

## Auszug aus dem Protokoll Gemeinderat vom 3. September 2024

|          |                                                                                                                           |          |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 09.10.01 | Gemeindeorganisation, Verwaltung, Liegenschaften, Grundstücke, Gebäude                                                    | 2024-222 |
| <b>9</b> | <b>SH Sunnerain, Projekt TH Obergeschoss, Um-/Ausbau ehem. Hauswartswohnung, Kreditbewilligung und Projektgenehmigung</b> | 142/2024 |

### ANTRAG

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

Das Projekt für den Umbau und die Erweiterung der ehemaligen Hauswartswohnung im Obergeschoss des Turnhallentraktes Sunnerain wird genehmigt und der erforderliche Kredit von Fr. 1'080'000.00 zulasten Konto INV00214 bewilligt.

### BELEUCHTENDER BERICHT

#### Das Wichtigste in Kürze

Sowohl bei der Gemeindeverwaltung als auch bei der Primarschule Nürensdorf sind räumliche Anpassungen nötig. Die Verwaltung benötigt mehr zusammenhängende Fläche und die Musikschule soll in zeitgemässe Räumlichkeiten und aus betrieblichen Gründen an einem Ort zusammengefasst werden.

In einer Gesamtanalyse hat der Gemeinderat ein Synergiepotenzial zwischen den Anforderungen in beiden Bereichen erkannt. Er beantragt deshalb, die ehemalige Hauswartswohnung im Obergeschoss des Turnhallentraktes Sunnerain für die Musikschule umzubauen. Damit werden insbesondere im Schloss neue zusammenhängende Flächen für die Verwaltung freigespielt. Diese Lösung führt zu mehr Effizienz sowohl bei der Musikschule als auch bei der Verwaltung.

Die Investitionen für den Umbau betragen Fr. 1'080'000.00. Stimmt die Gemeindeversammlung dem Vorhaben zu, werden die Musikschule und die Verwaltung voraussichtlich anfangs 2026 auf zusammenhängenden und zweckmässigen Flächen arbeiten können.

#### Ausgangslage

Die Gemeinde Nürensdorf hat ihre Liegenschaftenstrategie überarbeitet. Im Zuge dieses Projekts wurde geprüft, wie die verschiedenen Räumlichkeiten der Gemeinde optimaler genutzt und die Abläufe damit effizienter gestaltet werden können. Ausserdem wurden Defizite eruiert und Lösungsvorschläge erarbeitet.

Gleichzeitig hat sich eine Arbeitsgruppe mit der Entwicklung der Infrastruktur der Primarschule befasst. Die Arbeitsgruppe hat den Entwicklungsbedarf der Schulanlagen analysiert und ist dabei, ein Gesamtkonzept für die Entwicklung der Primarschule Nürensdorf zu erarbeiten.

Die Analysen aus den beiden Entwicklungsprojekten zeigen, dass sowohl bei der Verwaltung als auch bei der Schule ein grosser Handlungsbedarf besteht: Die Verwaltung benötigt insbesondere in den Bereichen "Asylwesen" und "Soziales" zusätzliche Fläche. Im Schulbereich sind es die Bereiche "Schulergänzende Betreuung" und "Musikschule", in denen Sofortmassnahmen nötig sind.

Die Beurteilung der bestehenden Liegenschaften zeigt, dass sich in der ehemaligen Hauswartwohnung im Obergeschoss des Turnhallentraktes Sunnerain die Möglichkeit bietet, durch effiziente bauliche Eingriffe sowohl den Raumbedarf der Verwaltung als auch den Bedarf der Musikschule in einem gemeinsamen Projekt zu decken. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass dieses Synergiepotenzial unbedingt genutzt werden soll. Der zusätzliche Raumbedarf für die Mittagsbetreuung der Schulkinder wird in einem separaten Projekt zur Erweiterung des Pavillons Sunnerain weiterbearbeitet.

Mit dem Umbau der ehemaligen Hauswartwohnung im Schulhaus Sunnerain kann die Musikschule Nürensdorf in zeitgemässen und für diesen Zweck gebauten Räumen zusammengefasst werden. Durch die Konzentration der Musikschule an einen Standort, können Räume in anderen Gebäuden der Gemeinde (insbesondere dem Schloss) für die Verwaltung genutzt werden. Damit wird die Nutzung der Gemeinderäumlichkeiten insgesamt flexibler und zweckmässiger.

Die Arbeitsgruppe "Infrastruktur Primarschule" hat deshalb den Auftrag erteilt, ein entsprechendes Projekt zum Umbau der ehemaligen Hauswartwohnung im Obergeschoss des Turnhallentraktes des Schulhauses Sunnerain zu erarbeiten. Das Projekt ist mit der Gesamtentwicklungsplanung "Infrastruktur Primarschule" abgestimmt. Dieses wird der Bevölkerung im ersten Halbjahr 2025 vorgestellt werden.

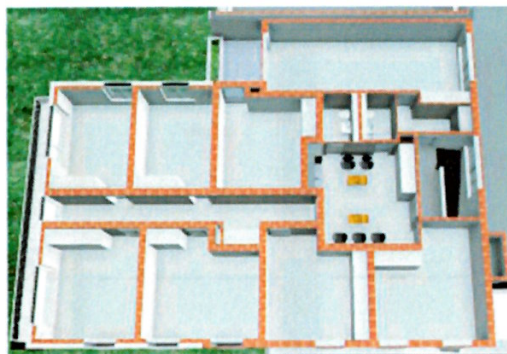
Für die Ausarbeitung eines Vorprojekts (Studium von Lösungsmöglichkeiten und Digitalisierung der Pläne) und Bauprojekt (Bauprojekt und Kostenvoranschlag +/- 10%) als Grundlage für den Beleuchtenden Bericht und Antrag an die Gemeindeversammlung wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 28. Mai 2024 das Architekturbüro Altorfer Architekten beauftragt. Das Projekt wurde in enger Zusammenarbeit mit der Schule und Musikschulexperten entwickelt.

## **Projekt**

Die bestehende ehemalige Hauswartwohnung soll umgebaut und um die Terrassenfläche vergrössert werden. Das Raumkonzept sieht insgesamt acht Zimmer vor, welche die Anforderungen an Schulbauten erfüllen und von den Experten als gut geeignet für den Musikunterricht beurteilt werden. Im Eingangsbereich sollen zwei Toiletten und eine kleine Küchenzeile realisiert werden. Für eine optimale Akustik innerhalb der Räume werden bestimmte Wände etwas schräg ausgeführt. Das Zimmer Nummer 4 wird für schallintensive Instrumente (z.B. Schlagzeug) zusätzlich isoliert. Die hindernisfreie Planung erfolgte zusammen mit der Behindertenkonferenz des Kantons Zürich.

Das Zimmer 1 ist bis zum Abschluss des Gesamtprojektes für die Schulsozialarbeit vorgesehen, das Zimmer 8 für Logopädie.





### Mittel-/langfristige Nutzung

Es ist sichergestellt, dass die Nutzung der umzubauenden Räumlichkeiten während der Bauzeit in anderen Räumen der Schule Sunnerain weitergeführt werden kann.

Auch nach Abschluss des Gesamtprojektes "Infrastruktur Primarschule" ist eine Mehrfachnutzung der Räume geplant. Priorität hat dabei die Musikschule. Die Räume sind ausserhalb aber auch für Kleinstgruppenunterricht der Primarschule, als Arbeitszimmer oder für Besprechungen vorgesehen.

### Kosten

Der Kostenvoranschlag des Architekturbüros rechnet mit folgenden Kosten:

| Bezeichnung           | Total            |
|-----------------------|------------------|
| Vorbereitungsarbeiten | CHF 38'000.00    |
| Gebäude               | CHF 924'500.00   |
| Umgebung              | CHF 15'000.00    |
| Baunebenkosten        | CHF 102'500.00   |
| Total                 | CHF 1'080'000.00 |

Die jährlichen Betriebskosten werden um die zusätzlich zu bewirtschaftende Fläche nur unwesentlich steigen. Die jährlichen Abschreibungen belaufen sich auf Fr. 54'000.00.

### Terminplan

Bei einer Genehmigung des Projekts sowie Kreditbewilligung durch die Gemeindeversammlung vom 13. November 2024 kann das Baugesuch eingereicht werden. Nach Rechtskraft der Baubewilligung wird mit einer Bauzeit von rund 9 Monaten gerechnet. Eine Fertigstellung per Ende 2025 ist realistisch.

## Rechtliches

Da es sich um eine Ausgabe über Fr. 300'000.00 handelt, ist die Genehmigung der Gemeindeversammlung notwendig. In der Investitionsrechnung 2025 (INV00214) sind für dieses Projekt Fr. 1'080'000.00 budgetiert.

## Fazit

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit dem Umbau der ehemaligen Hauswartwohnung "Sunnerain" auf effiziente Art und Weise sowohl zeitgemässe Räume für die Musikschule geschaffen und gleichzeitig zusammenhängende Flächen für die Verwaltung freigespielt werden können. Erkanntes Synergiepotenzial zwischen Gemeindeverwaltung und Primarschule wird damit optimal genutzt. Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, dieser Vorlage zuzustimmen.

## Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Antrag und der Beleuchtende Bericht zum Projekt Umbau und Erweiterung der ehemaligen Hauswartwohnung im Obergeschoss des Turnhallentraktes Sunnerain wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
  - Rechnungsprüfungskommission zum Bericht
  - Arbeitsgruppe Infrastruktur Primarschule
  - Liegenschaftenkommission
  - Abteilung Finanzen
  - Kanzlei für die Broschüre

## Gemeinderat Nürensdorf



Christoph Bösel  
Gemeindepräsident



Andreas Ledermann  
Gemeindeschreiber