



Vorlage an das Stadtparlament

vom 24. Januar 2006

Nr. 1451

Schulliegenschaften

Erweiterung der Primarschule Schönenwegen; Erteilung eines Ausführungskredites**1 Ausgangslage**

Die Schulanlage besteht aus dem „Alten Schulhaus“ von 1890, das heute den Hort, einen Kindergarten und ein Klassenzimmer enthält, dem so genannten „Neuen Schulhaus“ von 1901, in dem sich sechs Klassenzimmer, Lehrerzimmer und Schulleitung befinden, der alten Turnhalle von 1901 und dem Pavillon mit drei Klassenzimmern von 1909. Die rund hundert Jahre alten Gebäude sind gut unterhalten. In jüngerer Zeit wurde 1985 von den St.Galler Architekten Bruno Bossart eine Pausenhalle und 1993 von Ron Szypura ein Spielhaus erstellt.

Der Grosse Gemeinderat stimmte am 25. Februar 2003 dem Wettbewerbskredit für die Erweiterung der Schulanlage Schönenwegen zu. Im offenen Wettbewerb wurde durch eine unabhängige Jury das Projekt der Architektengemeinschaft Schulz-Girsberger und BGS Architekten von Rapperswil einstimmig gewählt.

Am 27. April 2004 genehmigte der Grosse Gemeinderat den Projektierungskredit zur Ausarbeitung eines Bauprojektes. Der ausgewählte Projektvorschlag sieht einerseits den Neubau eines Längsbaus, genannt „Riegel“, mit insgesamt sechs Klassenzimmern, eines „Turms“ mit vier Klassenzimmern (beide inklusive diversen Nebenräumen) und eine neue, teilweise in den Boden versenkte Doppeltturnhalle vor. Andererseits sieht er die Teil-Umnutzung des alten „Neuen Schulhauses“ von 1901 mit acht Klassenzimmern und neuen Gruppenräumen, die Teil-Umnutzung des „Alten Schulhauses“ von 1890 als Betreuungshaus mit Kindergarten, Hort und Freiwilligem Schulhausangebot FSA, die Umnutzung der alten, zu kleinen Turnhalle als Mehrzweckraum und den Abbruch des Pavillons von 1909 vor. Das Schulhaus Lachen mit vier Klassenzimmern, das ebenfalls zum Schulquartier Schönenwegen-Lachen gehört, wird damit frei.



2 Schulraumbedarf

Zurzeit werden in den Schulhäusern Schönenwegen und Lachen 14 Klassen (12 Regelklassen und zwei Kleinklassen) geführt. Drei Klassen sind Zweidrittelklassen, welche für den Unterricht dieselben Räume wie volle Klassen beanspruchen. Dringend erwünscht ist, dass eine zweite Einführungsklasse geführt werden kann und die in die Schulhäuser Feldli und Hof ausgelagerten Kleinklassen wieder im Schulquartier geführt werden können. Im Schulhaus Feldli herrscht akute Raumnot. Das Schulhaus Hof liegt verkehrsmässig sehr ungünstig für die Zuteilung von quartierfremden Schulkindern.

Der Durchschnitt der Geburtenzahlen im Schulquartier Schönenwegen-Lachen in den elf Jahren vom Schuljahr 2000/2001 bis 2010/2011 beträgt 47.5 Kinder pro Jahrgang. Diese Zahl wird jeweils als Grundlage für die kurz- und mittelfristige Planung genommen. Der Durchschnitt der bis jetzt vorliegenden Kinderzahlen für die ersten Klassen der Schuljahre 2005/2006 bis 2010/2011 ist gegenüber dem Gesamtdurchschnitt leicht gefallen und beträgt 46.5 Kinder. Daraus müssen im Normalfall aber weiterhin zwei Regelklassen pro Jahrgang gebildet werden. Zusätzlich in Erwägung zu ziehen ist, dass in Schulquartieren mit hohem Anteil an fremdsprachigen Kindern der Kinderanteil pro Familie auch heute noch generell höher ist als in Schulquartieren mit hohem Anteil an Schweizerkindern.

	Geburtsjahr	Einschulungsjahr	Geburtenzahl	Geburtenzahl
Eingeschulte Kinder	1993/1994	2000/2001	56	
	1994/1995	2001/2002	58	
	1995/1996	2002/2003	47	
	1996/1997	2003/2004	44	
	1997/1998	2004/2005	38	
	1998/1999	2005/2006	55	55
Kinder im Kindergarten- und Vorschulalter	1999/2000	2006/2007	40	40
	2000/2001	2007/2008	44	44
	2001/2002	2008/2009	39	39



2002/2003	2009/2010	51	51
2003/2004	2010/2011	50	50
Mittelwert		47.5	46.5

Neben der reinen Zahlenbetrachtung erhalten bei Neubauten und Renovationen in den kommenden Jahren pädagogische Überlegungen noch stärker als bisher eine gewichtige Bedeutung. In absehbarer Zeit werden diverse vom kantonalen Amt für Volksschule explizit aufgelistete Schulentwicklungs-Projekte, die bezüglich Infrastruktur und Raum Auswirkungen haben, zur Diskussion stehen. Es sind dies in erster Linie Modelle zur flexibleren Einschulung und erweiterte Blockzeiten.

Illustrierendes Beispiel für den zunehmenden Bedarf an zusätzlichem Schulraum ist das vom Kanton lancierte und vom Grossen Gemeinderat am 2. Dezember 2004 genehmigte Grundmodell 5x4 für erweiterte Blockzeiten für Kindergarten und Primarschule. Darin wird für einen ganzen Klassenzug ein zusätzlicher Bedarf von 16 Teamteachingstunden ausgewiesen. Für zwei Klassenzüge wie im Schönenwegen löst das Blockzeitenmodell 5x4 gegenüber heute 32 zusätzliche Lektionen aus. Dies bedingt zwei zusätzliche Gruppenräume, die dezentral im Schulhaus verteilt sind.

Die Stadt verfolgt für eine flexiblere Einschulung das Projekt KIDS. Auch dieses bewirkt - unabhängig von den Blockzeiten - einen erhöhten Raumbedarf von mindestens einem zusätzlichen Raum pro zwei Doppelklassen im ersten und zweiten Schuljahr. Auf die Klassensituation Schönenwegen bezogen bedeutet dies das Bereitstellen von drei zusätzlichen Gruppenräumen.

Auch im Bereich der familienergänzenden Betreuung zeichnet sich vermehrter Raumbedarf ab, wobei über die Grundinfrastruktur von einem oder zwei Zimmern hinaus primär Doppelbelegungen von disponiblen Räumen und Gruppenräumen anzustreben sind. Dies erfordert Räume mit der Möglichkeit zur Mehrfachnutzung.

Das vorliegende Bauprojekt Schönenwegen erfüllt diese Forderung nach zusätzlichem Raum in der Weise, dass bei einer organisatorischen Optimierung der Raumzuteilung an die Klassen Platz für die Einführung erweiterter Blockzeiten und von KIDS bleibt. Dies gilt ebenso für die familienergänzende Betreuung. Zwei Schulzimmer sind für eine flexible Nutzung mit mobilen Trennwänden geplant. Je nach Anzahl Klassen können diese Räume als Klassenzimmer oder als Gruppenräume genutzt oder aber mit anderen schulischen oder schulnahen Nutzungen belegt werden.



Fazit:

Für das Schulquartier Schönenwegen-Lachen ist Raum bereit zu stellen für:

- Zwei Klassenzüge Regelklassen mit insgesamt zwölf Klassen
- Vier Kleinklassen, davon zwei bestehende und zwei ausgelagerte zurückgeholt
- Eine zusätzliche Einführungsklasse
- Erweiterte Blockzeiten nach dem Modell 5x4
- Projekt KIDS
- Erweiterte familienergänzende Betreuung.

Dieser Raumbedarf entspricht einem ordentlichen Raumprogramm für 18 Klassen und löst rund 36 Raumeinheiten à 75 m² aus.

3 Raumprogramm Schulanlage Schönenwegen

altes „Neues Schulhaus“	„Riegel“	„Turm“
8 Klassenzimmer	6 Klassenzimmer	4 Klassenzimmer
2 Gruppenräume	3 Gruppenräume	2 Gruppenräume
1 Religions-/Dispozimmer	1 Religions-/Dispozimmer	1 Bibliothek
2 Räume Werken und Gestalten inkl. Materialraum	2 Räume Handarbeit Textil inkl. Materialraum	1 Logopädie
1 ISF-Raum	2 ISF-Räume	1 ISF-Raum
	1 Lehrerzimmer	
	1 Schulleitungs-/Besprechungszimmer	
	1½ Therapie/Musik/Besprechung	
	Material/Sammlung/Apparate	
1 Zahnpflegeraum	1 Zahnpflegeraum	
12.5 Einheiten	15 Einheiten	7 Einheiten

alte Turnhalle: Mehrzweckraum mit Podium:	2 Einheiten
---	-------------

Total Unterrichtsbereich Projekt:

36.5 Einheiten

Turnhalle:

Neue Doppeltturnhalle mit Nebenräumen



Aussenanlagen:

Hart-/Turnplatz auf dem Dach der Turnhalle
 Pausenplatz
 2 gedeckte Pausenhallen
 Gedeckter Veloabstellplatz (bestehend)

Diverses:

Hauswartwohnung (bestehend, erweitert)
 Freiwilliges Schulhausangebot FSA (neu)
 Küche mit Vorratsraum (neu)
 Tageshort (bestehend/neu)
 Jugendmusikschule (bestehend)

Ausserhalb Schulprogramm:

Kindergarten (bestehend)

3.1 Variante „Weiterführung Schulhaus Lachen“

Der „Turm“ bildet eine Möglichkeit zur etappenweisen Realisierung. Falls das Schulhaus Lachen weitergeführt wird, kann das Raumprogramm um einige wenige Räume reduziert werden. Allerdings ist die nachträgliche Realisierung des „Turms“ mit zusätzlichen Kosten verbunden.

Reduktion Raumprogramm

4 Klassenzimmer	4.0 Einheiten
3 Gruppenräume	1.5 Einheiten
1 Therapie-/Musik-/Besprechungsraum	0.5 Einheiten
1 ISF-Raum	0.5 Einheiten

Total Reduktion Raumprogramm**6.5 Einheiten****Grobschätzung der Kosteneinsparung**

Schönenwegen: Turm entfällt	- 3.8 Mio. Fr.
Schönenwegen: zusätzliche Umgebung, Aussendämmung, Anschlüsse	+ 0.2 Mio. Fr.

Total Einsparung**ca. - 3.6 Mio. Fr.**

Grobkostenschätzung der Kosten bei nachträglichem Bau des „Turms“

Nachträglicher Bau des „Turms“	+ 3.8 Mio. Fr.
nachträgliche Baustelleneinrichtung, Zufahrt, etc.	+ 0.6 Mio. Fr.
Total	ca. + 4.4 Mio. Fr.

Beim Schulhaus Lachen sind Sanierungsmassnahmen in der Grössenordnung von rund 2 Mio. Franken mittelfristig in jedem Fall notwendig, auch bei einer Weiternutzung als Primarschule (zur Nutzung siehe Ziffer 3.2).

Nachteile dieser Variante:

- Für die Kinder des Schulhauses Lachen bleiben nach wie vor zeitaufwändige Schulwege während oder am Rande des Schulbetriebes für obligatorische und freiwillige Angebote in den Hauptschulhäusern wie Turnen, Bibliothekbesuch, Musikunterricht, Hort, Mittagstisch, Aufgabenhilfe, Logopädie. Falls das Schulhaus Lachen nicht in nächster Zeit saniert wird, besteht hier auch ein Defizit bezüglich Sicherheit und Lärmschutz.
- Bezüglich Führung, Teamentwicklung und Schulorganisation bringt ein Kleinbetrieb mit vier Schulklassen im Schulhaus Lachen klar mehr Nachteile als Vorteile.
- Städtebaulich vermag das vorliegende Projekt Schönenwegen in der Fassung des Vollausbaus wesentlich besser zu überzeugen als in der Variante ohne den Turm.
- Wenn der Turm in einer späteren Etappe erstellt wird, muss für eine Baustelleneinrichtung, provisorische Zufahrt, Schutz Sportplatz, Teildemontage Aussenanlagen, Dichtungen und Dämmungen mit zusätzlichen Kosten von ca. Fr. 600'000 gerechnet werden.
- Die Kosteneinsparung insgesamt über beide Schulhäuser gesehen beträgt gemäss Grobkostenschätzung ca. 1.6 Mio. Franken.

Der Stadtrat befürwortet unter diesen Voraussetzungen den Verzicht auf die Weiterführung des Schulhauses Lachen und schlägt vor, an dessen Stelle den Bau des „Turms“ zu realisieren.

3.2 Nutzungsideen für das Schulhaus Lachen

Wird der „Turm“ in der Schulanlage Schönenwegen wie geplant gebaut, so können alle Kinder aus dem Quartier die Schulanlage Schönenwegen besuchen, und das Schulhaus Lachen wird nicht mehr benötigt. Eine nicht-schulische Nutzung und somit ein Verkauf der Liegenschaft muss als nicht realistisch bezeichnet werden. Im Vordergrund steht eine zukünftige Nutzung des Hauses durch die Jugendmusikschule. Das Schulhaus böte die Gelegenheit,



die Konzentration des Musikunterrichtes auf wenige Hauptstandorte voranzutreiben und die Unterrichtsverhältnisse im Segment der Pop- und Rockmusik massgebend zu verbessern. Im Gegenzug könnte einzelne für den Instrumentalunterricht zugemietete Räume aufgegeben und bestehende Mietverhältnisse aufgelöst werden.

Erste Überlegungen zur baulichen und finanziellen Situation ergaben, dass das Gebäude leicht umgebaut und gründlich saniert werden muss. Es muss mit Kosten in der Grössenordnung von ungefähr 2,5 bis 3 Mio. Fr. (Sanierung und zusätzliche Kosten für Musikbetrieb) gerechnet werden. Davon sind rund 2 Mio. Fr. reine Sanierungskosten. Zu gegebener Zeit wird dem Stadtparlament dazu eine Vorlage unterbreitet werden.

4 Projekt

Auf dem nach Westen fallenden Gelände wird die vorhandene Geländehöhe als Plateau nach Westen weiterentwickelt. Die neue Sporthalle wirkt als Geländesockel, auf dem der Hartplatz angeordnet ist. Ein dreigeschossiger Baukörper, genannt „Riegel“, bildet eine neue Front zur Zürcher Strasse und schützt den zentralen Pausenplatz vor Strassenlärm. Ein viergeschossiger „Turm“ orientiert sich als Raumscharnier zum südlichen Grünraum. Alle Neubauten und das „Neue Schulhaus“ sind durch einen unterirdischen Gang miteinander verbunden. Der Entwurf steht unter dem Zeichen des Weiterbauens an der bestehenden Schulanlage. Gebäude und Aussenräume ergänzen das Muster alternierender Baukörper und Freiräume.

Das städtebauliche Konzept geht von einer Gruppierung mehrerer Einzelgebäude um einen verbindenden zentralen Platz aus. Nach Norden werden die Linearität und die klassische Vorgartensituation der Zürcher Strasse aufgenommen. Nach Süden öffnen sich die Räume zu den angrenzenden Grünbereichen um den Burgweiher herum.

5 Bauliche Massnahmen

5.1 Bestehende Bauten

5.1.1 Betreuungshaus / „Altes Schulhaus“ (1890)

Das „Alte Schulhaus“ dient neu als Betreuungshaus. Im Untergeschoss und Erdgeschoss wird ein Freiwilliges Schulhausangebot FSA angeboten und dazu eine neue, grössere Küche eingebaut. Der Kindergarten bleibt im Erdgeschoss bestehen. Im ersten Obergeschoss werden die zwei Hortgruppen geführt, und der Hortleiter erhält ein Büro mit Besprechungsmög-



lichkeit. Ein grosser und zwei kleinere Räume im Dachgeschoss werden ebenfalls dem Hort zugeteilt.

Das „Alte Schulhaus“ ist nur über eine Aussentreppe zugänglich. Um das Erdgeschoss (Freiwilliges Schulhausangebot FSA, Kindergarten) trotzdem für Rollstühle zugänglich zu machen, wird eine Rampe installiert.

5.1.2 „Neues Schulhaus“ (1901)

Der denkmalgeschützte Altbau bleibt weitgehend erhalten. Er ist baulich innen und aussen gut unterhalten. Die acht Klassenzimmer, ein Dispo-/Religionsraum und der Gangbereich bleiben unangetastet. Neu werden das heutige Lehrerzimmer, das Schulleitungsbüro und der Materialraum zu zwei Gruppenräumen und einem ISF-Raum umgenutzt. Im Untergeschoss bleiben die beiden Werkräume bestehen.

Das „Neue Schulhaus“ kann wegen verschiedenen Treppenstufen beim Eingang nur sehr schwierig rollstuhlgängig gemacht werden. Um einen rollstuhlgängigen Zugang zu den Werkräumen im Untergeschoss zu erhalten und den Schülerinnen und Schülern den „Finkenbetrieb“ zwischen allen Schulgebäuden zu ermöglichen, wird zwischen dem „Riegel“ und dem „Neuen Schulhaus“ ein unterirdischer Verbindungsgang gebaut.

Die Hauswartwohnung bekommt ein zusätzliches Zimmer, das als Hauswartbüro dient. Das heutige Büro ist zu klein im Hinblick darauf, dass zukünftig mehrere Personen die Hauswartung übernehmen.

5.1.3 Mehrzweckraum / Alte Turnhalle (1901)

Die alte Turnhalle wird als Mehrzweckraum genutzt und bleibt weitgehend unangetastet. Die Bühne wird als eigenständige Konstruktion hineingestellt und kann auch als Lager für Stühle und Tische dienen. In den bestehenden Nebenräumen wird die Raumstruktur grösstenteils entfernt und neu gegliedert für WC-Anlagen, Office, Lager und Foyer/Garderobe. Der Mehrzweckraum kann rund 250 Sitzplätze anbieten. Der rollstuhlgängige Zugang erfolgt von der Ostseite direkt in den Mehrzweckraum.

5.1.4 Pavillon (1909), Pausenhalle (1985) und Spielhaus (1993)

Der alte Pavillon mit drei Klassenzimmern und die beiden neueren Aussenanlagen werden rückgebaut und weichen den Neubauten und der neu gestalteten Aussenanlage.



5.2 Neubauten

5.2.1 „Riegel“

Der neue langrechteckige Klassentrakt ist als 3-geschossiger Einbänder mit strassenseitiger Treppenanlage organisiert. Der überdachte, auf den Pausenplatz ausgerichtete Eingang dient als Pausenhalle. Die Korridorzonen in den Obergeschossen enthalten Schüler-Arbeitsbereiche, die über innere Fenster mit den Klassenzimmern in optischer Verbindung stehen. Für je zwei Klassen steht ein Gruppenraum zur Verfügung. Die Klassenzimmer öffnen sich nach Süden auf das Burgweiherareal. Vom Untergeschoss aus kann einerseits das alte „Neue Schulhaus“ durch die unterirdische Verbindung erschlossen werden, und andererseits sind der Sporthallenbereich und das Untergeschoss des „Turms“ direkt zugänglich. Alle Geschossebenen von „Riegel“, „Turm“ und Sporthalle sind behindertengerecht über einen Lift erschlossen.

Neben den sechs Klassenzimmern, drei Gruppenräumen und zwei ISF-Räumen sind in diesem Gebäude der Lehrerbereich, Musikraum, Disponibler Raum und zwei Handarbeitsräume mit Materialraum angeordnet.

Das Konstruktionsprinzip mit Stahlbetondecken, die auf innen liegenden Stahlstützen aufliegen, lässt eine angemessene Raumflexibilität zu. Die Sichtbeton-Aussenwände unterbrechen daher die Wärmedämmschicht nicht.

5.2.2 „Turm“

Der neue 4-geschossige, turmartige Baukörper wird über eine zentrale Halle mit Treppenanlage erschlossen. Der Eingang dient als überdachte Pausenhalle, die auf den zentralen Pausenplatz ausgerichtet ist, und die Korridorzonen stehen als Schüler-Arbeitsbereiche zur Verfügung. Die Klassenzimmer richten sich nach Süden und Osten. Über das Untergeschoss ist das Gebäude mit dem Sportbereich, dem „Riegel“ und mit dem alten „Neuen Schulhaus“ verbunden.

Im Erdgeschoss ist die Bibliothek angeordnet, in den Obergeschossen liegen die vier Klassenzimmer, zwei Gruppenräume, ISF-Raum und Logopädie.

Die Tragkonstruktion erfolgt nach dem gleichen Prinzip wie beim Riegelgebäude.

Etap pierung: Die technische Infrastruktur und das statische Tragwerk sind so konzipiert, dass der „Turm“ als eigener Bauabschnitt realisiert werden kann.



5.2.3 Sporthalle

Die Doppelturnhalle wird im 1. Untergeschoss über eine Galerie von den beiden Schulgebäuden „Riegel“ und „Turm“ erschlossen. Im 2. Untergeschoss liegen der von der Zürcher Strasse aus zugängliche Nebeneingang, der z.B. für Vereine im Abendbetrieb unabhängig vom Schulbetrieb benutzt werden kann, und die vier Garderoben. Die Halle selbst kann in drei Sektoren unterteilt werden, und ist somit von zwei bis drei Schulklassen gleichzeitig benutzbar, die alle Zugang zum gemeinsamen Geräteraum haben.

Auf dem Dach der Sporthalle bzw. der Ebene des Pausenplatzes liegt der Hartplatz, der mit einem hohen Ballfangzaun umgeben wird.

Die Turnhalle muss mit Zugpfählen im Boden verankert werden, um den Wasser-Auftriebskräften entgegen zu wirken. Die Wände der Halle sind so stark bemessen, dass der hohe Erddruck aufgenommen werden kann. Zum Überspannen der Halle werden Betonträger versetzt, die mit einer Betonplatte zu einem monolithischen Tragwerk verbunden werden.

5.3 Umgebungsgestaltung

Entlang der Zürcher Strasse sind die Umgebungsgestaltung für das Schulhausareal und das Projekt für die geplante Strassenraumgestaltung aufeinander abgestimmt worden und ergänzen sich gegenseitig.

Beim Hauptzugang wird das Trottoir der Zürcher Strasse bis zum Schulgebäude erweitert und geht so fliessend in eine Treppenanlage über. Sie führt zur gemeinsamen Plattform – dem Pausenplatz -, auf den sich die Eingänge aller Gebäude richten. Die rollstuhlgängige Zufahrt und Anlieferung für Autos und die Parkplätze bleiben im Bereich des alten „Neuen Schulhauses“ unverändert bestehen. Zugang und Zufahrt zum Betreuungshaus im „Alten Schulhaus“ und die Aussenbereiche für den Kindergarten und Hort bleiben ebenfalls bestehen.

Zentraler Bereich der Schulanlage ist der Pausenplatz, der Raum für freies Bewegungsspiel, Treffpunkte und Feste lässt und als Anlieferung für die einzelnen Gebäude dient.

Der Hartplatz auf dem Sporthallendach eignet sich für Ballspiele und weitere Sportarten, die einen Hartbelag benötigen. Er steht ausserhalb der Schulzeit auch dem Quartier zur Benutzung offen.



Der ruhige parkartige Grünraum mit den alten Bäumen und der Wasserfläche südlich des alten „Neuen Schulhauses“ bleibt grösstenteils unangetastet und wird lediglich durch ein neues Spielgerät ergänzt.

Zwischen „Turm“ und Mehrzweckraum öffnet sich der Blick zum Burgweiherareal. Die hier angeordnete Stufenanlage ermöglicht Aufenthaltsbereiche und Aussenklassenzimmer im Schatten.

5.4 Zusätzliche bauliche Massnahmen

Die Baugrundverhältnisse sind viel schwieriger als erwartet. Die tief im Boden liegende Doppeltturnhalle verursacht daher Mehrkosten.

Um den Anforderungen von Behinderten zu genügen, wird eine Verbindung zwischen dem alten „Neuen Schulhaus“ und dem „Riegel“ erstellt. Sie wird unterirdisch angelegt, damit die Werkstätten im Untergeschoss des „Neuen Schulhauses“ rollstuhlgängig erreicht werden können.

Die Hauswartwohnung im Dachgeschoss des Schulhauses Schönenwegen ist an sinnvoller Lage und soll beibehalten werden. Die Nachbarschaft zu Übungsräumen der Jugendmusikschule ist aber schalltechnisch ungünstig. Die Hauswartwohnung bekommt daher ein zusätzliches Zimmer, das den Hauswarten als Büro und der Wohnung als schallmässiger Puffer dient.

Im Zusammenhang mit den Bauarbeiten in den Altbauten ist es angezeigt, eine Anpassung an die aktuellen Sicherheitsanforderungen vorzunehmen.

5.5 Ökologie, Nachhaltigkeit

Ziel für die gesamten Bauvorhaben ist die Energieverbrauchsminimierung, die Optimierung des Nutzungskomforts, eine einfache Haustechnik, die sinnvolle Nutzung erneuerbarer Energien und die Integration der Rückbaumöglichkeit.

Die Neubauten werden konsequent nach dem Minergiestandard konzipiert. Das beinhaltet einerseits hohe Wärmedämmeigenschaften, die den Energieverbrauch im Ganzen reduzieren, andererseits gibt der Minergiestandard auch für die Beleuchtung, Lüftung, etc. Vorgaben, um energetisch sinnvoll zu bauen.



Die Lüftung der Räume erfolgt einerseits mittels Lüftungsflügeln, die durch die Benutzenden selber geöffnet werden können. Andererseits werden die Zimmer durch eine mechanische Lüftung mit Wärmerückgewinnung belüftet, mit der vor allem im Winter erheblich Energie eingespart werden kann. Im Sommer können die Räume in der Nacht durch Öffnung der Lüftungsflügel gekühlt werden.

Es werden energie- und wassersparende Installationen eingesetzt. In den Toilettenanlagen fliesst nur Kaltwasser. Die WC-Spülungen und die Bewässerung der Aussenanlagen erfolgen durch Regenwasser.

Ein fortschrittliches Lichtkonzept gewährleistet den Nutzungskomfort und senkt durch Steuerungsmechanismen wie z.B. Bewegungs-/Präsenzmelder den Stromverbrauch.

Beheizt wird die ganze Schulanlage wie bisher über die Fernwärme der Kehrrechtverbrennungsanlage. Eine Erwärmung des Warmwassers durch eine Solaranlage ist deshalb nicht zweckmässig.

Die bestimmenden Fassadenmaterialien sind Beton und Glas; die tragenden Teile der Glasfassade sind aus Holz konstruiert. Beim Einbau von neuen Materialien, Farben und Lacken gelangen möglichst umweltfreundliche Produkte zur Anwendung. Tragende und nicht tragende Teile werden möglichst einheitlich getrennt. Fachgerechtes und Energie schonendes Recycling ist somit im Fall eines späteren Rückbaus grösstenteils gewährleistet.

5.6 Behindertengängigkeit

Im Wettbewerb war die behindertengängige Zugänglichkeit aller öffentlichen Gebäude als erklärtes Ziel angegeben. Im Wissen um die Komplexität eines Lifteinbaus in einem historischen Gebäude wurde damals hauptsächlich die hindernisfreie Erschliessung der Neubauten gefordert.

Gemäss kantonalem Baugesetz müssen Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr (darunter fallen auch Schulen) so gestaltet werden, dass sie für Behinderte zugänglich und benutzbar sind. Auf die Massnahmen kann jedoch verzichtet werden, wenn unverhältnismässige Mehrkosten entstehen. Erleichterungen können insbesondere bei Umbauten und Erweiterungen gewährt werden. Das Behindertengleichstellungsgesetz des Bundes kennt in diesem Zusammenhang eine Definition der Verhältnismässigkeit. Die Massnahmen müssen nicht ausgeführt werden, wenn sie entweder 5 % des Gebäudeversicherungs- bzw. Neuwertes oder 20 % der Erneuerungskosten übersteigen.



Die Neubauteile „Riegel“, „Turm“ und die neue Doppelturnhalle sind auf allen Geschossen durchgängig behindertengängig erschlossen und mit Behinderten-WC ausgerüstet.

Die Vereinigung „Procap“ überprüfte das Projekt und brachte einzelne Korrekturen an. Die Neubauteile entsprechen insgesamt ihren Empfehlungen.

Im Laufe der Planung stellte sich heraus, dass auch für das alte „Neue Schulhaus“ von 1901 vor allem für die Gebäudereinigung ein Lift wünschbar wäre. Aus denkmalpflegerischen und baulichen Gründen müsste ein Lift im Bereich der WC-Anlagen platziert werden. Die WC-Anlage müsste auf allen Geschossen neu gebaut werden. Die Kosten für den Lifteinbau und die Folgekosten würden 14 % des Neuwertes oder 67 % der Umbaukosten betragen. Die Schwelle der Verhältnismässigkeit ist damit klar überschritten. Das Untergeschoss mit den Werkstätten ist aber durch den unterirdischen Verbindungsgang behindertengängig erschlossen. Für ein behindertes Kind oder eine Lehrperson sind in der Schulanlage Schönenwegen auf jeden Fall verschiedene Klassenzimmer und alle Spezialräume behindertengängig zugänglich. Es ist nicht zwingend nötig, dass alle Räume ohne Ausnahme behindertengängig erschlossen sind. In diesem Sinn und im Hinblick auf die Verhältnismässigkeit bei den Baukosten wird auf den Einbau eines Lifts im alten „Neuen Schulhaus“ verzichtet.

Das „Alte Schulhaus“ für Hort, Mittagstisch und Kindergarten bräuchte gemäss dem Behindertengesetz einen Lift. Aus denkmalpflegerischen Gründen darf er aber an der Fassade nicht in Erscheinung treten. Ein Einbau wäre möglich, wenn teilweise die WC-Anlagen aufgehoben und im Untergeschoss als Ersatz wieder angeboten würden. Diese baulichen Massnahmen würden 35 % des Neuwertes oder 55 % der Umbaukosten ausmachen. Wie beim „Neuen Schulhaus“ wird damit die Schwelle der Verhältnismässigkeit überschritten, und das Behindertengleichstellungsgesetz ist bei diesem Gebäude nicht zwingend anzuwenden. Es wird jedoch eine Rampenlösung vorgeschlagen, so dass der Kindergarten und der Mittagstisch im Erdgeschoss trotzdem mit einem Rollstuhl erreichbar sind.

Der Mehrzweckraum (alte Turnhalle) wird mit einer zusätzlichen ebenerdigen Tür (Fluchttüre) aus der alten Halle behindertengerecht zugänglich.

5.7 Sicherheit

Um die Sicherheit und Absturzgefahr gemäss aktueller Gesetzeslage zu beseitigen, werden bei den Altbauten einzelne Sicherheitsgläser in Fenster eingebaut und teilweise die Brüstungshöhe vor den Fenstern erhöht.



5.8 Denkmalpflege

Das alte „Neue Schulhaus“ mit der alten Turnhalle ist der Kategorie 3 zugeteilt. Die Erhaltung ist damit wünschbar, ohne dass eine Schutzpflicht besteht. Besondere Erwähnung verdienen dabei die dem westschweizerischen Jahrhundertwendestil zugeschriebenen Fassaden und der gut erhaltene originale Innenausbau des Schulhauses sowie die besondere Architektur der Turnhalle. Die entsprechenden Schutzziele, Erhaltung des Erscheinungsbildes mit architekturbegleitender Umgebung und Schutz der inneren Raumstruktur und Erschliessung sind vollumfänglich erfüllt, da im Schulhaus lediglich einzelne Räume oberflächlich erneuert werden und der alte Turnhallenraum vollumfänglich erhalten bleibt.

Das „Alte Schulhaus“ ist im Inventar nicht aufgeführt; seine gute, zeittypische Architektur und die städtebauliche Stellung rechtfertigen jedoch auch hier den Erhalt der Liegenschaft. Die inneren Umbaumaassnahmen respektieren auch hier die Struktur des Altbaus.

6 Kosten

6.1 Baukosten

Nach dem detaillierten Kostenvoranschlag der Planergemeinschaft, Preisstand April 2005, ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

Neubauteile „Riegel“, „Turm“, Sporthalle:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten		Fr.	991'000.–
BKP 10	Bestandesaufnahmen, Untersuchungen	Fr.	12'000.–	
BKP 11	Räumungen, Terrainvorbereitung	Fr.	200'000.–	
BKP 12	Sicherungen, Provisorien	Fr.	46'000.–	
BKP 13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	Fr.	114'000.–	
BKP 15	Anpassungen an best. Erschliessungen	Fr.	286'000.–	
BKP 17	Spez. Fund., Baugrubensicherung	Fr.	246'000.–	
BKP 19	Honorare	Fr.	87'000.–	
BKP 2	Gebäude		Fr.	15'857'000.–
BKP 20	Baugrube	Fr.	1'029'000.–	
BKP 21	Rohbau 1	Fr.	4'563'000.–	
BKP 22	Rohbau 2	Fr.	2'890'000.–	
BKP 23	Elektroanlagen	Fr.	993'000.–	
BKP 24	Heizungs- und Lüftungs-, Klimaanlage	Fr.	964'000.–	
BKP 25	Sanitäranlagen	Fr.	629'000.–	
BKP 26	Transportanlagen	Fr.	142'000.–	



BKP 27	Ausbau 1	Fr.	1'417'000.--	
BKP 28	Ausbau 2	Fr.	1'700'000.--	
BKP 29	Honorare	Fr.	1'530'000.--	
BKP 3	Betriebseinrichtungen			Fr. 165'000.--
BKP 38	Ausbau 2	Fr.	155'000.--	
BKP 39	Honorare	Fr.	10'000.--	
BKP 4	Umgebung			Fr. 1'653'000.--
BKP 40	Terraingestaltung	Fr.	69'000.--	
BKP 41	Roh- und Aushubarbeiten	Fr.	133'000.--	
BKP 42	Gartenanlagen	Fr.	1'175'000.--	
BKP 44	Installationen	Fr.	8'000.--	
BKP 45	Erschliessung durch Leitungen	Fr.	14'000.--	
BKP 49	Honorare	Fr.	254'000.--	
BKP 5	Baunebenkosten			Fr. 582'000.--
BKP 51	Bewilligungen, Gebühren	Fr.	244'000.--	
BKP 52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen	Fr.	213'000.--	
BKP 53	Versicherungen	Fr.	30'000.--	
BKP 56	Übrige Baunebenkosten	Fr.	95'000.--	
BKP 6	Lehrmittel			Fr. 97'000.--
BKP 60	Lehrmittel	Fr.	97'000.--	
BKP 7	Spezialanlagen			Fr. 32'000.--
BKP 75	Regenwassernutzung	Fr.	32'000.--	
BKP 8	Reserve			Fr. 790'000.--
BKP 81	Unvorhergesehenes, Reserve	Fr.	790'000.--	
BKP 9	Ausstattung			Fr. 1'209'000.--
BKP 90	Möbel	Fr.	793'000.--	
BKP 92	Textilien	Fr.	60'000.--	
BKP 93	Geräte, Apparate	Fr.	90'000.--	
BKP 94	Beschriftungen	Fr.	61'000.--	
BKP 98	Künstlerischer Schmuck	Fr.	160'000.--	
BKP 99	Honorare	Fr.	45'000.--	

Total Kosten Neubauteile (inkl. 7.6 % MwSt.)

Fr. 21'376'000.--

=====



**Altbauten: Mehrzweckraum/Alte Turnhalle, „Neues Schulhaus“,
Betreuungshaus/„Altes Schulhaus“**

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten		Fr.	26'000.--
BKP 10	Bestandesaufnahmen, Untersuchungen	Fr.	4'000.--	
BKP 11	Räumungen, Terrainvorbereitung	Fr.	19'000.--	
BKP 13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	Fr.	3'000.--	
BKP 2	Gebäude		Fr.	1'557'000.--
BKP 21	Rohbau 1	Fr.	248'000.--	
BKP 22	Rohbau 2	Fr.	70'000.--	
BKP 23	Elektroanlagen	Fr.	178'000.--	
BKP 24	Heizungs- und Lüftungs-, Klimaanlage	Fr.	70'000.--	
BKP 25	Sanitäranlagen	Fr.	77'000.--	
BKP 27	Ausbau 1	Fr.	465'000.--	
BKP 28	Ausbau 2	Fr.	102'500.--	
BKP 29	Honorare	Fr.	346'500.--	
BKP 3	Betriebseinrichtungen		Fr.	189'000.--
BKP 35	Sanitäranlagen	Fr.	30'000.--	
BKP 37	Ausbau 1	Fr.	152'000.--	
BKP 38	Ausbau 2	Fr.	4'000.--	
BKP 39	Honorare	Fr.	3'000.--	
BKP 5	Baunebenkosten		Fr.	80'000.--
BKP 51	Bewilligungen, Gebühren	Fr.	28'000.--	
BKP 52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen	Fr.	44'000.--	
BKP 53	Versicherungen	Fr.	4'000.--	
BKP 56	Übrige Baunebenkosten, Aufrichte, Einw.	Fr.	4'000.--	
BKP 8	Reserve		Fr.	160'000.--
BKP 81	Unvorhergesehenes, Reserve	Fr.	160'000.--	
BKP 9	Ausstattung		Fr.	62'000.--
BKP 90	Möbel	Fr.	57'000.--	
BKP 94	Kleininventar	Fr.	5'000.--	

Total Kosten Altbauten (inkl. 7.6 % MwSt.)

Fr. 2'074'000.--

=====

6.2 Grundstückskosten Familiengärten

Für die Erweiterung der Primarschule Schönenwegen ist es erforderlich, die Parzelle Nr. 2757 (zurzeit Familiengartenareal) vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zu übertragen.



Gemäss Finanzreglement Art. 4 Abs. 3 erfolgt die Übertragung zum amtlichen Verkehrswert, mindestens aber zum Buchwert. Der heutige Buchwert beträgt Fr. 53'409.--.

Das Grundstück war bis 2001 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt. Bei der Gesamtrevision, wie sie der Grosse Gemeinderat 2001 beschloss, wurde das Familiengartengelände im Hinblick auf spätere private Nutzungen in die Wohn-Gewerbe-Zone umgeteilt. Diese Zonenplanänderung hatte jedoch keine konkreten Auswirkungen, die Nutzung mit den Familiengärten blieb bestehen. Mit dem Projekt Schönenwegen wird nun wieder eine Umteilung in die ursprüngliche Zone vorgenommen. In dieser Situation würde eine amtliche Schätzung auf der Basis der geltenden Zonierung ein falsches, überhöhtes Ergebnis bringen. Es ist deshalb richtig, die Parzelle für die Umteilung in das Verwaltungsvermögen zum jetzigen Buchwert einzusetzen.

Total Kosten Grundstück (inkl. 7.6 % MwSt.)
(Übertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen)

Fr. 53'409.--
=====

6.3 Kostenübersicht

In der Projektierungsvorlage an den Grossen Gemeinderat wurde für das Vorhaben ein Betrag von 19,5 Mio. Fr. in Aussicht gestellt. Dieser Betrag entsprach einer Grobkostenschätzung mit einem Genauigkeitsgrad von +/- 25 %. Bei der Erarbeitung des detaillierten Kostenvoranschlages zeigte sich, dass diese Vorgabe zu optimistisch war und von rund 20 % höheren Kosten ausgegangen werden muss. Dies ist in der Investitionsplanung für die Jahre 2006 bis 2010 berücksichtigt. Für die Erweiterung der Primarschule Schönenwegen (Neubauten, Umbauten, Landkosten) ist ein Betrag von insgesamt 23,5 Mio. Fr. enthalten.

Neubauteile „Riegel“, „Turm“, Sporthalle	Fr. 21'376'000.--
Altbauten: Mehrzweckraum/Alte Turnhalle, „Neues Schulhaus“ Betreuungshaus/„Altes Schulhaus“	Fr. 2'074'000.--
Grundstück	Fr. 53'409.--
Total Kosten (inkl. 7.6 % MwSt.)	Fr. 23'503'409.-- =====

In diesem Betrag sind enthalten:

– Verbindungsgang	Fr. 329'000.--
– Umbau Hauswartwohnung	Fr. 40'000.--
– Anpassungen an Sicherheitsanforderungen	Fr. 12'000.--



Folgende Kredite wurden bereits früher eingeholt:

- | | |
|---|------------------|
| – Wettbewerbskredit SRB vom 25.02.03, Nr. 0271 | Fr. 325'000.00 |
| abgerechnet, Prüfung durch Finanzkontrolle 27.01.2005 | Fr. 282'001.85 |
| – Projektierungskredit GGR-Vorlage vom 23.03.2004, Nr. 4510 | Fr. 1'462'000.00 |
- Die Projektierungshonorare sind in den Baukosten gemäss Ziff. 6.1 nicht enthalten.

6.4 Betriebliche Folgekosten und voraussichtliche Einsparungen

Die Raumerweiterung löst keine zusätzlichen Lehrerpensen aus. Hingegen muss bei der Hauswartung von einer Stellenerweiterung um ca. eine Stelle ausgegangen werden.

Die im Kapitel 5.5 Ökologie, Nachhaltigkeit erwähnten Massnahmen für den Minergiestandard und die Regenwassernutzung lassen geringere Unterhalts- und Energiekosten erwarten.

7 Umzonung

Für die Erweiterung der Primarschule Schönenwegen wird das Areal der bisherigen Familiengärten, westlich anschliessend an das Schulgelände, benötigt. Dafür ist die Umzonung von der Wohn-Gewerbe-Zone Bauklasse 3 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erforderlich. Die Pächter im Familiengartenareal sind über die Erweiterungsabsichten orientiert. In Zusammenarbeit mit dem Familiengartenverein werden Ersatzlösungen vorbereitet. Das Auflageverfahren wurde im April/Mai 2004 durchgeführt. Es liegen keine Einsprachen vor.

8 Schlussbemerkung

Im Quartier Schönenwegen wird ein frischer Akzent der Schulerneuerung gesetzt, der neben den denkmalgeschützten Altbauten aus der Zeit der Jahrhundertwende ebenso als Zeuge seiner Zeit in Erscheinung tritt.

Das Quartier erhält mit der Neugestaltung der Zürcher Strasse und dem Neubau der Schulanlage eine markante Aufwertung. Schulische Alt- und Neubauten verdichten sich zu einem städtebaulich überzeugenden Ganzen. Die kompakte Schulanlage vermag die schulischen Bedürfnisse vollumfänglich zu befriedigen und ist flexibel ausgerichtet auf kommende Neuerungen.



Die zu einem Mehrzweckraum umfunktionierte alte Turnhalle bringt mit 250 Sitzplätzen für die Schule selber und das Quartier vielfältige neue Nutzungsmöglichkeiten. Es besteht eine grosse Nachfrage nach solchen Räumlichkeiten, wie am Beispiel Schulhaus Oberzil eindrücklich nachgewiesen werden kann.

Die mit Zuschauergalerie ausgestattete Turnhalle ist für den Westen der Stadt einzigartig und eröffnet im Schul- und Breitensport auch an Wochenenden neue Möglichkeiten. Die neue Turnhalle eignet sich vorzüglich für einen Turnier- und Meisterschaftsbetrieb in verschiedenen Sportarten.

Zusammenfassend darf festgestellt werden, dass sich die erweiterte und neu konzipierte Primarschule Schönenwegen mit ihren Nutzungsmöglichkeiten als zukunftsweisende, pädagogische und gleichzeitig als zentrumsbildende Anlage des sich im Umbruch befindenden Quartiers Lachen präsentieren wird.

9 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Projekt für die Erweiterung der Primarschule Schönenwegen wird zugestimmt und dafür ein entsprechender Verpflichtungskredit von Fr. 23'503'409.– erteilt.
2. Der Zonenplanänderung gemäss Beilage wird zugestimmt unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Krediterteilung für das Projekt Erweiterung Primarschule Schönenwegen.
3. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziffer 1 nach Art. 7 Ziff. 2 lit. a der Gemeindeordnung dem obligatorischen Referendum untersteht.

Der Stadtpräsident:
Hagmann

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber-Stellvertreter:
Venantzoni

Beilage:
Zonenplanänderung
Situation, Modellfoto
Grundrisse, Schnitte und Fassaden
Konto: 62.5040.930

