klassen- und Fachzimmer, Gruppenräume und ein Zimmer für das Fach textiles Gestalten) die Erdbebenertüchtigung und das neue Energieversorgungskonzept mit Erdwärme. Dies hat zu Mehrausgaben von 7.1 Millionen Franken geführt.

Die Gesamtinvestitionen für Bau und Mobiliar/Ausstattung / Umzug betragen 16.7 Millionen Franken (inkl. 7.7% MwSt.) und stehen in einem optimalen Kosten-Nutzen-Verhältnis. Im Vergleich mit einer analogen Nutzungsgrösse eines Neubaus ist das projektierte Bauvorhaben 30% günstiger. Die Gesamtkosten sind im Finanzplan 2020 bis 2024 enthalten.

In diesen Ausgaben nicht enthalten sind allfällige Risiken im Zusammenhang mit den Baugrundverhältnissen, Werkleitungen, Retentionsanlagen sowie Ausgaben aufgrund möglicher Einsprachen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und des öffentlichen Submissionsverfahrens.

Die kalkulatorischen Folgekosten (Abschreibungen, Zinsen, Facility-Management und Betriebs- und Unterhaltskosten) belaufen sich auf jährlich rund 800'000 Franken. Die Kalkulation berücksichtigt, dass ab dem Rechnungsjahr 2021 gemäss Finanzhaushaltsgesetz Hochbauten linear mit einem Satz von 3 % abgeschrieben werden.

Mit dem neuen Finanzhaushaltsgesetz muss spätestens 2021 linear (geringerer Aufwand) statt degressiv abgeschrieben werden.

5. Weiteres Vorgehen

Im Rahmen der Projektierungsphase wurde mit dem Bauprojekt auch die Ausführungsplanung vertieft bearbeitet. Vorbehältlich der Genehmigung des Baukredits durch die Stimmbürgerinnen und

Stimmbürger sind im weiteren Projektverlauf folgende Meilensteine geplant:

Meilenstein	Termin
Submissionen und Ausführungsplanung	Dezember 2019 bis Dezember 2020
Ausführungsvorbereitung	1. und 2. Quartal 2020
Ausführung	Mai 2020 bis Dezember 2021
Bezug	Sportferien 2022
Projektabschluss/Bauabrechnung	Frühling 2022

6. Empfehlung des Gemeinderats

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, dem Baukredit für die Sanierung und die Aufstockung des Schulhauses 4 aus folgenden Gründen zuzustimmen:

1. Die Sanierung ist notwendig, weil das Gebäude bautechnisch nicht mehr den heutigen Standards entspricht und raumtechnisch an die neuen Lehr- und Lernformen angepasst werden muss.
2. Durch den zusätzlichen Schulraum kann das Schülerinnen- und Schülerwachstum bis zum Schuljahr 2027/28 aufgefangen werden.
3. Mit der Ummantelung und der Aufstockung können zusätzliche Klassenzimmer geschaffen werden.
4. Mit dem geplanten Energiestandard Minergie A und der fortschrittlichen Energieerzeugung kann der Energiestrategie der Gemeinde Risch Rechnung getragen werden.
5. Das vorliegende Bauprogramm steht in einem guten Kosten-Nutzen-Verhältnis.
6. Mit der Projektrealisierung wird zusätzlicher, wertvoller Aussenraum geschaffen.

7. Die bestehende Schulanlage wird optimiert und das Bauland optimal ausgenutzt.
8. Durch die gleichzeitige Sanierung der Turnhalle 4 steht der Schule und den Vereinen auch in Zukunft eine vollwertige Einfachturnhalle zur Verfügung.

7. Abstimmungsfrage

Wollen Sie für die weitere Planung und Realisierung der Sanierung und Erweiterung des Schulhauses 4 einen Objektkredit zulasten der Investitionsrechnung von 15.6 Millionen Franken (inkl. 7.7% Mehrwertsteuer, massgebender Index ist der Zentralschweizer Baukostenindex) genehmigen?

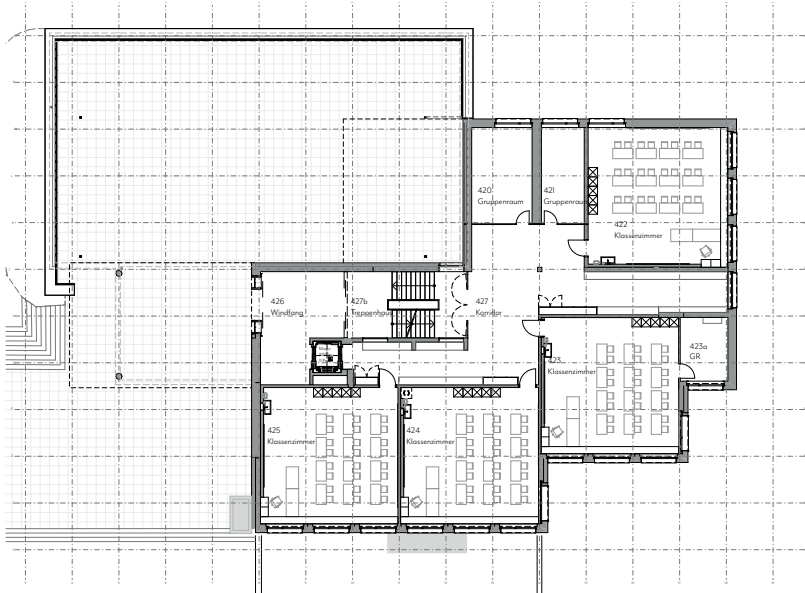
Weitere Informationen

Website Gemeinde Risch: www.rischrotkreuz.ch
Stichwortsuche «Schulraumerweiterung»

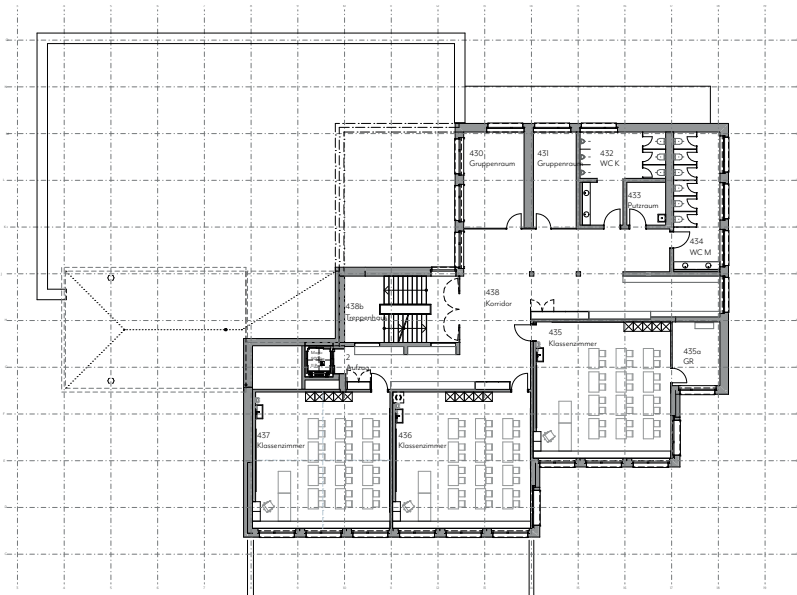


Anhang

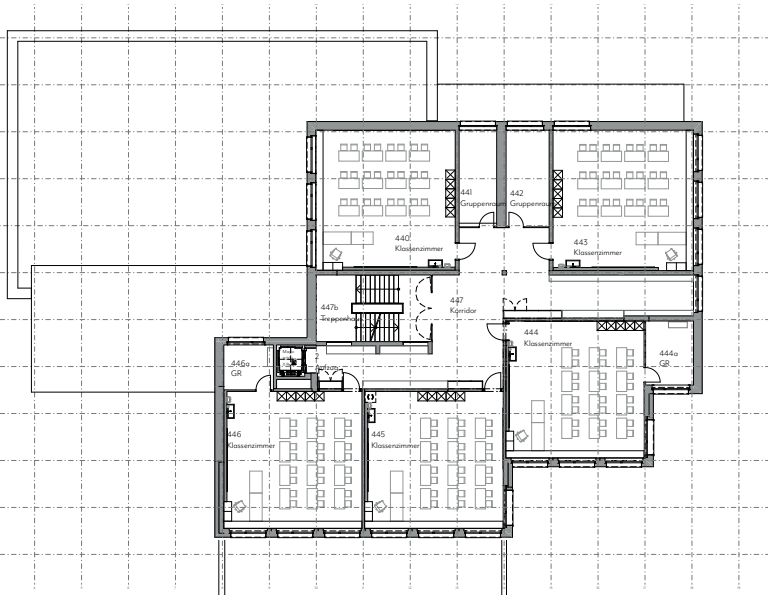
- Übersichtsplan Schulareal Waldegg
- Grundrisse, Schnitte und Ansichten
- Umgebungsplan



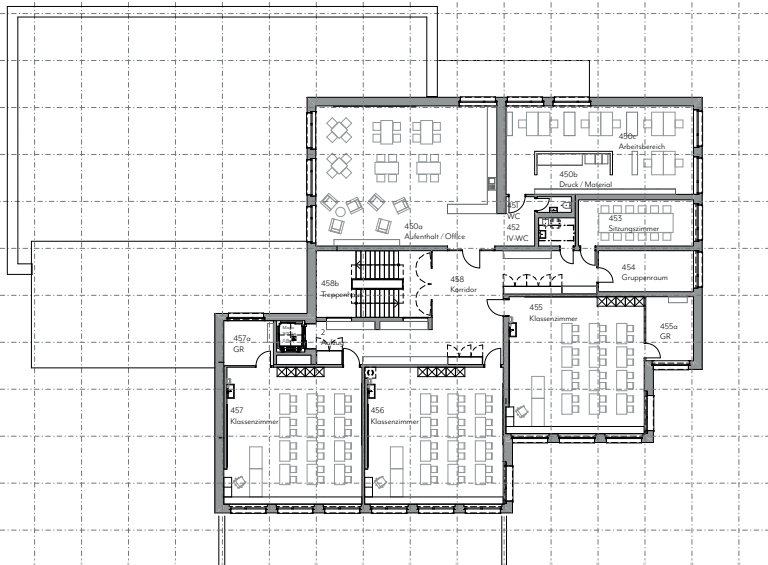
Ebene 2



Ebene 3



Ebene 4

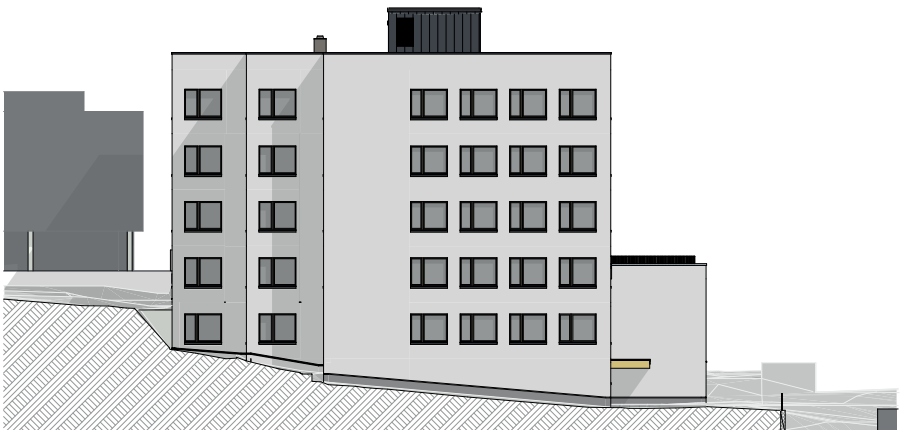


Ebene 5

Schnitte und Ansichten



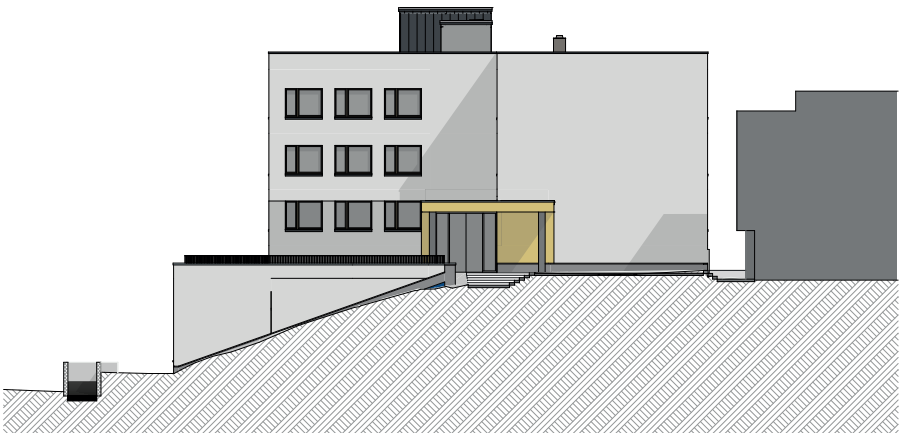
Nordfassade



Ostfassade

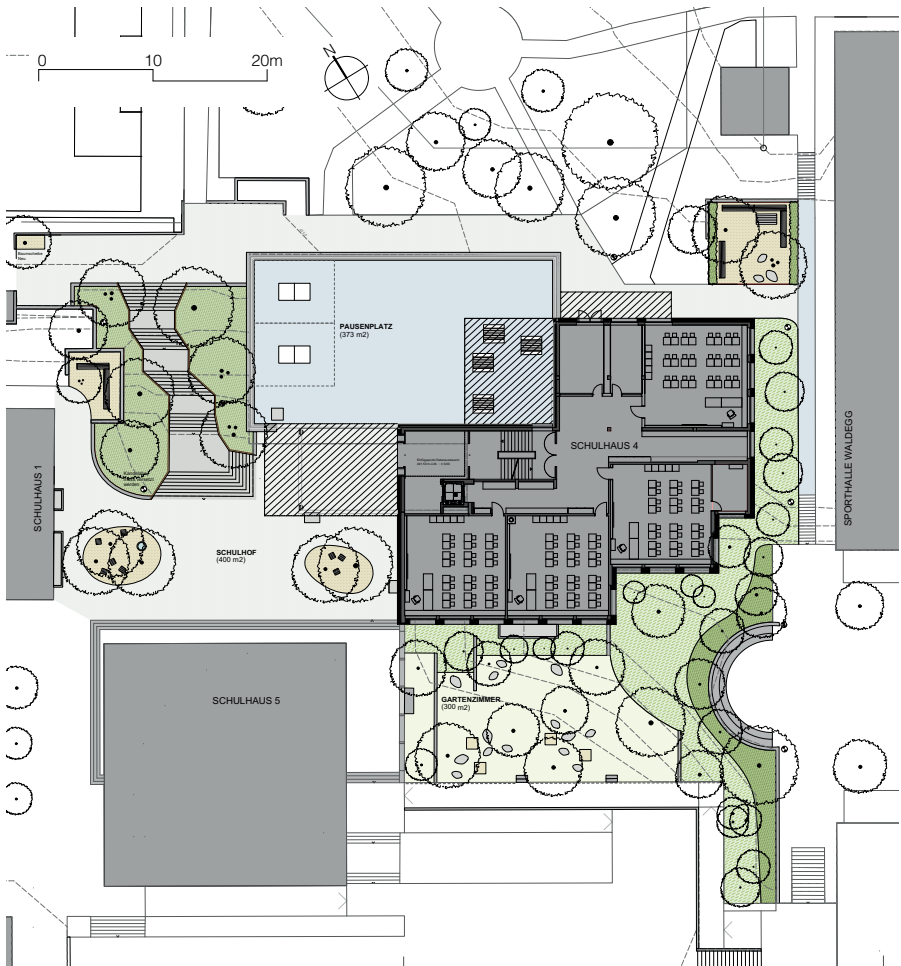


Südfassade



Westfassade

Umgebungsplan



Objektkredit Sanierung Hof Binzmühle

Das Wichtigste in Kürze

Der Hof Binzmühle mit seinen drei Gebäuden Remise, Mühle und Mittelhaus ist in einem schlechten baulichen Zustand und soll deshalb saniert werden. Die Bausubstanz ist derart beeinträchtigt, dass verschiedene Bereiche aufgrund der Einsturzgefahr gesperrt werden mussten und nicht mehr zugänglich sind. Es ist vorgesehen, das Gehöft zu revitalisieren und zusammen mit dem Kanton das Naturschutzgebiet aufzuwerten.

Im Rahmen der strategischen Planung hat der Gemeinderat verschiedene Nutzungsvarianten (Wohnungen, Binzitreff, Ateliers, Verwaltungseinheiten, studentisches Wohnen, Museumsnutzung, Kindertagesstätte etc.) eingehend diskutiert und geprüft. Er hat sich schliesslich für die Variante entschieden, welche vier Wohnungen im Mittelgebäude und drei Wohnungen sowie den sogenannten Binzitreff im Mühlegebäude vorsieht. Durch diese öffentlich, halböffentlich und privat durchmischte Nutzung wird die Binzmühle belebt.

Mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie (ADA) des Kantons Zug wurden intensive Gespräche geführt. Dabei wurde ersichtlich, dass eine Unterschutzstellung des «Hof Binzmühle» für eine Wohnnutzung ebenso zwingend ist wie die Einhaltung der Lärmschutzverordnung durch die Verlängerung der Lärmschutzwand entlang der Bahngelise.

Zusammen mit der Sanierung der drei Bauten, der Erstellung einer Lärmschutzwand und der Gestaltung der näheren Umgebung fallen die Gesamtinvestitionen für dieses Projekt entsprechend gewichtig aus.

Mit dem vorliegenden Sanierungsvorhaben kann die Suche nach einer Lösung für den baufälligen Hof Binzmühle abgeschlossen werden. Damit wird die seit längerer Zeit im Raum stehende Frage, was mit der Binzmühle geschehen soll, beantwortet.



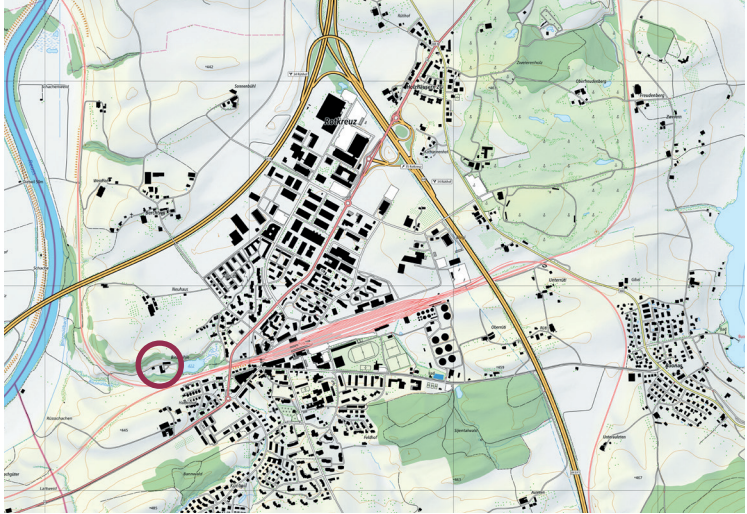
Visualisierung Binzmühle Ost

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern für die weitere Planung und Realisierung des Hofs Binzmühle mit Remise, Mittelhaus und Mühle sowie für die Erstellung einer Lärmschutzwand die Genehmigung des Objektkredits zulasten der Investitionsrechnung in Höhe von 9'218'000 Franken.

1. Ausgangslage

1.1. Ort und Hintergrund

Die Binzmühle liegt am westlichen Siedlungsrand von Rotkreuz. Sie ist umgeben von einem Naturschutzgebiet mit dem Binzmühleweiher und bildet die Pforte zum Reusschachen, einem viel genutzten Erholungsraum in der Gemeinde Risch.



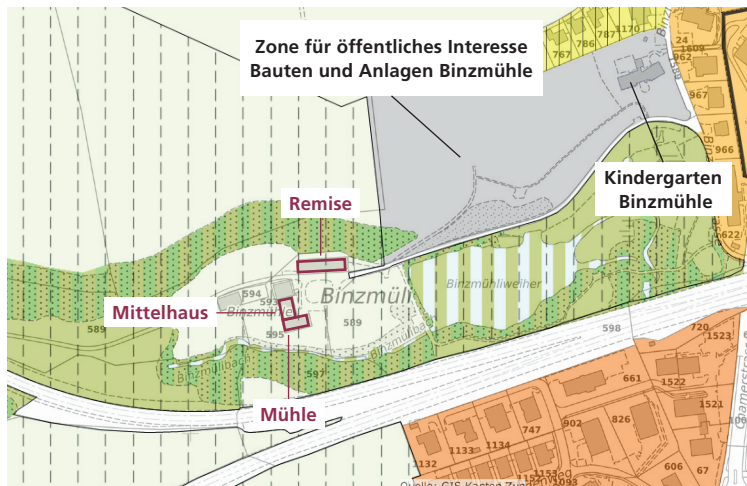
Ausschnitt Landeskarte der Schweiz mit Binzmühle (roter Kreis). Quelle: swisstopo

Das Gebäudeensemble besteht aus drei Hausteilen und der frei stehenden Remise im Nordosten. Früher stand an südöstlicher Stelle noch die Mühlenscheune, die 1988 abgebrochen wurde.



Ansicht Gebäudeensemble der Binzmühle von Osten

Der älteste Gebäudeteil ist das Mittelhaus. Teile des Mittelhauses stammen aus dem späten 17. Jahrhundert. Das südlich angebaute Mühlegebäude ist grösstenteils im Jahr 1919 erstellt worden. Die Remise wurde 1875 erbaut. Die drei Gebäude sind im Inventar der schützenswerten Denkmäler von lokaler und regionaler Bedeutung aufgeführt. Sie liegen auf dem Grundstück Nr. 595, welches dem Verwaltungsvermögen zugeordnet ist. Das Grundstück 589, das sich bis zur Reuss erstreckt, ist ebenfalls im Eigentum der Gemeinde Risch. Die Grundstücke Nr. 593 (nördlicher Gebäudeteil) und Nr. 594 (Scheune) sind in privatem Eigentum. Die Binzmühle liegt im Landwirtschaftsgebiet, ausserhalb der Bauzone, überlagert von einer gemeindlichen Landschaftsschutzzone.



Auszug aus dem Zonenplan

Das Mittelhaus und die Remise sind seit 1966, die Mühle seit 1964 Eigentum der Gemeinde Risch. Sie wurden, seit sie im Eigentum der Gemeinde Risch sind, weder erneuert noch instand gestellt. Einzig das Dach wurde saniert. Die Bauten wurden seither vielfältig genutzt, so als Lagerraum für Vereine und Landwirtschaft, als Unterkunft für Gastarbeiter, als Asylunterkunft und auch als Notwohnung der Gemeinde. Mittlerweile sind Wohnnutzungen aufgrund des Gebäudezustandes nicht mehr möglich.

1.2. Bisherige Planungsschritte

Die im Eigentum der Gemeinde Risch stehenden Gebäude weisen seit längerer Zeit einen renovationsbedürftigen Zustand auf. Des-

halb hat der Gemeinderat Planungen initiiert, die stets zum Ziel hatten, die drei Gebäude zu sanieren und einer geeigneten Nutzung zuzuführen. Die Planungsschritte der letzten Jahre stellen sich zusammengefasst wie folgt dar:

- a. Im Jahr 2012 wurde von der Gemeindeversammlung ein Planungskredit über 290'000 Franken bewilligt. Es bestand die Absicht, anstelle der Remise ein Wohnhaus zu errichten. Am Ort der ehemaligen Scheune sollte zudem ein neues Gebäude für mehrere Nutzungen erstellt werden. Die Idee eines Wohnhauses anstelle der Remise musste fallen gelassen werden, da die Remise aufgrund des zu geringen Abstands zum Wald lediglich saniert und nicht ersetzt werden darf.
- b. Die nachgelagerte Planung sah ein redimensioniertes Projekt vor. An der Idee, anstelle der ehemaligen Scheune einen Neubau zu errichten, wurde festgehalten, hingegen sollte die Remise lediglich noch saniert werden. Das Sanierungsvorhaben wurde zudem mit einer Umzonung eines Teils der Zone für öffentliches Interesse für Bauten und Anlagen (OeB), die nordöstlich der Binzmühle liegt, in eine Wohnzone kombiniert. Ein Teil der heutigen Bauzone hätte in eine Naturschutzzone überführt werden sollen. Das Vorhaben musste jedoch fallen gelassen werden, da insbesondere die Erschliessung der neuen Wohnzone Binzmühle sowie die raumplanerischen Grundlagen für einen Neubau anstelle der ehemaligen Scheune auf Widerstand stiessen und die Machbarkeit stark beeinträchtigten.
- c. Für die weitere Planung der Sanierung der Binzmühle wurde der Gemeindeversammlung am 29. November 2016 ein Zusatzkredit von 692'000 Franken beantragt. Dieser wurde von der Gemeindeversammlung genehmigt, ebenso die Überführung der Binzmühle vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen. Der Antrag, die Remise vorgezogen zu sanieren, wurde von der Gemeindeversammlung zurückgewiesen. Vorgängig zur Gemeindeversammlung vom November 2016 wurde eine Generalplanersubmission durchgeführt, welche von den Architekten Cometti Truffer AG aus Luzern gewonnen wurde. Die Planung sah zu Beginn die Ausarbeitung einer Nutzungsstrategie für die Gebäude der Binzmühle vor. Der Gemeinderat hat sich entschieden, im Wesentlichen die Binzmühle einer Wohnnutzung zuzuführen. Diese wird ergänzt durch den Binzitreff, einen Naturschulraum, Lagerräume für Vereine und Raumgruppen für die Biodiversität in der Remise.

Nach Abklärungen mit der kantonalen Denkmalpflege hat sich gezeigt, dass das Mittelhaus auf jeden Fall saniert werden muss und nicht durch einen Neubau ersetzt werden kann. Mit fortschreitender Planung zeigte sich auch, dass der Zustand des Gebäudebestandes schlechter ist als bisher angenommen.

1.3.

Geschichte

Der nachfolgende Text stammt aus dem Buch von Richard Hediger: Risch – Geschichte der Gemeinde (1986), Verlag Prestel AG, online verfügbar auf www.rischrotkreuz.ch – Gemeinde – Geschichte.

Die Pflanzengattung der Binsen gibt der Binzmühle ihren Namen. Binsen sind an feuchte Standorte gebunden, was an diesem Ort zutrifft.



Binsen

Erstmals wird der Binzrain als Besitz des Klosters Muri mit einem Geldzins ums Jahr 1190 erwähnt. Vor 1800 war praktisch jeder Bewohner auf eine Tätigkeit in der Landwirtschaft angewiesen. Die einzige Ausnahme bildeten die verschiedenen Müller (Binzmühle, Hellmühle und Landhaus). Die Bauern der Murihöfe brachten ihr Getreide in die Binzmühle zum Mahlen.

Die Binzmühle mit dem Anbau steht in der heutigen Form anstelle der ehemaligen Mühle, die ab 1894 als Parkettfabrik und im 1. Weltkrieg als Finkenfabrik genutzt wurde. 1919 riss der Bauernhofwirt Georg Stuber die Mühle und das zugehörige «Tröcknehaus» ab und erstellte den heutigen Anbau. Dieser wurde 1924 vom Antiquar Jakob Lörch («Binzmühle-Heiland») gekauft. Er liess den Anbau umbauen und durch den Kunstmaler Hans Zürcher von Luzern bemalen. Jakob Lörch vermachte diesen Anbau der Einwohnergemeinde Risch.

2. Handlungsbedarf

Der Hof Binzmühle mit seinen im Eigentum der Gemeinde befindlichen drei Gebäudeteilen Remise, Mühle und Mittelhaus, ist in einem ausgesprochen schlechten Zustand und soll deshalb saniert werden. Die Bausubstanz ist derart beeinträchtigt, dass verschiedene Bereiche aufgrund der Einsturzgefahr gesperrt werden mussten.

Das Kellergeschoss des Mittelhauses ist stark durchfeuchtet und dadurch anfällig für Schimmelbildung. 2018 wurde eine umfangreiche Hausschwammsanierung durchgeführt. Das Mauerwerk ist brüchig und instabil. Im ganzen Gebäude ist das Holzwerk vom Hausbockkäfer befallen.



Keller Mittelhaus

Der schlechte Bauzustand ist auch Grund dafür, dass die Binzmühle stark unternutzt ist. Vorgängig zu einer baulichen Sanierung bedurfte es Abklärungen, um das Gehöft zu revitalisieren und zusammen mit dem Kanton das Naturschutzgebiet aufzuwerten.

3. Umsetzungsvorschlag

3.1. Nutzungsstrategie

Der Gemeinderat hat im Rahmen der strategischen Planung verschiedene Nutzungsvarianten (Wohnungen, Binzitreff, Ateliers, Verwaltungseinheiten, studentisches Wohnen, Museumsnutzung,

Kindertagesstätte etc.) eingehend diskutiert und geprüft. Er hat sich schliesslich für die Variante entschieden, welche vier Wohnungen im Mittelgebäude und drei Wohnungen im Mühlegebäude vorsieht. Weiter soll im Mühlegebäude der Binzitreff erstellt und in der Remise unter anderem Lagerräume für Vereine und auch eine Naturschule eingerichtet werden. Dadurch entsteht öffentliche, halböffentlich und privat durchmischte Nutzung, welche die Binzmühle belebt. Andere Nutzungen wie Restaurant, Gewerbe, Kindertagesstätte, Ateliers etc. würden an diesem sensiblen Ort zu einer zu hohen Nutzungsintensität führen, die denkmalpflegerisch nicht erwünscht ist. Von der Lärmschutzwand profitiert nebst den Wohnungen insbesondere das ganze Binzmühlegebiet.

3.2. **Stand der Planung**

Das Generalplanerteam hat im Februar 2019 das Vorprojekt erarbeitet und mit einer Kostenschätzung (Genauigkeit von $\pm 15\%$) hinterlegt. Das Vorprojekt wurde Ende Februar 2019 vom Projektausschuss genehmigt.

Die bisherigen Arbeiten sind so weit fortgeschritten, dass ein Baugesuch eingereicht werden kann. Zudem wurde ein Terminplan über die Realisierungsphase erarbeitet. Im Weiteren wurde der Kostenvoranschlag mit detaillierter Beschreibung der vorgesehenen Arbeiten und Lieferungen erarbeitet. Dieser Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von $\pm 10\%$ bildet nun die Basis für den Objektkredit, der den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern zur Beschlussfassung vorgelegt wird. Das Bauprojekt wurde am 27. Mai 2019 durch den Projektausschuss genehmigt.

3.3. **Erläuterungen zum Bauprojekt**

3.3.1 **Vorbemerkungen**

Die Bauprojektpläne befinden sich im Anhang (ab Seite 46).

Für die umfassende Sanierung des Hofes Binzmühle gilt es, die gesellschaftlichen, politischen, gesetzlichen, funktionalen, baulich-konstruktiven und wirtschaftlichen Anforderungen mit den hohen Anforderungen der kantonalen Behörden, insbesondere mit der kantonalen Denkmalpflege, in Einklang zu bringen.

Im Zusammenhang mit der Grundrissgestaltung musste ein Kompromiss zwischen Erhalt von schützenswerten Strukturen und neuer Nutzung gefunden werden. Dabei wurden intensive Gespräche mit



Visualisierung Binzmühle West

der Denkmalpflege geführt, um die bestehende schützenswerte Bauweise mit der neuen Konstruktion optimal zu verbinden und gleichzeitig erlebbar zu machen.

Die Gebäude werden energetisch optimiert. Dies erfolgt durch eine Innendämmung, welche das äussere Erscheinungsbild nicht verändert. Die energetische Sanierung entspricht auch den Zielsetzungen des Energielabels der Gemeinde Risch. Für die Wärmeerzeugung ist eine Erdsonden-Wärmepumpe vorgesehen (erneuerbare Energie).

3.3.2

Mittelhaus

Das Mittelhaus soll zu einem Wohnhaus werden. Es ist geplant, eine 3¹/₂- und eine 4¹/₂- sowie zwei 5¹/₂-Zi-Wohnungen mit insgesamt 440 m² Nettowohnfläche (NWF) zu erstellen. Dank der Lärmschutzwand gibt es für die Ausrichtung der Wohnungsgrundrisse keine Einschränkung bezüglich Anordnung der Schlafräume.

Eine spezielle konstruktive Herausforderung wird die Maximierung der niedrigen Geschosshöhen sein. Aufgrund der erhaltenswerten Bausubstanz wird auf einen Lift verzichtet.



Ostfassade des Mittelhauses

3.3.3 Mühlegebäude

Das erweiterbare Raumangebot ermöglicht in der Mühle ein breites Spektrum an Nutzungen. Im östlichen Erdgeschoss soll der Binzitreff eingerichtet werden. Der Rittersaal im Untergeschoss (150m² inkl. Nebenräumen) wird als Edelrohbau ausgebildet. Sowohl Erd- wie auch Untergeschoss verfügen über grosszügige Aussenräume. Für die übrigen Flächen sind drei Wohnungen mit einer Nett Nutzfläche von 260m² vorgesehen. Bei der Umsetzung der Wohnungen ist die natürliche Belichtung zwingend zu verbessern. In Absprache mit den Ämtern sollen die vorgesehenen Dachlukarnen bewilligungsfähig ausgearbeitet werden.

Der Ausbau des Rittersaals im Edelrohbau richtet sich nach der Konkretisierung und weiteren Entwicklung der Bedürfnisse und der Nachfrage. Die im ganzen Gebäude vorhandenen Wand-, Decken- und Gebäckmalereien werden bei der Sanierung berücksichtigt.

3.3.4 Ist ein Verzicht auf eine Sanierung des Mühlegebäudes möglich?

Geprüft wurde im Rahmen der Projektierung, ob eine minimale Sanierung des Mühlegebäudes ohne Realisierung von Wohnnutzung möglich ist. Hierbei wurde Folgendes festgestellt: Die Bausubstanz des Mühlegebäudes ist marode. Die fehlende Tragsicherheit verunmöglicht eine Sanierungsstrategie mit minimalen Instand-

haltungs- und Erneuerungsmassnahmen. Die Schwingungs- und Durchbiegenachweise erfüllen die aktuellen Normen nicht mehr und die Verankerung des Holzbaus auf dem Mauerwerk ist nicht gegeben. Eine Verbesserung des Bauzustands ist nur mit einer umfassenden Sanierung zu erzielen. Zudem ist eine Mauerwerksfeuchte festzustellen, deren Ursache eine mangelnde Entwässerung ist. Im westseitigen Dachgeschoss sind keine zusätzlichen Lasten zumutbar. Die Nutzbarkeit dieser Baute wäre ohne umfassende Sanierung stark eingeschränkt.

Ohne bauliche Massnahmen sind verschiedene Flächen für den Zugang zu sperren und können nicht genutzt werden. Aus diesem Grund ist der Verzicht auf eine Kernsanierung im Mühlegebäude für den Gemeinderat kein geeigneter Weg.



Mühlegebäude mit Süd- und Ostfassade

3.3.5

Remise

Der Erhalt und die Sanierung der Remise sind aufgrund des wertvollen Hofcharakters sinnvoll. Dadurch bleiben die Arrondierung des Gehöfts und der geschichtliche Zusammenhang der Binzmühle erhalten.



Remise Südfassade

Ziel sind die statische Ertüchtigung des Gebäudes und die formale Rückführung in den ursprünglichen Zustand. Das aus Gründen der Sicherheit entfernte Schleppdach wird wiederhergestellt. Anpassungen im Innern ermöglichen die neu vorgesehenen Nutzungen. So werden Räumlichkeiten für die Erhaltung der Artenvielfalt (Biodiversität) im Dachgeschoss der Remise eingerichtet. Hierzu wurde die Artenvielfalt des Naturschutzgebietes ermittelt, damit die Räumlichkeiten entsprechend eingeteilt und organisiert werden können. Das Dachgeschoss bietet auch Raum für die Vermittlung von Inhalten zum Thema Tier- und Pflanzenwelt (Naturschule). Weiter wird die frühere Nutzung der Remise als Lagerraummöglichkeit für Vereine wiederhergestellt. Im Erdgeschoss sind Lagerräume für den Werkhof sowie sieben Parkplätze geplant.

3.4. Umgebung

Die unmittelbare Umgebung der Gebäude soll an die neuen Nutzungen angepasst und adäquat umgestaltet werden. Im Zentrum des Hofes wird, in gutbäuerlicher Tradition, ein Nussbaum gepflanzt. An der Westseite des Gehöfts (Hauptfassade der Anlage) sollen ein landwirtschaftlicher Hausgarten und ein dem Rittersaal zugeordneter Aussenplatz entstehen.

Die weitere Umgebung des Binzmühleweiher ist ebenfalls sanierungsbedürftig. Verschiedene unnötige Objekte und Installationen werden entfernt oder in eine aktuelle, naturnahe Gestaltungsidee integriert. Hierbei wird eng mit dem Kanton und weiteren Spezialisten (Natur und Landschaft) zusammengearbeitet, um das Gesamtkonzept «Reussschachen–Binzmühle» zu unterstützen und in eine wertvolle Naturbühne zu überführen. Diese Arbeiten und Vorhaben sind nicht Teil des Baukredits.

3.5. **Verkehr und Erschliessung**

Die Binzmühle ist vom Bahnhof zu Fuss in rund 12 Minuten und für Velos in 3 Minuten über den Binzmühleweg (Zufahrt Hof Binzmühle) zu erreichen. Die Erschliessung über die Binzmühlestrasse im Quartier ist planungsrechtlich gesichert. Das private Verkehrsaufkommen durch motorisierten Individualverkehr (MIV) soll sich hauptsächlich auf die künftige Wohnnutzung beschränken. Der Binzitreff soll grundsätzlich nur zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreichbar sein. Ausnahme bildet die Anlieferung.

Für das Zufahrtsregime sollen geeignete Massnahmen umgesetzt werden, damit ein sicheres Nebeneinander von Langsamverkehr (Fussgänger, Velofahrer) und motorisiertem Verkehr (Anwohner, Landwirtschaft) gewährleistet wird. Hierzu wurden im Rahmen einer Begehung im März 2019 vor Ort die Anliegen der Anwohnerinnen und Anwohner aufgenommen. Darauf basierend wurde ein Verkehrskonzept erarbeitet, welches mit vier zentralen Massnahmen die Anliegen der Anwohnerinnen und Anwohner und die Zielsetzungen der Gemeinde aufnimmt:

1. Auf der Zufahrtsstrasse zum Gehöft Binzmühle werden an diversen Stellen die Sichtwinkel verbessert. Weiter wird eine Ausweichstelle für den Fahrzeugverkehr erstellt.
2. Verbesserung der Sichtverhältnisse im Bereich Einmünder Zufahrtsstrasse Binzmühle in Binzmühlestrasse (Höhe Kindergarten) sowie Binzmühlestrasse–Altrütiweg.
3. Verbesserungen der Situation unmittelbar vor dem Kindergarten bei der Binzmühlestrasse.
4. Neue Signalisation bei den Zufahrten zum Binzmühlequartier und Gehöft Binzmühle.

3.6. **Denkmalschutz**

Schon im Rahmen von früheren Abklärungen mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie (ADA) des Kantons Zug hat sich gezeigt, dass eine Nutzungsänderung und -intensivierung der Gebäude «Hof Binzmühle» und der «Remise» gegenüber dem heutigen Stand nur mit einer Unterschutzstellung des «Hof Binzmühle» möglich ist. Zudem ist die Unterschutzstellung eine Voraussetzung für die Ausrichtung von finanziellen Beiträgen an eine Restaurierung von Teilen der Gebäude. Aktuell werden die Beiträge des Kantons auf rund 50'000 bis 150'000 Franken geschätzt. Das Gesuch für die Unterschutzstellung der Gebäudeteile der Binzmühle, die im Eigentum der Gemeinde Risch stehen, wurde im Sommer 2019 eingereicht.

3.7. **Wirtschaftlichkeit**

Die Sanierung der Binzmühle führt zu hohen Investitionsausgaben. Ein nicht unwesentlicher Teil davon muss in die marode Grundstruktur, die fehlende Gebäudetechnik und die energetische und brandschutztechnische Gesamtanierung des Gebäudes investiert werden. Der Ausbau der Wohnungen wird bewusst in einem mittleren Standard erfolgen, sodass die Mieten nicht zu hoch ausfallen. Es ist davon auszugehen, dass die Bruttorendite tief sein wird.

3.8. **Binzitreff**

Der Binzitreff soll ein Treffpunkt für Vereine und die Bevölkerung im Naherholungsgebiet der Binzmühle werden. Er ist im Erdgeschoss des Mühlegebäudes vorgesehen und besteht aus einem ca. 75 m² grossen Raum mit einfacher Küche und einer behindertengerechten Toilette sowie dem Aussenraum (Anhang, Seite 48).

Der Binzitreff soll unterschiedlichen Nutzergruppen zugänglich gemacht werden wie z.B. Schulklassen als Ausgangspunkt für Naturkundeunterricht im Freien, Vereinen für Anlässe, Arbeitsgruppen von Firmen oder Spaziergängern. Er kann auch für private Zwecke an ausgewählten Öffnungszeiten genutzt werden. Der Raum bietet Platz für rund 30 Personen und ist für die Nutzerinnen und Nutzer lediglich zu Fuss erreichbar.

Für die Sicherstellung eines ordnungsgemässen Betriebs wird ein Verein gegründet basierend auf einer Leistungsvereinbarung mit der Einwohner- sowie der Bürgergemeinde. Dieser Verein sorgt für einen geordneten Betrieb und beauftragt eine verantwortliche

Kontaktperson mit der Schlüsselübergabe, Sicherstellung der Reinigung und Einhaltung des Reglements.

Über die Sommermonate soll der Binzitreff am Wochenende jeweils einen Nachmittag durch Vereine, Organisationen und interessierte Personen betrieben werden als Treffpunkt für Spaziergänger und Wanderer.

3.9. Naturschutzkonzept



Impression Binzmühleweiher

Im und um den Binzmühleweiher leben zahlreiche, teilweise seltene Tier- und Pflanzenarten. Ein sicherer Zugang zum Teich ermöglicht das Erleben und Lernen am Wasser. Grasfrösche und Libellen können beobachtet und die Spuren des Bibers bestaunt werden. Ein fest installierter Fledermausdetektor macht die Rufe der Fledermause nachts hörbar.

Das noch zu erstellende Bachbett für die Hochwasserentlastung des Weihers wird naturnah gestaltet und für Besucher zugänglich gemacht. Es entstehen kleine stehende Gewässer, welche verschiedenen Tierarten (Amphibien, Libellen) Lebensraum bieten. Wechselfeuchte Bereiche sollen die Grundlage bilden für unterschiedliche Pflanzen wie Binsen oder Sauergräser. Mittels Ast- und Steinhäufen entstehen ortstypische Lebensräume für Zauneidechsen, Igel und Insekten. Die bestehenden Grillstellen und Sitzplätze werden aufgewertet. Eine einfache Holzplattform am Teich ergänzt das Angebot.

In der Remise und um die Remise werden Lebensräume für Fledermäuse (Braunes Langohr), Siebenschläfer, Insekten (Bienen, Wespen, Ameisenlöwe) oder Vögel (Mehlschwalbe, Gartenrotschwanz, evtl. Schleiereule) geschaffen. Im Binzitreff liegt Fachliteratur auf und je nach Themen werden Tierpräparate ausgestellt. Mittels verschiedener bereitgestellter Instrumente lässt sich Flora und Fauna erforschen.

4. Bezug zu Budget und Finanzplan

Im Rahmen der Projektierungsphase wurden basierend auf dem Bauprojekt die Ausgaben für die Sanierung von Mittelhaus, Mühlegebäude, Remise, Umgebungspereimeter Hofgebäude sowie für die Erstellung der Lärmschutzwand möglichst detailliert berechnet. Der vorliegende Kostenvoranschlag weist eine Genauigkeit von $\pm 10\%$ auf (Kostenstand 01. April 2019).

Bezüglich der Flächen- und Ertragszusammenstellung wird auf den Anhang verwiesen. Unter den gegebenen Rahmenbedingungen (Zustand der Gebäude, Auflagen kantonale Behörden, Lärmschutz etc.) resultiert eine tiefe Bruttorendite. Gemäss den Projektzielen des Gemeinderats steht jedoch nicht nur die wirtschaftliche Betrachtung bei der Binzmühle im Zentrum. Vielmehr soll auch

der Mehrwert und Nutzen für die künftigen Bewohner, Gäste, das benachbarte Quartier und die Bevölkerung berücksichtigt werden.

Teilprojekte	Ausgaben (inkl. 7.7% MwSt.)
Sanierung Mittelhaus und Mühlegebäude	7'490'000
Sanierung Remise	700'000
Umgebungsarbeiten Hofperimeter	500'000
Lärmschutzwand	950'000
Reserven	560'000
Total Anlagekosten	10'200'000
Abzüglich genehmigter Planungskredit	982'000
Total Baukredit Hochbau	9'218'000

In diesen Ausgaben nicht enthalten sind allfällige Risiken im Zusammenhang mit Baugrundverhältnissen, Werkleitungen, Kunst am Bau sowie Kosten aufgrund möglicher Einsprachen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und des öffentlichen Submissionsverfahrens.

Die kalkulatorischen Folgekosten (Abschreibungen, Zinsen, Unterhalt) belaufen sich auf jährlich rund 400'000 Franken. Die Kalkulation berücksichtigt, dass ab dem Rechnungsjahr 2021 gemäss Finanzhaushaltsgesetz Hochbauten linear mit einem Satz von 3 % abgeschrieben werden. Damit werden die Investitionen in 33 Jahren vollständig abgeschrieben, wohingegen die Nutzungsdauer des sanierten Hofs Binzmühle deutlich darüber hinausgehen wird. Den Folgekosten stehen jährliche Mieterträge von schätzungsweise 140'000 Franken gegenüber. Dies entspricht einer Rendite von knapp 1.4 % (bezogen auf die anstehenden Investitionen).

Im Zuge der geplanten Sanierung der bestehenden Erschliessungsstrasse werden auch die schon seit Längerem vorgesehenen Unter-

haltsarbeiten ausgeführt. Die Ausgaben hierfür betragen rund 250'000 Franken und sind nicht Bestandteil des Baukredits, sondern gehen zulasten des Unterhaltskredits für Gemeindestrassen.

Die bereits bewilligten Mittel in Höhe von 982'000 Franken haben ausgereicht, um die bisherigen Planungen finanzieren zu können. Die Gesamtinvestitionen betragen somit 10'200'000 Franken (inkl. 7.7% MwSt.). Sie sind im Finanzplan 2020 bis 2024 enthalten.

5. Weiteres Vorgehen

Vorbehältlich der Genehmigung des Baukredits durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger sowie des Vorliegens der rechtskräftigen Baubewilligung bis im Sommer 2020 sind im weiteren Projektverlauf folgende Meilensteine geplant:

Meilenstein	Termin
Submissionen und Ausführungsplanung	Dezember 2019 bis Dezember 2020
Baubewilligungsverfahren	2./3. Quartal 2020
Ausführungsvorbereitung	2./3. Quartal 2020
Sanierung	4. Quartal 2020 bis Ende 2021
Ausführung Sanierungsarbeiten und Lärmschutzwand	3./4. Quartal 2020 bis 4. Quartal 2021
Bezug	Ende 2021
Projektabschluss/Bauabrechnung	Frühling 2022

6. Empfehlung des Gemeinderats

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, dem Objektkredit für die Sanierung des Hofes Binzmühle mit Remise, Mittelhaus und Mühle (inkl. Lärmschutzwand) aus folgenden Gründen zuzustimmen:

1. Bei der «Binzmühle» mit ihren schützenswerten Bauten und dem angrenzenden Naturschutzgebiet handelt es sich um einen Ort von ausgezeichneter Qualität mit hoher Identifikation für die Gemeinde Risch. Sie kann mit dem beantragten Baukredit erhalten bleiben.
2. Die Binzmühle soll sanft wiederbelebt und einer verträglichen Nutzung zugeführt werden und dabei auch der Bevölkerung und den Vereinen zur Verfügung stehen. Mit der sanierten Binzmühle wird ein naturbezogener Treffpunkt mit verschiedenen Möglichkeiten der Begegnung, für Naturerlebnisse und Erholung geschaffen.
3. In der Remise sind sowohl Lagerräume für Vereine wie auch Erlebnisräume für den Wissensaustausch zum Thema «Flora und Fauna» für alle (Natur-)Interessierten vorgesehen.
4. Die ganze Binzmühle bietet grosses Potenzial, um zu einem «Juwel» für die Gemeinde und zu einem «Naturschaufenster», d. h. zu einem Ort für Naturerlebnisse und Sensibilisierung, zu werden.
5. Mit dem Entscheid, das Areal und die Gebäude der Binzmühle einer zukunftsorientierten Nutzung – auch im Sinne der Bevölkerung – zuzuführen, nimmt die Gemeinde Risch mit dem Projekt ihre Verantwortung und Vorbildrolle als Grundeigentümerin und Investorin wahr.
6. Die Gemeindefinanzen erlauben es, die Sanierung der Binzmühle vorzunehmen.
7. Mit der Sanierung werden sieben erschwingliche Mietwohnungen realisiert.
8. Die vorliegende Planung ist breit abgestützt und die betroffenen Anwohnerinnen und Anwohner wie auch die Ortsparteien wurden frühzeitig einbezogen.

7. Antrag

Wollen Sie für die weitere Planung und Sanierung des Hofes Binzmühle mit Remise, Mittelhaus und Mühle einen Objektkredit zulasten der Investitionsrechnung von 9'218'000 Franken (inkl. 7.7% Mehrwertsteuer, massgebender Index ist der Zentralschweizer Baukostenindex) genehmigen?



Holzchnitt Theres Greter-Lustenberger

Weitere Informationen

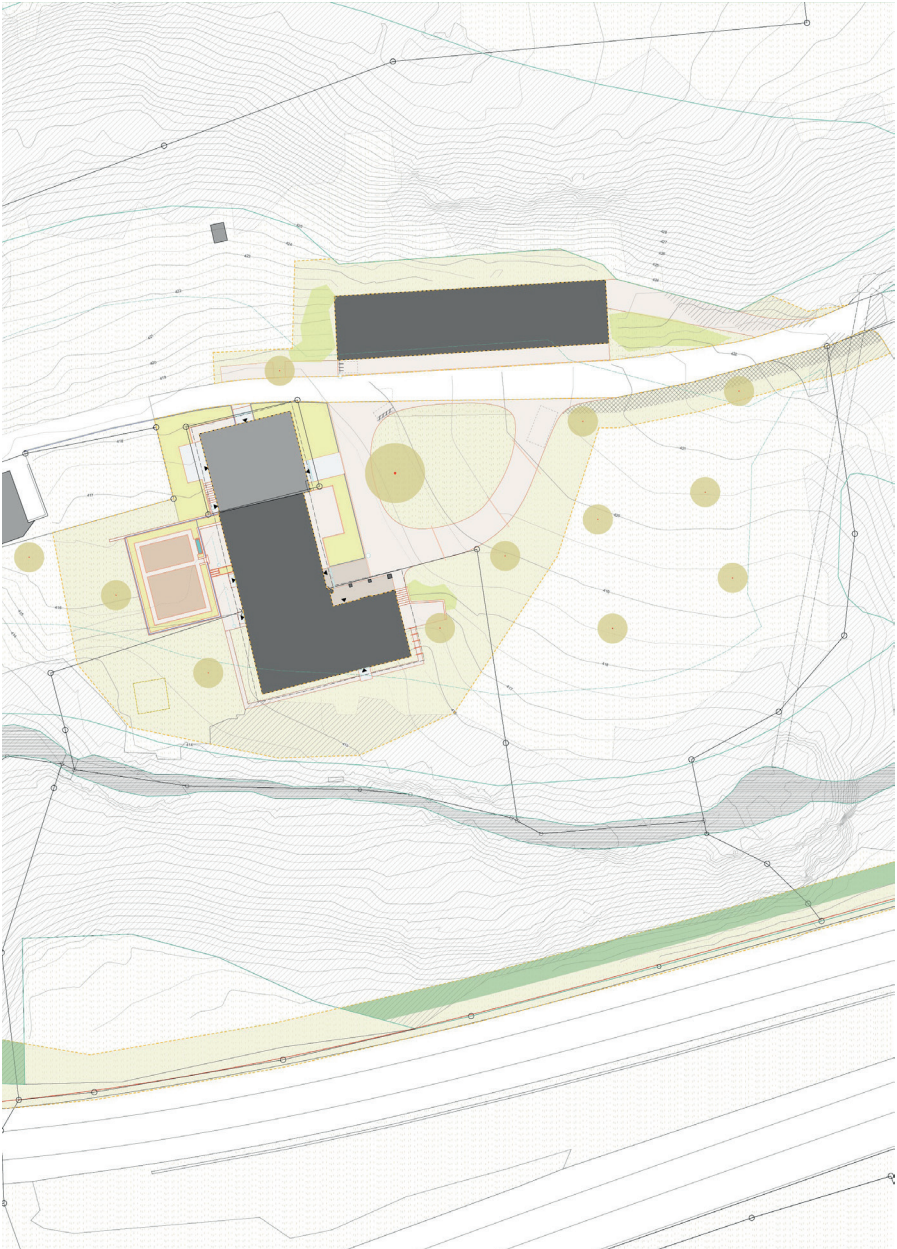
Website Gemeinde Risch: www.rischrotkreuz.ch
Stichwortsuche «Binzmühle»



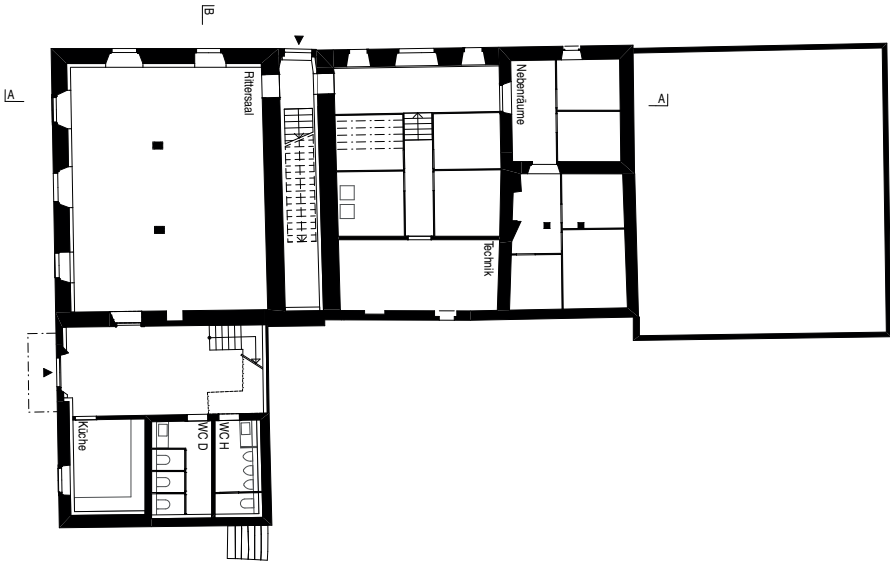
Anhang

- Übersicht Umgebungsplan
- Grundrisse, Schnitte, Ansichten von Mühle und Mittelhaus
- Übersichtsplan Verkehrskonzept

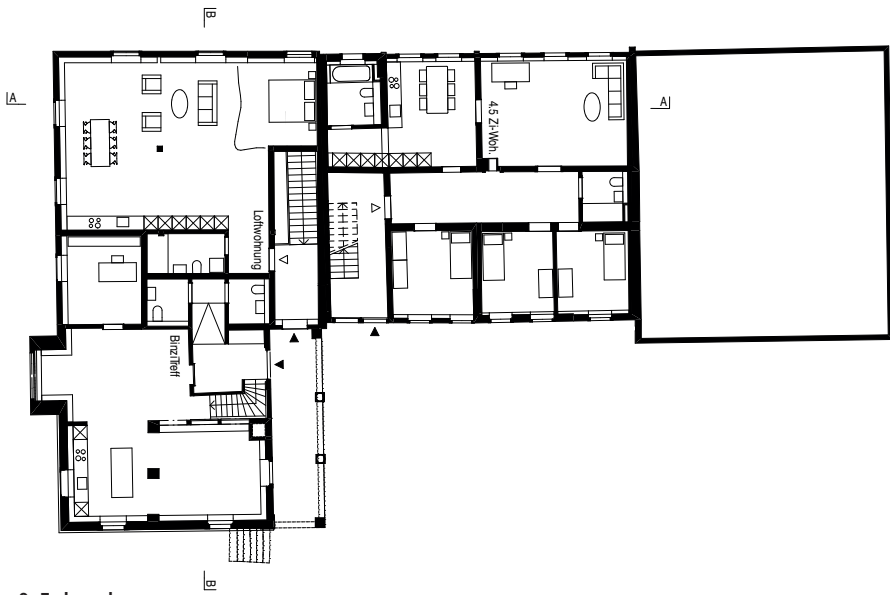
Übersicht Umgebungsplan



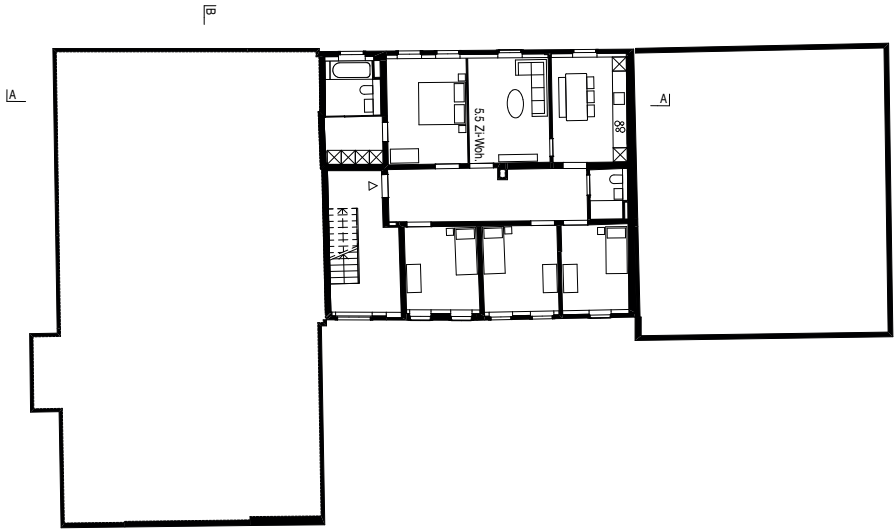
Grundrisse



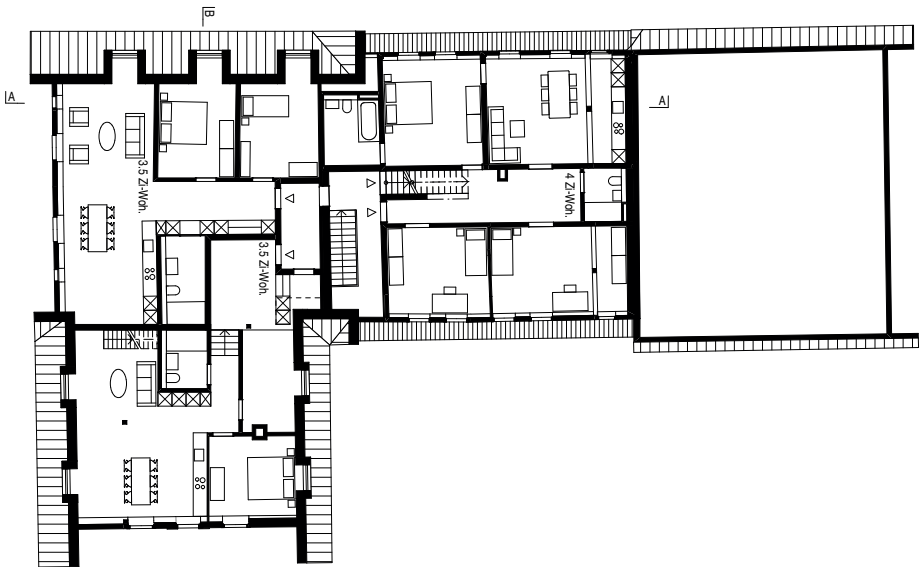
1. Untergeschoss



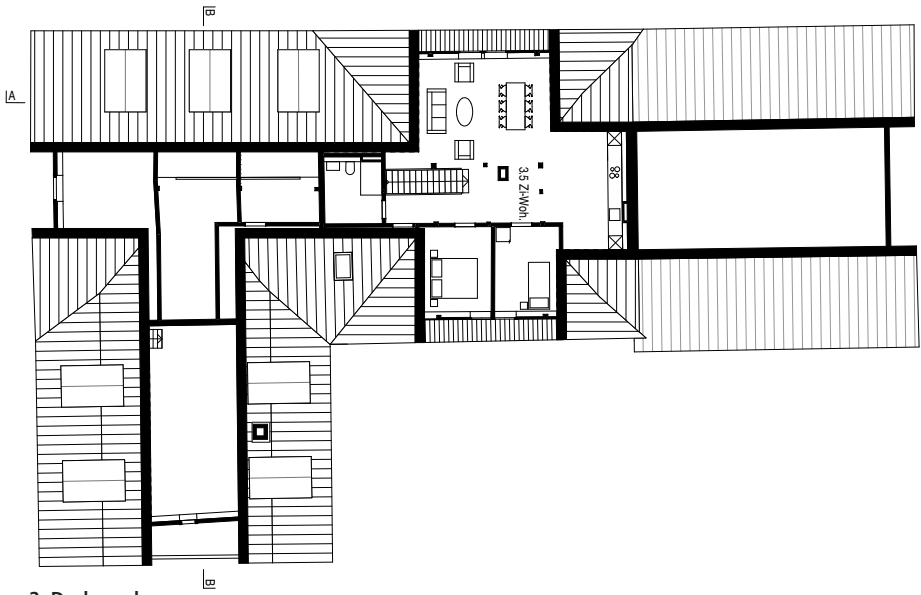
0. Erdgeschoss



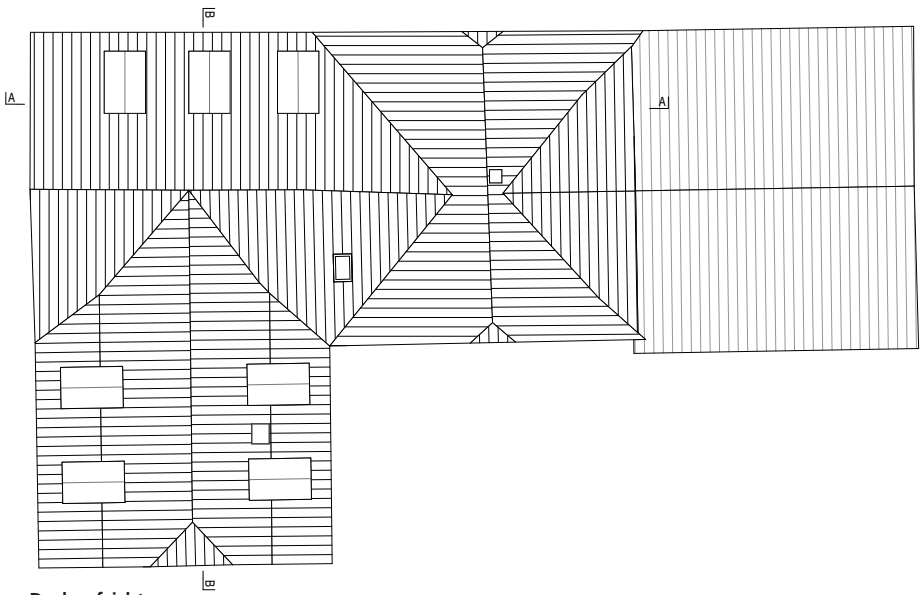
1. Obergeschoss



1. Dachgeschoss

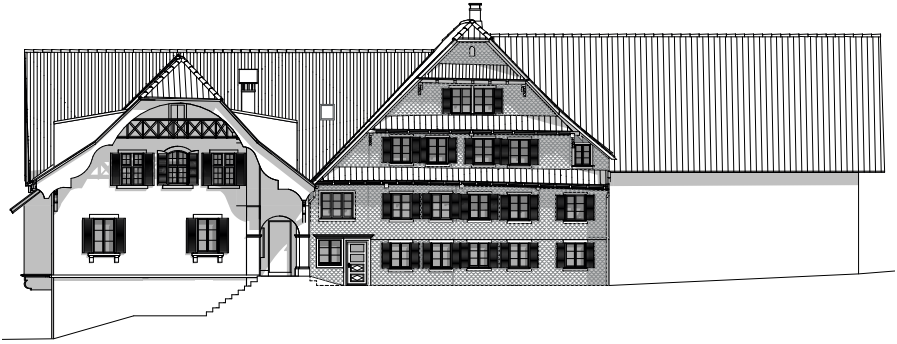


2. Dachgeschoss



Dachaufsicht

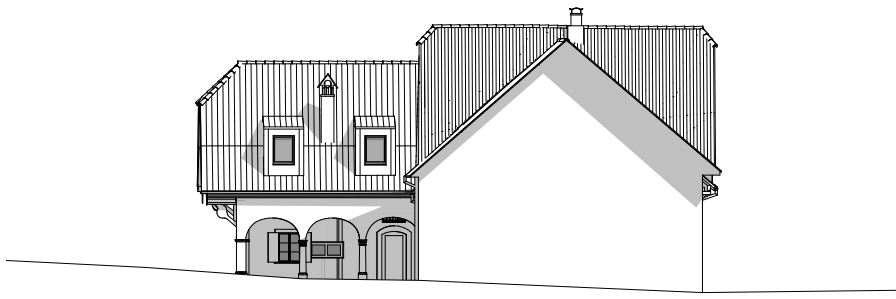
Ansichten von Mühle und Mittelhaus



Fassade Ost



Fassade West



Fassade Nord



Fassade Süd

Schnitte von Mühle und Mittelhaus



Schnitt A



Schnitt B

Gemeinde Risch

**Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen, dem
Objektkredit Sanierung und Erweiterung
Schulhaus 4 sowie dem Objektkredit
Sanierung Hof Binzmühle zuzustimmen.**

**Informationsveranstaltung zur Sanierung
und Erweiterung des Schulhauses 4:**

Dienstag, 5. November 2019, 19.00 Uhr,
Singsaal Schulhaus 5

Gemeinde Risch

Zentrum Dorfmatte 6343 Rotkreuz Telefon 041 798 18 18
www.rischrotkreuz.ch