

Gutachten und Antrag

Projektierungskredit für den Neubau eines Schulhauses



Urnenabstimmung am 3. März 2024

Informationsveranstaltung

Donnerstag, 15. Februar 2024, 19.00 Uhr
Evangelisches Kirchgemeindehaus, Balgach

Zusammenfassung

Der Schulrat beantragt einen Projektierungskredit für den Neubau eines Schulhauses.

In den letzten Jahren ist die Anzahl Schülerinnen und Schüler in der Primarschulgemeinde Balgach aufgrund der Bevölkerungsentwicklung markant gestiegen. Die bestehenden Schulhäuser bieten zu wenig Raum, um die zusätzlichen Klassen aufzunehmen. Der Schulrat befasst sich deshalb bereits seit längerer Zeit mit der Schulraumplanung. Eingehende Abklärungen ergaben, dass der Raumbedarf am besten mit dem Bau eines neuen, zusätzlichen Schulhauses auf der Breitewiese abgedeckt werden kann. Eine Machbarkeitsstudie und eine Projektstudie bestätigten die angestrebte Lösung. Zudem sprach sich die Bürgerschaft in einer Volksabstimmung sehr deutlich für den Standort Breite aus. Im Frühjahr 2023 wurden die Architekturarbeiten für den Neubau eines Schulhauses im Planerwahlverfahren öffentlich ausgeschrieben. In der Folge erhielt die RLC Architekten AG, Rheineck, den Zuschlag. Es handelt sich um ein ausgewiesenes und leistungsfähiges Architekturbüro mit Erfahrung im Schulhausbau. Für die Ausarbeitung des Bauprojekts und des zugehörigen Kostenvoranschlags sind auch Fachplaner wie Bauingenieur, Elektroingenieur, Strasseningenieur, Landschaftsplaner usw. beizuziehen. Um die entsprechenden Aufträge zu vergeben, ist ein Projektierungskredit erforderlich. Dieser beträgt CHF 1'240'000.-. Nach der Gemeindeordnung der Primarschulgemeinde Balgach ist für einmalige neue Ausgaben von mehr als CHF 1'000'000.- eine Urnenabstimmung durchzuführen.

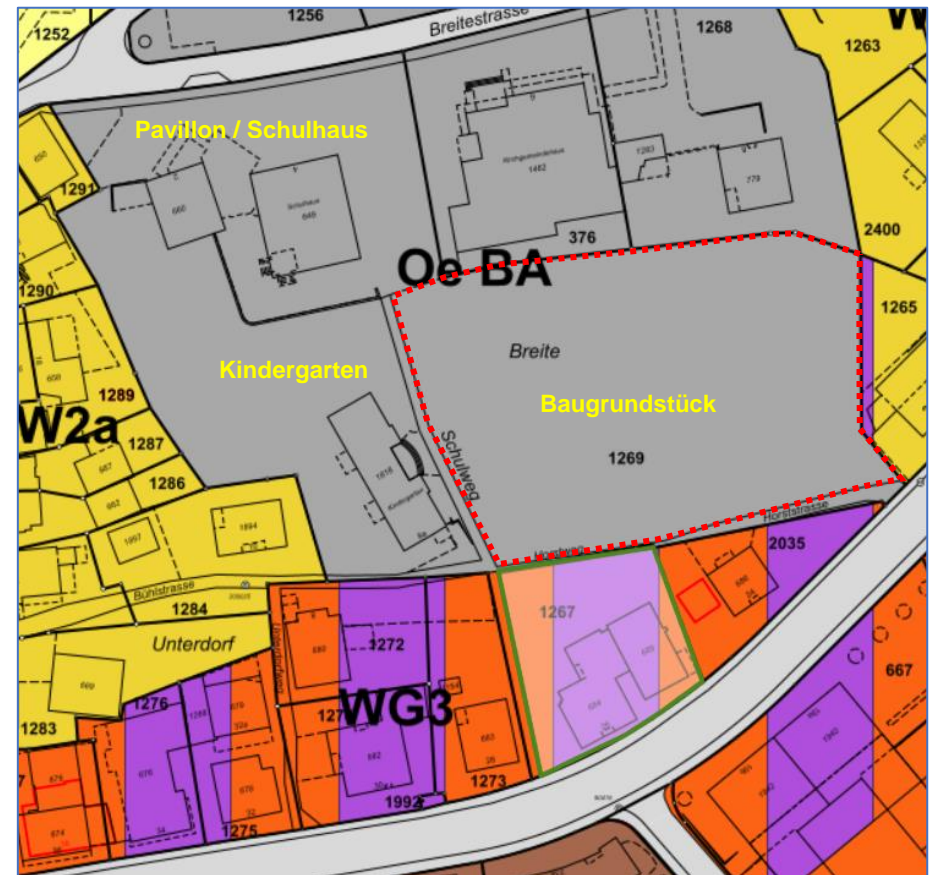
1. Ausgangslage

Der Schulrat der Primarschulgemeinde Balgach befasst sich seit mehreren Jahren mit den steigenden Schülerzahlen und der Schulraumplanung. Es zeigte sich, dass aufgrund des Raumbedarfs der Bau eines weiteren Schulhauses erforderlich ist. Aufgrund eingehender Abklärungen sprach sich der Schulrat für den Standort Breite neben den bereits bestehenden Schulbauten – Kindergarten und Schulhaus – aus. Im März 2022 wurde bei der Schulgemeinde eine Volksmotion eingereicht mit folgendem Antrag: «Volksbegehren: Schulerweiterung auf der Rössliwiese statt beim Breite. Die Bevölkerung von Balgach fordert die Schul- und die politische Gemeinde auf, einen Vorschlag für einen Schulstandort auf der Rössliwiese auszuarbeiten.» In der Folge hat der Schulrat die beiden Standorte Rössliwiese und Breite sorgfältig gegeneinander abgewogen. Dabei kam er aus verschiedenen Gründen zum Schluss, am Standort Breite festzuhalten. Mit Gutachten vom 30. August 2022 beantragte er der Bürgerversammlung, auf die Volksmotion nicht einzutreten, was

inhaltlich eine Ablehnung bedeutet. An der ausserordentlichen Bürgerversammlung vom 17. November 2022, die sehr gut besucht war, wurde der Antrag des Schulrats mit grosser Mehrheit angenommen (rund 400 zu 10 Stimmen). Die Standortfrage war damit geklärt. Der Schulrat konnte die Planungsarbeiten für den Neubau eines Schulhauses am Standort Breite fortsetzen.

2. Geplanter Standort

Das Grundstück Nr. 1269 am Standort Breite umfasst 9'091 m² und liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Grundeigentümerin ist die Primarschulgemeinde Balgach. Auf dem Grundstück befinden sich das Schulhaus Breite, ein Pavillon und ein Kindergarten.



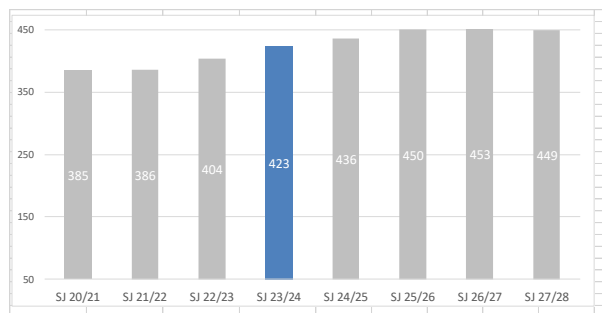
Zonenplan: Standort Breite

Die für eine Überbauung freie Fläche misst rund 4'200 m². Das Grundstück ist von der Breitestrasse und von der Hauptstrasse über den Schulweg sowie den Horstweg (Horststrasse) erschlossen. Am 10. Juli 2023 konnte die Schulgemeinde das benachbarte Grundstück Nr. 1267 erwerben (grün umrandet). Die Bürgerschaft stimmte dem Kauf an der Urnenabstimmung vom 18. Juni 2023 mit einem Ja-Stimmen-Anteil von 84.15% zu.

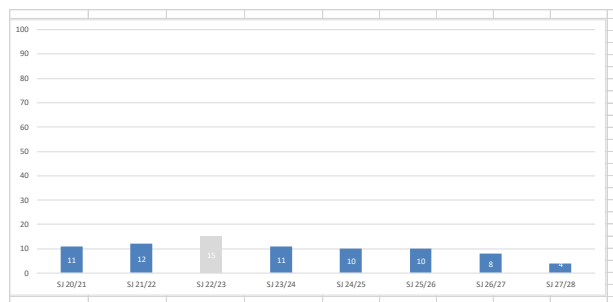
3. Raumbedarf

Wegen des Bevölkerungswachstums und der damit verbundenen Zunahme der Anzahl Schülerinnen und Schüler zeichnet sich seit einigen Jahren ab, dass die Primarschulgemeinde Balgach Bedarf hat an zusätzlichen Schulräumlichkeiten. Im Amtsbericht der Schulgemeinde wurde jeweils darüber berichtet. Die aktuelle Entwicklung der Schülerzahlen zeigt sich wie folgt:

Gesamttotal Schülerzahlen pro Schuljahr



Davon extern beschulte Kinder



Die Statistiken zeigen die Entwicklung deutlich. In Bezug auf die extern beschulten Kinder ist zu erwähnen, dass die Anzahl schwierig zu prognostizieren ist. In Anbetracht der verhältnismässig geringen Anzahl extern beschulter Kinder ist der Einfluss auf die Schulraumplanung jedoch vernachlässigbar.

Die Schulraumverhältnisse sind bereits heute unbefriedigend. Zurzeit werden 5 Kindergartenklassen (Horst, Mühlacker und Eichholz) und 15 Primarschulklassen (Berg und Breite) geführt. Aufgrund der Entwicklung der Schülerzahlen hat der Schulrat im Jahr 2021 beschlossen, ab dem Schuljahr 2022/23 die Klassen 3-fach zu führen. Dadurch verschärfte sich der Bedarf an Klassenzimmern, Gruppenräumen und Räumlichkeiten für Lehrpersonen. Im kommenden Schuljahr wird daher ein zusätzlicher Kindergarten in der neu erworbenen Liegenschaft an der Hauptstrasse 26 eingerichtet. Überdies wird im Schulhaus Breite mit Umnutzung und Rückbau ein weiteres Klassenzimmer parat gestellt. Im Schuljahr 2025/26 müssen dann weitere Klassen in einem Containerprovisorium untergebracht werden.

Die Klassenzimmer mit Gruppenräumen der Schulanlage Breite sowie die zugehörigen weiteren Räume sollen in einem Neubau untergebracht werden. Die bestehende Schulanlage Breite soll insbesondere genutzt werden für das textile und technische Gestalten, Materialräume, Sitzungsräume, Schulleitung, Logopädie und Schulsozialarbeit.

4. Raumprogramm

In Bezug auf den Standort Breite wurde zunächst eine Machbarkeitsstudie erstellt. In der Folge wurde von Lukas Baumgartner, LB Architektur GmbH, Montlingen, eine Projektstudie ausgearbeitet, die einen höheren Detaillierungsgrad aufweist. Diese und weitere Abklärungen bestätigten, dass die Machbarkeit gegeben ist und dass das Baugrundstück unter rechtlichen und tatsächlichen Gesichtspunkten eine sehr hohe Eignung aufweist.

Das Bauprojekt beinhaltet im Wesentlichen folgendes Raumprogramm:

- 10 Klassenzimmer mit Gruppenräumen
- 1 Mehrzweckraum mit Nebenraum
- 2 Räume für Heilpädagogik
- 2 Lernlandschaften
- 1 Aula
- Lehrerzimmer mit Nebenräumen
- WC-Anlagen

- Nebenräume für Abwart, Lager, Archiv usw.
- Foyer
- Einstellhalle für ca. 25 Parkplätze
- Einstellraum für Fahrräder und dergleichen

Das neue Schulhaus soll so geplant werden, dass eine spätere horizontale Erweiterung möglich ist.

5. Planerwahlverfahren

Mit der Genehmigung des Voranschlags 2022 der Primarschulgemeinde hatte die Bürgerschaft einen Planungskredit von CHF 250'000.- bewilligt. Somit konnten die Arbeiten nach Ablehnung der Volksmotion ohne Verzug fortgesetzt werden. Unter Beizug von Fachleuten wurde die öffentliche Ausschreibung des Architekturauftrags vorbereitet. Ende Februar 2023 erfolgte die Ausschreibung im offenen Verfahren (Planerwahlverfahren). Die geforderten Unterlagen waren bis Anfang Mai 2023 einzureichen. Es gingen vier Bewerbungen ein. Ein Planerwahlgremium beurteilte die Eingaben zuhänden des Primarschulrats. Das Gremium war wie folgt zusammengesetzt:

- Anna Sanseverino Büchel, Schulratspräsidentin
- Markus Seitz, Vizepräsident Schulrat
- Guido Germann, Jurist und Bauherrenberater
- Steivan Clavadetscher, Architekt, avo ag, Zürich
- Felix Günther, dipl. Architekt ETH/SIA, Studi Associati sa, Lugano

In Anwendung der geforderten Eignungs- und Zuschlagskriterien beantragte das Planerwahlgremium dem Schulrat die Vergabe an die RLC Architekten AG, Rheineck. Es handelt sich dabei um ein ausgewiesenes und leistungsfähiges Architekturbüro mit Erfahrung im Schulhausbau. Am 4. Juli 2023 vergab der Schulrat den Auftrag unter dem Vorbehalt, dass die Bürgerschaft den Kredit für die Projektierung des Bauvorhabens bewilligt. Aufgrund dieses Gutachtens möchte nun der Schulrat den erforderlichen Projektierungskredit einholen. Die Phasen der Projektierung umfassen die Ausarbeitung des Bauprojekts und eines detaillierten Kostenvoranschlags. Gestützt darauf wird dann zu einem späteren Zeitpunkt der Baukredit eingeholt.

6. Projektierungskredit

Um das Projekt und den Kostenvoranschlag auszuarbeiten, bedarf es eines Projektierungskredits, der sich wie folgt zusammensetzt:

Planerhonorare für Projektierung (inkl. Nebenkosten)	CHF
Architekt	625'000.00
Bauingenieur	90'000.00
Elektroingenieur	32'000.00
Ingenieur HLKS (Heizung-Lüftung-Klima-Sanitär)	80'000.00
Kanalisation	5'000.00
Landschaftsplaner	20'000.00
Bauphysik	15'000.00
Brandschutz	15'000.00
Geologie	8'000.00
Strassenprojekt	25'000.00
Bauherrenberatung	115'000.00
Modelle, Öffentlichkeitsarbeit	15'000.00
Altlastenuntersuchung	25'000.00
Nachhaltigkeitsplanung	25'000.00
Verschiedenes u. Unvorhergesehenes	50'000.00
Total exkl. MwSt.	1'145'000.00
MwSt. 8.1%	92'745.00
Total inkl. MwSt.	1'237'745.00
Kreditbedarf	1'240'000.00

7. Terminplan

In Bezug auf das weitere Vorgehen besteht folgender Terminplan:

2024

März	Volksabstimmung über Projektierungskredit
März – Juli	Bearbeitung Vorprojekt
August – Dez.	Bearbeitung Bauprojekt und Kostenvoranschlag

2025

Mai	Volksabstimmung über Baukredit
Juni – Sep.	Baubewilligungsverfahren
Juni – Dez.	Ausschreibung / Ausführungsprojekt

2026

Jan. – Aug.	Ausschreibung / Ausführungsprojekt
Mai – Dez.	Bauphase

2027

Jan. – Dez.	Bauphase
-------------	----------

2028

Jan. – Mai	Bauphase
Mai – August	Bezug / Einrichtung
August	Schulstart

Parallel zur Bearbeitung des Bauprojekts für das neue Schulhaus erfolgt die Erschliessungsplanung für den Ausbau der Horststrasse und des Horstwegs in Abstimmung mit der politischen Gemeinde.

8. Urnenabstimmung

Nach dem Anhang zur Gemeindeordnung der Primarschulgemeinde Balgach vom 30. März 2012 ist für einmalige neue Ausgaben von mehr als CHF 1'000'000.- eine Urnenabstimmung durchzuführen (Ziffer 1.1 des Anhangs). Für die Erteilung des Projektierungskredits von CHF 1'240'000.- ist deshalb eine Urnenabstimmung erforderlich.

9. Schlussbemerkungen

Der Schulrat befasst sich bereits seit mehreren Jahren mit dem Projekt für die Bereitstellung weiterer Schulräumlichkeiten. Mit der deutlichen Ablehnung der Volksmotion «Rössliwiese» im November 2022 wurde auch die Standortfrage geklärt. Nach eingehenden Vorabklärungen möchte der Schulrat das Projekt für ein neues Schulhaus am Standort Breite zügig vorantreiben. Den Schülerinnen und Schülern, aber auch den Lehrpersonen sollen zeitgemässe Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Teure Provisorien sollen aufgrund der steigenden Schülerzahlen möglichst vermieden werden. Mit der Zustimmung zum beantragten Projektierungskredit können das Bauprojekt und der

Kostenvoranschlag ausgearbeitet werden. Die Bürgerschaft wird dann zu einem späteren Zeitpunkt über das Bauprojekt und den Baukredit abstimmen können.

Antrag

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Schulrat beantragt, dem Projektierungskredit von CHF 1'240'000.- für den Neubau eines Schulhauses zuzustimmen.

Balgach, 12. Dezember 2023

Primarschulgemeinde Balgach
Der Primarschulrat

Anna Sanseverino Büchel
Schulratspräsidentin

Heidi Jüstrich
Schulverwalterin