



GEMEINDE SALENSTEIN

## Abstimmungsbotschaft zum Baukredit für den Umbau des Oberschulhauses



Abbildung 1: Ansicht Nord (Haupteingang mit Liftbau)

**Volksabstimmung vom 18. Mai 2025**



## Das Wichtigste in Kürze

Urnenabstimmung über den Baukredit in der Höhe von CHF 2'750'000 für den Umbau des Oberschulhauses

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen

Sehr geehrte Stimmbürger

Der Gemeinderat hat im Jahr 2021 eine Gebäudestrategie erarbeitet. Daraus resultierte, dass das Oberschulhaus der optimale Ort für eine moderne Gemeindekanzlei ist. Anlässlich der Budget-Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2022 wurde ein Betrag in der Höhe von CHF 115'000 für die Planung bewilligt und die Kommission Umbau Oberschulhaus nahm ihre Arbeit auf.

Nun liegt ein konkretes Projekt für den Umbau des Oberschulhauses vor. Geplant ist der Anbau eines Liftes, damit das Gebäude barrierefrei wird. Dafür werden der Haupteingang und die Parkplätze auf die Nordseite des Gebäudes verlegt. Die bestehenden Räumlichkeiten (ehemalige Schulzimmer und Wohnung im Obergeschoss) werden so umgestaltet, dass moderne und funktionale Büroräumlichkeiten und Sitzungszimmer entstehen. Bei der Planung werden die Aspekte der Denkmalpflege, der Sicherheit (Brandschutznorm EI60, Sicherheit und Diskretion am Schalter) und des Gesundheitsschutzes (Schutz der Mitarbeitenden vor Lärm) gebührend berücksichtigt.

Die Kosten des Umbaus belaufen sich gemäss der Kostenschätzung auf CHF 2'750'000 und werden mit den flüssigen Mitteln des Fonds E. IIg finanziert. Nach dem Umbau wird sich die Gemeindekanzlei in der Liegenschaft zu einem jährlichen Mietzins von ca. CHF 81'000 einmieten. Damit werden die Umbaukosten amortisiert und der Fonds E. IIg geöffnet.

Die Abstimmungsfrage lautet:

Stimmen Sie dem Kreditantrag für den Umbau des Oberschulhauses in der Höhe von CHF 2'750'000 zu?

## **Die Vorlage im Detail**

Auf den nachfolgenden Seiten wird die Vorlage detailliert erläutert und mit Plänen und Visualisierungen veranschaulicht.

### **Gebäudestrategie 2021**

Seit geraumer Zeit wird das Oberschulhaus nicht mehr für den Schulbetrieb genutzt. 2021 hat die Gemeinde Salenstein mittels einer Gebäudestrategie die Nutzungsmöglichkeiten der Gemeindeliegenschaften untersucht. In der Studie konnte aufgezeigt werden, dass sich die Struktur und Grösse des Oberschulhauses sehr gut für eine neue Gemeindeverwaltung eignet. Im Vergleich dazu konnte verdeutlicht werden, dass die bestehende Gemeindeverwaltung, mit den zahlreichen Niveausprüngen auf den Geschossen und den geringen Raumhöhen, den Anforderungen an eine öffentliche und behindertengerechte Einrichtung heute nicht mehr genügt.

Das zur Abstimmung vorliegende Bauprojekt ist das Resultat eines intensiven Planungsprozesses in konstruktiver Zusammenarbeit von Bauherrschaft, Planern und Denkmalpflege.

Mit der Umnutzung des Oberschulhauses in eine neue Gemeindeverwaltung ergibt sich die Chance, das wertvolle, repräsentative Gebäude am Hofplatz wieder mit Leben zu füllen und einer angemessenen, öffentlichen Nutzung zuzuführen.

### **Bestand Oberschulhaus**

Das Oberschulhaus in Salenstein wurde in der 2. Hälfte des 19. Jh. am Hofplatz als kompakter Baukörper in klassizistischer Form erbaut. Das Dach ist als Walm ausgebildet, auf dessen Firstmitte ein Dachreiter mit Uhr und Windrichtungsanzeiger thronet. Der stattliche, repräsentative Bau fasst den Hofplatz und besetzt das obere Ende des zum Untersee abfallenden Hanges. Er reagiert auf die besondere Lage mit je einer repräsentativ ausgebildeten Fassade mit Portal und Treppe zum Hofplatz und Richtung Untersee. Hangabwärts ist dem Schulhaus ein kleiner parkartiger Freiraum vorgelagert.

Der Schulhausbau wurde durch die kantonale Denkmalpflege als besonders wertvoll eingestuft und ist rechtskräftig geschützt. Erhalten bleiben muss gemäss Schutzziel die Substanz des Gebäudes, sowie die ortsbauliche Situation mit ihrer charakteristischen Umgebung, in welcher das wertvolle Objekt wirkt.

## **Neue Gemeindeverwaltung**

Das Erdgeschoss des Oberschulhauses bietet sich mit seinen repräsentativen und grossen, hohen Räumen an, um als öffentlicher Teil der neuen Gemeindeverwaltung genutzt zu werden. Mit wenigen Eingriffen im Innenausbau kann im grossen, ehemaligen Schulzimmer eine Schalterhalle eingebaut werden. Eine Doppelschalteranlage, sowie Büro- und Besprechungsräume sind in der neuen Schalterhalle als möbelartige Einbauten konzipiert, welche sich in das ehemalige Schulzimmer integrieren. Das ehemalige, kleinere Schulzimmer kann für Sitzungen und Besprechungen genutzt werden. Eine kleine Teeküche fügt sich dort respektvoll in den Bestand ein. Der Charakter der grossen, hohen Räume bleibt weiterhin spürbar. Der Mittelkorridor im Erdgeschoss wird zukünftig als Wartebereich mit Sitzgelegenheit genutzt.

Die heutige Wohnung im Obergeschoss mit ihrer Zimmereinteilung bietet sich für Büroräumlichkeiten und Aufenthalt der Mitarbeitenden ideal an.

Die bestehenden Nasszellen im Obergeschoss werden geschlechtergetrennt umgebaut und im Erdgeschoss ein IV-WC realisiert.

Die wertvolle, offene Treppenanlage aus Eichenholz, welche alle Geschosse verbindet, die teilweise noch vorhandenen Täferwandverkleidungen und Stuckdecken sowie der originale Fischgrätparkett in den ehemaligen Schulzimmern bleiben erhalten und werden sanft aufgefrischt.

Damit die Barrierefreiheit erfüllt ist, wird seeseitig ein Liftanbau realisiert und damit der Haupteingang zusammen mit der Umplatzierung der Parkplätze für alle Besucher auf die Seeseite verlegt. Mit dem neuen Lift sind sämtliche Geschosse barrierefrei erschlossen. Der Liftanbau wird als feingliedriger Betonskelettbau ausgebildet und mit Ausfachungen aus Verputz versehen, welche die Farbigkeit des Bestandes übernehmen. Zusätzlich zum Lift empfängt die Besucher eine kleine Treppe, welche vom Niveau des Parkplatzes ins höherliegende Erdgeschoss führt.

## **Umgebung**

Mit der Umplatzierung der Parkplätze kann der zum Oberschulhaus gehörende Bereich des Hofplatzes autofrei werden. Dieser baumbestandene Vorplatz wird neugestaltet und chaussiert. Die neuen Parkplätze werden mit Rasengittersteinen ausgebildet und sind begrünt. Der Fahrbereich wird mit einem robusten, sickerfähigen Asphalt versehen. Mit einer begrünter Stützmauer und einer Treppe wird der Niveausprung zum tieferliegenden Garten auf einfache Weise baulich umgesetzt. Entlang

der neuen Stützmauer besteht bei Bedarf die Möglichkeit, einen Velo-unterstand für Besuchende und Mitarbeitende gestalterisch zu integrieren, welcher über die Arenenbergstrasse erschlossen werden kann.

### **Konstruktion, Energie und Fassade**

Die Raumstruktur, die Konstruktion der massiven Aussenwände sowie der Dachstuhl aus Holz bleiben in ihrem Bestand erhalten. Die Ziegeleindeckung des Daches wurde auf ihre Dichtigkeit geprüft und ist in gutem Zustand. Mit einer Verbesserung der bestehenden Bodenkonstruktion wird das störende Knarren der vorhandenen Holzböden eliminiert. Um den Trittschall vom Ober- zum Erdgeschoss zu verbessern, wird die Decke über dem Erdgeschoss neu aufgebaut und mit einer Trittschalldämmung versehen. Einige wenige Trennwände im Obergeschoss müssen zudem verstärkt werden, so dass sie den akustischen Anforderungen zwischen Büros genügen.

Mit dem Einbau von neuen Fenstern, sowie einer Wärmedämmung des Estrichbodens und der Untergeschossdecke wird das Gebäude energetisch ertüchtigt.

Die Fassaden bleiben in ihrem ursprünglichen Ausdruck erhalten und werden lediglich aufgefrischt. Partiiell werden Teile des Sockels und der Fenster- und Portaleinfassungen ersetzt.

### **Haustechnik**

Die bestehenden Elektroinstallationen genügen den heutigen Anforderungen an eine Büroinfrastruktur nicht und müssen ersetzt werden. Ebenso wird eine IT-Infrastruktur und ein neues Schliesssystem integriert sowie die Brandmeldeanlage der heutigen Gemeindeverwaltung am neuen Ort wieder eingebaut.

Die erst wenige Jahre alte Gasheizung im Untergeschoss wird umplatziert, so dass auch die Kellerräumlichkeiten mit dem neuen Lift erschlossen werden können.

Sämtliche Räume der Gemeindeverwaltung werden mit einer neuen Beleuchtung, welche die Anforderungen für Büros erfüllt, ausgestattet.

## Vorteile des Umbaus

Der Umbau des Oberschulhauses und die Umnutzung in eine Gemeindeganzlei bringt folgende Vorteile mit sich:

- Es werden zu Gunsten des Fonds E. Ilg mehr Zinseinnahmen generiert, die z. B. für die Fürsorgekosten eingesetzt werden können.
- Der Umbau des Oberschulhauses wird mit flüssigen Mitteln des Fonds E. Ilg finanziert (siehe Kapitel Finanzierung). Somit hat die Politische Gemeinde Salenstein mehr flüssige Mittel für ihre geplanten Projekte zur Verfügung.
- Aus der Finanzierung (siehe entsprechendes Kapitel) resultiert eine weitsichtige Erhöhung des Fondskapital und der Fonds E. Ilg wird dadurch auf längere Zeit gesichert.
- Mit dem Umbau wird der Wert des Gebäudes erhalten. Das Gebäude ist ca. 150 Jahre alt und wird im kantonalen Hinweisinventar als 'besonders wertvoll' eingestuft. Die Bausubstanz lässt an diversen Orten zu wünschen übrig. So sind beispielsweise die Fenster zu erneuern, die Böden zu entknarren und der Schallschutz zu verbessern.
- Bei einer öffentlichen Nutzung muss im ganzen Gebäude die Brandschutznorm EI60 erfüllt werden. Dieser Wert wird momentan nicht eingehalten und erfordert in verschiedenen Bereichen Massnahmen.
- Mit der energetischen Ertüchtigung des Gebäudes übernimmt die Gemeinde Salenstein eine Vorbildfunktion.
- Die zukünftige Gemeindeganzlei ist barrierefrei. Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss werden sowohl über eine Treppe als auch über einen Lift erschlossen.
- Mit den neuen Büroräumlichkeiten können den Mitarbeitenden zeitgemässe Arbeitsplätze zur Verfügung gestellt werden, welche sowohl die Sicherheit als auch den Gesundheitsschutz der Mitarbeitenden abdecken. Zudem bieten die neuen Schalterräumlichkeiten ein hohes Mass an Diskretion.
- Das Oberschulhaus ist ein repräsentatives Gebäude, zentral am Hofplatz in Salenstein. Der Umbau wertet den Hofplatz auf und die Postautohaltestelle befindet sich direkt neben dem Gebäude.
- Der Garten kann allenfalls als öffentlicher Begegnungsraum genutzt werden.

## Kosten

Die Kosten für den Umbau setzen sich gemäss der Kostenschätzung vom 17. März 2025 (+/- 10%) wie folgt zusammen:

BKP	Bezeichnung	Kosten in CHF
1	Vorbereitungsaufgaben	67'000
2	Gebäude	2'320'000
4	Umgebung	288'000
5	Baunebenkosten	75'000
TOTAL Umbaukosten inkl. MWST		2'750'000

## Finanzierung

Die Liegenschaft wurde im Jahr 1991 mit Vermögen aus dem Fonds E. Ilg von der damaligen Primarschulgemeinde zum Preis von CHF 1'200'000 gekauft und ist somit Teil des Vermögens des Fonds E. Ilg.

Durch die Firma Goldinger Immobilien AG erfolgte im Jahr 2014 eine Neuschätzung, was eine Wertsteigerung von CHF 400'000 mit sich brachte. Aktuell wird die Liegenschaft mit einem Wert von CHF 1'600'000 in der Buchhaltung geführt.

Basierend auf den vorliegenden Liegenschaftenschätzungen und der Umbaukosten wird sich der Verkehrswert des Oberschulhauses nach dem Umbau auf ca. CHF 2'350'000 belaufen. Daraus resultiert ein Buchgewinn von CHF 750'000.

Die Umbaukosten in der Höhe von CHF 2'750'000 werden durch die flüssigen Mittel des Fonds E. Ilg finanziert. Der Fondsbestand nimmt um rund CHF 2'000'000 ab (Umbaukosten von CHF 2'750'000 abzüglich Buchgewinn von CHF 750'000).

Um diese Abnahme des Fondsbestandes zu amortisieren und den Fonds E. Ilg wieder zu öffnen, wird sich die Gemeindeverwaltung nach dem Umbau zu einem jährlichen Mietzins von ca. CHF 81'000 einmieten.

## Termine

Bei einer Annahme der Vorlage erfolgt noch im Jahr 2025 die Baueingabe.

Der Baustart ist auf Frühling 2026 und der Bezug der neuen Büroräumlichkeiten auf Frühling 2027 geplant.

## Pläne und Visualisierungen

Die nachfolgenden Pläne und Visualisierungen veranschaulichen die geplanten Umbauarbeiten.

Legende:

-  = Neubau
-  = Abbruch
-  = Bestand

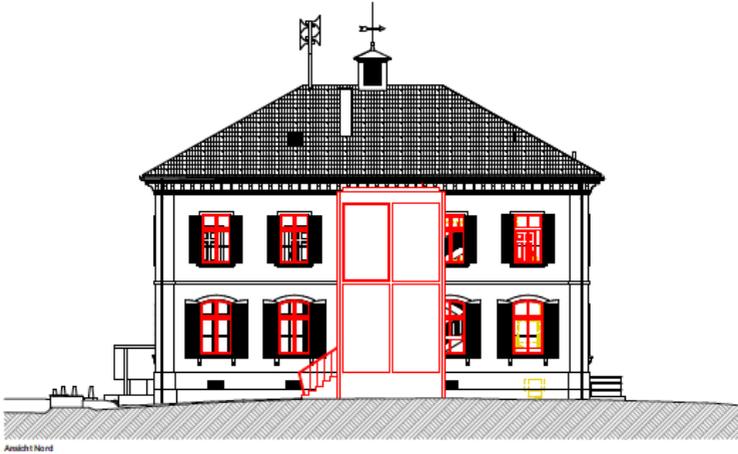


Abbildung 2: Ansicht Nord

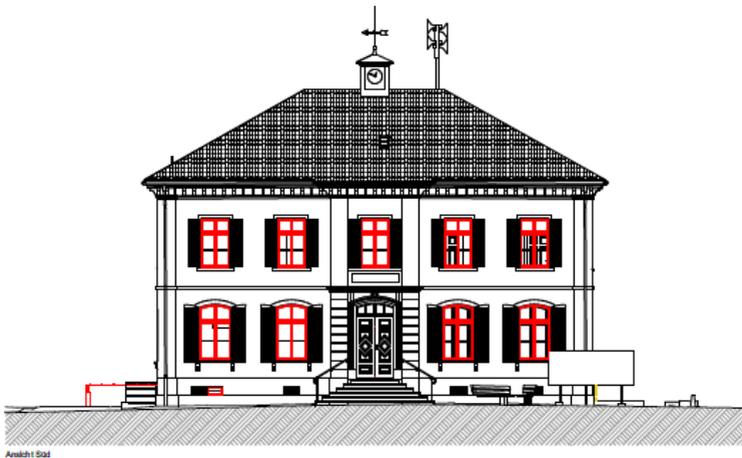


Abbildung 3: Ansicht Süd

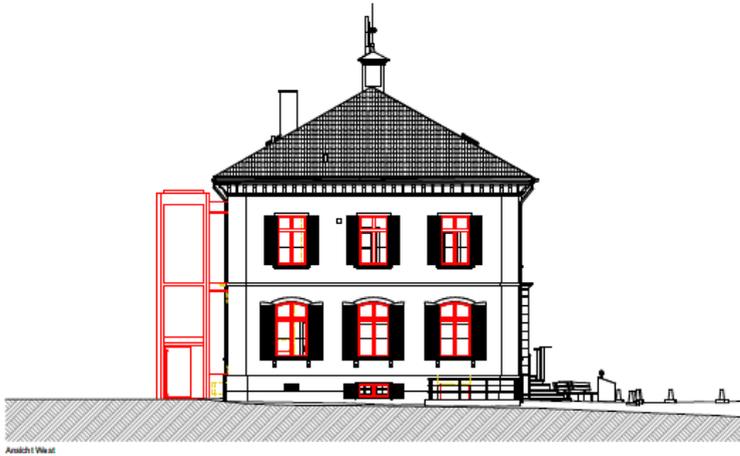


Abbildung 4: Ansicht West

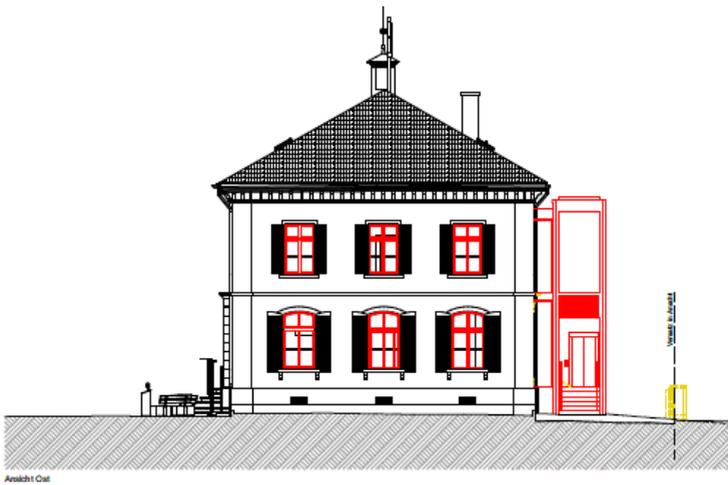


Abbildung 5: Ansicht Ost

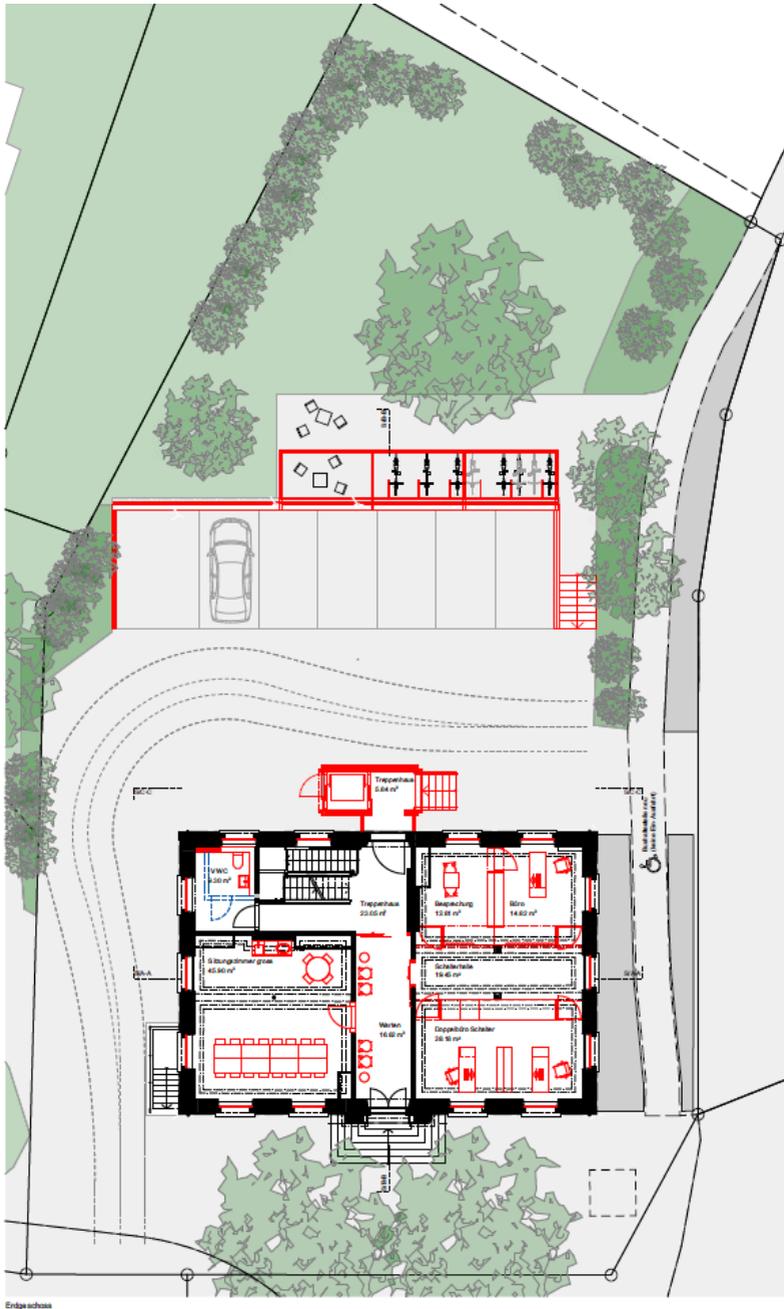


Abbildung 6: Grundriss Erdgeschoss und Umgebung





Abbildung 8: Visualisierung Schaltes



Abbildung 9: Visualisierung Büro EG Nord



Abbildung 10: Visualisierung Sitzungszimmer mit Küchenzeile

## Abstimmungsfrage

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Aufgrund der Ausführungen empfiehlt Ihnen der Gemeinderat Salenstein, dem Baukredit in der Höhe von CHF 2'750'000 für den Umbau des Oberschulhauses zuzustimmen.

Die Abstimmungsfrage lautet:

Stimmen Sie dem Kreditantrag für den Umbau des Oberschulhauses in der Höhe von CHF 2'750'000 zu?

Weitere Unterlagen finden Sie unter [www.salenstein.ch](http://www.salenstein.ch).

