

## Schulraumplanung Zwingen

Phase 2, Lösungskonzeption: Primarschule und Kindergarten



---

## Impressum

<b>Auftraggeberin</b>	Gemeinde Zwingen Schlossgasse 4 4222 Zwingen
<b>Projektnummer</b>	21017.1
<b>Datei</b>	21017.1_SRP Zwingen_Bericht Lösungskonzeption_211125
<b>Berichtversion</b>	02.12.2021
<b>Berichtverfasser*innen</b>	Chantal Dräyer / chantal.draeyer@kontextplan.ch Noëmi Gaudy / noemi.gaudy@kontextplan.ch
<b>Genehmigung Auftraggeberin</b>	Arbeitsgruppe: 02.12.2021 Gemeinderat:



---

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1. Kontext</b>	<b>5</b>
1.1 Ausgangslage und Auftrag	5
<b>2. Grundlagen Phase 1, Bedarfsplanung</b>	<b>6</b>
2.1 Dokumente	6
2.2 Zeitlicher Handlungsbedarf	6
2.3 Massgebliches Sollraumprogramm	7
2.4 Raumbedarf Dritte	9
<b>3. Rahmenbedingungen</b>	<b>10</b>
3.1 Bearbeitungsperimeter	10
3.2 Kataster	11
3.3 Gesetzliche Vorgaben	14
3.4 Denkmalpflege, Schützenswerte Ortsbilder ISOS	14
3.5 Gebäudezustand und Potentiale für die Lösungskonzeption	16
3.6 Raumgrössen	16
3.7 Koordination mit Kanton Baselland (Sekundarschule)	17
<b>4. Lösungskonzepte</b>	<b>18</b>
4.1 Variantenfächer	19
4.2 Variante 1 Fokus Umnutzung	20
4.3 Variante 2 Fokus Etappierung	22
4.4 Variante 3 Fokus Zentralisierung	24
<b>5. Beurteilung Varianten</b>	<b>26</b>
5.1 Methode für die Grobkostenschätzung	26
5.2 Grobkostenschätzung	27
5.3 Investitionsplanung	30
5.4 Gesamtbeurteilung mittels Nutzwertanalyse	32
<b>6. Neue Ausgangslage: Friedhofsareal</b>	<b>35</b>
<b>7. Empfehlung für die Weiterbearbeitung</b>	<b>36</b>
<b>Anhänge</b>	<b>39</b>
1 Auszug Reglemente	40
2 IST / SOLL Raumbedarf	41
3 Schemapläne	42
4 Grobkostenschätzungen	54
5 Investitionsplanungen	58
6 Nutzwertanalyse	61
7 Inhalte Workshop 11.11.2021	64



---

## Abbildungen und Tabellen

Abbildung 1: Darstellung Vorgehen	5
Abbildung 2: Entwicklung der Abteilungen im Kindergarten und in der Primarschule	6
Abbildung 3: Standorte für die Lösungskonzeption Ost, Zentrum und West	10
Abbildung 5: Standort Ost und Standort Zentrum, Bauzonenplan	11
Abbildung 6: Teilzonenplan Areal Papierfabrik	12
Abbildung 7: Grundwassererschutzzonen (Zonenplan Landschaft)	12
Abbildung 8: Gesamter Bearbeitungsperimeter, Gewässerschutzbereiche	13
Abbildung 9: Standort Ost, Gefahrenkarte	14
Abbildung 10: Standort Zentrum, Gefahrenkarte	14
Abbildung 11: Auszug ISOS Karte	14
Abbildung 12: Zuordnung gemäss ISOS Karte	15
Abbildung 13: Übersicht Variante 1 Fokus Umnutzung	20
Abbildung 14: Übersicht Variante 1 Fokus Umnutzung, Etappe 1	21
Abbildung 15: Übersicht Variante 2 Fokus Etappierung	22
Abbildung 16: Übersicht Variante 2 Fokus Etappierung, Etappe 1	23
Abbildung 17: Übersicht Variante 3 Fokus Zentralisierung	24
Abbildung 18: Übersicht Variante 3 Fokus Zentralisierung, Etappe 1	25
Abbildung 19: Schematisches Perimeter des Friedhofsareales	35
Tabelle 1: Raumprogramm IST und SOLL, Schule und Kindergarten	7
Tabelle 2: SOLL Raumprogramm für den Mittagstisch, die Hausaufgabenhilfe und den Spielnachmittag	9
Tabelle 3: Übersicht Kosten Varianten 1	27
Tabelle 4: Übersicht Kosten Varianten 2	28
Tabelle 5: Übersicht Kosten Varianten 3	29
Tabelle 6: Übersicht Investitionsplanung für alle drei Varianten in MIO	30
Tabelle 7: Ergebnis Nutzwertanalyse zusammengefasst	34

---

## Abkürzungen

KXP	Kontextplan
PS	Primarschule
SuS	Schülerinnen und Schüler
LP	Lehrpersonen
SB	Schulergänzende Betreuung
AS	Altes Schulhaus
RS	Rotes Schulhaus
Kiga	Kindergarten
BASPO	Bundesamt für Sport
BKP	Baukostenplan



# 1. Kontext

## 1.1 Ausgangslage und Auftrag

Der Gemeinderat hat mit dem Entscheid vom 05. Juli 2021 den in der Phase 1 erarbeiteten Handlungsbedarf bestätigt und gab zur Fortsetzung des Projektes die Phase 2a zur Ausarbeitung von Lösungsmöglichkeiten frei.

Im nun vorliegenden Bericht zur Phase 2a des Projektes werden auf Basis der Ergebnisse aus Phase 1 Lösungsmöglichkeiten erarbeitet und dargestellt (baulich, organisatorisch) sowie deren Kosten abgeschätzt.

Auftrag Phase 2a

Das Resultat von Phase 2a wird dem Gemeinderat in Berichtform, ergänzt mit Empfehlungen bzw. Anträgen, zum Entscheid vorgelegt. Auf diesem basierend können Realisierungsprojekte geplant werden.

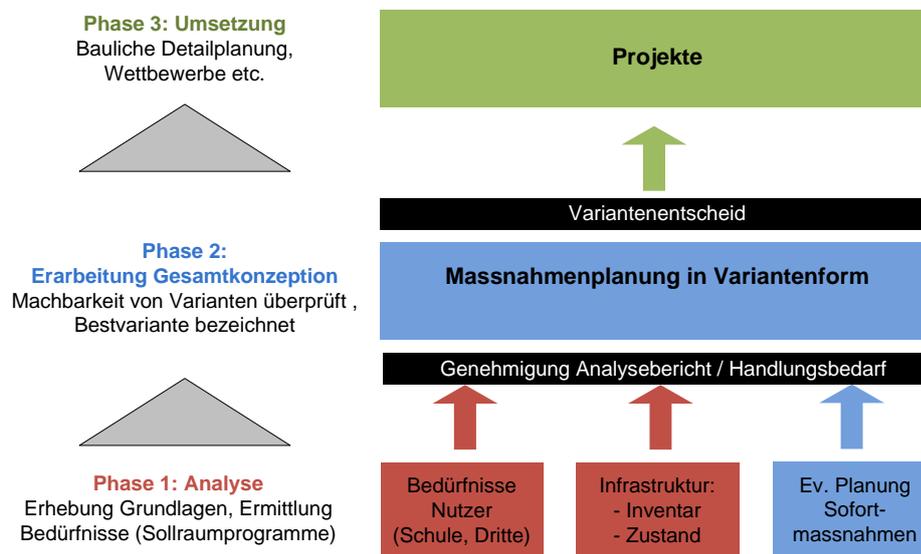


Abbildung 1: Darstellung Vorgehen

Für die Bearbeitung des Projektes wurde eine Arbeitsgruppe eingesetzt, die durch das externe Planungsteam unterstützt wird:

Arbeitsgruppe

- Christophe Berger, Präsident Bau-/Planungskommission
- Béatrice Hilfiker-Morf, Schulleitung Primarstufe
- Fiona Campana, Konrektorin und stv. Schulleitung Primarstufe
- Marisa Piras, Schulrätin
- Sandra Jermann, Gemeinderätin
- Peter Hueber, Gemeinderat
- Harald Schmidlin, Präsident Schulhauskommission
- Sibylle Eschmann, Lehrervertretung Primarschule
- Denise Eicher, Vertretung der Bevölkerung (Antrag §68)
- Externes Planungsteam: Chantal Dräyer, Noëmi Gaudy, Matthias Reitze von Kontextplan



## 2. Grundlagen Phase 1, Bedarfsplanung

### 2.1 Dokumente

- [1] Bericht Kontextplan vom 24. Juni 2021 zur Schulraumplanung Zwingen, Phase 1: «Handlungsbedarf»
- [2] Genehmigung durch Gemeinderat vom 05. Juli 2021 der Phase 1 und Auslösung der Phase 2a: «Lösungskonzeption»

### 2.2 Zeitlicher Handlungsbedarf

Der Handlungsbedarf (Sollraumprogramm) und das generelle Vorgehen sind im entsprechenden Grundlagenbericht zusammengestellt [1]. Dies wurde durch den Gemeinderat genehmigt [2] und bildet die Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Lösungskonzeptes.



Abteilungsprognose

Abbildung 2: Entwicklung der Abteilungen im Kindergarten und in der Primarschule

Unter der Annahme des beschriebenen Bevölkerungsentwicklungspotentials in den nächsten 15 Jahren und den kantonalen Richtwerten ist ein Raumbedarf für 5 Primarschulklassen und 3 Kindergärten zu planen. Dazu wurden zwei Zeithorizonte festgelegt (25/26 - 35/36) zudem sollte in einer ersten Etappe der akute Raumbedarf (siehe Tabelle 1) gedeckt werden.

Zeitlicher Handlungsbedarf  
aufgrund SuS-Wachstum

Für die Ausarbeitung des Sollraumprogrammes, wurde vom vorangehend abgebildeten Klassenmengengerüst ausgegangen. Kontextplan empfiehlt, mit mindestens 5 zusätzlichen Klassen zu planen und eine Lösungskonzeption zu erarbeiten, die dann in einer zweiten Bauetappe die Errichtung weiterer Räumlichkeiten für bis zu weiteren 3 Klassen ermöglicht, falls die Prognose der maximalen Wohnbautätigkeit eintrifft oder falls sich der Anteil DaZ noch weiter erhöht (vgl. Bericht Phase 1, S.20/21)



## 2.3 Massgebliches Sollraumprogramm

In der folgenden Tabelle wird der Raumbedarf gemäss Sollraumprogramm aus dem Grundlagenbericht nochmals pro Gebäude (Organisationseinheit) dargestellt und zusätzlich mit Flächen hinterlegt. Die Gesamtflächen der zu schaffende Schulräume pro Etappe sind im Bericht [1] Anhang zu finden.

			IST 20/21					ca. 2025/26		ca. 2035/36		
			Bestand 10 PS, 3 KG					Etappe 1 13 PS, 5 KG		Etappe 2 15 PS, 6 KG		
Fläche m <sup>2</sup>			Rotes Schulhaus	Altes Schulhaus	Kindergarten	Summe	Soll	Bilanz	Soll	Bilanz	Soll	Bilanz
Unterricht	Klassenzimmer	ca 70	7	3	10	10	0	13	-3	15	-5	
	Gruppenraum mittel	ca 35	3		3	5	-2	6	-3	7	-4	
	Gruppenraum gross	53	1		1	1	0	1	0	1	0	
	Gruppenraum klein	15		2	2	2	0	0	0	0	0	
	Textiles Werken	63	1		1	1	0	2	-1	2	-1	
	Werken gross	63	1		1	1	0	2	-1	2	-1	
	Werken klein (PS und KG)	22		1	1	1	0	0	0	0	0	
	Hauptraum (KG) (mit Galerie, Bewegung und Kreis)	ca. 95		1	2	3	4	-1	5	-2	6	-3
	Nebenraum (KG)	ca 25		1	2	3	4	-1	5	-2	6	-3
	Garderobe (KG)	ca 20			2	2	4	-2	5	-3	6	-4
	Spezialunterrichtsräume (Religion, Franz., DaZ)	ca 35				0	4	-4	6	-6	6	-6
Förderunterricht (ISF)	ca 20				0	3	-3	3	-3	3	-3	
Lehrpersonen / Dienste	Aufenthalts-/Arbeitsraum	63/93/24	1		1	2	-1	2	-1	3	-2	
	Schulleitung	24	1		1	1	0	1	0	1	0	
	Sekretariat	31	1		1	1	0	1	0	1	0	
	Team / Küche	10		1	1	2	-1	0	0	0	0	
	Kopierraum / DaZ	19		1	1	1	0	0	0	0	0	
	Lehrpersonenzimmer KG	25			1	1	2	-1	2	-1	2	-1
	Besprechungszimmer RS	18				0	1	-1	1	-1	1	-1
	Sitzungszimmer	35				0	1	-1	1	-1	1	-1
Diverse Nutzungen Schule	Turnhalle	288 / 448	1		1	1	0	2	-1	2	-1	
	Heilpädagogisch	30	1		1	1	0	1	0	1	0	
	DAZ	10	2		2	2	0	0	2	0	0	
	Küche	22			1	1	1	0	1	0	1	0
	DAZ	30			1	1	1	0	1	0	1	0
	Musik / DaZ	16			1	1	1	0	1	0	0	1
	Logopädie	20			1	1	1	0	1	0	1	0
	Musikraum gross	45			1	1	1	0	1	0	1	0
Bibliothek	38			1	1	1	0	1	0	1	0	
Ausserschul	Aula / Gemeindesaal	234	1		1	1	0	1	0	1	0	
	Küche (zur Aula)	30	1		1	1	0	1	0	1	0	
	Vereinsraum (Sport)	50	1		1	1	0	1	0	1	0	
	Lager Vereine	20	1		1	1	0	1	0	1	0	

  Akuter Bedarf (sofort Massnahmen nötig)

  Raumbedarf

  kein Bedarf / keine Änderung

Tabelle 1: Raumprogramm IST und SOLL, Schule und Kindergarten



Fazit:

– **Kurzfristig (Schuljahr 2020/21):**

Bereits heute besteht ein akuter Raumbedarf welcher diverse Sofortmassnahme bedingt (Vgl. Tabelle 1 und Bericht Phase 1, S.24)  
Bis zur Realisierung der ersten Etappe wird der Raumbedarf an Schulraum über den heutigen Bedarf wachsen. Diverse Notmassnahmen wurden schon getroffen.

– **Mittelfristig (Schuljahr 2025/26) Etappe 1:**

**Die erste Etappe umfasst die Realisierung der erforderlichen neuen Räume und sollte einen leichten Anstieg der Schülerzahlen über den für 2025 festgelegten Zeitpunkt hinaus ermöglichen.**

Mittelfristig steigt der Raumbedarf im Kindergarten infolge Zunahme der Anzahl Kinder von 3 auf 5 Kindergartenklassen.

Der Raumbedarf bei der Schule steigt infolge der Zunahmen von 10 auf 13 Klassen.

Nebst den Klassenzimmern bedingt die Stundenplanung ein weiteres Set von Werkräumen (Holz/Metall plus Textiles Werken). Die Kapazität der Turnhalle ist mit 13 Primarschulklassen überschritten. Eine zweite Halle wird bereits in der ersten Etappe benötigt.

Der Aussenraum der Primarschule — Pausenplatz, Vorplatz Sekundarschule, Garten, Spielplatz — ist hochwertig und auch in Zukunft (Bedarf Etappe 2) ausreichend.

– **Langfristig (Schuljahr 2035/36) Etappe 2:**

**Die zweite Etappe zeigt einen zukünftigen Bedarf, der noch ungewiss ist und nach der ersten Etappe überprüft und geklärt werden muss.**

In ca. 15 Jahre besteht in der Ortsentwicklung ein Potential für einen Raumbedarf von total 6 Kindergärten und 15 Primarschulklassen.

Die in den beiden Stufen angegebenen Zeithorizonte sind Orientierungswerte und dienen dazu, den für die Entwicklung des neuen Schulgebäudes berücksichtigten Bedarf zu veranschaulichen.

Die Planungshorizonte für die Realisierung der Projekte differieren und entsprechen heute dem Jahr 2026/27 für die Umsetzung von Etappe 1 und 2035/36 für Etappe 2. In der Investitionsplanung (ziff. 5.3, Seite 35) werden diese Planungshorizonte angestrebt für die Realisierung der Projekte.

---

Raumbedarf Schule und  
Kindergarten

---

Planungshorizonte



## 2.4 Raumbedarf Dritte

Der Mittagstisch wird täglich von Schüler\*innen vom Kindergarten bis zur 9. Sekundarklasse besucht. Im Frühling 2021 sind 15 Kinder angemeldet. Anmeldungen erfolgen pro Semester und ihre Anzahl schwankt zwischen 10 und 30. Als Richtwert für die erste Etappe wird von 30 Anmeldungen von Kindern ausgegangen. Die zweite Etappe der Schulentwicklung soll eine Erweiterung diesen Angeboten integrieren. Zudem werden Räume für die Hausaufgabenhilfe und Spielnachmittage integriert (vgl. Tabelle 2 und Bericht Phase 1, S.27).

Schulergänzende Betreuungsangebote

Fläche m <sup>2</sup>	IST 2020/21					Etappe 1 13 PS, 5 KG		Etappe 2 15 PS, 6 KG		
	Cafeteria Sunneschyn	Rotes Schulhaus	Summe	Soll	Bilanz	Soll	Bilanz	Soll	Bilanz	
Essraum	ca 60	1	1	1	0	1	-1	2	-2	Bis max. 30 Kindern.
Ruheraum (Arbeitsraum)	ca 35		0	1	-1	1	-1	2	-2	Könnte für die Hausaufgabenhilfe benutzt werden (Nachmittags 5x / Woche)
Spielraum	ca 35		0	1	-1	1	-1	2	-2	Könnte für den Spielnachmittag benutzt werden (1x / Woche Mi.)
Küche	ca 15	1	1	1	0	1	-1	1	-1	kleine Küche für die Vorbereitung vor Ort
Büro / Aufenthalt	18		0	1	-1	1	-1	1	-1	Synergienutzung möglich mit Schule
Garderobe	35		0	1	-1	1	-1	1	-1	Synergienutzung möglich mit Schule
WC Anlage / Zähneputzen	20	1	1	1	0	1	-1	1	-1	Synergienutzung möglich mit Schule
Stauraum			0	1	-1	1	-1	1	-1	Synergienutzung möglich mit Schule
Aussenraum	100		0	1	-1	1	-1	1	-1	Synergienutzung möglich mit Schule

Tabelle 2: SOLL Raumprogramm für den Mittagstisch, die Hausaufgabenhilfe und den Spielnachmittag

- Es wird davon ausgegangen, dass zukünftig kein weiterer räumlicher Bedarf für die **Musikschule** besteht. Die heutigen Räumlichkeiten erfüllen den Bedarf für den Musikunterricht der Primarschule und Vereine.
- Es wird keine Erweiterung der **Bibliothek** oder Räumlichkeiten für **Vereine** erwartet.

Raumbedarf  
Musikschule

Raumbedarf Bibliothek und  
Vereine

## 2.5 Konformität mit Antrag §68

Die Schulraumplanung mit Bedarfsplanung für Schule, Kindergarten und Dritte bis 2035/36 erfüllt die Anforderung und Ziele des selbstständigen Antrages §68 des Gemeindegesetzes: eine nachhaltige, zeitgemässe und integrale Lösung für Unterricht- und Sportnutzungen.



### 3. Rahmenbedingungen

#### 3.1 Bearbeitungsperimeter

Die Lösungskonzeption betrifft die in der Abbildung 3 dargestellten Standorte in Zwingen für die Primarschule bzw. den Kindergarten. Der **Standort Ost** beinhaltet die Parzellen Nr. 1153 (rotes Schulhaus und Grossmatt) und 1037 (Friedhof) sowie die Parzelle 2535 (Turnhalle Sekundarschule) für die Bauten und Aussenräume. Der **Standort Zentrum** beinhaltet die Parzellen Nr. 1029 (altes Schulhaus) und 851 (Doppelkindergarten). Der **Standort West** beinhaltet das sich in Entwicklung befindende Areal Papierfabrik / Etmatt.

Bei der Lösungskonzeption, in der erste Etappe, werden die Standorte Ost und Zentrum aktiviert (rotes Schulhaus, Grossmatt, Friedhofsmatte, altes Schulhaus und Kindergarten). Der Standort West wird ab Etappe 2 aktiviert und stellt die Möglichkeit dar ein Grundstück auf dem gesamten Entwicklungsareal Papiri/Etzmann zu finden.

Die Lösungskonzeption (Ziff. 4.) berücksichtigt bei der Etappe 2 ein Grundstück auf das Papiriareal I (Lig. 528). Dies bildet den damaligen Wissensstand ab. Als potenzielles Standort für die Schulerweiterung, insbesondere für den Kindergarten, wird bei den weiteren Planungsphasen ein Grundstück auf Etmattareal berücksichtigt (Z. 7. Empfehlung für die Weiterbearbeitung).

---

Standorte für die Lösungskonzeption

---

Areal Etmatt



Abbildung 3: Standorte für die Lösungskonzeption Ost, Zentrum und West



Abbildung 4: Dorf Zwingen im Birstal, Topographie

Die Gemeinde Zwingen liegt im Birstal, nördlich und südlich von Hügeln umgeben. Der Standort Zentrum und Ost befinden sich auf einer Ebene (340 m.ü.M), welche im Osten zur Grossmatt (Sportwiese) eine starke Niveaudifferenz aufweist.



### 3.2 Kataster

Die Standorte werden in der Folge auf alle möglicherweise relevanten Katasterebenen überprüft.

#### Bauzonenplan

Sämtliche Parzellen beim Standort Ost befinden sich in der Zone für öffentliche Nutzungen (**Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A)**)

Der Standort Zentrum beinhaltet die Parzelle Nr. 1029 welche sich in der **ÜP «Kernzone» mit SBV (K/ öA+W – Zone)** befindet und die Parzelle Nr. 851 welche sich in der Zone für öffentliche Nutzungen (**Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A)**) befindet.

Die Parzelle auf dem Standort West befindet sich im Perimeter vom **Teilzonenplan «Areal Papierfabrik / Etmatt»**

Bauzonenplan

Aus dem Zonenreglement «Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A)» gehen keine besonderen Bedingungen hervor. (vgl. Anhang 7, Auszug Zonenreglement Zwingen)

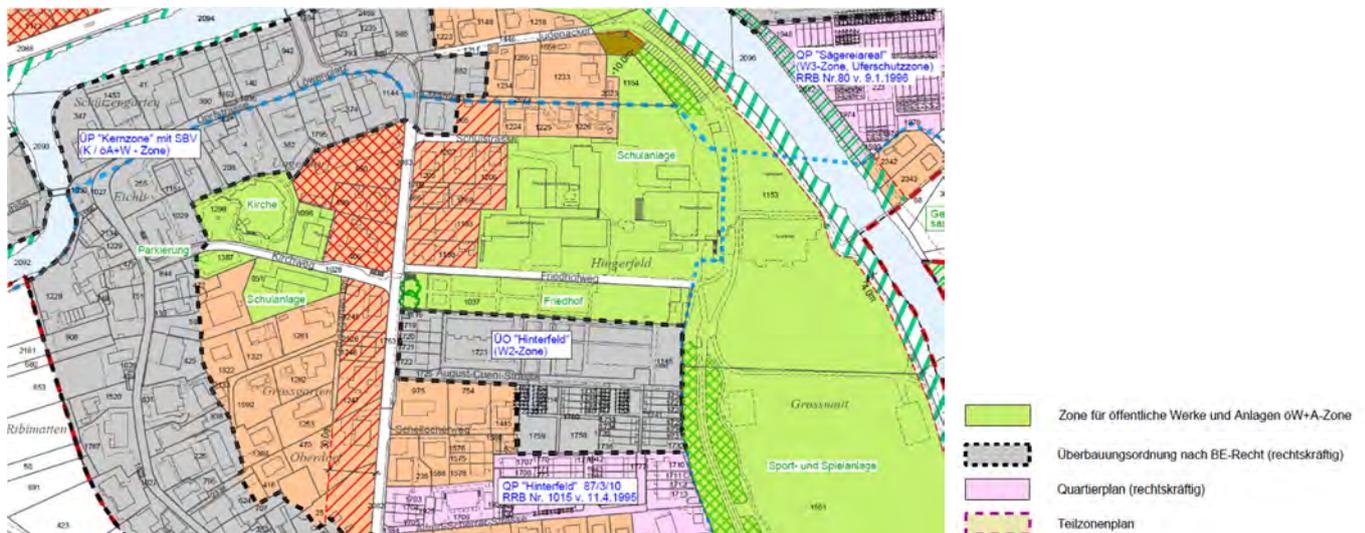


Abbildung 4: Standort Ost und Standort Zentrum, Bauzonenplan

Bei der Kernzone sind folgende Punkte bei einem weiteren Planungsschritt zu beachten (vgl. Anhang 7, Kernzonenplanung):

\_ ist nicht als geschütztes Objekt vermerkt

\_ ist als Freifläche vermerkt «Die im Plan als Freiflächen ausgeschiedenen Bereiche dienen der Errichtung öffentlicher Bauten und Anlagen, insbesondere für Schulbauten und Parkanlagen» (vgl. Art 3 Abs. 2 Sonderbauvorschriften zum Überbauungsplan Kernzone)



## Teilzonenplan Areal Papierfabrik

Der genaue Standort vom Neubau Kindergarten welche in unterschiedlichen Varianten auf dem Papieri Areal vorgesehen ist müssst geprüft werden (siehe Zone öW+A). Zudem sollte eine frühe Kommunikation und Koordination mit den Entwickler\*innen stattfinden.

## Teilzonenplan Papierfabrik

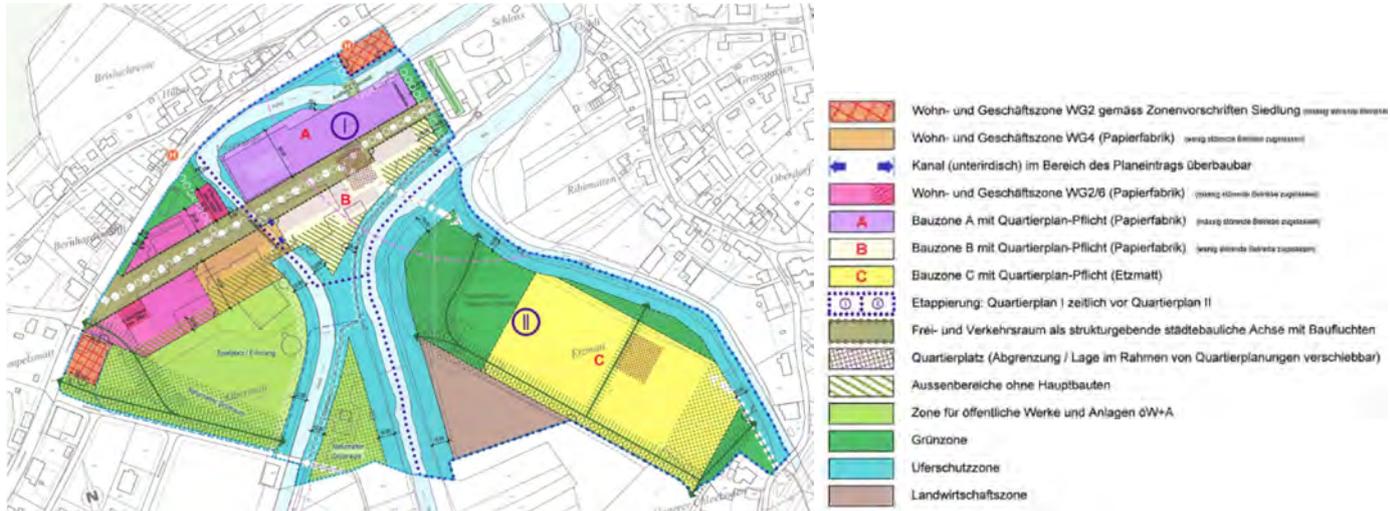


Abbildung 5: Teilzonenplan Areal Papierfabrik

## Grundwasserschutz

Beim Standort Ost befindet sich der Bereich des Sportplatzes in der Grundwasserschutzzone S2 (Engere Schutzzone). Dies bedeutet gemäss der Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998 (Stand 1. Mai 2017), dass für das Erstellen von Anlagen nur aus wichtigen Gründen eine Ausnahme gestattet werden kann. (vgl. Anhang 7, Auszug Gewässerschutzverordnung)

## Grundwasserschutz

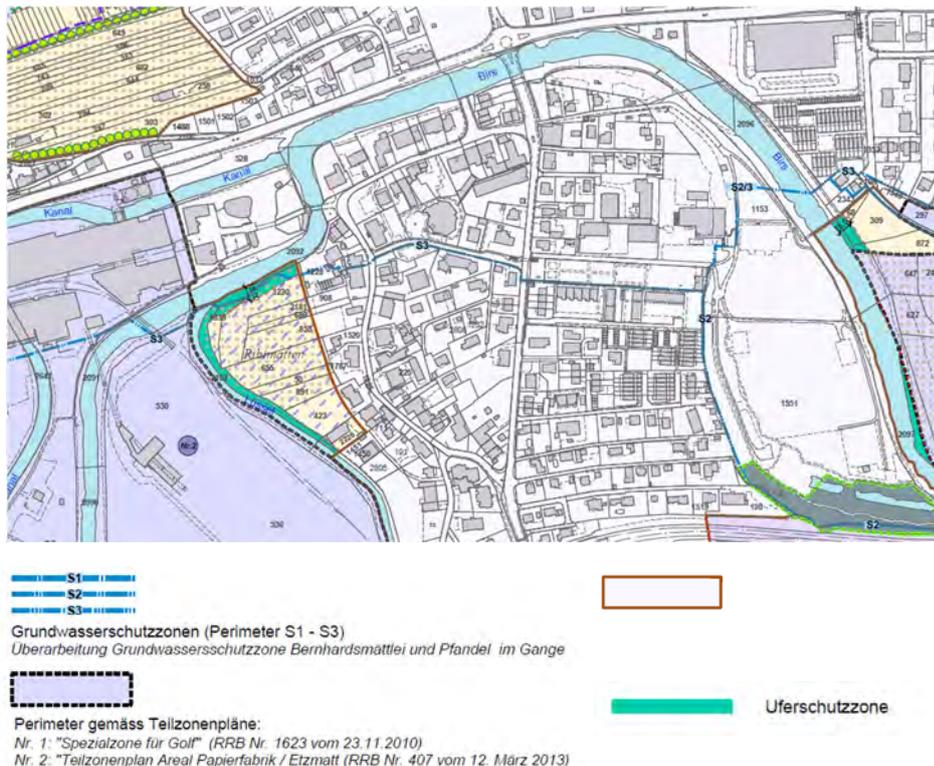


Abbildung 6: Grundwassererschutzzonen (Zonenplan Landschaft)



### Grundwasserkarte

Die Grundwasserkarte gibt Aufschluss über das vertikale Ausmass der Grundwassermächtigkeit und entsprechend einen Hinweis auf die Lage des mittleren Grundwasserspiegels. Der Bauverwaltung liegen keine Informationen zum Grundwasserspiegel vor, dieser müsste in einer nächsten Phase eruiert werden. Für die Konsequenzen bezüglich Bauten in diesem Bereich wird auf die Ausführungen zur Gewässerschutzkarte verwiesen.

Einzig im Osten, bei den Sportplätze, ist mit «mittlerer Grundwassermächtigkeit» zu rechnen: Gebiet mittlerer Grundwassermächtigkeit, für kleine bis mittelgrosse vertikale Fassungen geeignet.

Die Parzelle am Standort West hingegen liegt teilweise im Gebiet «geringer Grundwassermächtigkeit»: Gebiet geringer Grundwassermächtigkeit oder geringer Durchlässigkeit. Randgebiet mit unterirdischer Entwässerung zum Grundwassernutzungsgebiet. Für vertikale Fassungen nur selten geeignet.

### Gewässerschutzkarte

Alle drei Standorte liegen im Gewässerschutzbereich Au.

Die Lage des Bearbeitungsperimeters im Gewässerschutzbereich Au hat zur Folge, dass keine Neubauten erstellt werden dürfen, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen.



Abbildung 7: Gesamter Bearbeitungsperimeter, Gewässerschutzbereiche

### Gefahrenkarte

Der Standort Ost und Standort Zentrum liegen beide teilweise in einem Gebiet mit einer Restgefahr (Hinweisbereich mit sehr geringer Wahrscheinlichkeit einer Überschwemmung).

Es sind daher bei einer baulichen Intervention keine Hochwasserschutzmassnahmen zu treffen.

---

Grundwasserkarte

---

Gewässerschutz

---

Gefahrenkarte



Auf dem Standort West (Areal Papierfabrik) befindet sich in gewissen Bereichen der Gefahrenhinweis Ufererosion, was bei allfälliger Beplanung beachtet werden muss.

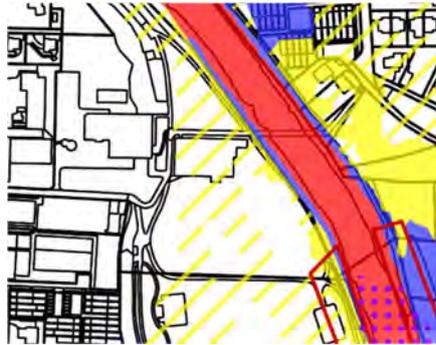


Abbildung 8: Standort Ost, Gefahrenkarte



Abbildung 9: Standort Zentrum, Gefahrenkarte

Wasser Gefahrenkarte WMS BL

- Gefahrenhinweis Ufererosion
- Gefahrenhinweis Murgang
- Gefahrenhinweis Rückstau Kanalisation
- Gefahrenhinweis Hangwasser
- Gefahrenhinweis Grundwasseraufstoss
- Gefährdung erheblich
- Gefährdung mittel
- Gefährdung gering
- Restgefahr

**Weitere Schutz- oder Gefahrenzonen:**

Gemäss GIS Karten und ÖREB Kataster sind die im Perimeter enthaltenen Parzellen in keinen weiteren Schutz- oder Gefahrenzonen eingetragen, welche für die Planung allfälliger Neu-/Umbauten relevant sind.

Weitere Schutz- oder Gefahrenzonen

**3.3 Gesetzliche Vorgaben**

Gemäss dem Raumplanungs- und Baugesetz Kanton Basel-Landschaft § 95 Abstand der Bauten von Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen Abs 1 Wo die Baulinien nichts anderes vorsehen, gelten folgende Minimalabstände für Bauten: 20m an Friedhöfen. (vgl. Kapitel 6)

Grundwasserkarte

**3.4 Denkmalpflege, Schützenswerte Ortsbilder ISOS**

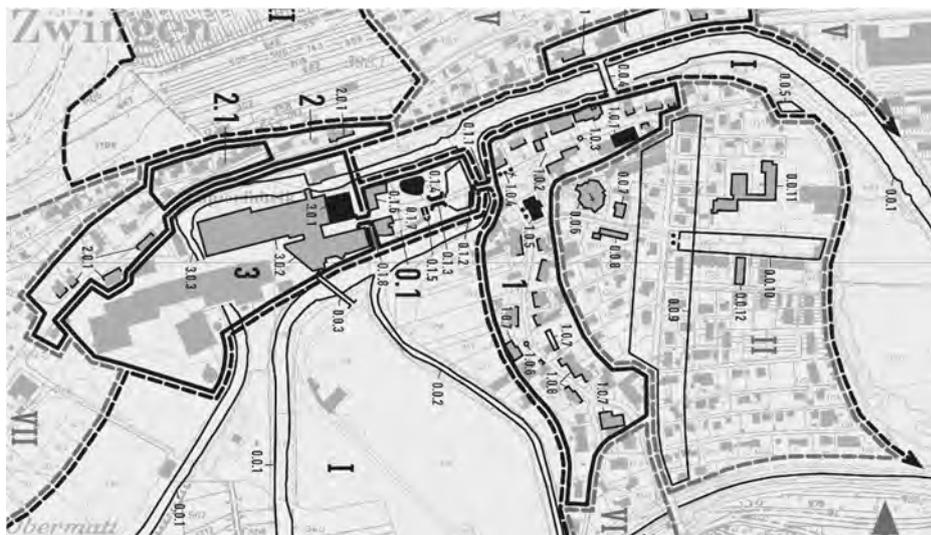


Abbildung 10: Auszug ISOS Karte



### Standort Ost:

Das Gebiet beim roten Schulhaus und Umgebung (Ziffer II gemäss obiger Abbildung) ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) als Umgebungszone (U-Zo) mit besonderer Bedeutung und Erhaltungsziel «B» aufgenommen. Die Gebäude auf diesem Standort haben allesamt den Hinweis «keine besondere Bedeutung».

### Standort Zentrum:

Der Ortskern (Ziffer 1 gemäss obiger Abbildung) von Zwingen ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) als Gebiet (G) mit besonderer Bedeutung aufgenommen mit dem Erhaltungsziel A «Erhalten der Substanz, Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen» sowie gewisser räumlicher- sowie architektonisch historischer Qualität. Die Aufnahmekategorie B bedeutet das Gebiet hat «ursprüngliche Struktur, d. h. das historische Gefüge der Räume besteht, die Mehrheit der Bauten hat ähnliche epochenspezifische oder regional typische Merkmale».

Gebiete mit Erhaltungsziel A ist eine Beratung durch die Denkmalpflege oder andere Fachleute sinnvoll. Bei diesem Standort ist einzig das alte Schulhaus betroffen (Objekt 1.0.5 gemäss obiger Abbildung) welches unter absolutem Schutz (Erhaltungsziel A: «integrales Erhalten der Substanz») steht.

### Standort West:

Der Standort West ist (Ziffer 3 gemäss obiger Abbildung) im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) als Gebiet (G) mit besonderer Bedeutung aufgenommen mit dem Erhaltungsziel C sowie gewisser architektonisch historischer Qualität. Die Aufnahmekategorie C bedeutet das Gebiet hat «ursprünglichen Charakter, d. h. alte und neue Bauten sind gemischt: Anlagen und Räume mit unterschiedlichen epochenspezifischen oder regionaltypischen Merkmalen.

#### G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone, U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelement

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.
G	1	Bäuerlicher Ortskern, mehrfach gekrümmter Strassendortteil mit Altbaubestand, 18.-A. 20. Jh., zahlreiche Um- und Neubauten aus der 2. H. 20. Jh.	B	/	/	X	A			10, 12-23
G	3	Areal der Papierfabrik, unmittelbar an den Schlossbereich anschliessend, gegr. 1913, mehrfach erweitert, vor allem in den 1950er- und 1960er-Jahren	C		/	X	C			1-4

Abbildung 11: Zuordnung gemäss ISOS Karte

Gemäss der kantonalen Denkmalpflege besteht die dringende Empfehlung an die Gemeinde das alte Schulhaus (Parzellen Nr. 1029) unter Schutz zu stellen. Dies müsste anhand von einem Nutzungsplan erfolgen. Zurzeit haben die «Sonderbauvorschriften zum Überbauungsplan Kernzone» aus dem Jahre 1981 immer noch Rechtsgültigkeit. In diesen ist das alte Schulhaus nicht unter den geschützten Bauten aufgeführt. Daher sind Umbauten im Hausinnern möglich, solange keine Auskernung stattfindet.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Information Kantonale Denkmalpflegerin Brigitte Frei-Heitz vom 06.10.2021



### 3.5 Gebäudezustand und Potentiale für die Lösungskonzeption

---

Der Zustand der bestehenden Gebäude wurde nicht eingehend analysiert. Nach einer Ortsbesichtigung lässt sich eine grobe Einschätzung wie folgt zusammenfassen:

- Der Zustand der roten Schule entspricht seinem Alter und wird als recht gut eingestuft. Regelmäßige Wartungs- und Reparaturarbeiten sollten geplant werden. Die Sanierung der Heizung und Lüftung wurde entschieden und wird von der Gemeinde geplant (Bericht «Entscheidungspapier Erneuerung des Wärmeerzeugers», Gruner AG).
- Der Zustand des alten Schulhauses entspricht seinem Alter. Die Oberflächen sind alt. Die vertikale Erschließung und die Nebenräume (WC, Küche) weisen Alterserscheinungen auf und könnten ersetzt werden.
- Der Kindergarten ist in einem guten Zustand.

#### Potenzial Altes Schulhaus

Unter Berücksichtigung der inneren Raumorganisation, des Zugangs nach außen und der Nutzung wird empfohlen, maximal 2 Kindergärten im alten Schulhaus unterzubringen: 1 Kindergarten pro Geschoss mit den notwendigen Nebenräumen verteilt auf die 2 Hauptgeschosse.

Die Nutzung des Kellers wird aufgrund seiner schwierigen Zugänglichkeit als nicht relevant angesehen. Die Nutzung des Dachbodens als Lagerraum für den Kindergarten, die Schule oder Andere ist zweitrangig.

Die Aussenräume, die für zwei Kindergärten benötigt werden, werden auf der bestehenden Anlage geschaffen und würden die vorhandenen Parkplätze beeinträchtigen. Hierfür sollte ein neuer Standort gefunden werden. Größe und Art der Aussenräume wird in einer nächsten Phase festgelegt.

#### Rückbau Pavillon

Die Lösungskonzeption bezieht sich auf die Empfehlung des Berichts «Massnahmenanalyse zum bestehenden Pavillon» (Jermann Architekten): das Pavillon soll auf Grund von Zustand und Bauweise rückbaut, resp. ersetzt werden.

### 3.6 Raumgrössen

---

Die Größe der Schulräumlichkeiten bei der Lösungskonzeption basieren auf die Empfehlungen im Bericht Handlungsbedarf [1] Kapitel 4.1 Rahmenbedingungen und Vorgaben.

Für die Primarschule sind die definierte Raumgrössen wie folgt:

Klassenzimmer / Werken	75 m2 (70-80)
Gruppenraum /Spezialunterricht	35 m2
Förderunterrichtsraum	20 m2
Einfachturnhalle	448 m2 (BASPO)
Räume für Lehrpersonen	108m2 (E1), 35m2 (E2)

Für den Kindergarten sind die definierte Raumgrössen wie folgt:

Hauptraum	95 m2 (90-105)
Nebenraum / Garderobe / Lehrpers.	25 m2



Für die schulergänzende Betreuung sind die definierte Raumgrössen wie folgt:

Küche	15 m <sup>2</sup>
Essraum	60 m <sup>2</sup>
Spielraum / Ruheraum	35 m <sup>2</sup>
Räume für Lehrpersonen	18 m <sup>2</sup>

### **3.7 Koordination mit Kanton Baselland (Sekundarschule)**

---

Die Arbeitsgruppe hat am 30. August 2021 dem Gemeinderat Zwingen einen Antrag unterbreitet für die strategische Koordination mit dem Kanton Baselland als Eigentümer der Infrastruktur der Sekundarschule. Dies im Hinblick auf die zu beschaffende Turnhalle. Angestrebt ist eine mögliche gemeinsame Beschaffung und Finanzierung eines Ersatzneubaus am Standort der bestehenden Turnhalle im Sekundarschulhaus.

Ein Gespräch mit Vertreter\*innen der Bildungs-, Kultur- und Sportdirektion und der Bau- und Umweltschutzdirektion des Kantons wurde am 03.11.21 geführt.

Weitere Punkte konnten geklärt werden:

- Die Sekundarschule wird in der nächsten 10-15 Jahren am Standort Zwingen nicht aufgelöst.
- Die Sekundarschule benötigt keine Erweiterung der Turnhalle, dafür ist beim Kanton keine Investition in den nächsten 10 Jahren geplant.
- Für den Ersatz der Wärmeerzeugung wird für Sek- und Primarschule der Bezug einen Energiedienstleister angestrebt.



---

## 4. Lösungskonzepte

Die erarbeiteten Lösungskonzepte zeigen mögliche Strategien für die Entwicklung des Schulraums, des Kindergartens, der Sporträume und der Tagesstruktur. Diese Strategien werden sowohl in ihrer Gesamtheit als Lösungskonzepte als auch in ihren einzelnen Teilen (Schule, Turnhalle, Kindergarten, Tagesstruktur) betrachtet und bewertet.

Für die Erarbeitung der Varianten hat die Arbeitsgruppe folgende Rahmenbedingungen gesetzt:

---

Rahmenbedingungen

1. Der SOLLRaumbedarf wird in **zwei Etappen** realisiert. Etappe 2 wird zukünftig überprüft und angepasst (Bericht Handlungsbedarf).
2. Die Räumlichkeiten (Umnutzung oder Neubau) sollen zeitgerechte Unterrichtsformen ermöglichen gemäss pädagogischer Entwicklung (Lehrplan 21).
3. Klassenzimmer mit direkt angrenzenden Gruppenräumen sind erwünscht, im Sinne einer vereinfachten Aufsichtssituation.
4. Die räumliche Nähe vom Schulbetrieb zu Bibliothek und Musikraum sowie Synergienutzungen ist wünschenswert.
5. Eine Dezentralisierung des Kindergartens wird als Möglichkeit angesehen.
5. Garderoben für Kindergärten sind zwingend (variantenübergreifend) zu realisieren.
6. Die Lage des Kindergartens im Erdgeschoss mit direktem Zugang nach draussen und vereinfachter Aufsichtssituation ist wünschenswert.
6. Die Tagesstruktur wird hauptsächlich von den Primar- und SekundarschülerInnen benutzt. Eine Integration im Schulbetrieb (Nahe Schule und Synergiennutzungen) ist wünschenswert.



## 4.1 Variantenfächer

---

Als Lösungskonzeption werden folgende 3 Varianten erarbeitet:

### Variante 1 Fokus Umnutzung:

Massnahmen bei der erste Etappe

- Umnutzung Primarturnhalle in Werkräume
- Neubau Doppelhalle in der ersten Etappe.
- Schulergängende Betreuung im Schulbetrieb
- Umnutzung altes Schulhaus (2 KiGa) + Neubau 1 KiGa

Schule mit integrierte schulergänzende Betreuung

Turnhalle (Doppelhalle)

Kindergarten (5 KiGa = Raumbedarf gedeckt)

### Variante 2 Fokus Etappierung:

Massnahmen bei der erste Etappe

- Umbau Rotes Schulhaus in Spezialtrakt
- Neubau Klassentrakt + Einfachturnhalle erweiterbar
- Integration SB im Kindergarten
- Umbau Altes Schulhaus in 2 (KiGa)
- Neubauten 2 (KiGa) in der Etappe 2

Schule mit 1-Fach Turnhalle (+1 E2 möglich)

Kindergarten mit SB (4 KiGa + 1 nach E1 + 1 E2)

### Variante 3 Fokus Zentralisierung:

Massnahmen bei der erste Etappe

- Umnutzung rotes Schulhaus (Integration SB)
- Neubau Schultrakt
- Aufhebung altes Schulhaus: Möglichkeit Vermietung, Abparzellierung, Verkauf, Vergabe im Baurecht (...)
- Neubauten 2-Fach Kindergarten
- Provisorische Gymnastikhalle (Ersatzneubau Doppelhalle auf Standort Sekundarschulhaus Etappe 2)

Schule mit SB

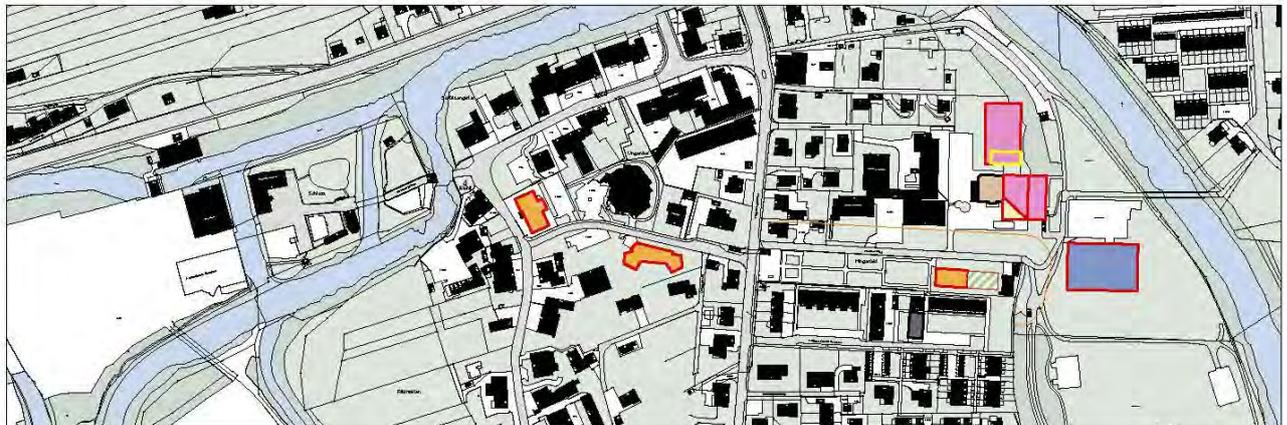
Turnhalle Provisorium bis E2

Kindergarten (4 KiGa + 2 E2)

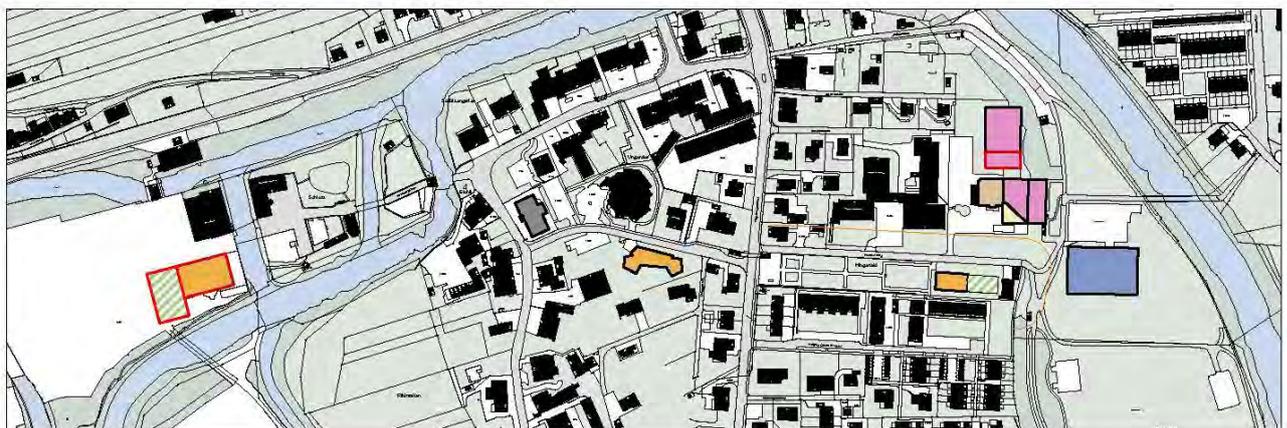


## 4.2 Variante 1 Fokus Umnutzung

Im Anhang 3 ist die Variante 1 mit einer möglichen Raumorganisation dargestellt. Für eine Gesamtbeurteilung und den Vergleich der Varianten wird auf die Nutzwertanalyse (nachstehend Ziff. 5.4) verwiesen.



Etappe 1



Etappe 2

Schulnutzung	Turnhalle	Bestehend
Kindergarten	Aussenfläche Kiga	Abbruch
Schulgänzende Betreuung	Aufhebung Schulnutzung	Neu
		Provisorium

Abbildung 12: Übersicht Variante 1 Fokus Umnutzung

Bei der Variante 1 werden in der ersten Etappe im alten Schulhaus nur notwendige bauliche Anpassungen am Bestand vorgesehen, ein anspruchsvoller Umbau im roten Schulhaus geplant und der Neubau einer Doppelturnhalle und ein EinFach Kindergarten realisiert. Das Soll-Raumprogramm wird ohne Einschränkungen erfüllt in dem die Neubauten gleichzeitig realisiert werden. Nachfolgend werden die Umbau-, Umnutzung- und Verlegungsarbeiten realisiert.

Etappe 1



Das Soll-Raumprogramm der zweiten Etappe wird durch einen Anbau des Schultraktes (hier als Aufstockung betrachtet) und die Verlegung des Kindergartens vom alten Schulhaus in einen Neubau für einen Dreifach Kindergarten erfüllt.

**Positiv** an dieser Variante ist die Dezentralisierung des Kindergartens und die Beschaffung von geeigneten Räumen in der zweiten Etappe durch Aufhebung des alten Schulhauses.

**Negativ** an dieser Variante ist, dass die Lage des Kindergartens am Standort altes Schulhaus bis zur ersten Etappe weiterhin Kompromisse mit sich bringt, wie den schwierigen Bezug zum Aussenraum, die Gestaltung des Aussenraums und die Erschliessungssituation. Der Standort für die Doppelturnhalle auf der Sportwiese bringt viele zu klärende Fragen mit sich und eine schwierige politische Umsetzung. Die Umnutzung der bestehenden Turnhalle in Werkräume bedingt die Erstellung mehrere Provisorien und schneidet terminlich schlechter ab.

### Massnahmen und Raumstatistik bei der ersten Etappe

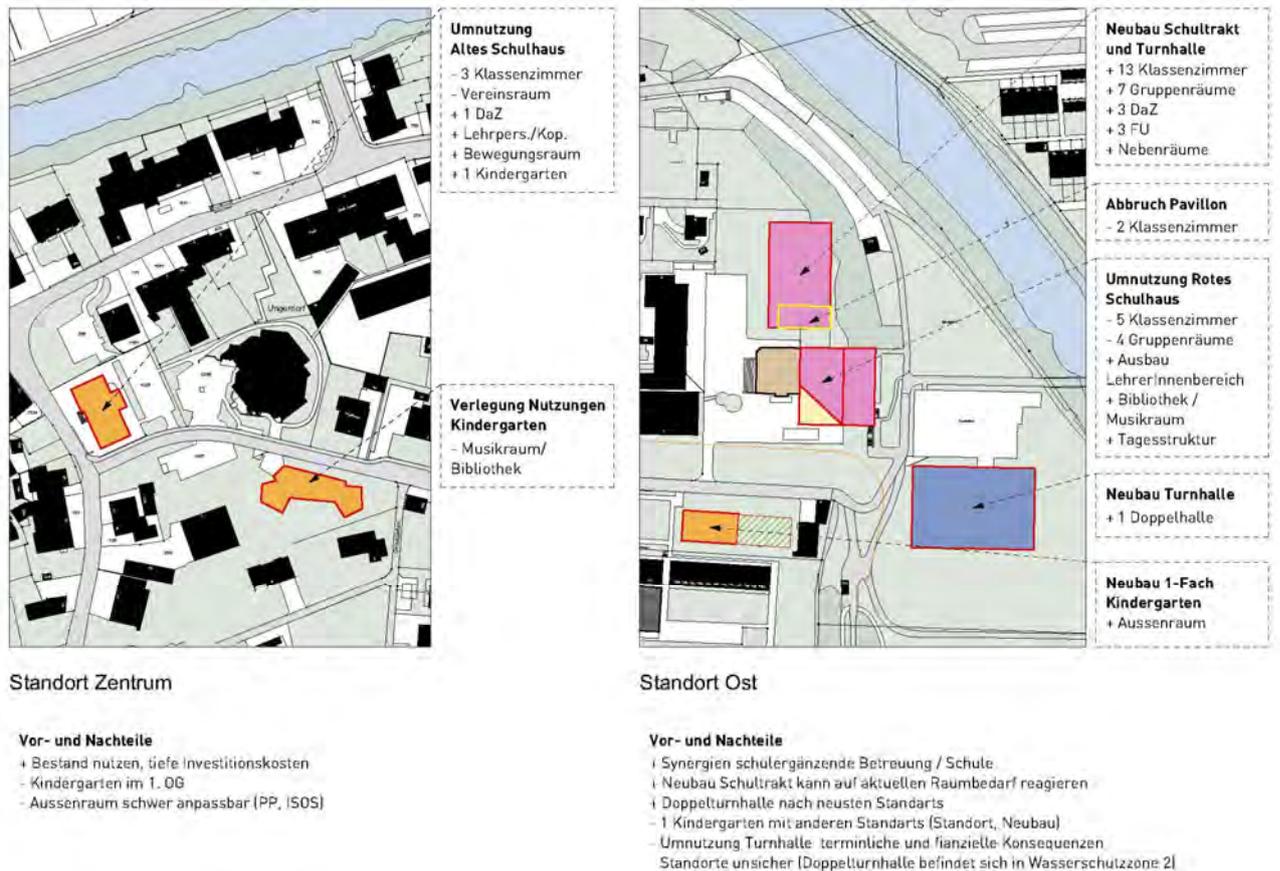
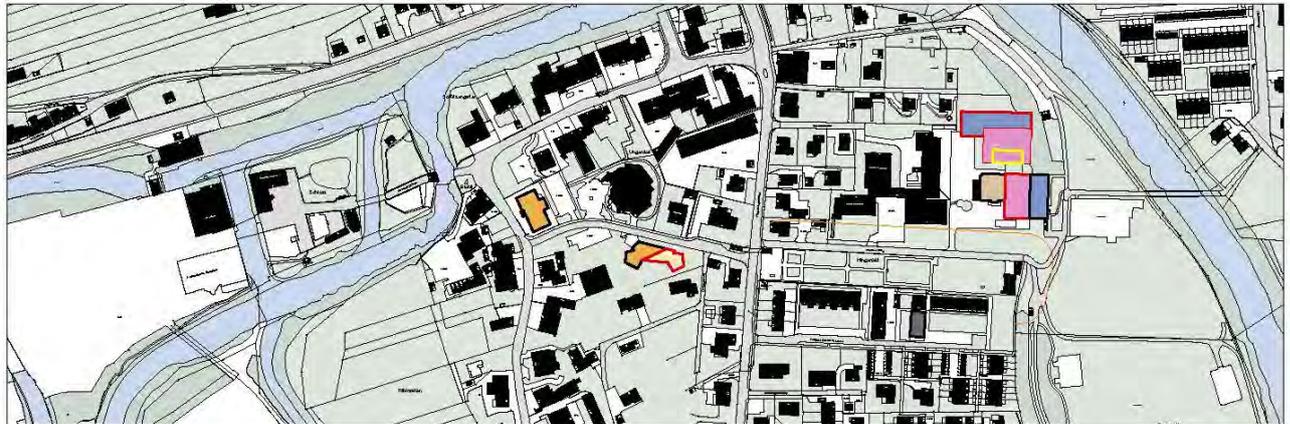


Abbildung 13: Übersicht Variante 1 Fokus Umnutzung, Etappe 1



### 4.3 Variante 2 Fokus Etappierung

Im Anhang 3 ist die Variante 2 mit einer möglichen Raumorganisation dargestellt. Für eine Gesamtbeurteilung und den Vergleich der Varianten wird auf die Nutzwertanalyse (nachstehend Ziff. 5.4) verwiesen.



Etappe 1



Etappe 2

Schulnutzung	Turnhalle	Bestehend
Kindergarten	Aussenfläche Kiga	Abbruch
Schulergänzende Betreuung		Neu
		Provisorium

Abbildung 14: Übersicht Variante 2 Fokus Etappierung

Bei der Variante 2 werden im alten Schulhaus nur notwendige bauliche Anpassungen am Bestand vorgenommen. Zudem wird ein leichter Umbau im roten Schulhaus realisiert. Im Neubau entsteht ein Klassentrakt mit Einfachturnhalle und im Kindergarten wird das Obergeschoss umgenutzt. Das Soll-Raumprogramm wird mit Einschränkungen vom Kindergarten realisiert. In der ersten Etappe werden insgesamt 4 Kindergärten durchgeführt, was laut den kantonalen Richtwerten eine Sonderbewilligung nötigt (siehe [1] Kapitel 1.1) und bildet eine Zwischenlösung bis weitere Kindergärten bei der Etappe 2 geschaffen werden.

Etappe 1

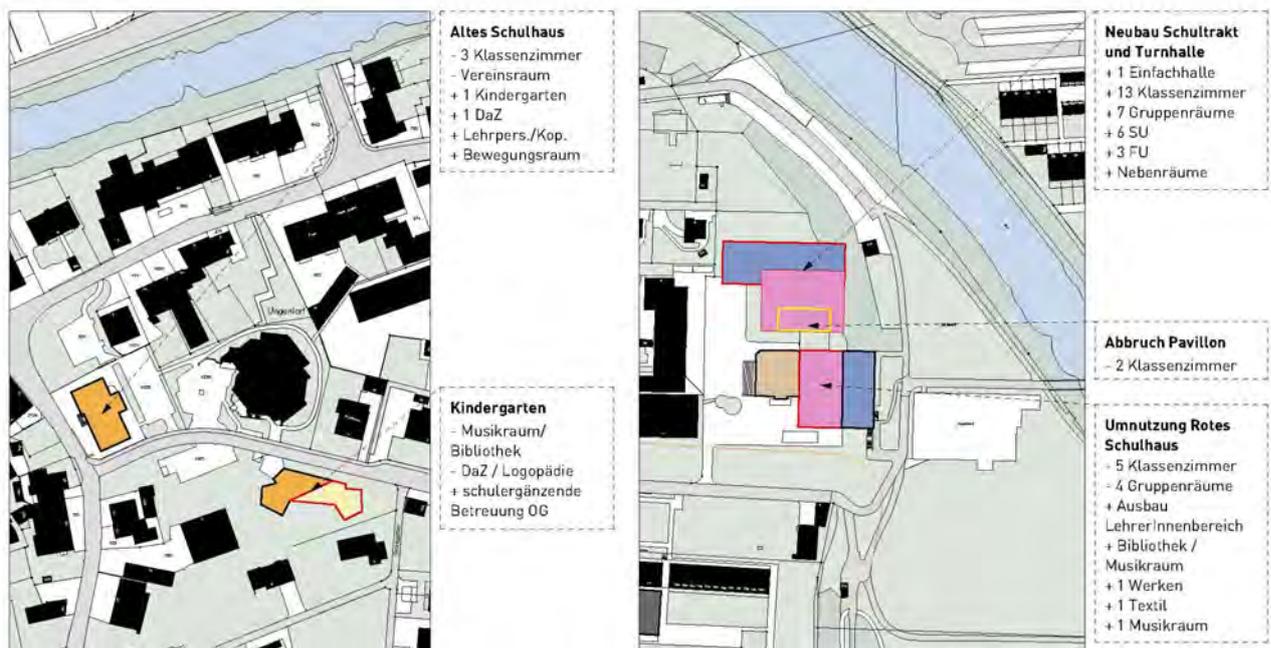


Das Sollraumprogramm der zweite Etappe wird durch einen Anbau vom Schultrakt (hier als Aufstockung betrachtet) und zwei Neubauten für Einfachkindergärten erfüllt.

**Positiv** an dieser Variante ist die Umnutzung des roten Schulhauses in einen Spezialtrakt und die Beschaffung von zeitgemässen Unterrichtsräumen für alle Primarklassen. Ebenfalls positiv ist die Erstellung des Klassentrakts in Kombination mit der Einfachturnhalle auf dem Standort vom roten Schulhaus was Synergienutzungen ermöglicht, die Erschliessungs- und Aussenraumgestaltung vereinfacht und kostentechnisch die günstigere Variante ist. Die Ermöglichung einer zukünftigen Erweiterung der Turnhalle in eine Doppelhalle (BASPO) ist bezüglich der Termine und der Investitionen eine interessante Lösung. Ebenfalls positiv ist die Verteilung der Investitionen auf der Zeitachse in dem die zwei Neubauten für Einfachkindergärten nach der ersten Etappe und zudem nacheinander realisiert werden können.

**Negativ** an dieser Variante ist, dass die Tagesstruktur weit entfernt vom Schulbetrieb ist und dass bei der zweiten Etappe keine Erweiterung möglich ist. Die Räumlichkeiten für den Kindergarten sind sehr unterschiedlich und die Überlastung der Klassen bis zum Neubau des ersten EinFach Kindergartens auf der Friedhofmatte werden als negativ betrachtet.

### Massnahmen und Raumstatistik bei der ersten Etappe



Standort Zentrum

#### Vor- und Nachteile

- + Bestand nutzen, tiefe Investitionskosten
- Kindergarten im 1. OG
- Aussenraum schwer anpassbar (PP, SOS)
- Tagesstruktur hat keinen eigenen Aussenraum
- Tagesstruktur Synergie mit Schulnutzung
- Kiga nur durch Sonderbewilligung möglich (Bedarf 5 Kigas)

Standort Ost

#### Vor- und Nachteile

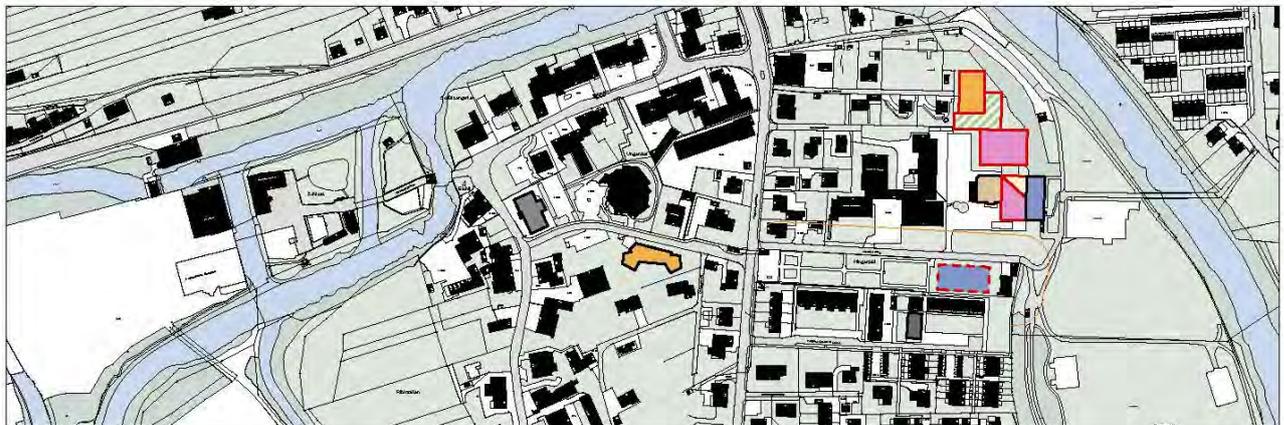
- + Klassentrakt für zeitgemässe Unterrichtsform
- + Spezialtrakt im roten Schulhaus
- + Neubau Schultrakt kann auf aktuellen Raumbedarf reagieren
- + Rotes Schulhaus zentral mit diversen schulischen Nutzungen
- keine Sportnutzung auf Wettkampfniveau möglich

Abbildung 15: Übersicht Variante 2 Fokus Etappierung, Etappe 1

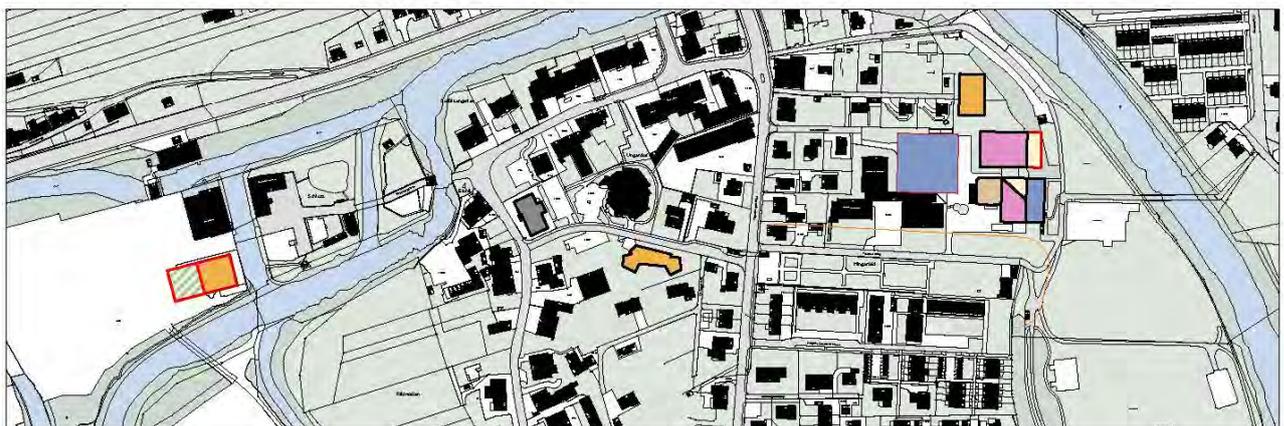


#### 4.4 Variante 3 Fokus Zentralisierung

Im Anhang 3 ist die Variante 3 mit einer möglichen Raumorganisation dargestellt. Für eine Gesamtbeurteilung und den Vergleich der Varianten wird auf die Nutzwertanalyse (nachstehend Ziff. 5.4) verwiesen.



Etappe 1



Etappe 2

Schulnutzung	Turnhalle	Bestehend
Kindergarten	Aussenfläche Kiga	Abbruch
Schulergänzende Betreuung	Aufhebung Schulnutzung	Neu / Umnutzung
		Provisorium

Abbildung 16: Übersicht Variante 3 Fokus Zentralisierung

Bei der Variante 3, wird in der ersten Etappe der Standort vom alten Schulhaus aufgelöst. Ein Doppelkindergarten wird direkt neben einen Neubau, welcher zur Erweiterung der Schule dient, geplant. Die schulergänzende Betreuung wird im roten Schulhaus integriert und eine provisorische Gymnastikhalle wird erstellt. Das Soltraumprogramm wird mit Einschränkungen der Sportnutzung und des Kindergartens erfüllt. Schule, Kindergarten und Vereine werden die provisorische Gymnastikhalle während 10 Jahren benutzen. In der ersten Etappe werden insgesamt 4 Kindergärten durchgeführt.

Etappe 1



Das Sollraumprogramm der zweiten Etappe wird durch einen Anbau des Schultraktes realisiert, in welchem die Erweiterung der Schule und der schulergänzenden Betreuung untergebracht werden. Zudem wird ein Neubau für einen Doppelkindergarten und für eine Doppelhalle realisiert.

**Positiv** an dieser Variante sind die gleichwertigen Räumlichkeiten für den Kindergarten nach der Etappe 2. Ebenfalls positiv ist die Integration der schulergänzenden Betreuung im Schulbetreib und die Möglichkeit diese in der zweiten Etappe zu erweitern. Positiv ist eine mögliche gemeinsame Finanzierung der Doppelhalle durch den Kanton und die Gemeinde.

**Negativ** an dieser Variante ist, die längerfristige vorübergehende Lösung der Sportnutzung mit einer provisorische Gymnastikhalle welche kostentechnisch und von den Räumlichkeiten eher uninteressant ist. Die hohe bauliche Dichte auf dem Standort Ost und die Überlagerungen der Nutzungen im Aussenraum wird als negativ betrachtet.

### Massnahmen und Raumstatistik bei der ersten Etappe

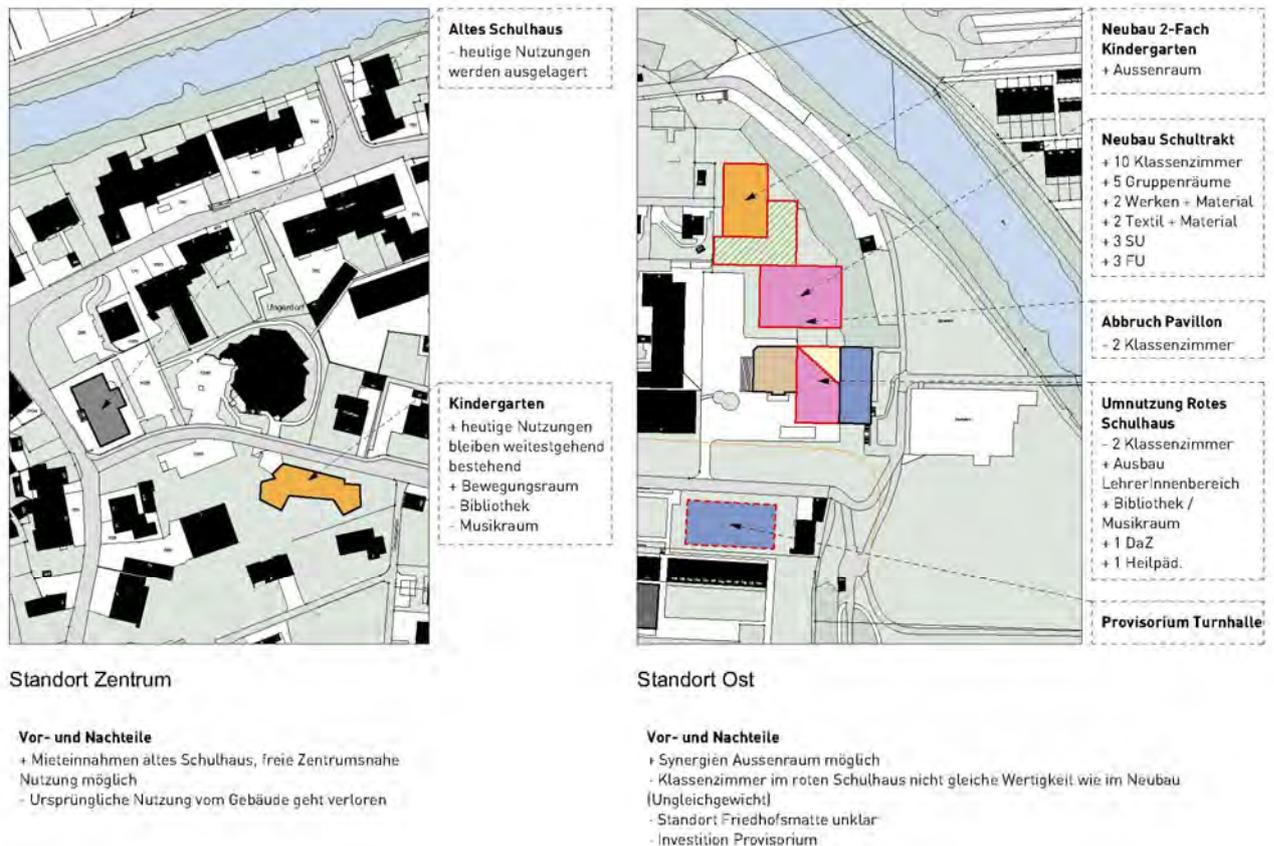


Abbildung 17: Übersicht Variante 3 Fokus Zentralisierung, Etappe 1



## 5. Beurteilung Varianten

### 5.1 Methode für die Grobkostenschätzung

Die erforderlichen Massnahmen zur Umsetzung der dargestellten Lösungskonzepte werden geprüft und eine Einschätzung über die Kosten verfasst. Eine entsprechende Schätzung des Finanzbedarfs mit einer Genauigkeit von  $\pm 25\%$ , soll als Entscheidungsgrundlage dienen.

Es gelten folgende Bedingungen für die Bearbeitung der Lösungskonzepte:

- Massnahmen für die Barrierefreiheit wurden bei den Neubauten eingerechnet. Bei Umbauten von bestehenden Liegenschaften nicht (Prüfung Procap).
- Keine Berücksichtigung von Anforderungen an Niedrigenergiestandards wie Minergie etc. Das kantonale Energiegesetz wurde berücksichtigt.
- Brandschutzkonzepte im Bestand müssen bei Umbau/Sanierung überprüft und ggf. angepasst werden. Dies ist in den nachfolgenden Kostenmodulen nicht eingerechnet (Prüfung Feuerpolizei / Gebäudeversicherung).
- Keine Berücksichtigung der Kosten für Grundwasser- oder Hochwasserschutzmassnahmen, keine Berücksichtigung des möglichen Mehraufwandes aufgrund Denkmalpflege und ISOS Perimeter am Standort des alten Schulhauses.
- Die Kosten beinhalten BKP (Baukostenplan) 1-9 inkl. Honorare, Baunebenkosten, Ausstattung, Möblierung und Reserven.
- Die Kosten- und Mengenangaben in den Elementen enthalten keine Reserven. Die Reserven für Unvorhergesehenes sind offen ausgewiesen.

Für die Betrachtung der ausgewählten Massnahmen sind Kosten-Module entwickelt worden, die es ermöglichen, einfache Verknüpfungen für ein besseres Verständnis vorzunehmen. Diese Module dienen zur Diskussion unter den Mitgliedern der Arbeitsgruppe. Die Kostenberechnung dient in dieser Phase der Planung nicht als Kostenvoranschlag, sondern als Kostenrichtwert.

#### Kostenberechnung

Für die Kostenangaben der einzelnen Elemente wurden Einheitspreise aus kürzlich ausgeführten oder in Ausführung stehenden Projekten entnommen (Elementkostenmethode, e-BKP-H) Die effektiven Baukosten sind abhängig von den Ausführungsgrössen und deren Qualitäten. Neben den Terminen, den Quantitäten und der Auswirkung der Baukonjunktur sind im vorliegenden Projekt auch der Projektentwicklung besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Kosten für allfällige Teuerungen sind nicht berücksichtigt (Regelung über Index). Die Kostenberechnung geht von folgenden Vorgaben aus:

- Kostengenauigkeit:  $\pm 25\%$
- Beträge auf CHF 1'000. – gerundet
- Inklusive Mehrwertsteuer von 7.7%.

Grobkostenschätzung  $\pm 25\%$

Generelle Bedingungen

Kosten-Module

Kostenberechnung, Methode



## 5.2 Grobkostenschätzung

Die folgende Übersicht stellt die Kosten pro Modul und Variante je Projekt zusammenfassend dar. Die Kostenschätzung gilt kumuliert über den Planungshorizont. Kosten für Provisorien (Unterricht und Gymnastikhalle) werden im Kapitel 5.3 Investitionsplanung gezeigt.

Im Anhang 2 sind die Module mit ihrer Herleitung dargestellt. Als Grundlage für die Kostenschätzung gelten die Schemapläne (Anhang 3). Sämtliche darauf basierende Projekte müssen in einer späteren Phase ganzheitlich neu betrachtet werden. Die Kostenberechnung dient in dieser Phase als Kostenrichtwert und soll als Grundlage zur Diskussion beitragen.

Variante 1 Fokus Umnutzung	Module	Kosten bis 2035
	<b>Etappe 1</b>	
	Modul 1.1: Umbauten/Umnutzungen altes Schulhaus	793'000.-
	Modul 1.2: Umbauten/Umnutzungen Kindergarten	28'000.-
	Modul 1.3: Umbauten/Umnutzungen rotes Schulhaus	2'283'000.-
	Modul 1.4: Rückbau Pavillon	35'000.-
	Modul 1.5: Neubau Schultrakt Standort Ost	7'517'000.-
	Modul 1.6: Neubau 1-Fach Kindergarten Friedhofmatte	1'591'000.-
	Modul 1.7: Neubau Doppeltturnhalle Sportwiese	8'067'000.-
	<i>*Option Modul 1.8: Verlegung roter Platz</i>	<i>*437'000.-</i>
	<b>Total Etappe 1</b>	<b>20'314'000.-</b>
	<b>Etappe 2</b>	
	Modul 1.9: Anbau Schultrakt	1'437'000.-
	Modul 1.10: Neubau 3-Fach Kindergarten Papieri **	4'814'000.-
	<b>Total Etappe 2</b>	<b>6'251'000.-</b>
	<b>Total</b>	<b>26'565'000 CHF</b>

Tabelle 3: Übersicht Kosten Varianten 1

\* Die Option Modul 1.8: Verlegung roter Platz ist weder im Total der Etappe 1 noch im gesamten Total mitberechnet.

\*\* Das Modul 1.10 Neubau 3-Fach Kindergarten Papieri beinhaltet die Kosten vom BKP 0 Grundstück.

Mit Gesamtkosten von 20.3 Mio in der ersten Etappe und 6.2 Mio in der zweiten Etappe, weist diese Variante 1 Fokus Umnutzung die höchsten Kosten im Vergleich zu Variante 2 und 3 auf.

---

Kosten Überblick

In dieser Variante werden viele Projekte in der ersten Etappe realisiert. Projekte welche besonders hohe Kosten aufweisen, sind die Umnutzung des roten Schulhauses mit 2.2 Mio und der Neubau für eine Doppeltturnhalle mit 8.1 Mio. Nur mit einem solchen Neubau kann der Bedarf für den Sportunterricht gedeckt werden, da die bestehende Turnhalle umgenutzt wird. Die Kosten für den Neubau für die Erweiterung der Primarschule sind bei 7.5 Mio.

---

Investitionsschwerpunkte



Variante 2 Fokus Etappierung	Module	Kosten bis 2035
	<b>Etappe 1</b>	
	Modul 2.1: Umbauten/Umnutzungen altes Schulhaus	793'000.-
	Modul 2.2: Umbauten/Umnutzungen Kindergarten	304'000.-
	Modul 2.3: Umbauten/Umnutzungen rotes Schulhaus	855'000.-
	Modul 2.4: Rückbau Pavillon	35'000.-
	Modul 2.5: Neubau Klassentrakt + 1-Fach Turnhalle	12'721'000.-
	<b>Total Etappe 1</b>	<b>14'708'000.-</b>
	<b>Etappe 2</b>	
	Modul 2.6: Anbau Klassentrakt	1'437'000.-
	<i>*Option Modul 2.7: Anbau Turnhalle</i>	<i>*5'119'000.-</i>
	Modul 2.8: Neubau 1-Fach Kindergarten Friedhofmatte	1'607'000.-
	Modul 2.9: Neubau 1-Fach Kindergarten Spielplatz	1'607'000.-
	Modul 2.10: Verlegung Spielplatz Papieri**	1'494'000.-
	<b>Total Etappe 2</b>	<b>6'144'000.-</b>
	<b>Total</b>	<b>20'852'000 CHF</b>

Tabelle 4: Übersicht Kosten Varianten 2

\* Die Option Modul 2.7 Anbau Turnhalle ist weder im Total der Etappe noch im gesamten Total mitberechnet.

\*\* Das Modul 2.10 Verlegung Spielplatz Papieri beinhaltet die Kosten vom BKP 0 Grundstück.

Mit Gesamtkosten von 14.7 Mio in der ersten Etappe und 6.1 Mio in der zweiten Etappe, weist diese Variante 2 Fokus Etappierung die tiefsten Kosten im Vergleich zu Variante 1 und 3 auf.

Kosten Überblick

In dieser Variante werden gleich viele Projekte in der ersten Etappe realisiert wie in der zweiten. Das Projekte das besonders hohe Kosten aufweist, ist der Neubau für die Erweiterung der Primarschule mit der Einfachturnhalle. Alle weiteren Projekte haben tiefe Kosten mit einer maximalen Investition von 1.6 Mio für die EinFach Kindergarten.

Eine Erweiterung der Einfachturnhalle in einer Doppelhalle ist als Option dargestellt mit 5.1 Mio. Der Neubau der Einfachhalle in Etappe 1 integriert die notwendigen Räumlichkeiten sowie die technischen und konstruktiven Vorbereitungen für eine Erweiterung.



<b>Variante 3 Fokus Zentralisierung</b>	<b>Module</b>	<b>Kosten bis 2035</b>
	<b>Etappe 1</b>	
	Modul 3.2: Umbauten/Umnutzungen Kindergarten	28'000.-
	Modul 3.3: Umbauten/Umnutzungen rotes Schulhaus	708'000.-
	Modul 3.4: Rückbau Pavillon	35'000.-
	Modul 3.5: Neubau Schultrakt Standort Ost	7'249'000.-
	Modul 3.6: Neubau 2-Fach Kindergarten Garten	2'568'000.-
	<b>Total Etappe 1</b>	<b>10'588'000.-</b>
	<b>Etappe 2</b>	
	<i>*Modul 3.8: Rückbau Sek. Turnhalle</i>	<i>161'000.-</i>
	Modul 3.9: Ersatzneubau Doppelturnhalle Sek.	8'067'000.-
	Modul 3.10: Anbau Schultrakt + Tagesstruktur	1'860'000.-
	Modul 3.11: Neubau 2-Fach Kindergarten Papieri**	3'192'000.-
	<b>Total Etappe 2</b>	<b>13'119'000.-</b>
	<b>Total</b>	<b>23'707'000 CHF</b>

Tabelle 5: Übersicht Kosten Varianten 3

\* Der Rückbau der Sek. Turnhalle wird weder im Total der Etappe 2 noch im gesamten Total mitberechnet. Diese wird als Investition des Kantons betrachtet.

\*\* Das Modul 3.11 Neubau 2-Fach Kindergarten Papieri beinhaltet die Kosten vom BKP 0 Grundstück.

Mit Gesamtkosten von 10.6 Mio in der ersten Etappe und 13.1 Mio in der zweiten Etappe, hat diese Variante 3 Fokus Zentralisierung mittlere Kosten im Vergleich zu Variante 1 und 2.

---

Kosten Überblick

Beide Etappen zeigen ähnliche Kosten. Bei der ersten Etappe ist der Neubau für die Erweiterung der Primarschule das Projekt mit hohen Kosten von 7.2 Mio.

Bei der zweiten Etappe ist das Projekt Ersatzneubau der Doppelturnhalle mit 8 Mio das Projekt mit den höchsten Kosten. Bei diesem Projekt ist eine Mitfinanzierung der Turnhalle durch den Kanton vorgesehen. Die Aufteilung der Investition zwischen Gemeinde und Kanton ist noch zu definieren. Eine Aufteilung der Kosten 50% / 50% für das Modul 3.9 reduziert sich das Total der zweiten Etappe auf 9.1 Mio und die Gesamtkosten der Variante 3 auf 19.7 Mio.



### 5.3 Investitionsplanung

Die Übersicht über die Investitionsszenarien pro Variante fasst die anfallenden Kosten pro Jahr über den Planungshorizont bis zur Fertigstellung der Etappe 2 (2035) zusammen. Im Anhang 5 sind die Investitionspläne der drei erarbeiteten Varianten dargestellt.

#### Variante 1 Fokus Umnutzung:

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035		
1.73	1.73	6.90	7.32	1.07	1.57	0.00	0.00	0.00	0.63	0.63	2.50	2.50	0.00	26.56	Total Projekte
0.43	0.36	0.36	0.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.56	Total Provisorien
2.16	2.09	<b>7.26</b>	<b>7.73</b>	1.07	1.57	0.00	0.00	0.00	0.63	0.63	2.50	2.50	0.00	28.12	Total Investitionen

#### Variante 2 Fokus Etappierung:

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035		
1.27	1.27	5.12	5.48	1.55	0.17	0.17	0.94	1.84	0.31	0.31	1.21	1.21	0.00	20.85	Total Projekte
0.43	0.36	0.36	0.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.56	Total Provisorien
1.70	1.63	<b>5.48</b>	<b>5.89</b>	1.55	0.17	0.17	0.94	1.84	0.31	0.31	1.21	1.21	0.00	22.41	Total Investitionen

#### Variante 3 Fokus Zentralisierung:

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035		
0.98	0.98	3.96	4.07	0.60	0.81	0.81	3.48	3.48	1.22	1.22	0.74	0.74	0.00	23.08	Total Projekte
0.51	0.25	0.25	0.30	0.08	0.08	0.08	0.31	0.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.21	Total Provisorien
1.49	1.23	<b>4.21</b>	<b>4.37</b>	0.68	0.89	0.89	<b>3.79</b>	<b>3.83</b>	1.22	1.22	0.74	0.74	0.00	25.29	Total Investitionen

Tabelle 6: Übersicht Investitionsplanung für alle drei Varianten in MIO

Alle drei Varianten realisieren das Sollraumprogramm von Etappe 1 und 2 zu unterschiedlichen Zeitpunkten.

- In der Variante 1 ist das Sollraumprogramm der ersten Etappe im Schuljahr 2026/27 realisiert, das Sollraumprogramm für die zweite Etappe im Schuljahr 2035/36.
- In der Variante 2 wird das Sollraumprogramm der ersten Etappe im Schuljahr 2026/27 realisiert, ausser für den Kindergarten der im Schuljahr 2031/32 realisiert wird. Das Sollraumprogramm für die zweite Etappe wird im Schuljahr 2035/36 realisiert.
- In der Variante 3 wird das Sollraumprogramm für Schule und schulgänzende Betreuung im Schuljahr 2026/27 realisiert. Das Sollraumprogramm für die Sportnutzung wird in einem Zwischenschritt im Schuljahr 2031/32 realisiert. Das Sollraumprogramm für die erste Etappe für den Kindergarten wird im Schuljahr 2032/33 realisiert.

Bestandteil der Kosten für Provisorien sind alle notwendige Unterrichtsräume, die den akuten Bedarf decken (gemäss Tabelle 1 Sollraumprogramm, Seite 7.) und provisorische Traglufthallen für die Sportnutzung. Die Aufteilung der Kosten ist im Anhang 5 zu finden. Provisorien sind bis zur Realisierung der ersten Etappe notwendig. Die längerfristige Investition in provisorische Lösungen wird bei der Nutzwertanalyse unter das Kriterium Termine

Provisorien



beurteilt. Investitionen in Neubauten werden grundsätzlich als finanziell nachhaltiger und sinnvoller betrachtet.

Der langfristige Planungshorizont reicht bis SJ 35/36 (+ 15 Jahre). Die Projekte sind abgeschlossen. Die jährlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten bilden weitere wichtige Investitionen für die Gemeinde. Sie sind in dieser Tabelle nicht berücksichtigt und sollen zu dem jährlichen Total addiert werden. Für Gebäude, die ab der Inbetriebnahme regelmässig und gründlich unterhalten sind, gilt als Richtwert für die Instandhaltung 2% des Versicherungswertes.

Gemäss kantonalem Gesetz über öffentliche Beschaffungen vom 3. Juni 1999, in Kraft seit 1. Februar 2000 (BeGe; SGS 420), ist für die Beschaffung der Planerleistungen ab einem Auftragswert von 250'000.- CHF eine öffentliche Ausschreibung notwendig. Dies wurde im Terminplan mit der Dauer einer Submission in Form eines Architekturwettbewerbes/Studienauftrages mitberücksichtigt (SIA Phase 2).

Die Erneuerung des Wärmeerzeugers ist eine geplante Instandsetzungsarbeit an den Schulgebäuden. Solche Arbeiten und deren Kosten (Erstellungs- und Betriebskosten) sollen zu den Tabellen zur Investitionsplanung der Projekte addiert werden, um einen Überblick der Investitionen zu schaffen.

---

Instandhaltungskosten

---

Beschaffungswesen

---

Geplante Instandsetzungs-  
massnahmen



## 5.4 Gesamtbeurteilung mittels Nutzwertanalyse

Mithilfe der Nutzwertanalyse können mit quantitativen und qualitativen Merkmalen die drei Lösungsvarianten bewertet und verglichen werden.

Die Bewertungskriterien mit entsprechender Gewichtung wurden mit der Arbeitsgruppe anlässlich der Sitzung vom 15.09.21 besprochen und die Bewertung der Varianten in der Folge vorgenommen. Für die Gewichtung wurden die Faktoren 1-3 vorgesehen. Diesen Faktoren kommen folgend Bedeutung zu:

- 1-fach = Kriterium für Entscheid von untergeordneter Bedeutung
- 2-fach = Kriterium für Entscheid von mittlerer Bedeutung
- 3-fach = Kriterium für Entscheid von hoher Bedeutung

Bewertungskriterien mit Gewichtung

Folgende Bewertungskriterien mit Gewichtung wurden für die Nutzwertanalyse definiert:

Kriterium	Gewichtung	Erläuterung
Innenraumqualität Kindergarten	2	Unter diesem Kriterium wird das quantitative Merkmale Grösse der Räume, aber auch qualitative Merkmale (z.B. Bezug zum Aussenraum, Lage der Räume im Gebäude, Erschliessung, Lage in der Nähe von Gruppenräumen) bewertet. Dieses <b>Kriterium</b> (zusammen mit dem Kriterium Aussenraumqualität) <b>reflektiert die Interessen der Nutzenden</b> (Schulkinder/KindergärtnerInnen/Lehrpersonen). Die Kindergärten und Schulen werden hier separat gewertet, da es sich einerseits um andere Nutzergruppen handelt und je nach Variante die Konsequenzen für diese Nutzergruppen unterschiedlich ausfallen/gewertet werden müssen. Zusammen mit dem Kriterium Aussenraumqualität (hier für Kindergarten) wird dem Kriterium eine Gewichtung von 3 eingeräumt, da es das einzige Kriterium ist, welches die Interessen der primären Nutzergruppen reflektiert.
Aussenraumqualität Kindergarten	1	Vgl. Erläuterungen voranstehend. Der Aussenraum ist gesondert vom Innenraum zu beurteilen. Dem Kriterium Innenraumqualität wird jeweils höhere Wichtigkeit eingeräumt, da die Kinder die meiste Zeit des Unterrichts in den Räumen und nicht im Aussenraum verbringen.
Innenraumqualität Schule	2	Vgl. Erläuterungen zum Kriterium Innenraumqualität Kindergarten. Gilt analog für Schule. Sportnutzungsräume sind hier berücksichtigt.
Aussenraumqualität Schule	1	Vgl. Erläuterungen zum Kriterium Aussenraumqualität Kindergarten. Gilt analog für Schule. Sportnutzungsräume sind hier berücksichtigt.
Innenraumqualität Tagesstruktur	1	Vgl. Erläuterungen zum Kriterium Innenraumqualität Kindergarten. Gilt analog für Tagesstruktur.
Aussenraumqualität Tagesstruktur	1	Vgl. Erläuterungen zum Kriterium Aussenraumqualität Kindergarten. Gilt analog für Tagesstruktur.
Drittnutzungen (Vereine/Gemeinde/Musikschule)	1	Mit dem Kriterium Drittnutzungen werden die Interessen anderer Nutzergruppen als der Schule ( <b>Drittnutzende</b> wie Vereine) erfasst, welche ebenfalls Räume in den Schulgebäuden Nutzen. Hier wird bewertet, ob diese Nutzergruppen ihren Nutzungen quantitativ (Kapazitäten/Raumgrössen) und qualitativ (Lage der Räume, Ausstattung) im selben Umfang wie bisher, schlechter oder besser ausüben können. Zudem wird mit diesem Kriterium auch eine mögliche Synergienutzung bewertet (vgl. Erläuterungen untenstehend). Die Gewichtung mit einem Punkt ergibt sich daraus, dass diesen Nutzergruppen bei einer Schulraumplanung untergeordnete Bedeutung zukommt.



Nutzungsmöglichkeiten pädagogisches Konzept (LP 21)	2	Unter diesem Kriterium wird beurteilt, inwiefern aktuelle (LP 21) und zukünftige pädagogische Konzepte räumlich umgesetzt werden können. Ein wichtiger Punkt hierbei ist die Möglichkeit zur Zusammenarbeit von Lehrpersonen, die Möglichkeit Räume flexibel umzunutzen oder sie anderen Nutzergruppen der Schule zuzuordnen. Je flexibler diese Anordnung gestaltet werden kann, umso besser ist dies für das pädagogische Konzept und die Zukunftsfähigkeit einer Schule. Diesem Kriterium wurde eine mittlere Gewichtung eingeräumt, weil es die <b>Nachhaltigkeit (soziale Komponente)</b> der Planung reflektiert.
Nachverdichtungspotenzial	1	Dieses Kriterium beurteilt den Verbrauch an Bodenfläche einer Variante. Je mehr Bodenfläche konsumiert wird, desto weniger Möglichkeiten für zukünftige Erweiterungen bestehen. Dieses Kriterium ist auch Bestandteil der <b>Nachhaltigkeit (ökologische Komponente)</b> .
Politische Umsetzung	1	Das Kriterium der politischen Umsetzung bezieht sich auf die möglichen <b>Entscheidungsvollmacht der Gemeinde</b> . Können geplante Vorhaben direkt in der Gemeinde gefasst werden oder braucht es da andere politische Player wie der Kanton oder Bund die ein Mitspracherecht haben (z.B. Denkmalpflege). Darunter fallen zudem weitere Eigentümer benötigter Parzellen oder baurechtliche Grundlagen, welche einen zusätzlichen Bewilligungsprozess benötigen.
Etappierung	2	Das Kriterium berücksichtigt die Bedarfsplanung (Prognose SchülerInnenanzahl). Die Varianten werden pro Etappe beurteilt. Wo wird der Schulraumbedarf am besten gedeckt und wird kein Schulraum auf Vorrat realisiert. Dieses Kriterium beurteilt die Flexibilität der Module auf der Zeitachse und das Potenzial die Projekte voneinander terminlich zu trennen, was auf der Investition wiederum ein Einfluss hat.
Termine	3	Essenziell für eine Schulraumplanung ist immer die <b>Zeit</b> , innert welcher der notwendige Schulraum realisiert werden kann. Können mit einer Variante die Termine nicht eingehalten werden, so werden Provisorien notwendig, welche wiederum negative Auswirkungen auf alle weiteren Bereiche haben. Zudem ist bei den Terminen auch die Dauer der Bauzeit zu bewerten, da diese einen Einfluss auf die Abläufe des parallellaufenden Unterrichtes hat. Diesem Kriterium wurde die Gewichtung 3 gegeben.
Kosten	3	Mit dem Kriterium Kosten wird die <b>wirtschaftliche Komponente der Nachhaltigkeit</b> gewertet. Sie ist wichtig, um die finanzielle Machbarkeit einer Variante zu beurteilen und von grosser Wichtigkeit, weswegen diesem Kriterium die Gewichtung 3 eingeräumt wird.

Die jeweiligen Varianten können pro Kriterium 1-3 Punkte erreichen. Die Punktevergabe erfolgt relativ im Vergleich zu den anderen Varianten. Die Punktzahlen haben folgende Bedeutungen:

- 1 Punkt = Die Variante schneidet bezüglich des Kriteriums am schlechtesten/schlecht ab
- 2 Punkte = Die Variante schneidet bezüglich des Kriteriums neutral ab
- 3 Punkte = Die Variante schneidet bezüglich des Kriteriums gut/am besten ab

Unterschiedliche Varianten können bei einem Kriterium dieselbe Punktzahl erreichen, wenn sie bezüglich des Kriteriums einen vergleichbaren Wirkungsgrad erzielen.

In der Nutzwertanalyse werden stichwortartig die in die Beurteilung eingeflossenen Punkte aufgezählt. Wenn ein materieller Punkt bei allen Varianten gleich gegeben ist (z.B. Lage Hauptraum neben Gruppenräumen in Schule oder Lage Räume Lehrpersonen im EG wegen Übersicht) wird dieser nicht erwähnt.

---

Punktevergabe pro Kriterium und Variante

---

Genannte positive/negative Aspekte in der Nutzwertanalyse



Kriterium	Gewichtung	Variante 1 Fokus Umnutzung	Variante 2 Fokus E1	Variante 3 Zentralisierung
Innenraumqualität Kindergarten	2	6	2	4
Aussenraumqualität Kindergarten	1	2	1	3
Innenraumqualität Schule	2	4	6	4
Aussenraumqualität Schule	1	3	3	1
Innenraumqualität schulergänzende Betreuung	1	2	1	3
Aussenraumqualität schulergänzende Betreuung	1	2	1	3
Drittnutzungen (Gemeinde/ Musikschule/Vereine)	1	3	3	2
Nutzungsmöglichkeiten	2	6	4	4
Nachverdichtungs-möglichkeiten	1	2	2	3
Politische Umsetzung	1	1	2	2
Etap pierung	2	2	6	4
Termine	3	6	6	3
Kosten	3	3	9	6
<b>Total</b>		<b>42</b>	<b>46</b>	<b>42</b>

Codierung

1 Punkt

2 Punkte

3 Punkte

Tabelle 7: Ergebnis Nutzwertanalyse zusammengefasst

Die detaillierte Nutzwertanalyse befindet sich in Anhang 6.

Fazit Nutzwertanalyse

Zusammenfassend können weitere Schlüsse gezogen werden:

- Mit 49 Punkte schneidet Variante 2 am besten ab, insbesondere bei wichtige Kriterien wie Etab pierung und Kosten.
- Die beste Lösung für die Schule ist deutlich bei der Variante 2 (roten Schulhaus als Spezialtrakt). Für die schulergänzende Betreuung zeigt Variante 3 die beste Lösung. Die Lösung für den Kindergarten bei der Variante 2 ist deutlich die schlechteste.
- Die politische Umsetzung ist bei alle Varianten nicht Hindernisfrei. Variante 1 zeigt die schwierigste politische Umsetzung (Grundwasser-schutzzone).
- Das Kriterium Termine ist wichtig und zeigt bei alle drei Varianten wenig bis mittlere Punktzahlen. Bei jeder Varianten werden Provisorien nötig. Die Variante 3 mit der längerfristige provisorische Gymnastik-halle schneidet hier am schlechtesten ab.



## 6. Neue Ausgangslage: Friedhofsareal

Am Montag, dem 18. Oktober, hat der Gemeinderat das Friedhofsareal als Standort für die Schulerweiterung festgelegt. Dieses Areal besteht aus der Friedhofsmatte (östlichen Teil), das Gebäude 4, ein Teil dem Friedhofsweg und die Matte südlich des roten Schulhauses.

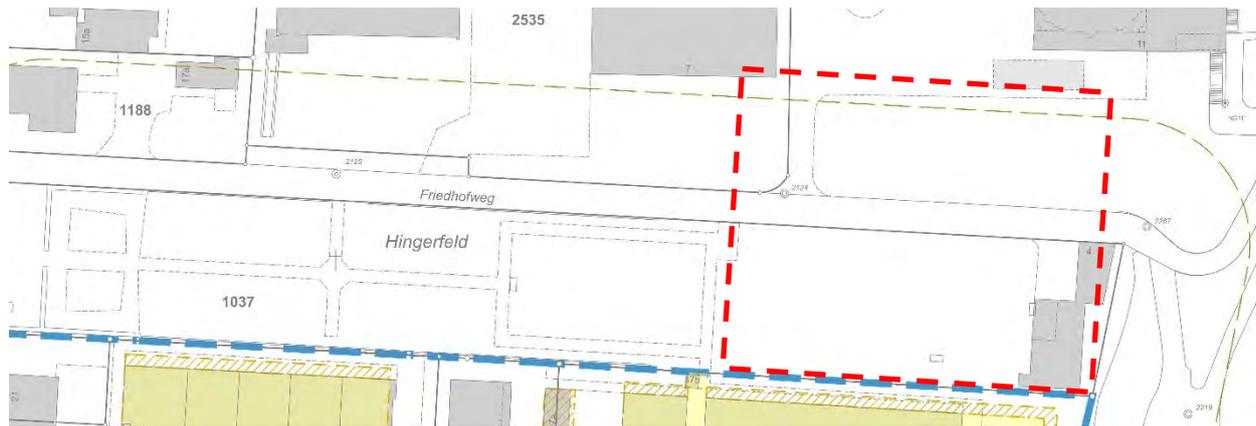


Abbildung 18: Schematisches Perimeter des Friedhofsareales

Mit dieser Entscheidung könnte der Friedhofsweg einen anderen Charakter und Funktion gewinnen. Der MIV-Verkehr soll weiterhin bis zu den Schulhäusern (Gemeindesaal) möglich sein. Die Durchfahrt bis zur Grossmatt (Sportwiese) könnte aufgelöst werden und über den Judenacker verlegt. Der Rad- und Fussweg könnte entweder weiterhin über das Areal gehen oder auf die August-Cueni-Strasse verlegt werden. Der bestehende Fussweg von der August-Cueni-Strasse zur Grossmatt sollte bei dieser Lösung entsprechend angepasst werden. Bleibt der Rad- und Fussweg auf dem Friedhofsareal, könnte er südlich der Friedhofsmatte oder über dem Schulhausplatz gesetzt werden.

Dieser Entscheid erfordert eine Mutation der kantonalen Zonen-, Siedlung und Strassennetzpläne. Die Anpassungen werden durch die Bau- und Planungskommission und die Bauverwaltung der Gemeinde Zwingen angestrebt. Diese Anpassungen sollten in einem Zeitraum von 1 bis 2 Jahren in Kraft treten<sup>2</sup>.

Das Friedhofsareal als Erweiterung des Standorts roten Schulhaus ist insbesondere interessant, wenn das Gebäude 4 (Nutzung Friedhof, Werkhof) ersetzt wird. Ob diese Nutzungen in der Schulraumplanung integriert werden oder als separat zu betrachten sind soll definiert werden.

Mit der Entscheidung dieses Areal als Standort für die Schulerweiterung zu definieren, haben weitere Fragen Klärungsbedarf: Bereinigung der Friedhofsmatte und Folgekosten, Friedhofsplanung (weitere Standorte). Diese Punkte werden in der Phase der Machbarkeitsstudie aufgenommen.

---

Verkehrsänderungen

---

Umsetzung in Planungsinstrumente

---

Infrastrukturplanung

---

Klärungsbedarf

---

<sup>2</sup> Absprache mit U. Hueber, Bauverwaltung Gemeinde Zwingen, 25.10.2021



## 7. Empfehlung für die Weiterbearbeitung

Die Definition einer Bestvariante, die das Friedhofsareal mitbetrachtet, erfolgte im Rahmen eines Workshops. An dem Workshop präsentierten verschiedene Mitglieder der Arbeitsgruppe Ihre Vorschläge basieren, auf den von KXP vorbereitete Modulen (Räumliche Lösungen und Kostenschätzungen). Die Inhalte befinden sich im Anhang 7.

---

Definition der Bestvariante

Die definierte Bestvariante ist eine Weiterentwicklung der Variante 2 Fokus Etappierung. Die Arbeitsgruppe hat sich auf weitere Ansätze geeinigt:

### Etappe 1

- Das alte Schulhaus wird für 2 Kindergärten umgebaut, der eine im EG (leichte Anpassungen des Bestandes), der andere im 1 OG. Im Erdgeschoss sollen Flächen geschaffen werden, die als Synergienutzungen von Dritten nutzbar sind (z. B. Bewegungsraum als Kursraum/Sportraum). Dach und Keller könnten bei Bedarf ausgebaut werden.
- Der bestehende Kindergarten bleibt unverändert, ausser der Verlegung der Bibliothek und der Musikräume ins rote Schulhaus.
- Das rote Schulhaus wird als Spezialtrakt umgenutzt/umgebaut. Weitere Nutzungen sind vorgesehen: Administration, Lehrperson Dienste, Werk- und Materialräume, Musikräume, Bibliothek. Die bestehende Infrastruktur soll möglichst erhalten werden.
- Der Pavillon wird rückgebaut. Bis zur Realisierung der ersten Etappe soll er weiterhin der Schulnutzung dienen.
- Bei der ersten Etappe wird ein Klassentrakt mit allen nötigen Primarklassen zusammen mit einer Einfachturnhalle realisiert. Der Neubau ist am Standort des roten Schulhauses vorgesehen in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Schulhaus.
- Die schulergänzende Betreuung wird als Tagesstruktur im Schulbetrieb integriert. Sie braucht eine eigene kleine Küche (keine Synergienutzungen).
- Der Perimeter für die Schulerweiterung integriert das Friedhofsareal.

### Etappe 2

- In der Etappe 2 wird ein Doppelkindergarten geschaffen, soll sich der Bedarf dafür bestätigen. Der Standort Etmatt soll dafür berücksichtigt werden.
- Die Erweiterung der Schule und der schulergänzenden Betreuung ist am Standort des roten Schulhauses vorgesehen.

Als Richtwert für die Kosten der Bestvariante dient die Grobkostenschätzung der Variante 2 Fokus Etappierung (Ziff. 5.2 Grobkostenschätzung): 14-15 Mio Etappe 1, 4-5 Mio Etappe 2, insgesamt also 19 Mio.

In der Machbarkeitsstudie wird die Bestvariante in einem Richtprojekt umgesetzt und in Teilprojekte aufgeteilt mit Grobkostenschätzung in einer Genauigkeit von +/- 25%.

---

Kostenschätzung



## **Die Arbeitsgruppe empfiehlt die Bestvariante mit Integration des Friedhofsareals im Betrachtungsperimeter umzusetzen.**

Das Friedhofsareal ist eine Chance für die Schulerweiterung. Somit können alle notwendige Räumlichkeiten, ausser Kindergarten, auf dem Standort roten Schulhaus und eine hochwertige, für alle Nutzergruppen geeignete Aussenraumgestaltung geschaffen werden. Die Mutation des Areals in den kantonale Planungsinstrumente (vgl. 6. Neue Ausgangslage Friedhofsareal) soll zeitnah begleitet und weitergeführt werden.

Der favorisierte Standort für die Realisierung des Neubaus auf dem Schulareal ist der Garten nördlich des Bestandsgebäudes. Der Gartenraum mit hohe Aufenthalts- und Spielqualitäten soll auf dem Friedhofsareal verlegt werden.

Die Option einer erweiterbaren Turnhalle wird nicht als prioritär bewertet. Es soll auf die Realisierung des Schulraums fokussiert werden. Eine eventuelle Erweiterung der Turnhalle darf die Realisierung der ersten Etappe nicht in der ortsbauliche Setzung, die betriebliche Synergienutzungen mit dem Bestand und die Aussenraumgestaltung einschränken.

Die Arbeitsgruppe spiegelt das Ziel des Schulrates weiter: die schulergänzende Betreuung soll als Tagesstruktur eingerichtet werden mit Betreuungsangebot mittags und nachmittags für Freizeitbeschäftigung.

Die Arbeitsgruppe empfiehlt eine Prüfung von Varianten für den Standort roten Schulhaus, um Möglichkeiten und potenzielle Alternative innerhalb der Bestvariante zu zeigen und diese allenfalls weiterzuführen:

- Schulergänzende Betreuung im roten Schulhaus
- Schule und Turnhalle als zwei Neubauten am Standort roten Schulhaus
- Schulräume der Etappe 2 in der ersten Etappe realisieren (1Kl. + 2 Gr.) und als flexible Räume gestalten (Synergienutzungen Dritte).

## **Die Schule unterstützt die Empfehlung der Arbeitsgruppe und empfiehlt die Bestvariante mit Integration des Friedhofsareals im Betrachtungsperimeter umzusetzen.**

An der Bestvariante wird die Umnutzung des alten Schulhauses in einen reinen Kindergarten, sowie die Synergienutzungen mit Dritte und die Lage im Dorfzentrum als positiv betrachtet.

Die Umnutzung des roten Schulhauses in einen Spezialtrakt und der Neubau einen Klassentrakt wird als sehr positiv betrachtet. Diese Lösung bietet allen Primarklassen gleichwertige Unterrichtsräume und ermöglicht damit die Umsetzung des Lehrplan 21. Dank der Nähe des Neubaus am roten Schulhaus ergeben sich kurze Wege für Lehrpersonen und interessante betriebliche Synergienutzungen. Bauarbeiten können in dieser Variante zeitlich und räumlich eingeschränkt werden, in dem nur ein Gebäude geschaffen wird.

---

Empfehlung der Arbeitsgruppe

---

Friedhofsareal

---

Standort Neubau

---

Erweiterbare Turnhalle

---

Tagesstruktur

---

Variantenprüfung

---

Empfehlung der Schule

---

Kindergarten Dorfzentrum

---

Betrieb



**Das Planungsteam empfiehlt die Bestvariante mit Integration des Friedhofsareals im Betrachtungsperimeter umzusetzen.**

---

Empfehlung Kontextplan

Die Variante 2 Fokus Etappierung mit einem Neubau für Schule und Turnhalle, Basis für die Bestvariante, ist die nachhaltigste, finanziell tragbarste und betrieblich effizienteste der untersuchten Varianten (vgl. 5.4 Gesamtbeurteilung mittels Nutzwertanalyse) für die Realisierung des Raumbedarfes der Gemeinde

---

Bedarfsklärung Friedhof

Für die Umsetzung der Bestvariante soll, parallel zur Statusmutation des Friedhofsareals, der Umgang mit dem Gebäude 4 definiert werden. Kontextplan empfiehlt die Räume des Gebäudes in der weiteren Planung zu berücksichtigen und in der Variantenprüfung zu integrieren.

---

Friedhofsplanung



---

## Anhänge

- \_ 1. Auszug Reglemente
- \_ 2. IST / SOLL Raumbedarf
- \_ 3. Schemapläne
- \_ 4. Grobkostenschätzung
- \_ 5. Investitionsplanung
- \_ 6. Nutzwertanalyse
- \_ 7. Inhalte Workshop 11.11.2021



# 1 Auszug Reglemente

## Auszug Zonenreglement Zwingen

Die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung Zwingen zu den betroffenen Zonen lauten betreffend Nutzungsart und -mass wie folgt (vgl. Zonenreglement Siedlung, Stand 1. November 2016):

§ 39 Abs. 1 Zonenreglement Siedlung Gemeinde Zwingen:

***Zonen für öffentliche Werke und Anlagen** umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. In beschränktem Umfang sind andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.*

## Kernzonenplanung

Das alte Schulhaus befindet sich in der ÜP «Kernzone» mit SBV (K/ öA+W – Zone) aus welchen folgende Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung Zwingen betreffend Nutzungsart und -mass wie hervorgehen (vgl. Zonenreglement Siedlung, Stand 1. November 2016):

§ 30 Abs. 1 Zonenreglement Siedlung Gemeinde Zwingen:

*Die **Kernzone** umfasst architektonisch und städtebaulich wertvolle Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe wie namentlich publikumsintensivere Geschäftsbetriebe, landwirtschaftliche Betriebe, Gaststätten und Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.*

Abs. 3

*Es gilt die **Kernzonenplanung**, bestehend aus dem Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften und dem Richtplan vom 17.02.1983.*

Dabei gehen aus den Sonderbauvorschriften folgende wichtigen Punkte für die Parzelle 1029 (altes Schulhaus) hervor:

- ist nicht als geschütztes Objekt vermerkt
- ist als Freifläche vermerkt «Die im Plan als Freiflächen ausgeschiedenen Bereiche dienen der Errichtung öffentlicher Bauten und Anlagen, insbesondere für Schulbauten und Parkanlagen» (vgl. Art 3 Abs. 2 Sonderbauvorschriften zum Überbauungsplan Kernzone)

## Auszug Gewässerschutzverordnung

Beim Standort Ost befindet sich der Bereich des Sportplatzes in der Grundwasserschutzzone S2 (Engere Schutzzone). Dies bedeutet gemäss der Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998 (Stand 1. Mai 2017), dass die folgend wichtigen Bedingungen der S3 und S2 eingehalten werden müssen:

Anhang 4 Art 221 Zone 3

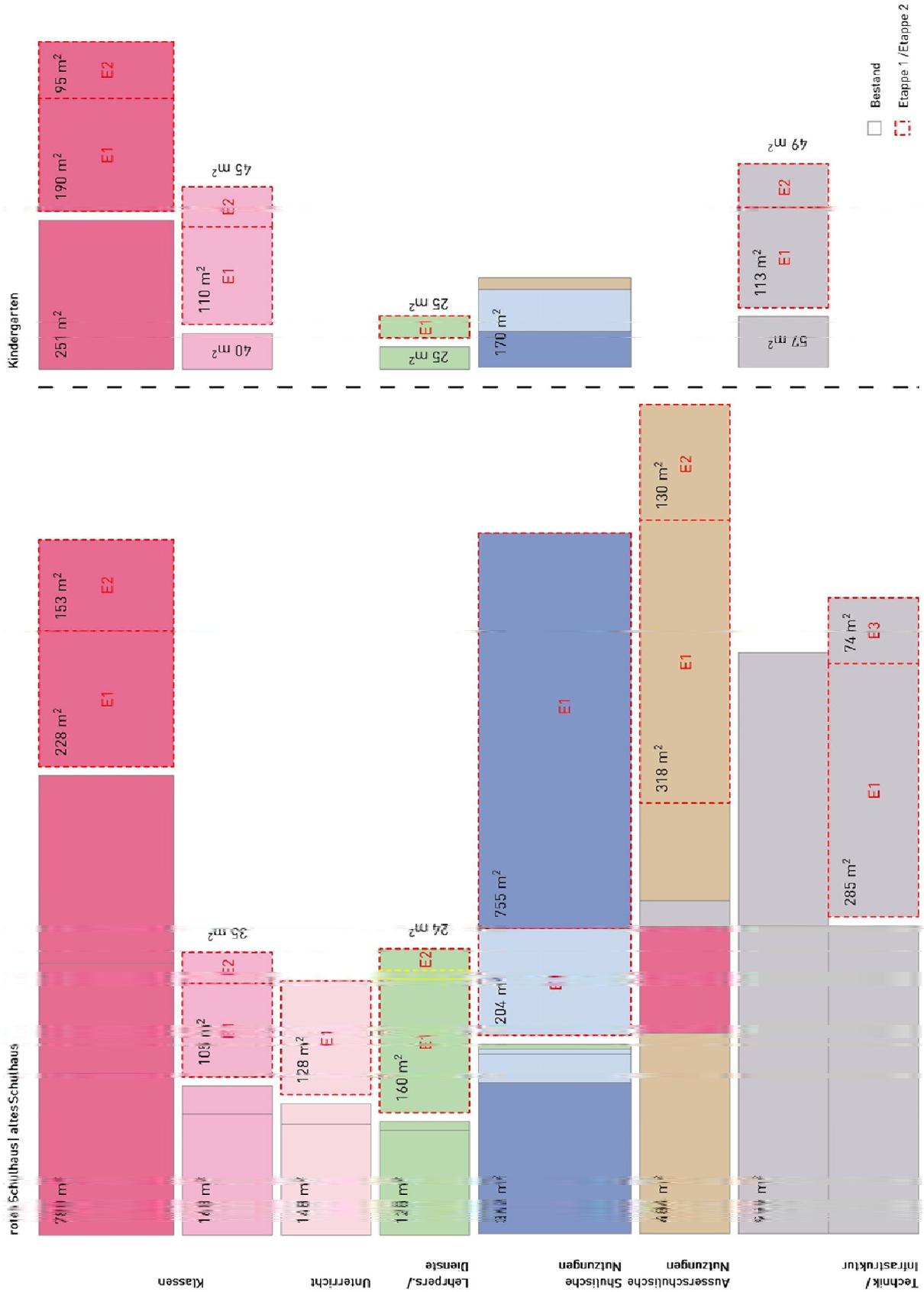
*b. Einbauten, die das Speichervolumen oder den Durchflussquerschnitt des Grundwasserleiters verringern; die Behörde kann aus wichtigen Gründen Ausnahmen gestatten, wenn eine Gefährdung der Trinkwassernutzung ausgeschlossen werden kann; nachteilige Verminderungen der schützenden Überdeckung (Boden und Deckschicht);  
d. nachteilige Verminderungen der schützenden Überdeckung (Boden und Deckschicht);*

Anhang 4 Art 222 Zone 2

*a. das Erstellen von Anlagen; die Behörde kann aus wichtigen Gründen Ausnahmen gestatten, wenn eine Gefährdung der Trinkwassernutzung ausgeschlossen werden kann;  
b. Grabungen, welche die schützenden Überdeckung (Boden und Deckschicht) nachteilig verändern; Vollzugshilfe Wegleitung Grundwasserschutz, (Herausgegeben vom BUWAL Bern, 2004)*



## 2 IST / SOLL Raumbedarf



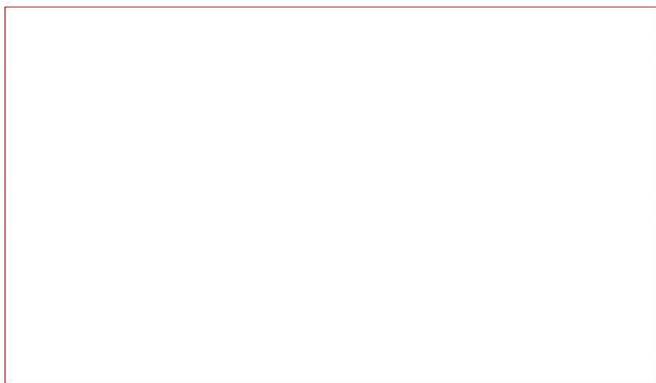
Übersicht vom Raumbedarf im Bestand, Etappe 1 und Etappe 2 pro Nutzung.



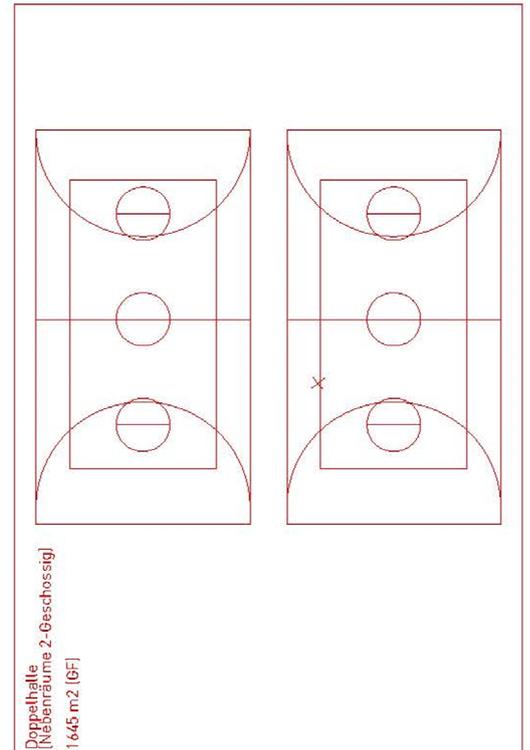




## Variante 1\_Etappe 1\_Flächen Neubauten

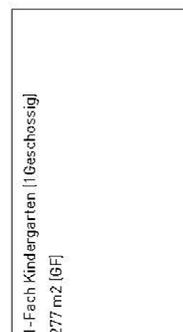
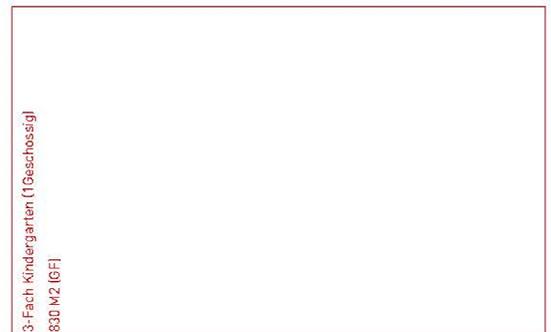
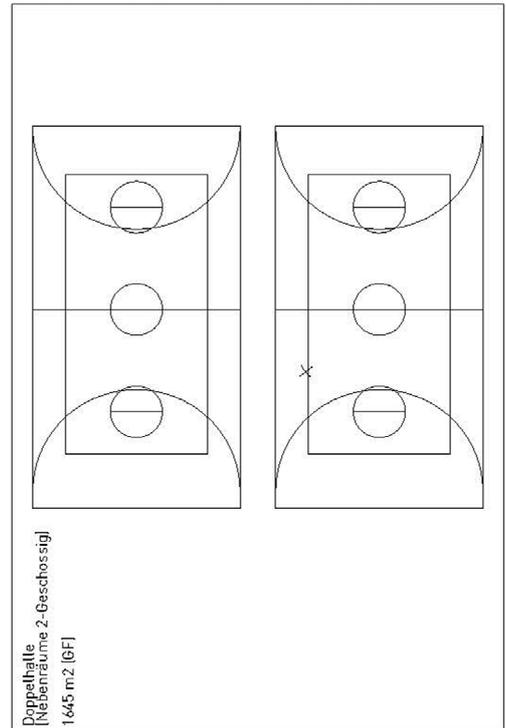
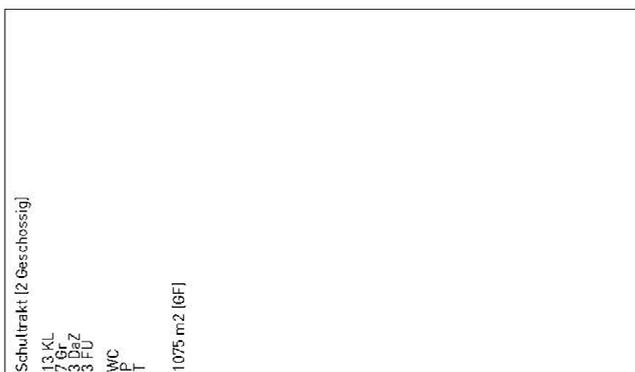
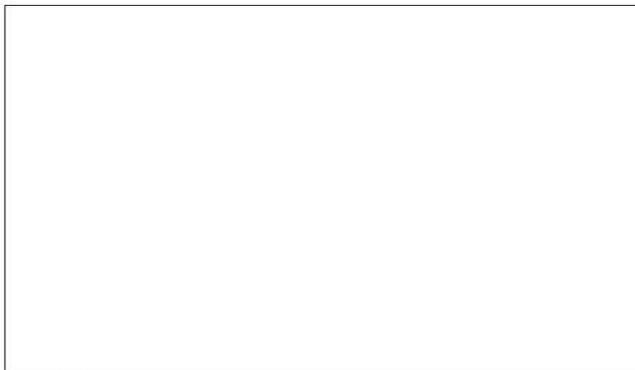


Neubau Schultrakt, 1 Fach Kindergarten, Doppelturnhalle





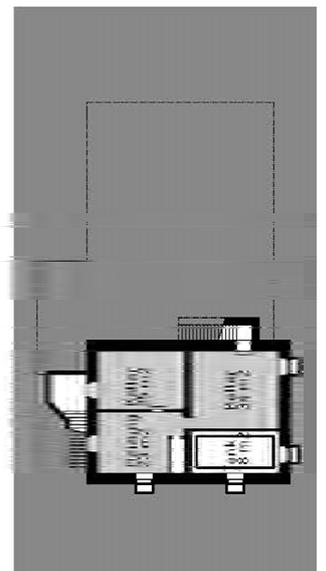
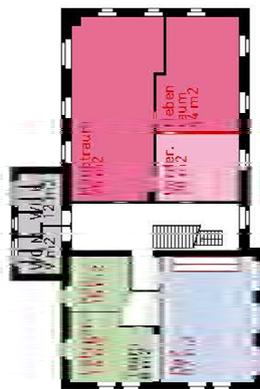
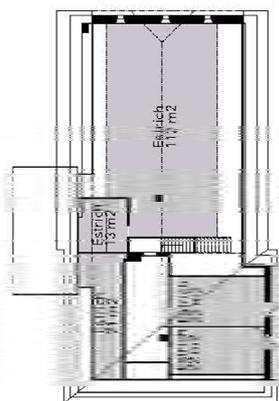
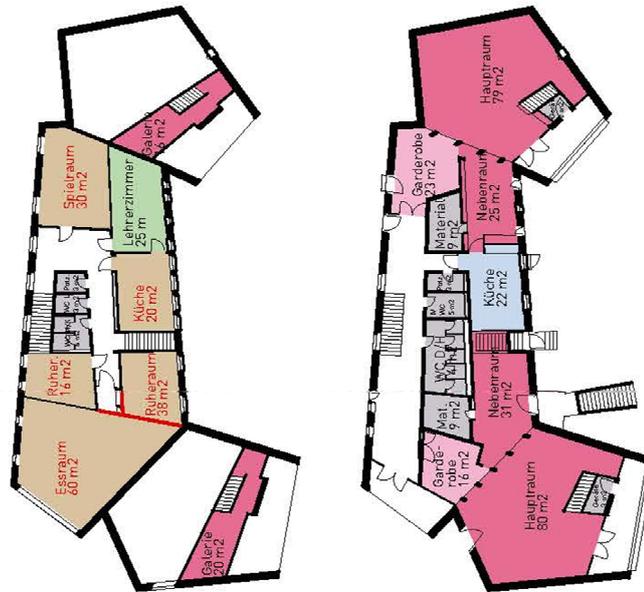
## Variante 1\_Etappe 2\_Flächen Neubauten



Anbau Schultrakt  
Neubau 3 Fach Kindergarten



## Variante 2\_Etappe 1\_Grundrisse bestehende Gebäude

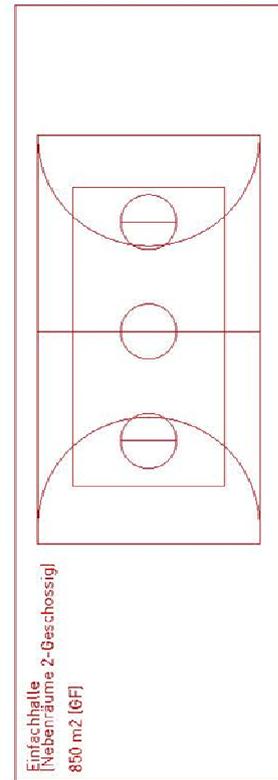
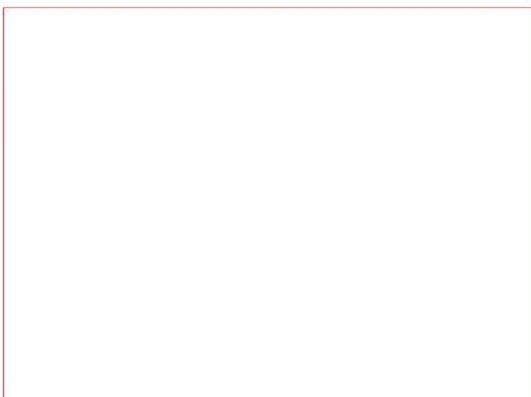


Oben: Kindergarten  
Unten: Altes Schulhaus





## Variante 2\_Etappe 1\_Flächen Neubauten



## Neubau Schultrakt, Einfachturnhalle



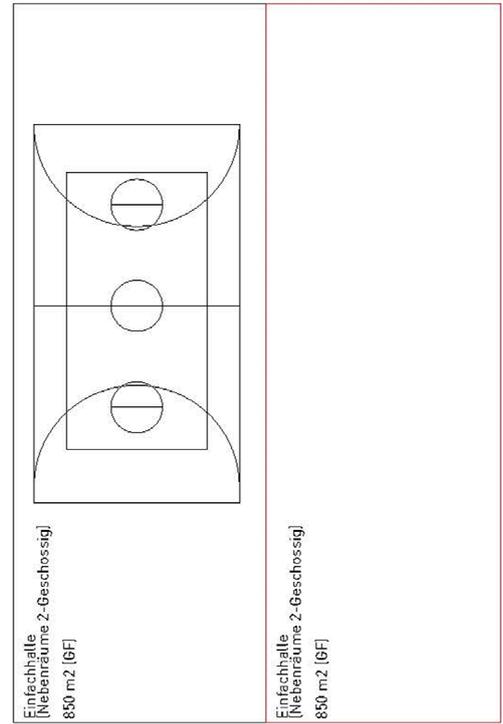
## Variante 2\_Etappe 2\_Flächen Neubauten

Anbau Schultrakt (1 Geschossig)  
2 Kl  
1 Gr  
WC  
P  
280 m<sup>2</sup> (GF)



Schultrakt (3 Geschossig + UG)  
13 Klassenzimmer  
7 Gruppenraum  
6 SU  
3 FU  
WC  
M  
P  
840m<sup>2</sup> (GF)

Anbau Schultrakt  
Neubauten 1 Fach Kindergarten  
Option Anbau 1 Fachturnhalle

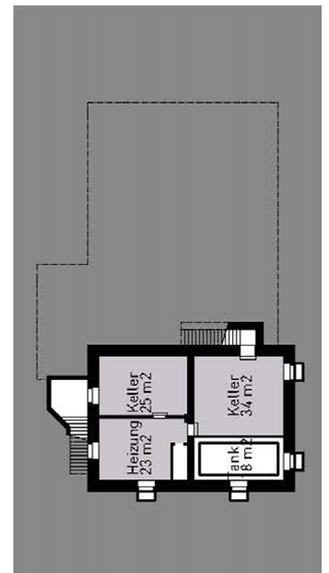
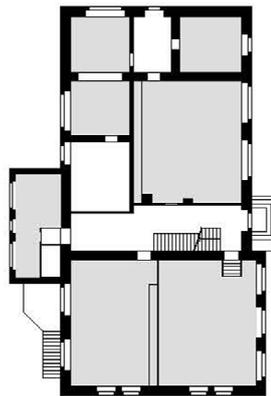
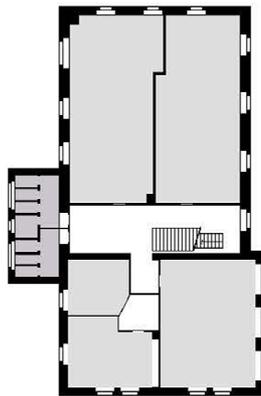
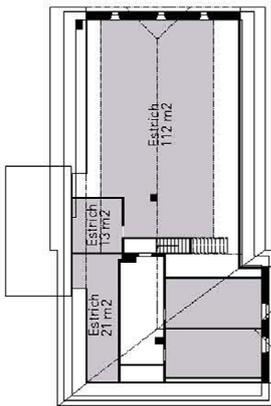


1-Fach Kindergarten (1 Geschossig)  
277 m<sup>2</sup> (GF)

1-Fach Kindergarten (1 Geschossig)  
277 m<sup>2</sup> (GF)



## Variante 3\_Etappe 1\_Grundrisse bestehende Gebäude

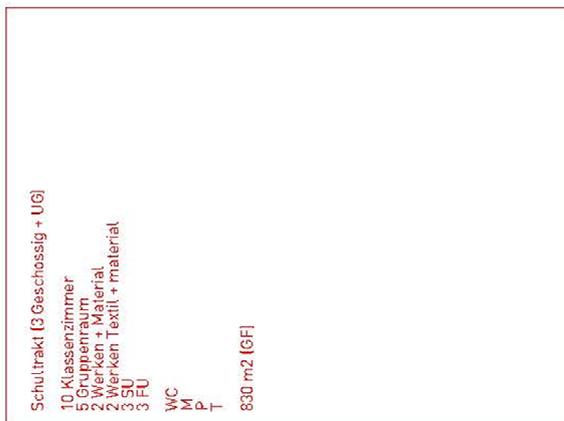
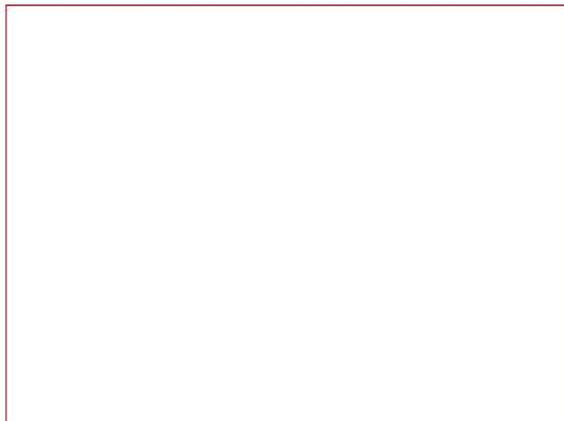
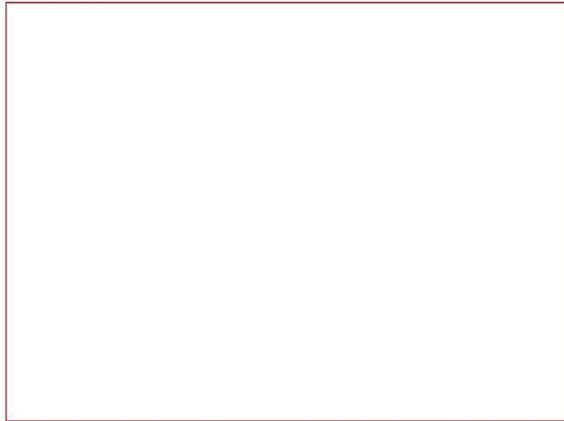


Oben: Kindergarten  
Unten: altes Schulhaus





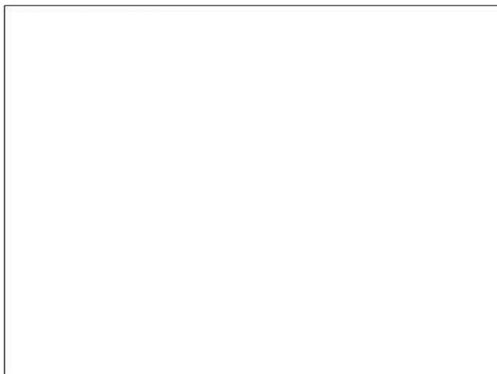
## Variante 3\_Etappe 1\_Flächen Neubauten



## Neubau Schultrakt, Einfachturnhalle



# Variante 3\_Etappe 2\_Flächen Neubauten



Schultrakt (3 Geschossig + UG)

- 10 Klassenzimmer
- 2 Gruppenraum
- 1 Werkraum
- 2 Werkstätten + Material
- 3 SU
- 3 FU
- WC
- M
- P
- T

830 m<sup>2</sup> (GF)



Anbau Schulräume + Tagesstruktur (2 Geschossig)

- 2 Klassenzimmer + 1 Gruppenraum
- 2 Tagesstruktur (Essraum, Spielraum, Ruheraum)
- Neberräume

152 m<sup>2</sup> (GF)

Doppelhalle  
(Neberräume 2-Geschossig)  
1645 m<sup>2</sup> (GF)

2-Fach Kindergarten (1 Geschossig)  
540 m<sup>2</sup> (GF)

2-Fach Kindergarten (1 Geschossig)  
540 m<sup>2</sup> (GF)

Anbau Schultrakt  
Neubauten 2 Fach Kindergarten, Doppeltturnhalle



## 4 Grobkostenschätzungen

Weitere Richtwerte werden für alle drei Varianten verwendet:

BKP 3 Betriebliche Einrichtungen:	1.5% BKP 2-5
BKP 6 Reserve:	15% BKP 2-5
BKP 9 Ausstattung:	7% BKP 2-5 für Schulnutzung 3% BKP 2-5 für Kindergarten 2% BKP 2-5 für Turnhalle
Preis pro m2 Verlegung Spielplatz (BKP 1-5)	200.-
Preis pro m2 roter Platz (BKP 1-5)	320.-
Preis pro m2 Grundstück (BKP 0)	600.-
Preis pro m3 Rückbau	35.-

Kosten für Provisorien basieren auf Offerten von Ersteller\*innen mit Berücksichtigung von Vorbereitungsarbeiten und, ausschliesslich für die Gymnastikhallen, für die Wärmeerzeugung.

### Variante 1 Fokus Umnutzung

#### Modul 1.1 Umbauten/Umnutzungen altes Schulhaus

Die Kosten für Umbauten/Umnutzungen basieren auf Erfahrungswerten (Kosten pro neues Schulzimmer, pro neuer Gruppenraum) und Richtwerte (Reserve, Ausstattung) und umfassen Umbaumassnahmen BKP 2-9.

#### Modul 1.2 Umbauten/Umnutzungen Kindergarten

Die Kosten für Umbauten/Umnutzungen basieren auf Erfahrungswerten (Kosten pro neues Schulzimmer, pro neuer Gruppenraum) und Richtwerte (Reserve, Ausstattung) und umfassen Umbaumassnahmen BKP 2-9.

#### Modul 1.3 Umbauten/Umnutzungen rotes Schulhaus

Die Kosten für Umbauten/Umnutzungen basieren auf Erfahrungswerten (Kosten pro neues Schulzimmer, pro neuer Gruppenraum) und Richtwerte (Reserve, Ausstattung) und umfassen Umbaumassnahmen BKP 2-9.

#### Modul 1.4 Rückbau Pavillon

Die Kosten für Rückbauarbeiten basieren auf Erfahrungs- und Richtwerten und umfassen BKP 2-9.

#### Modul 1.5 Neubau Schultrakt Standort Ost

Die Kosten für Neubauten/Anbauten basieren auf einem erarbeiteten Projekt mit kennwerte.ch und den darin definierten Parametern betreffend Quantität, Komplexität und Qualität (BKP 2-5) und auf Erfahrungswerte (BKP 6-9). Kostenkennwerte BKP 2: CHF/m<sup>3</sup> = 2'527.-.

#### Modul 1.6 Neubau 1-Fach Kindergarten Friedhofmatte

Die Kosten für Neubauten/Anbauten basieren auf einem erarbeiteten Projekt mit kennwerte.ch und den darin definierten Parametern betreffend Quantität, Komplexität und Qualität (BKP 2-5) und auf Erfahrungswerte (BKP 6-9). Kostenkennwerte BKP 2: CHF/m<sup>3</sup> = 4'105.-.



### **Modul 1.7 Neubau Doppelturnhalle Sportwiese**

Die Kosten für Neubauten/Anbauten basieren auf einem erarbeiteten Projekt mit kennwerte.ch und den darin definierten Parametern betreffend Quantität, Komplexität und Qualität (BKP 2-5) und auf Erfahrungswerte (BKP 6-9). Kostenkennwerte BKP 2: CHF/m<sup>3</sup> = 3'076.-.

### **Modul 1.8 Verlegung roter Platz**

Die Kosten für die Verlegung vom roten Platze basieren auf Erfahrungs- und Richtwerten und umfassen BKP 1-9.

### **Modul 1.9 Anbau Schultrakt**

Die Kosten für Neubauten/Anbauten basieren auf einem erarbeiteten Projekt mit kennwerte.ch und den darin definierten Parametern betreffend Quantität, Komplexität und Qualität (BKP 2-5) und auf Erfahrungswerte (BKP 6-9). Unter BKP 7 ist eine Reserve vorgesehen für den Rückbau ein Teil der Fassade/Decke. Kostenkennwerte BKP 2: CHF/m<sup>3</sup> = 3'594.-.

### **Modul 1.10 Neubau 3-Fach Kindergarten Papieri**

Die Kosten für Neubauten/Anbauten basieren auf einem erarbeiteten Projekt mit kennwerte.ch und den darin definierten Parametern betreffend Quantität, Komplexität und Qualität (BKP 2-5) und auf Erfahrungswerte (BKP 6-9). Die Kosten für den Ankauf des Grundstücks sind unter BKP 0 beinhaltet. Kostenkennwerte BKP 2: CHF/m<sup>3</sup> = 3'470.-.

## **Variante 2 Fokus Etappierung**

### **Modul 2.1 Umbauten/Umnutzungen altes Schulhaus**

Die Kosten für Umbauten/Umnutzungen basieren auf Erfahrungswerten (Kosten pro neues Schulzimmer, pro neuer Gruppenraum) und Richtwerte (Reserve, Ausstattung) und umfassen Umbaumaassnahmen BKP 2-9.

### **Modul 2.2 Umbauten/Umnutzungen Kindergarten**

Die Kosten für Umbauten/Umnutzungen basieren auf Erfahrungswerten (Kosten pro neues Schulzimmer, pro neuer Gruppenraum) und Richtwerte (Reserve, Ausstattung) und umfassen Umbaumaassnahmen BKP 2-9.

### **Modul 2.3 Umbauten/Umnutzungen rotes Schulhaus**

Die Kosten für Umbauten/Umnutzungen basieren auf Erfahrungswerten (Kosten pro neues Schulzimmer, pro neuer Gruppenraum) und Richtwerte (Reserve, Ausstattung) und umfassen Umbaumaassnahmen BKP 2-9.

### **Modul 2.4 Rückbau Pavillon**

Die Kosten für Rückbauarbeiten basieren auf Erfahrungs- und Richtwerten und umfassen BKP 2-9.

### **Modul 2.5 Neubau Klassentrakt und Einfachturnhalle**

Die Kosten für Neubauten/Anbauten basieren auf einem erarbeiteten Projekt mit kennwerte.ch und den darin definierten Parametern betreffend Quantität, Komplexität und Qualität (BKP 2-5) und auf Erfahrungswerte (BKP 6-9). Kostenkennwerte BKP 2: CHF/m<sup>3</sup> = 2'728.-.



### **Modul 2.6 Anbau Klassentrakt**

Die Kosten für Neubauten/Anbauten basieren auf einem erarbeiteten Projekt mit kennwerte.ch und den darin definierten Parametern betreffend Quantität, Komplexität und Qualität (BKP 2-5) und auf Erfahrungswerte (BKP 6-9). Unter BKP 7 ist eine Reserve vorgesehen für den Rückbau ein Teil der Fassade/Decke. Kostenkennwerte BKP 2: CHF/m<sup>3</sup> = 3'594.-.

### **Modul 2.7 Option Anbau Turnhalle**

Die Kosten für Neubauten/Anbauten basieren auf einem erarbeiteten Projekt mit kennwerte.ch und den darin definierten Parametern betreffend Quantität, Komplexität und Qualität (BKP 2-5) und auf Erfahrungswerte (BKP 6-9). Unter BKP 7 ist eine Reserve vorgesehen für den Rückbau ein Teil der Fassade/Decke. Kostenkennwerte BKP 2: CHF/m<sup>3</sup> = 3'416.-.

### **Modul 2.8 Neubau 1-Fach Kindergarten Friedhofmatte**

Die Kosten für Neubauten/Anbauten basieren auf einem erarbeiteten Projekt mit kennwerte.ch und den darin definierten Parametern betreffend Quantität, Komplexität und Qualität (BKP 2-5) und auf Erfahrungswerte (BKP 6-9). Kostenkennwerte BKP 2: CHF/m<sup>3</sup> = 4'105.-.

### **Modul 2.9 Neubau 1-Fach Kindergarten Spielplatz**

Die Kosten für Neubauten/Anbauten basieren auf einem erarbeiteten Projekt mit kennwerte.ch und den darin definierten Parametern betreffend Quantität, Komplexität und Qualität (BKP 2-5) und auf Erfahrungswerte (BKP 6-9). Kostenkennwerte BKP 2: CHF/m<sup>3</sup> = 4'105.-.

### **Modul 2.10 Verlegung Spielplatz auf Papiere**

Die Kosten für die Verlegung vom roten Platze basieren auf Erfahrungs- und Richtwerten und umfassen BKP 1-8, die Ausstattung ist bestehend. Die Kosten für den Ankauf des Grundstücks (BKP 0) sind beinhaltet.

## **Variante 3 Fokus Zentralisierung**

### **Modul 3.2 Umbauten/Umnutzungen Kindergarten**

Die Kosten für Umbauten/Umnutzungen basieren auf Erfahrungswerten (Kosten pro neues Schulzimmer, pro neuer Gruppenraum) und Richtwerte (Reserve, Ausstattung) und umfassen Umbaumaassnahmen BKP 2-9.

### **Modul 3.3 Umbauten/Umnutzungen rotes Schulhaus**

Die Kosten für Umbauten/Umnutzungen basieren auf Erfahrungswerten (Kosten pro neues Schulzimmer, pro neuer Gruppenraum) und Richtwerte (Reserve, Ausstattung) und umfassen Umbaumaassnahmen BKP 2-9.

### **Modul 3.4 Rückbau Pavillon**

Die Kosten für Rückbauarbeiten basieren auf Erfahrungs- und Richtwerten und umfassen BKP 2-9.

### **Modul 3.5 Neubau Schultrakt Standort Ost**

Die Kosten für Neubauten/Anbauten basieren auf einem erarbeiteten Projekt mit kennwerte.ch und den darin definierten Parametern betreffend Quantität, Komplexität und Qualität (BKP 2-5) und auf Erfahrungswerte (BKP 6-9). Kostenkennwerte BKP 2: CHF/m<sup>3</sup> = 2'438.-.



### **Modul 3.6 Neubau 2-Fach Kindergarten**

Die Kosten für Neubauten/Anbauten basieren auf einem erarbeiteten Projekt mit kennwerte.ch und den darin definierten Parametern betreffend Quantität, Komplexität und Qualität (BKP 2-5) und auf Erfahrungswerte (BKP 6-9). Kostenkennwerte BKP 2: CHF/m<sup>3</sup> = 3'458.-.

### **Modul 3.8 Rückbau Turnhalle**

Die Kosten für Rückbauarbeiten basieren auf Erfahrungs- und Richtwerten und umfassen BKP 2-9.

### **Modul 3.9 Ersatzneubau 2-Fach Turnhalle sekundar Schulhaus**

Die Kosten für Neubauten/Anbauten basieren auf einem erarbeiteten Projekt mit kennwerte.ch und den darin definierten Parametern betreffend Quantität, Komplexität und Qualität (BKP 2-5) und auf Erfahrungswerte (BKP 6-9). Kostenkennwerte BKP 2: CHF/m<sup>3</sup> = 3'076.-.

### **Modul 3.10 Anbau Schultrakt + schulergänzende Betreuung**

Die Kosten für Neubauten/Anbauten basieren auf einem erarbeiteten Projekt mit kennwerte.ch und den darin definierten Parametern betreffend Quantität, Komplexität und Qualität (BKP 2-5) und auf Erfahrungswerte (BKP 6-9). Unter BKP 7 ist eine Reserve vorgesehen für den Rückbau ein Teil der Fassade/Decke. Kostenkennwerte BKP 2: CHF/m<sup>3</sup> = 3'280.-.

### **Modul 3.11 Neubau 2-Fach Kindergarten Papieri**

Die Kosten für Neubauten/Anbauten basieren auf einem erarbeiteten Projekt mit kennwerte.ch und den darin definierten Parametern betreffend Quantität, Komplexität und Qualität (BKP 2-5) und auf Erfahrungswerte (BKP 6-9). Die Kosten für den Ankauf des Grundstücks (BKP 0) sind beinhaltet. Kostenkennwerte BKP 2: CHF/m<sup>3</sup> = 3'458.-.



# 5 Investitionsplanungen

## Variante 1 Fokus Umnutzung:

	Etappe 1										Etappe 2				CHF	
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034		2035
Modul 1.1 Umbau altes Schulhaus + Umgebung						0.16	0.63									CHF 793'000.00
Modul 1.2 Umbau Kindergarten							0.03									CHF 28'000.00
Modul 1.3 Umbau roten Schulhaus						0.46	0.91									CHF 2'283'000.00
Modul 1.4 Rückbau Pavillon				0.04												CHF 35'000.00
Modul 1.5 Neubau Schultrakt, Ost		0.76	0.76	3.00	3.00											CHF 7'517'000.00
Modul 1.6 Neubau 1-Fachkindergarten, Friedhofmatte		0.16	0.16	0.64	0.64											CHF 1'591'000.00
Modul 1.7 Neubau Doppelturmhalle		0.81	0.81	3.23	3.23											CHF 8'067'000.00
Modul 1.9 Anbau Schultrakt Ost										0.14	0.14	0.57	0.57			CHF 1'437'000.00
Modul 1.10 Neubau 3 Fachkindergarten Papierl										0.48	0.48	1.93	1.93			CHF 4'814'000.00
Provisorien für Unterrichtsräume		0.20	0.17	0.17	0.22											CHF 760'000.00
Provisorium Gymnastikhalle		0.23	0.19	0.19	0.19	0.19										CHF 800'000.00
<b>Total Projekte</b>	0.00	1.73	1.73	6.90	7.32	1.07	1.57	0.00	0.00	0.00	0.63	2.50	2.50	2.50	0.00	26.56
<b>Total Provisorien</b>	0.00	0.43	0.36	0.36	0.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.56
<b>Total Investitionen</b>	0.00	2.16	2.09	<b>7.26</b>	<b>7.73</b>	1.07	1.57	0.00	0.00	0.00	0.63	2.50	2.50	2.50	0.00	28.12

Legende:

Neubau (inkl. Ausschreibung, Planung und Realisierung)

Umbau (inkl. Planung und Realisierung)

Rückbau/Provisorium

Instandsetzung- und Instandhaltungskosten sind nicht abgebildet



Variante 2 Fokus Etappierung:

	Etappe 1										Etappe 2					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
Modul 2.1: Umbau altes Schulhaus + Umgebung					0.16	0.63										CHF 793'000.00
Modul 2.2: Umbauten/Umnutzungen Kindergarten					0.06	0.24										CHF 304'000.00
Modul 2.3: Umbauten/Umnutzungen rotes Schulhaus					0.17	0.68										CHF 855'000.00
Modul 2.4: Rückbau Pavillon				0.04												CHF 35'000.00
Modul 2.5: Neubau Klassentrakt + 1 Fachturnhalle		1.27	1.27	5.09	5.09						0.14	0.14	0.57	0.57		CHF 12'721'000.00
Modul 2.6: Anbau Klassentrakt											0.17	0.17	0.64	0.64		CHF 1'437'000.00
Modul 2.8: Neubau 1-Fachkindergarten, Freidhofmatte							0.17	0.17	0.64	0.64						CHF 1'607'000.00
Modul 2.9: Neubau 1-Fachkindergarten, Spielplatz										0.17	0.17	0.64	0.64			CHF 1'607'000.00
Modul 2.10: Verlegung Spielplatz								0.30	1.20							CHF 1'494'000.00
Provisorien für Unterrichtsräume		0.20	0.17	0.17	0.22											CHF 760'000.00
Provisorium Gymnastikhalle		0.23	0.19	0.19	0.19											CHF 800'000.00
Total Projekte	0.00	1.27	1.27	5.12	5.48	1.55	0.17	0.17	0.94	1.84	0.31	0.31	1.21	1.21	0.00	20.85
Total Provisorien	0.00	0.43	0.36	0.36	0.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.56
Total Investitionen	0.00	1.70	1.63	5.48	5.89	1.55	0.17	0.17	0.94	1.84	0.31	0.31	1.21	1.21	0.00	22.41

Legende:

- Neubau (inkl. Ausschreibung, Planung und Realisierung)
- Umbau (inkl. Planung und Realisierung)
- Rückbau/Provisorium
- Instandsetzung- und Instandhaltungskosten sind nicht abgebildet



Variante 3 Fokus Zentralisierung:

	Etappe 1										Etappe 2					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
Modul 3.2 Umbau Kindergarten						0.03										CHF 28'000.00
Modul 3.3 Umbau roten Schulhaus				0.14	0.57											CHF 708'000.00
Modul 3.4 Rückbau Pavillon				0.03												CHF 35'000.00
Modul 3.5 Neubau Schultrakt, Ost		0.72	0.72	2.90	2.90											CHF 7'249'000.00
Modul 3.6 2-Fachkindergarten, Garten		0.26	0.26	1.03	1.03											CHF 2'568'000.00
Modul 3.9 Ersatzneubau Doppelturmhalle Sek						0.81	0.81	3.23	3.23							CHF 8'067'000.00
Modul 3.10 Anbau Schultrakt + Tagesstruktur										0.19	0.19	0.74	0.74			CHF 1'860'000.00
Modul 3.11 Neubau 2-Fachkindergarten								0.26	0.26	1.03	1.03					CHF 2'568'000.00
Provisorien Etappe 1, 2	0.20	0.17	0.17	0.17	0.22											CHF 760'000.00
Provisorium Gymnastikhalle	0.31	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.31	0.35							CHF 1'450'000.00
<b>Total Projekte</b>	0.00	0.98	0.98	3.96	4.07	0.60	0.81	0.81	3.48	3.48	1.22	1.22	0.74	0.74	0.00	<b>23.08</b>
<b>Total Provisorien</b>	0.00	0.51	0.25	0.30	0.30	0.08	0.08	0.08	0.31	0.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	<b>2.21</b>
<b>Total Investitionen</b>	0.00	1.49	1.23	4.21	4.37	0.68	0.89	0.89	3.79	3.83	1.22	1.22	0.74	0.74	0.00	<b>25.29</b>

Legende:

- Neubau (inkl. Ausschreibung, Planung und Realisierung)
- Umbau (inkl. Planung und Realisierung)
- Rückbau/Provisorium
- Instandsetzung- und Instandhaltungskosten sind nicht abgebildet



## 6 Nutzwertanalyse

Kriterium	Gewichtung	Variante 1	
		+	-
Innenraumqualität Kindergarten	2	+ gesamtheitliche Nutzung altes Schulhaus + Raumgrößen ab Etappe 2 + Bewegungsraum im KiGa + Direkte Anbindung Areal/Papierfabrik	- KiGa auf zwei Geschosse geteilt (E1) - Erschliessung - Ebenendigkeit - Raumgrösse (E1) - Keine Gleichberechtigung unter versch. KiGa - Umzug bei Etappe 2
Aussenraumqualität Kindergarten	1	+ Synergien öffentlicher Spielplatz (Altes Schulhaus) + Neubau Aussenraum + Ab Etappe 2 entlastet	- ISOS (Altes Schulhaus) - PP (Altes Schulhaus) - wenig Platz (Altes Schulhaus) - Gestaltung / Dimension
Innenraumqualität Schule	2	+ Grösse Klassenzimmer + Gruppenräume (Anzahl und Lage) + Bibliothek in der Nähe + Erschliessung Neubau - Bestand + SB zentral + Synergien Werken/ Textil/Material	- Grösse Werken (Raumreserve) und Lager - Lehrerbereich nahe Aula - Umbau Turnhalle schwieriger auf Nutzung anzupassen - Weg zur Turnhalle (Je nach Standort lang)
Aussenraumqualität Schule	1	+ Bestehende Schule Aussenräume behalten, leicht reduziert + Direkter Zugang Sportstätte (Turnhalle)	- Pausenplatzstruktur wird beibehalten - Sport Aussenanlage wird kleiner
Innenraumqualität schulergänzende Betreuung	1	+ Auf einem Geschoss angeordnet + nahe Schule	- Grösse (Raumreserve) Zwischen E1 und E2 keine Erweiterung möglich - Lage 2. OG - Erschliessung geteilt mit Schulnutzung, Störung möglich
Aussenraumqualität schulergänzende Betreuung	1	+ Synergienutzungen mit Schule	- Kein direkter Zugang - Potenzial privater Aussenraum gering
Drittnutzungen (Vereine/Gemeinde/Musikschule)	1	+ mögliche Tribüne zum Fussballplatz + Wettkampfhalle E1	- Reduktion Sportwiese
Nutzungsmöglichkeiten	2	+ Primarklassen alle im Neubau + rotes Schulhaus als Spezialtrakt + AS Möglichkeit für flexible Nutzung (Raumreserve) + Aufstockung Schule / Neubau können auf neue pädagogische Konzepte reagieren	- Schulergänzende Betreuung im 2. OG
Nachverdichtungsmöglichkeiten	1	+ Altes Schulhaus ab E2	- wenig freie Flächen / Parzellen
Politische Umsetzung	1	+ Altes Schulhaus frei ab E2	- Bauabstand Friedhofsmatte - Doppelhalle in Schutzzone
Etappierung	2	+ Bedarf E1 für KiGa gedeckt	- Module E1 abhängig (Doppelhalle, Umnutzung RS, Neubau ST) - mittelfristige Provisoren
Termine	3	+ Planungszeit gebündelt	- viel Planungszeit in E1 - Sonderbewilligung Turnhalle
Kosten	3		Gesamtkosten : 27 Mio.
<b>Total</b>			<b>42</b>

Codierung ■ 1 Punkt ■ 2 Punkte ■ 3 Punkte



Kriterium	Gewichtung	Variante 2
<b>Innenraumqualität Kindergarten</b>	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Gruppenräume/Garderober</li> <li>+ Nähe SB</li> <li>+ kein Umzug in Etappe 2</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- KiGa auf zwei Geschosse geteilt/getrennt</li> <li>- Erschliessung</li> <li>- Ebenendigkeit</li> <li>- Raumgrösse</li> <li>- zwei Einfachkindergarten</li> <li>- Verteilung auf vier Gebäude</li> <li>- 4 KiGa in Etappe 1 (Bedarf 5 KiGa)</li> </ul>
<b>Aussenraumqualität Kindergarten</b>	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ mehrheitlich Zugang ebenerdig</li> <li>+ Synergien öffentlicher Spielplatz (Altes Schulhaus)</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ISOS (Altes Schulhaus)</li> <li>- PP (Altes Schulhaus)</li> <li>- wenig Platz (Altes Schulhaus)</li> <li>- Gestaltung / Dimension - Mit SB geteilt</li> </ul>
<b>Innenraumqualität Schule</b>	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Spezialtrakt zentralisiert RS</li> <li>+ Kombination mit Turnhalle</li> <li>+ Direkter Zugang Neubau</li> <li>+ Anbau nach Bedarf</li> <li>+ Synergien Turnhalle / Schulnutzung</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Werken/Textil über mehrere Geschosse verteilt (Synergien Material schwer möglich)</li> </ul>
<b>Aussenraumqualität Schule</b>	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Zugang Spielplatz</li> <li>+ Bestehende Schule Aussenräume (Hartbelag) behalten, leicht reduziert</li> <li>+ Direkter Zugang Niveau Sportstätte (Turnhalle) möglich</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gartenraum stark reduziert</li> <li>- wenig direkter Aussenraum bei E2</li> </ul>
<b>Innenraumqualität schulergänzende Betreuung</b>	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Synergienutzungen Nebenräume</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erschliessung über Kindergarten</li> <li>- zu klein für 2. Etappe</li> <li>- mögliche Störung KiGa Nutzung</li> <li>- Lage</li> </ul>
<b>Aussenraumqualität schulergänzende Betreuung</b>	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Synergienutzung mit KiGa</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erschliessung über Kindergarten</li> <li>- mögliche Störung KiGa Nutzung</li> </ul>
<b>Drittnutzungen (Vereine/Gemeinde/Musikschule)</b>	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Musikraum Nähe Aula (Vereine Synergienutzung)</li> <li>+ Mögliche Erweiterung Musikunterricht</li> <li>+ Sportstätte bleibt erhalten</li> <li>+ Mögliche Synergien mit SB</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wettkampfnutzung nur mit einer Erweiterung der Halle möglich</li> </ul>
<b>Nutzungsmöglichkeiten</b>	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Primarklassen alle im Neubau</li> <li>+ rotes Schulhaus als Spezialtrakt</li> <li>+ Etappierbarkeit kann auf neue pädagogische Konzepte reagieren</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- schulergänzende Betreuung im Kindergarten (kein Austaupotential)</li> <li>- Kindergarten AS auf zwei Geschossen</li> </ul>
<b>Nachverdichtungsmöglichkeiten</b>	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Areal Papierfabrik als Potential</li> <li>+ keine erweiterte Nutzung auf Areal Papierfabrik</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Potential restliche Parzellen ausgeschöpft</li> <li>- Verlegung Spielplatz</li> </ul>
<b>Politische Umsetzung</b>	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Keine Nutzung auf Sportstätte</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kindergarten auf Friedhofsmatte</li> </ul>
<b>Etappierung</b>	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ minimale Erweiterung bei Bedarf</li> <li>+ bestehende Nutzungen bleiben bestehend</li> <li>+ Etappierung zu Doppelhalle möglich (Mitfinanzierung prüfen)</li> <li>+ Kleinere Projekte flexibel</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bedarf KiGa nur ab E2 gedeckt</li> <li>- mittelfristige Provisoren</li> <li>- Neubau Turnhalle und Schultrakt nicht unabhängig planbar / Start Bau</li> </ul>
<b>Termine</b>	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Termine für Schule eingehalten</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Termine für KiGa nicht eingehalten</li> </ul>
<b>Kosten</b>	3	<p>Gesamtkosten: 21 Mio.</p>
<b>Total</b>		<b>46</b>



Kriterium	Gewichtung	Variante 3
<b>Innenraumqualität Kindergarten</b>	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Raumgrössen</li> <li>Ebenerdigkeit</li> <li>Gruppenräume/Garderoben</li> <li>Gleichberechtigung zwischen den Kigas</li> <li>klare Dezentralisierung</li> <li>Bewegungsraum im Kiga</li> <li>Direkte Anbindung Areal Papierfabrik</li> </ul> - Anbindung Kiga Ost - 4 Kiga in Etappe 1 (Bedarf 5 Kiga)
<b>Aussenraumqualität Kindergarten</b>	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neubau Aussenraum (Gestaltung, Dimension)</li> <li>Genügen Platz vorhanden</li> </ul>
<b>Innenraumqualität Schule</b>	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gruppenräume (Anzahl und Lage)</li> <li>Bibliothek in der Nähe</li> <li>Erschliessung Neubau - Bestand</li> <li>Zentralisierung LehrerInnenbereich</li> <li>SB zentral</li> </ul> - 1 Stufe getrennt (206 RS) - Kombination Musik / Bibliothek erfordert Koordination - Turnhallenprovisorium
<b>Aussenraumqualität Schule</b>	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Synergie mit Kiga</li> </ul> - Lage, Erschliessung - Bestehende Schule Aussenräume stark reduziert - Hohe Dichte - Nutzungüberlapung
<b>Innenraumqualität schulergänzende Betreuung</b>	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Synergie Nutzung mit Schule / Aula</li> <li>Erweiterung in E2</li> <li>Ebenerdig</li> </ul> - SB getrennt RS und Neubau
<b>Aussenraumqualität schulergänzende Betreuung</b>	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erschliessung, direkter Zugang</li> <li>Bestand Schulaussenräume hohe Aufenthaltsqualität</li> <li>Nähe Spielplatz</li> </ul>
<b>Drittnutzungen (Vereine/Gemeinde/Musikschule)</b>	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Doppelturnhalle, Wettkampfmöglichkeit ab E2</li> </ul> - Sportnutzung Provisorium eingeschränkt E1
<b>Nutzungsmöglichkeiten</b>	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gleichberechtigung Kindergarten (Verteilung auf ganzem Areal)</li> <li>Anforderungen Kindergarten durch Neubau möglich</li> <li>AS Möglichkeit für flexible Nutzung (Raumreserve)</li> </ul> - 3 Klassenzimmer im roten Schulhaus
<b>Nachverdichtungsmöglichkeiten</b>	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Freiraum im AS zur Weitervermietung/Verkauf ab E1</li> <li>Friedhofsmatte als freifläche</li> </ul> - Potential rotes Schulhaus Umgebung ausgeschöpft
<b>Politische Umsetzung</b>	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Nutzung auf Friedhofsmatte und Sportstätte</li> <li>Altes Schulhaus frei ab E1</li> </ul> - Koordination / Abhängigkeit mit Kanton, Doppelhalle nur mit Teilfinanzierung
<b>Etappierung</b>	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>DoppelKigas als flexible Module</li> </ul> - zeitliche Flexibilität politisch bedingt - E1 nicht flexibel - Bedarf E1 nach E2 verschoben - Längerfristige Provisorien
<b>Termine</b>	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Planungszeit auf 15 Jahre gut verteilt</li> </ul> - Planungszeit auf 15 Jahre verteilt - Koordination Turnhalle mit Kanton
<b>Kosten</b>	3	Gesamtkosten 25 Mio
<b>Total</b>		<b>42</b>



## 7 Inhalte Workshop 11.11.2021

Präsentation Peter Hueber

### WICHTIGE PARAMETER / ENTSCHEIDE

---

- GR Beschluss KIGA im alten Schulhaus Dorfstrasse II
- Kulturellen Vereine (Musik / Fasnachtsclique) haben keine Räumlichkeiten
- GR Beschluss Südteil vom Friedhof für Schulnutzung freigeben
  - Mutation für Umnutzung braucht Zeit
  - Veloweg verlegen in August Cueni-Strasse
- Tragbare Kosten für die Gemeinde Zwingen
- Kanton BL kein Interesse eine Doppelturnhalle zu bauen mit der Gemeinde
- Gemeinde könnte die bestehende Sek-Turnhalle erwerben und darauf eine Doppelturnhalle bauen
- Das Jermann Projekt darf nicht weiterverfolgt werden

### WICHTIGE PARAMETER / ENTSCHEIDE

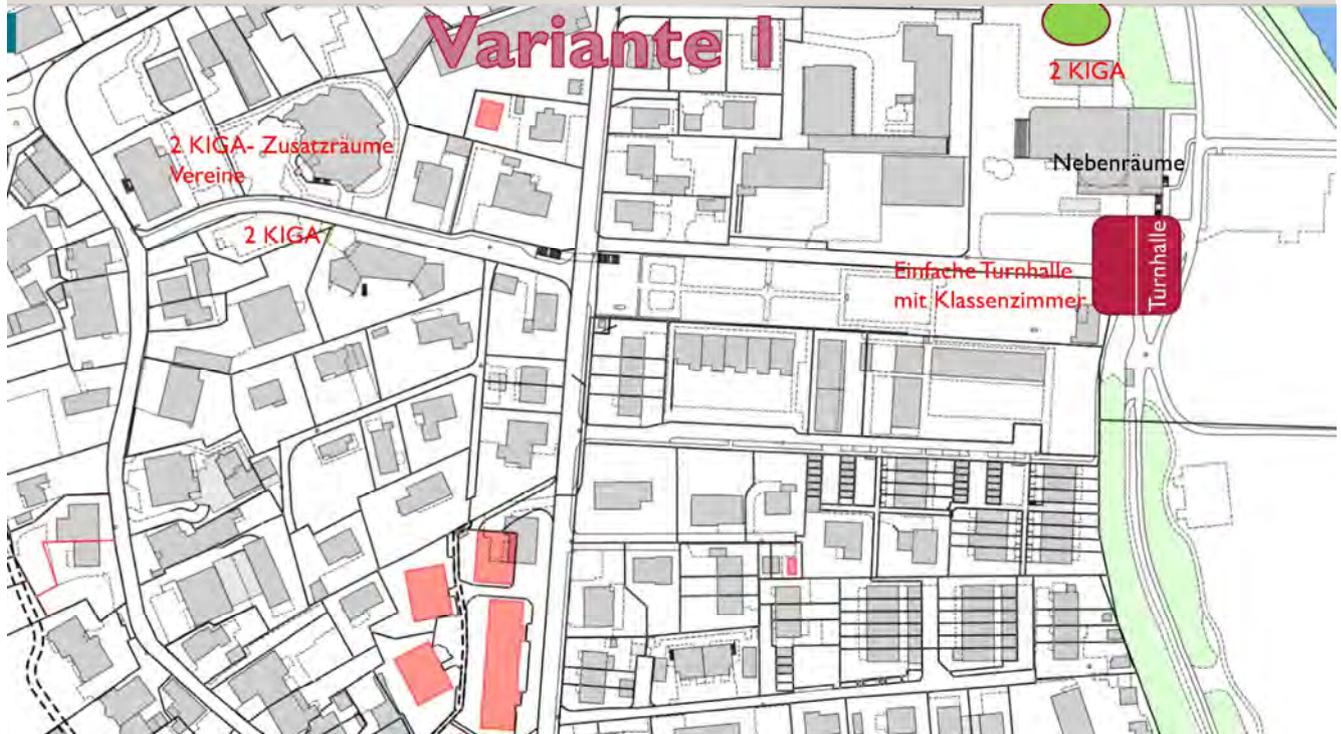
---

- Grossmatt Rasenflächen nicht miteinbeziehen für Räumlichkeiten, würde bei der Bevölkerung auf wenig Verständnis stossen
- Wenn möglich nur zwei KIGA Standorte wählen (I.Dorfstrasse / Kirchweg // 2. Friedhofweg ein Standort)



# ABLAUF MUTATIONEN FRIEDHOF BEREITSTELLUNG

Mutation Zonenplan und Strassennetzplan Verkleinerung Friedhof Zwingen	2022									2023									2024																		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	#	#	#	1	2	3	4	5	6	7	8	9	#	#	#	1	2	3	4	5	6	7	8	9	#	#	#	
Kosten:	40'000.00									100'000.00									1'200'000.00																		
Nutzungsplanung:																																					
Bedarfsanalyse Friedhof																																					
Studie Ersatzbauten (Gebäude Nr 4)																																					
Strassennetzplan Entwurf																																					
Zonenplan Entwurf																																					
Vermessung Kanton																																					
Projekt Mutation (ZP+ SNP)																																					
Mitwirkung / Kantonale Vernehmlassung																																					
Mitwirkungsbericht Vorlage Gemeindeversammlung																																					
Planaufgabe																																					
Eingabe an Regierungsrat Genehmigung																																					
Projektiertung und Realisierung:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	#	#	1	2	3	4	5	6	7	8	9	#	#	1	2	3	4	5	6	7	8	9	#	#				
Studien Kantonale Radroute / Erschliessung																																					
Bau- und Strassenlinienplan Entwurf																																					
Vermessung Kanton																																					
Bau- und Strassenlinienplan																																					
Mitwirkung / Kantonale Vernehmlassung																																					
Mitwirkungsbericht Vorlage Gemeindeversammlung																																					
Planaufgabe																																					
Eingabe an Regierungsrat Genehmigung																																					
Projektiertungskredit Ersatzbauten / Strassenprojekt																																					
Projektiertung Ersatzbauten																																					
Projektiertung StrassenWegnetz																																					
Ausführungsphase Ersatzbauten																																					
Ausführungsphase StrassenWegnetz																																					





## VOR- UND NACHTEILE VARIANTE I

- Vorteil:
  - Kostengünstige Variante
  - Gliedert sich gut an das bestehende Schulhaus an
  - Bestehende Pavillon kann weiterhin benützt werden als KIGA
  - Später könnte der KIGA von der Dorfstrasse beim Pavillon erweitert werden
  - Eine erneuerbare Heizung einbauen, wäre einfach
- Nachteil:
  - Keine Doppelturnhalle möglich





## VOR- UND NACHTEILE VARIANTE 2

- Vorteil:
  - Kostengünstige Variante
  - Gliedert sich gut an das bestehende Schulhaus an
  - Bestehende Pavillon kann weiterhin benützt werden als KIGA
  - Später könnte der KIGA von der Dorfstrasse beim Pavillon erweitert werden
  - Eine erneuerbare Heizung einzubauen wäre einfach
  - Doppelturnhalle kann nachträglich angebaut werden und als Gemeinde- oder Kultursaal benützt werden.
  - Aula würde der Schule zur Verfügung stehen
- Nachteil:
  - Zwei Turnhallen ebenen (kein direkter Zugang zu den Turnhallen)

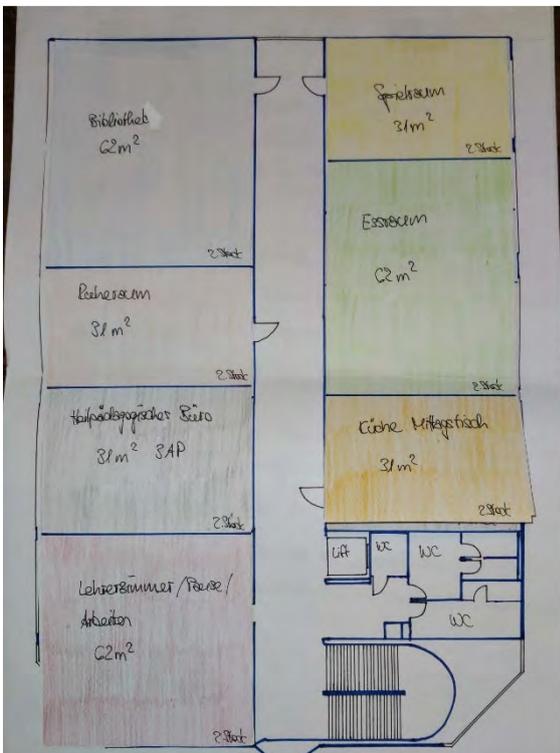
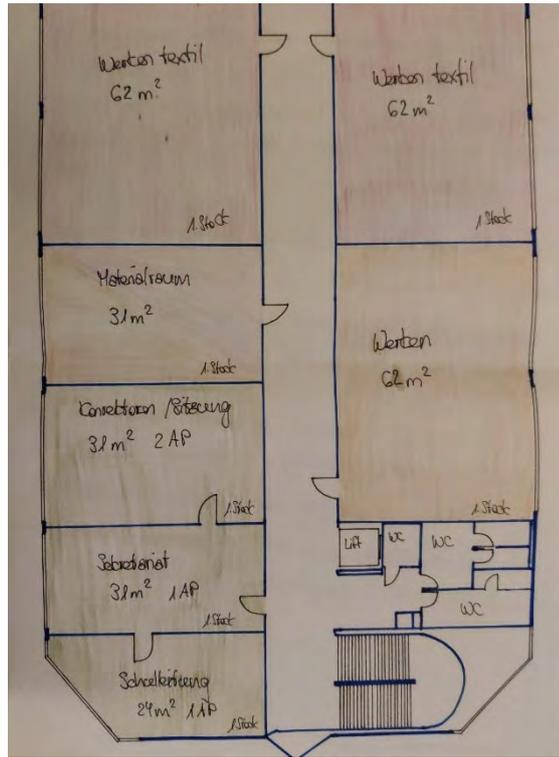
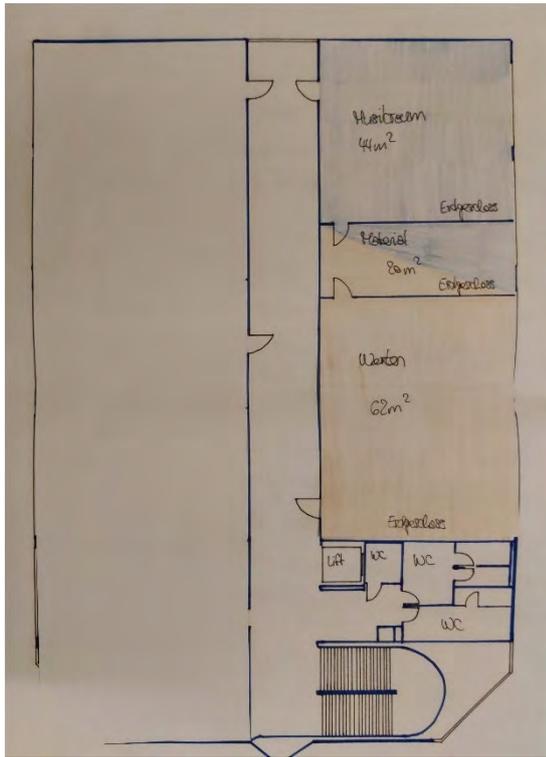
### Grobkostenschätzung

Variante 2 Fokus Etappierung

Variante 2 Fokus Etappierung	Module	Kosten bis 2035
	<b>Etappe 1</b>	
	Modul 2.1: Umbauten/Umnutzungen altes Schulhaus	793'000. ✓
	Modul 2.2: Umbauten/Umnutzungen Kindergarten	304'000. ✓
	Modul 2.3: Umbauten/Umnutzungen rates Schulhaus	855'000. ✓
	Modul 2.4: Rückbau Pavillon	<del>35'000.-</del>
	Modul 2.5: Neubau Klassentrakt + 1-Fach Turnhalle	12'721'000. ✓
	<b>Total Etappe 1</b>	<b>14673000</b> <del>14'708'000.-</del>
	<b>Etappe 2</b>	
	Modul 2.6: Anbau Klassentrakt	1'330'000. ✓
	<i>*Option Modul 2.7: Anbau Turnhalle</i>	<del>5'112'000.-</del>
	Modul 2.8: Neubau 1-Fach Kindergarten Friedhofmatte	<del>1'807'000.-</del>
	Modul 2.9: Neubau 1-Fach Kindergarten Spielplatz	<del>1'807'000.-</del>
	Modul 2.10: Verlegung Spielplatz Papieri	<del>414'000.-</del>
	<b>Total Etappe 2</b>	<del>4'938'000.-</del>
	<b>Total</b>	<b>16003000</b> <del>19'646'000 CHF</del>



Präsentation Sandra Jerrmann



- Neubau Rotes Schulhaus gemäss Zeichnung  
Siegfriedung: Bestehende Infrastruktur so gut wie möglich nutzen um Kosten zu sparen; spich, Wertraum EG (Boden neu), Schulleitungsbüro und Sekretariat (neu), Lehrzimmer (Tüchtkombination vorh. evtl. brauchbar für Mittagstisch).
- Neubau Kindergartenpavillon so belassen incl. DTZ + Logo  
jetziges Herbizimmer entweder als Bewegungsraum nutzen oder für Vereine (BBKZ, Lymphis).
- Altes Schulhaus vorüberl. (1. Etappe) für die zusätzlichen Kindergartenklassen bereitstellen. Fiona Campos Schulzimmer z.B. als Lehrzimmer umfunktionieren.
- Neubau Schulhaus gemäss Berechnungen Kontextplan Schulräume und Gruppenräume incl. Spezialräume. Kostenrechnung machen was es kosten würde wenn die 2 Schulzimmer und 1 Gruppenraum für die 2. Etappe in der 1. realisiert würden.

- Turnhalle entweder am Schulhausneubau angliedern oder später an einem anderen Standort realisieren und Rummihalle aufstellen für die nächsten Jahre. Falls die Kosten es erlauben bin ich für eine Einfachturnhalle inkl. Schulraum im selben Gebäude, ansonsten muss die Turnhalle warten bis das Schulhaus steht.
- Standort Schulhaus und Turnhalle bei den Pavillons. Begründung: Änderung Prozessverlauf Uebung etc. ist wieder mit Zusatzkosten verbunden. Wenn in 2 Etappen gebaut wird, also zuerst Schulhaus, später Turnhalle, dann bin ich für den Turnhallenstandort Friedhof.
- Kindergarten 2. Etappe bei Papiniareal (Doppelkindergarten)
- Sollten die Steuererlöse aufgrund der Neubauten Schulhaus, Kindergarten und Turnhalle stark aufgehoben werden müssen, verliert Zwinger für Familien an Attraktivität, was dann in der Folge einen Kinderrückgang als Konsequenz haben könnte.



## Massnahmen Etappe 1 – Variante 1

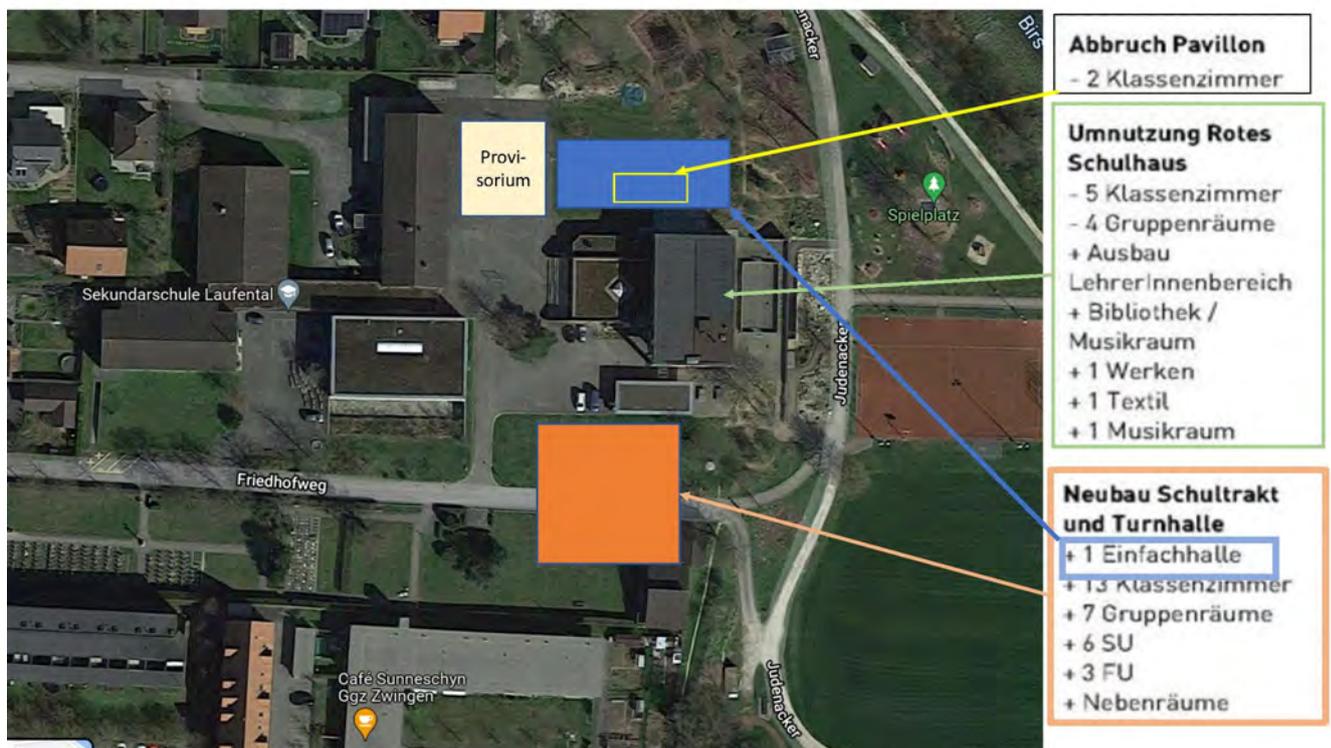
- a. Provisorium auf Teerplatz
- b. Neubau Klassentrakt und Einfachturnhalle auf Friedhofmatte
- c. Umbau rotes Schulhaus in Spezialtrakt  
Spezialräume in Provisorium
- d. Umbau Altes Schulhaus für 2 Kindergärten  
2 Kindergärten in Provisorium
- e. Rückbau Provisorium





## Massnahmen Etappe 1 - Variante 2

- Provisorium auf Teerplatz
- Neubau Klassentrakt auf Friedhofmatte  
Einfachturnhalle nördlich rotes Schulhaus
- Umbau rotes Schulhaus in Spezialtrakt  
Spezialräume in Provisorium
- Umbau Altes Schulhaus für 2 Kindergärten  
2 Kindergärten in Provisorium
- Rückbau Provisorium



## Massnahmen Etappe 2

Neubau 2-fach Kindergarten

Nach Bedarf Aufstockung Neubau Klassenzimmer



### **Vorteile Variante 1**

Aussenraum, Garten

Nur einmal Baustelle / kürzere Bauzeit

Sicherheit, Baustelle kann gut abgetrennt werden

Sportplatz Grossmatt und Spielplatz kann bleiben

Mittagstisch im EG rotes Schulhaus

Pavillon für Werken/Musik

Neubau Klassentrakt mit 13 Klassenzimmern = Etappe 2 kann bedarfsgerecht gebaut werden

### **Nachteile Variante 1**

Zeitverlust für Umparzellierung, Strassenplan etc.

### **Vorteile Variante 2**

Sportplatz Grossmatt und Spielplatz kann bleiben

Mittagstisch im EG rotes Schulhaus

Neubau Klassentrakt mit 13 Klassenzimmern= 2. Etappe kann bedarfsgerecht gebaut werden

Turnhalle und Klassentrakt muss in zwei Etappen gebaut werden

### **Nachteile Variante 2**

Turnhalle und Klassentrakt muss in zwei Etappen gebaut werden

Zweimal Baustelle

Viel Aussenraum wird gebraucht

Zeitverlust für Umparzellierung, Strassenplan etc.

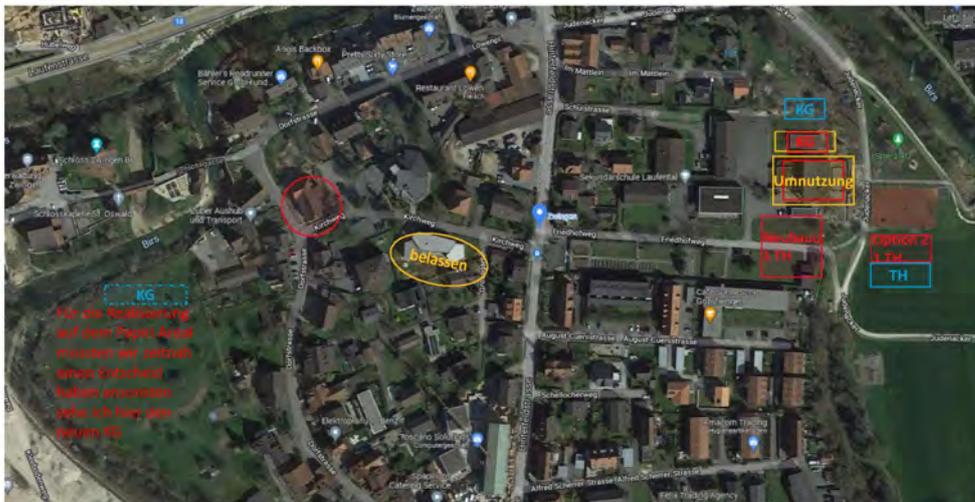
### **Frage**

Wann braucht es drei Turnhallen? Bei Ausbau auf 15 Klassen und 6 Kindergärten, insgesamt 21 Klassen x3 Turnstunden = 63 Stunden (2x32=64)



# Präsentation Marisa Piras

## Variante 1



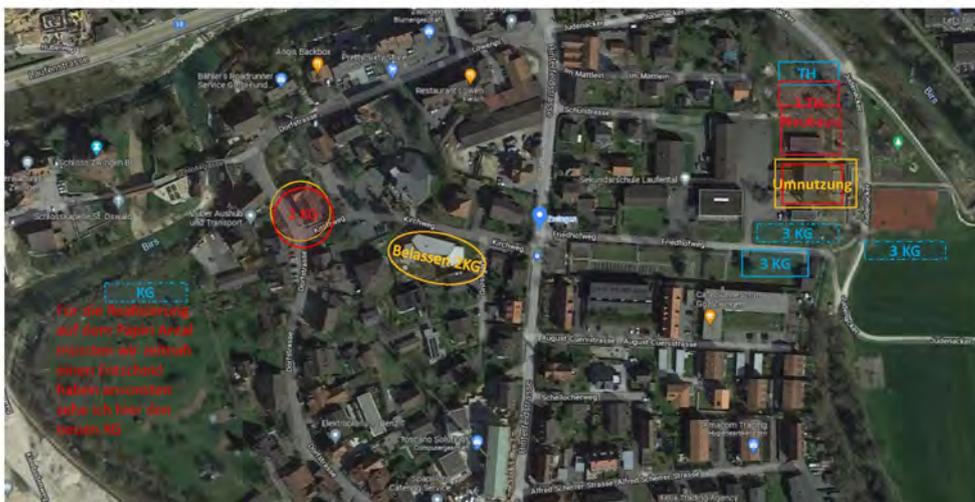
**Altes Schulhaus**  
- 1 Etappe Freigabe für Vereine (so haben wir evtl. die Vereine für uns gewinnen)

**Bestehender Kindergarten Dorfstrasse**  
2 KG / so belassen ausser Bibliothek in das rote Schulhaus

**Pavillon**  
- 1 Etappe Umnutzen in 2 KG oder abreisen und Neubau 2KG  
- 2 Etappe Erweiterung 2 KG

**Rotes Schulhaus**  
- 1 Etappe Umnutzung in Spezialtrakt (Tagesstruktur / evtl. Mittagisch/Werken/Bibliothek/Musikraum/DAZ (einfacher Umbau)  
**Neubau Klassentrakt** und 1fach Turnhalle auf Friedhofsareal Etappe 1 oder Gymnastikhalle (Doppelturnhalle in 2 Etappe möglich – platzbedingt?) Sonst evtl. doch auf Sportanlage mit Op. Doppelturnhalle in 2 Etappe

## Variante 2



**Altes Schulhaus**  
- 1 Etappe Umbau in 2 KG inkl. Aufenthaltsräume/Nebenräume/Bewegungsraum/Lehrerraum / Küche (grössere Räume schaffen)

**Bestehender Kindergarten Dorfstrasse**  
2 KG / so belassen ausser Bibliothek in das rote Schulhaus

**Pavillon**  
- Abriss

**Neubau Klassentrakt** mit 1fach Turnhalle oder prov. Gymnastikhalle und in 2. Etappe Turnhalle evtl. Doppelhalle

**Rotes Schulhaus**  
- 1 Etappe Umnutzung in Spezialtrakt (Tagesstruktur / evtl. Mittagisch/Werken/Bibliothek/Musikraum/DAZ (einfacher Umbau)

**Friedhofsareal**  
- 2 Etappe 3fach KG und somit Auflösung altes Schulhaus



## Etappe 1 Altes Schulhaus

- 2 Kindergärten (EG rechts und 1. OG rechts)
  - Mittagstisch und schulergänzende Betreuung (EG links), 1 Küche, 1 Spielraum, 1 Essraum
  - 1. OG: 1 Küche, 1 Förderzimmer, 1 Team-/Arbeitsraum\*, 1 Spielraum\*
- (\*Nutzung durch Kiga und Mittagstisch)

## Etappe 1 Kindergarten

- EG: bleibt 2-fach Kindergarten
- 1. OG: 2 Förderzimmer, 1 Teamzimmer, 1 Logopädie Zimmer, 1 Bewegungsraum

## Etappe 1 Rotes Schulhaus

- EG: Aula/Gemeindesaal, 1 Besprechungszimmer, Material- und Werkraum bleiben
- 1. OG: Schulleitung, Administration, 1 Besprechungszimmer, 1 Musikraum (mit Faltwand), 2 Arbeitsräume ISF/SP, Bibliothek
- 2. OG: 2 Räume textiles Werken, 1 Raum technisches Werken (ohne Holzbearbeitung...), 1 Materialraum, 1 Arbeitsraum, 1 Teamzimmer
- Pavillon zurück bauen
- Neubau auf Friedhofmatte: 14 Klassenzimmer mit 14 Gruppenräumen (12 Klassenzimmer für Klassen, 2 für Fremdsprachen/Religion), Förder-Halbklassenräume, Einfachturnhalle etc.

## Etappe 2 Altes Schulhaus

- Schulergänzende Betreuung und Mittagstisch ganz ins EG verlegen
- 1. OG ist frei oder als Reserve-Kindergarten

## Etappe 2 Kindergarten

- Keine Veränderung



## Etappe 2 beim roten Schulhaus

- Neubau 3-fach Kindergarten, ehemalige Pavillonparzelle
- Erweiterung von 1 bis... Halbklassenzimmern bei Neubau Schule

Oder

- Neubau 3-fach Kindergarten und Erweiterung von Halbklassenzimmern auf ehemaliger Pavillonparzelle

## Kosten Etappe 1

Altes Schulhaus , 2 Kindergärten Mittagstisch		28'000 Fr. ?
Kindergarten		0 Fr.
Rückbau Pavillon		35'000 Fr.
Rotes Schulhaus	geringe Kosten	?
Neubau, 1-fach Turnhalle, Klassenzimmer, Gruppenräume		12'721'000 Fr.
Total:		12'850'000 Fr.

## Kosten Etappe 2

Altes Schulhaus, Mittagstisch ganz ins EG verlegen	geringe Kosten	
Kindergarten	Keine Kosten	
Neubau 3-fach Kindergarten		3'836'000 Fr.
Anbau Schulraum		1'437'000 Fr.
Total:		5'290'000 Fr.

Kindergebäude : Folow Dorfstr 5 / Kirchweg

Dorfstr 5 : 2 KG EG 1 KG OG  
 ev gedruckbarban gegen Kirche  
 Baumarbeiten EG neu

Kirchweg : gem Vor 1 (2 KG)

Fragezeichen : Bauprogram OG Kirchweg

Kosten : 1. Phase Umbau Dorfstr 1.5-2  
 2. Phase Pavillon ev Poolplatz  
 gem Bedarf 1.5

---

Schule :

Polles Schulhaus : Admin, Tagesschüler EG  
 4. OG Turnen OG  
 Dat, Musik, Billio 1. OG  
 Werken, Werkenberli 2. OG

Neubau : 1. Phase 13 ~~5~~ Klassenzimmer  
 2. Phase 2 Klassenzimmer

Kosten : Umbau Polles Schulhaus : 1. Mio  
 Neubau Klassenhalt : 8. Mio } 9 Mio  
~~Turnhalle~~  
 Erweitern Schulhalt : 1.5 Mio

---

Turnhalle : Freistehend Turnhalle mit Tribüne

Kosten : 5.8 Mio

---

Phase 1:	KG	1.5-2	Phase 2:	1.5	KG
	SZ	3		1.5	SZ
	TH	5			
		<u>16 Mio</u>			<u>3 Mio</u>

19 Mio