



# Projektauftrag

## Ehemaliges Schulhaus Sulz

**Auftraggeber** Gemeinderat  
**Zuständiger GR** Daniel Eugster, Gemeinderat Immobilienstrategie  
**Bauherren-  
Projektleiter** Daniel Vaczi

**Version** 1.0  
**Datum** 2. April 2026  
**Autor** Daniel Vaczi

### Änderungsverzeichnis

Version	Datum	Änderung	Autor
0.1	09.02.2026	1. Entwurf	Daniel Vaczi
0.2	27.02.2026	2. Entwurf, Änderungen aufgrund Diskussion mit Vertretern der IG und der Korporation Sulz	Daniel Vaczi
0.9	24.3.2026	Änderungen aufgrund weiterer Besprechung mit Vertretern der IG und der Korporation Sulz	Daniel Vaczi
1.0	02.04.2026	Genehmigung durch Gemeinderat	Daniel Vaczi

Tabelle 1: Änderungskontrolle

### Beschreibung

Der Projektauftrag bildet die verbindliche Grundlage für die Projektfreigabe.

Er ist die Vereinbarung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer.

# 1 Ausgangslage

Das ehemalige Schulhaus (Baujahr 1967, Teilsanierung 1991, Dachersatz 2018) weist einen erheblichen Sanierungsbedarf auf, wobei eine Teilsanierung durch Fachleute in einer Grobbeurteilung als eher nicht sinnvoll beurteilt wird (eine sehr grobe Kostenabschätzung vom 24.02.2025 für die Sanierung liegt vor).

Die Parzelle Nr. 349 befindet sich in der Dorfzone.

Der Planungsbericht Immobilienstrategie sieht folgendes Vorgehen vor:

1. Prüfung und Realisierung eines Ersatzneubaus durch Dritte im Baurecht unter Sicherung von Vereins- und Gesellschaftsräumlichkeiten (Plan A)
2. Gleichzeitige Prüfung einer Sanierung mit wirtschaftlich vertretbarer Raumvermietung (Plan B)

Für die Details wird auf den Planungsbericht verwiesen.

# 2 Ziele

Dieses Dokument definiert den Auftrag für die folgenden Arbeitsschritte. Das darauffolgende Vorgehen ist später in einem neuen Projektauftrag zu definieren.

Hauptziel: Das Erarbeiten von Entscheidungsgrundlagen für Gemeinderat und Gemeindeversammlung.

Entgegen der Formulierung in der Immobilienstrategie soll der Plan B (siehe oben) detaillierter abgeklärt sein, bevor Plan A geprüft wird. Entsprechend ist die zeitliche Abfolge im Vorgehen so gestaltet.

Bei Plan A: Grundsätzlich sollen verschiedene Nutzungsmöglichkeiten geprüft werden. Eine Einschränkung auf eine bestimmte Nutzung, z.B. Wohnungsbau, ist beim Projektstart nicht vorgesehen.

Es gelten folgende Unterziele:

Nr.	Kategorie	Beschreibung	Lieferobjekt	Prio
1	Grundlagenbeschaffung	Besichtigung, Prüfung allfällige Dienstbarkeiten, Plangrundlagen, etc.	Grundlagen Bestand	M
2	Plan B: Klärung Potential des Plans B	Minimal-Sanierungsmöglichkeiten mit möglichem Vermietungs-Potential (Optimierung Wirtschaftlichkeit)	Bericht mit Entscheidungsgrundlagen zu Plan B	M
3	Plan A: Formulierung Umsetzungs-ideen und Bedarf Gemeinde	Unter Mitwirkung der Bevölkerung	Bericht mit Entscheidungsgrundlagen zu Plan A	2
4	Plan A: Liegenschaftenschätzung mit Potentialanalyse	inkl. Chancenabschätzung für Realisierung durch Dritten.	Schätzungsbericht mit Potentialstudie	2
5	Konzeptionelles Vorgehen	Strategische Absicht zu einem konzeptionellen Vorgehen konkretisieren	Vorgehenskonzept	M
6	Weiteres Vorgehen	Das weitere Vorgehen ist definiert.	neuer Projektauftrag	M
* Priorität: M = Muss / 1 = hoch, 2 = mittel, 3 = tief				

Tabelle 2: Ziele

### 3 Vorgehen / Rahmenbedingungen

Es gelten folgende Grundsätze für den Plan B:

- Sanierung mit Minimalkosten ist zentral, entsprechend sind auch die Bedürfnisse an den baulichen Zustand gering zu halten. Demzufolge sind zwingende von wünschenswerten Sanierungsmassnahmen zu unterscheiden.
- Es soll eine mögliche sanfte Sanierung über die Jahre aufgezeigt werden, allenfalls aufgeteilt in aufeinander abgestimmte Teilsanierungen.
- Eine bessere oder allenfalls aktivere Vermietung zur Steigerung der Mieteinnahmen soll geprüft werden. Die Anforderungen an die Wirtschaftlichkeit (Verhältnis Ertrag zu Aufwand) soll sich an vergleichbaren Gemeindeobjekten richten, d.h. es steht der Nutzen für die Gemeinde und weniger eine Rendite im Vordergrund.

Es gelten folgende Grundsätze für den Plan A:

- Prüfung eines Wohnbauprojektes durch Dritte: Realisierung von Wohnraum unter Einbezug externer Investoren oder Partner
- Prüfung einer Abgabe des Grundstücks im Baurecht, um das Landeigentum als strategische Reserve für künftige Generationen im Besitz der Gemeinde zu halten (Landsicherung - allgemeine Vorgabe aus der Immobilienstrategie)
- Gewährleistung von bedarfsgerechten Vereins- und Gesellschaftsräumen (allgemeiner Grundsatz gemäss Immobilienstrategie). Hierbei wird geprüft, ob diese auf der betroffenen Parzelle oder an einem geeigneten Alternativstandort im Ortsteil Sulz realisiert werden können

Aufgrund der politischen Relevanz, insbesondere für die Sulzer Bevölkerung, ist eine aktive Einbindung der Bevölkerung zentral. Das erfolgt auf folgenden Ebenen:

- Einbindung der Sulzer Vertretung in das Projektteam (siehe Kapitel Projektorganisation)
- Zusammenstellung eines Echoraums aus breiteren Sulzer Vertretung (siehe Kapitel Projektorganisation)
- Öffentliche Mitwirkungsmöglichkeit – Form und Zeitpunkt ist noch offen und soll im Rahmen der Projektarbeit definiert werden.

Für fachliche Abklärungen und Unterstützung werden geeignete Fachpersonen beigezogen. Diese sind im Rahmen der Projektarbeit zu evaluieren.

Meilensteine	Geplanter Abschluss
Abschätzung Plan B	Herbst 2026
Liegenschaftenschätzung (betrifft v.a. Plan A)	Ende 2026
Formulierung Umsetzungsideen und Bedarf Gemeinde (betrifft v.a. Plan A)	Frühling 2027
Vorgehensoptionen erarbeitet	Frühling 2027
Öffentliche Mitwirkung ist abgeschlossen	Sommer 2027

Meilensteine	Geplanter Abschluss
Vorgehensentscheid Gemeinderat oder Gemeindeversammlung	Herbst 2027

Tabelle 3: Meilensteine und Termine

## 4 Mittelbedarf

Die Kosten sind zu Projektbeginn schwierig abzuschätzen. Es werden folgende Annahmen getroffen:

Nr.	Beschreibung	in CHF
1	Externe Unterstützung	20'000
2	Interne Bauherrenkosten	20'000
	<b>Gesamt:</b>	<b>40'000</b>

Tabelle 4: Mittelbedarf

Die externen Kosten werden über die Kostenstelle Immobilienstrategie (Dienstleistungen Dritter) finanziert. Ein entsprechender Budgetposten ist vorhanden.

## 5 Projektorganisation

Das Projektteam wird relativ klein und damit effizient gehalten. Bei Vorliegen wichtiger Arbeitsergebnisse, soll der Echoraum aktiv miteinbezogen werden. Die Zeitpunkte dafür werden im Rahmen der Projektarbeit gemeinsam zwischen Projektteam und Echoraum festgelegt.

Projektteam:

Funktion	Name	Kürzel	Kommentar
Zuständiger Gemeinderat	Daniel Eugster	DEU	Verantwortlicher Finanzliegenschaften
Interne Projektleitung	Daniel Vaczi	DVA	Bereich Immobilienstrategie
Nutzervertretung Sulz	Urs Lustenberger	ULU	Delegierte Person aus der IG Sulz
Nutzervertretung Sulz	Reinhard Lorek	RLO	Delegierte Person aus der IG Sulz
Nutzervertretung Sulz	Benno Abt	BAB	Delegierte Person aus der Korporation Sulz
Bereichsleitung Liegenschaften Gemeinde	Christian Graf	CGR	Bei Bedarf beiziehen
Hauswartung	Hanspeter Bachmann	HBA	Bei Bedarf beiziehen

Tabelle 5: Organisation des Projekts

Echoraum (5-6 Personen):

Funktion	Name	Kürzel	Kommentar
Nutzervertretung Sulz	Urs Lustenberger	ULU	IG Sulz
Nutzervertretung Sulz	Reinhard Lorek	RLO	IG Sulz
Nutzervertretung Sulz	Andreas Budliger	ABU	Korporation Sulz
Nutzervertretung Sulz	Benno Abt	BAB	Korporation Sulz
Nutzervertretung Sulz	Michael Budliger	MBU	Korporation Sulz
Nutzervertretung Sulz	Jakob Hartmann	JHA	
Nutzervertretung Sulz	Gabriel Ruckli	GRU	

Tabelle 6: Echoraum

## 6 Zusammenarbeit / Kommunikation

Nr.	Wer	Vorgehen
1	Sulzer Bevölkerung	Aktive Information über den Projektstand
2a	Direktbetroffene Anstösser: Parzellen Nr. 11, 12, 13, 35, 418, 438, 439, 440, 441	Austausch und aktive Information
2b	Nicht betroffene Nachbarschaft: Parzellen Nr. 403, 404, 405, 406	Direkter Kontakt nur optional
3	Bauamt (bzw. Abteilung BUW)	Das Bauamt ist über das Vorgehen und den aktuellen Stand im Bild.
4	Vertreter/innen politische Parteien	Sporadisch informieren (Schnittstelle: DEU)
5	Controlling Kommission	Regelmässig informieren (Schnittstelle: DEU)

Tabelle 4: Organisation Kommunikation

Eine öffentliche Kommunikation erfolgt grundsätzlich durch den Gemeinderat. Punktuelle Informationen sind auch durch die Delegierten der Sulzer Vertretung möglich, dies in Absprache mit dem zuständigen Gemeinderat.