

EXTRABLATT

Schulraumentwicklung

Inhalt

Vorwort

Strategie A – Dorfschulhäuser

Strategie B – Stufenschulhäuser

Strategie C – Zentralschulhaus

Strategie D – Neubau Sproochbrugg
(5. / 6. Klassen)

Ausblick

SCHULRAUMENTWICKLUNG NIEDERHELFENSCHWIL

Geschätzte Schulinteressierte

Die Begleitgruppe hat am 3. November 2022, anlässlich ihrer zweiten Sitzung, umfassende Kostenschätzungen zu sämtlichen von ihr diskutierten Varianten der Schulraumentwicklung erhalten. Sie, geschätzte Schulinteressierte, finden in dieser Ausgabe ebenfalls eine erste Kostenübersicht der geprüften Varianten. Der Finanzbedarf ist rudimentär ausgeführt und deckt zum jetzigen Zeitpunkt nur die Bedürfnisse der Schule ab. Wünsche von Vereinen, privaten Organisationen oder anderweitigen Anspruchsgruppen sind noch nicht einkalkuliert. Detaillierte Zahlen können erst in einer Machbarkeitsstudie genauer und unter Berücksichtigung aller Bedürfnisse berechnet werden. Ausserdem ist darauf hinzuweisen, dass die Unsicherheiten und Preissteigerungen im Bauwesen anhalten. Es muss deshalb zwingend und mit Nachdruck auf die Kostenungenauigkeit von +/- 30% hingewiesen werden. Dies gilt gleichermaßen für die Immobilienpreise (bei allfälligen Umnutzungen von Liegenschaften). Die Entwicklung ist schwierig vorauszusehen und massiven Schwankungen unterworfen.

Ich bedanke mich herzlich für Ihr Interesse und die breite Unterstützung, die wir in diesem Projekt erfahren dürfen.

Für die Kerngruppe
Fabienne Stähelin,
Schulratspräsidentin

Aktuelle Ausgabe
Sie halten die aktuelle Ausgabe «EXTRABLATT Schulraumentwicklung» in Ihren Händen. Die Broschüre enthält die aktuell vorliegenden Kostenschätzungen der Schulraumentwicklung. Das Extrablatt erscheint je nach Informationsintensität 2 bis 4 Mal jährlich.
www.niederhelfenschwil.ch/extrablatt

Impressum
Herausgeberin: Politische Gemeinde Niederhelfenschwil
Druck: Typotron, Auflage: 1'500 Ex.

Toolbox Preisreferenzen

Investitionsbedarf	Preisangabe nach Richtwerten aus dem Jahre 2021	+/- 30%
GEAK-Sanierung	Preisangabe nach Richtwerten aus dem Jahre 2017	+/- 20%
• Teuerung in allen Preisen nicht berücksichtigt		

Toolbox Erläuterung Zyklus 1 und 2

	Theorie	Anwendung in vorliegenden Strategien*
Zyklus 1	Kindergarten bis und mit 2. Klasse	1. und 2. Klasse
Zyklus 2	3. bis und mit 6. Klasse	3. bis und mit 6. Klasse

*im Zyklus 1 fällt bei allen vorliegenden Varianten der Kindergarten weg, da diese in den Dörfern bleiben

STRATEGIE A – DORFSCHULHÄUSER

Die Strategie «Dorfschulhäuser» kommt dem Status-Quo am nächsten. Sie zeigt auf, welche baulichen Massnahmen nötig sind, falls das Prinzip der Dorfschulhäuser beibehalten wird. Vom kleinen Kindergarten bis zur 6. Klasse besuchen die Kinder die Schule im eigenen Dorf.

Lenggenwil

In Lenggenwil besteht die Schulanlage aus 2 Gebäuden (Schulhaus, Doppel-Kindergarten). Die gegenüberliegende Mehrzweckanlage inklusive Turnhalle wird von der Schule vorwiegend für den Sportunterricht, spezielle Anlässe sowie die Musikstunden mitgenutzt.

Der Investitionsbedarf in Lenggenwil umfasst ca. Fr. 1.5 Mio. Dieser deckt Umstrukturierungen im Schulhaus und die energetische Sanierung von Schulhaus und Kindergarten gemäss GEAK-Bericht ab.

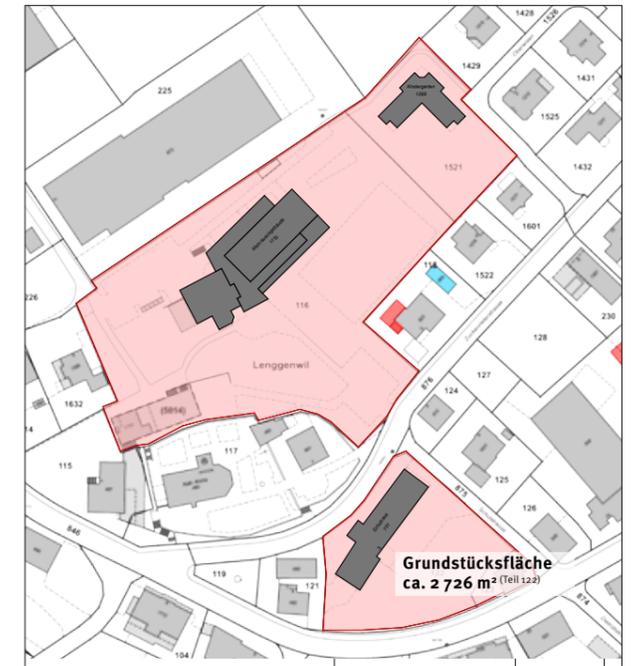


Abbildung 1: Situationsplan Lenggenwil, inkl. Flächenangaben

Zuckenriet

Die Schulanlage besteht aus einem Schulgebäude mit 2 integrierten Kindergärten. Das angrenzende ehemalige Lehrerhaus wird aktuell für die Tagesstruktur genutzt und beherbergt auch das Büro der schulischen Sozialarbeit. Der Sportunterricht findet derzeit in der Turnhalle des Oberstufenzentrums Sproochbrugg statt.

In Zuckenriet wird der Investitionsbedarf auf ca. Fr. 5.5 Mio. geschätzt. Darin enthalten sind Aufwendungen für Umstrukturierungen, energetische Sanierungen und einen Neubau des Kindergartens.

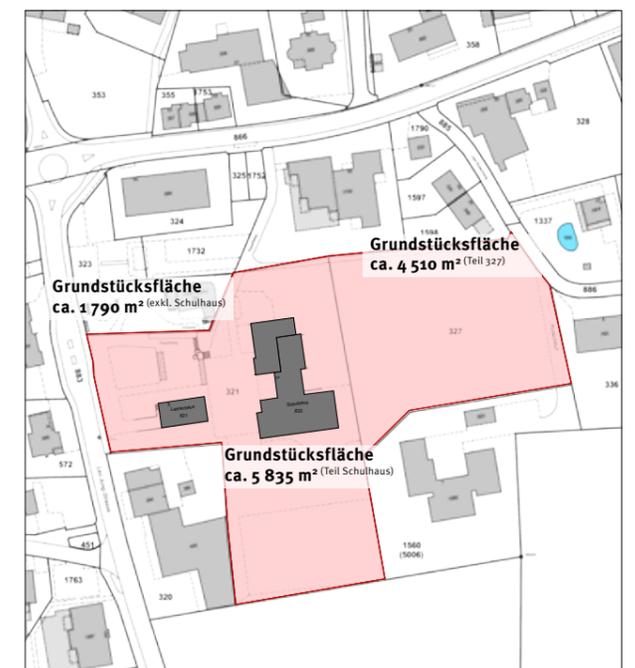


Abbildung 2: Situationsplan Zuckenriet, inkl. Flächenangaben

Niederhelfenschwil

Das Dorf Niederhelfenschwil verfügt über eine grosszügige Schulanlage, die sich auf 2 Schulhäuser erstreckt. Im alten Schulhaus sind grössere Bauarbeiten notwendig, nebst der energetischen Sanierung der Gebäudehülle sind grössere Eingriffe in die bauliche Substanz erforderlich.

Der Investitionsbedarf am Standort Niederhelfenschwil beträgt ca. Fr. 4.5 Mio. Darin enthalten sind Umstrukturierungsarbeiten, die Sanierung des alten Schulhauses sowie die energetische Sanierung des neueren Schulhauses gemäss GEAK.

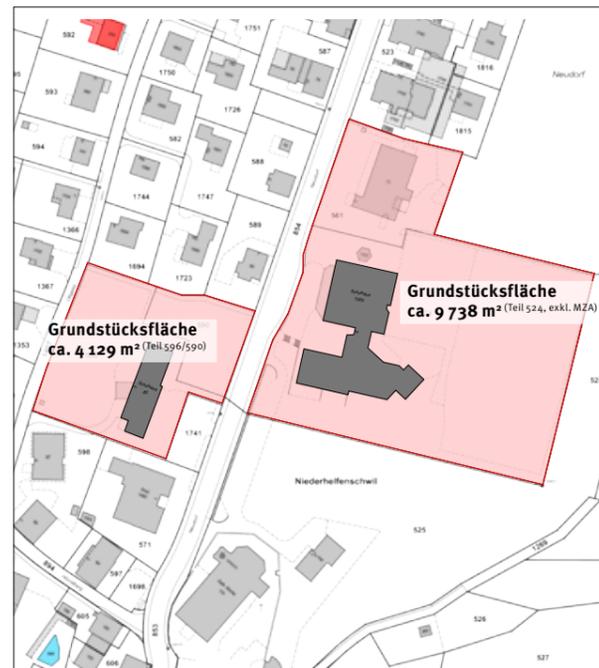


Abbildung 3: Situationsplan Niederhelfenschwil, inkl. Flächenangaben

Gesamtinvestitionsbedarf Strategie A – Dorfschulhäuser

Der Gesamtinvestitionsbedarf der Strategie «Dorfschulhäuser» beinhaltet die Gebäudehüllen-Sanierungen in Lenggenwil, Zuckenriet und am neueren Schulhaus in Niederhelfenschwil. Zusätzlich müssten ein Kindergarten-Neubau in Zuckenriet sowie die Gesamt-sanierung des alten Schulhauses in Niederhelfenschwil in eine Gesamtschau einbezogen werden. Der Gesamtinvestitionsbedarf umfasst Fr. 11.5 Mio.



Abbildung 4: Brutto-Gesamtinvestitionen alle Schulstandorte; Strategie A – Dorfschulhäuser

STRATEGIE B – STUFENSCHULHÄUSER

Die Strategie «Stufenschulhäuser» bildet die Idee ab, die Kindergärten in den Dörfern zu belassen, die Primarschul-klassen der einzelnen Zyklen aber in sogenannten Stufenschulhäusern zu zentralisieren. Die nachfolgenden Ausführungen umfassen daher pro Schulstandort 2 Varianten, jeweils ein Schulhaus für den Zyklus 1 und Zyklus 2.

Variante B1 – Zyklus 1 Lenggenwil, Zyklus 2 Niederhelfenschwil

Der Raumbedarf für den Zyklus 1 umfasst 4 Klassen. Es fehlt in Lenggenwil gegenüber dem Ist-Zustand ein Klassenzimmer, welches ergänzt werden müsste. Die fehlende Fläche im Schulhaus Lenggenwil könnte mit einer Umnutzung des Wohnhauses in Lenggenwil ausgeglichen werden.

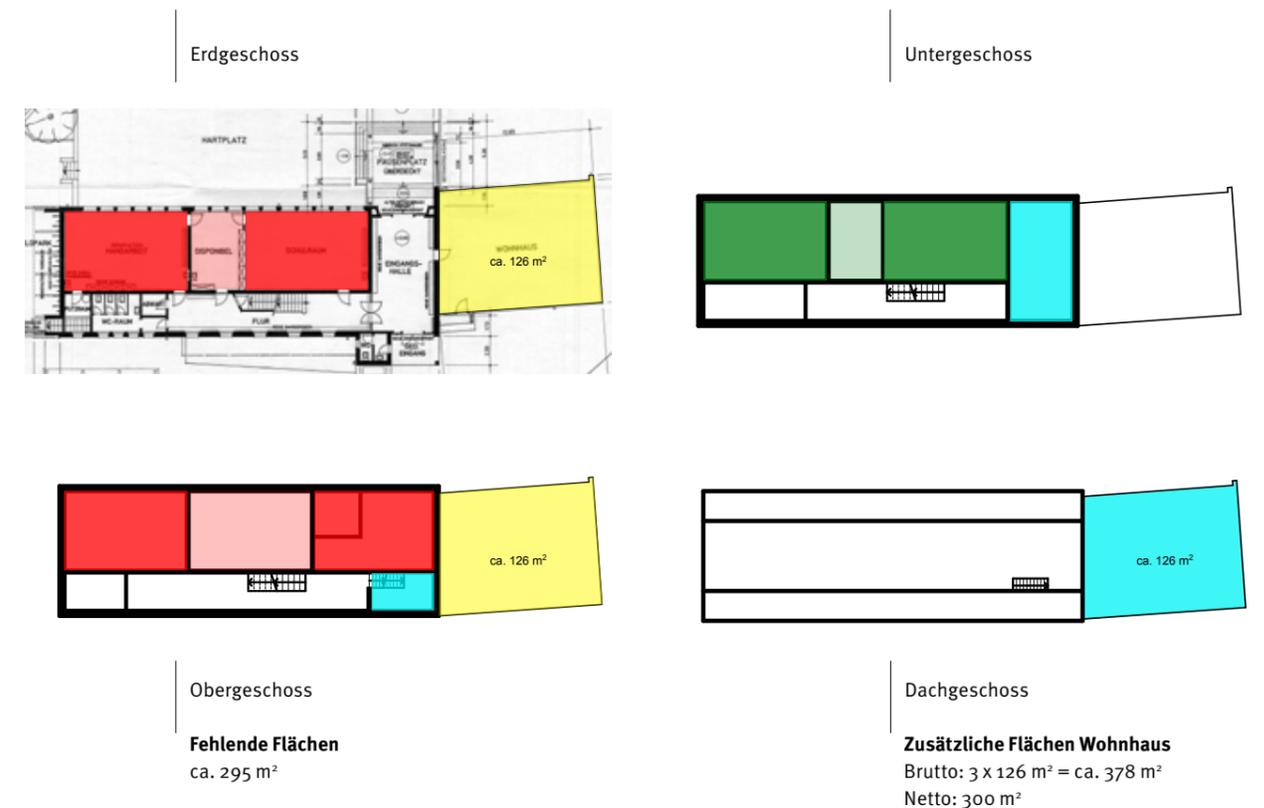


Abbildung 5: Schulhaus Lenggenwil & Wohnhaus; Zyklus 1

Der Raumbedarf für den Zyklus 2 umfasst 8 Klassen, der Ist-Zustand in Niederhelfenschwil würde diesen mit 6 Zimmern nicht abdecken. Es müssten im Minimum 2 Klassenzimmer sowie 1 bis 2 Gruppenräume geschaffen werden. Die fehlenden Flächen könnten mit einem Ausbau realisiert werden. Das neuere Schulhaus könnte beispielsweise ein weiteres Stockwerk erhalten.

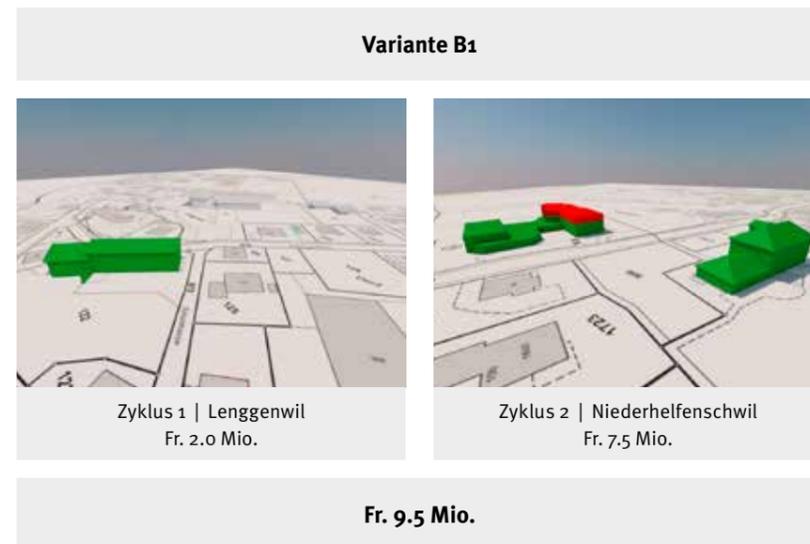


Abbildung 6: Brutto-Investitionen Variante B1, Zyklus 1 Lenggenwil, Zyklus 2 Niederhelfenschwil

Der in Abbildung 6 ausgewiesene Betrag entspricht den Brutto-Investitionskosten der Variante B1. Diese könnten mit einem theoretischen Landverkauf in Zuckenriet, dem überzähligen Schulstandort in Variante B1, gemindert werden. In Zuckenriet würden rund 6 000 m² in der Zone für öffentliche Bauten frei.

**Variante B2 –
Zyklus 1 Lenggenwil, Zyklus 2 Zuckenriet**

Der Raumbedarf für den Zyklus 1 umfasst 4 Klassen. Es fehlt in Lenggenwil gegenüber dem Ist-Zustand ein Klassenzimmer, welches ergänzt werden müsste.

Der Raumbedarf für den Zyklus 2 umfasst 8 Klassen, der Ist-Zustand in Zuckenriet enthält 4 Klassen. Es fehlen nebst 4 Klassenzimmern auch 2 Gruppenräume. Weiter müsste mehr Platz für Diensträume geschaffen werden. Dies im bestehenden Schulhaus umzusetzen ist nicht möglich. Die fehlenden Flächen könnten – nebst einem Neubau beim Lehrerhaus, welcher Kindergarten, Tagesstruktur und Gestaltenräume umfasst – mit einem weiteren Schulhaus-Neubau auf dem bestehenden Areal realisiert werden. Dieser würde unter anderem im UG eine Einfachsporthalle und im EG die Schulbibliothek beherbergen.

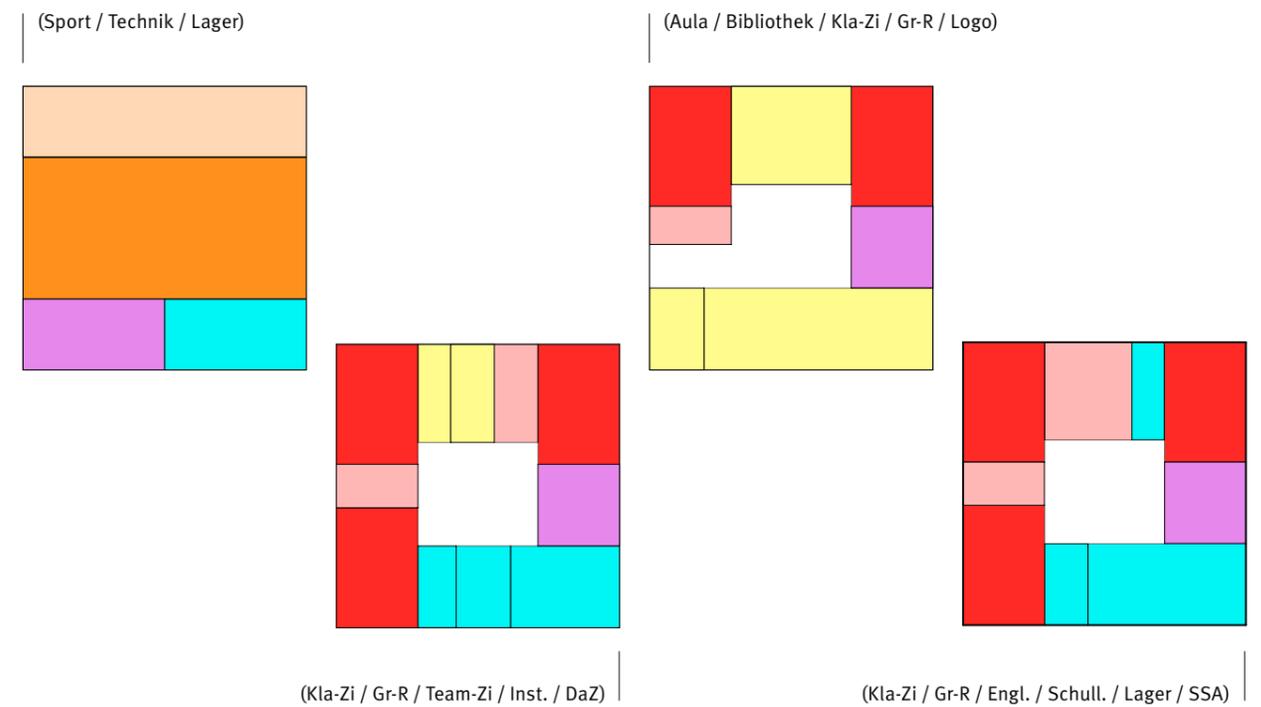


Abbildung 7: Raumbedarf für 8 Klassen; Neubau in Zuckenriet

Nachfolgende Abbildung präsentiert die Brutto-Investitionskosten für die Variante B2:



Abbildung 8: Brutto-Investitionen Variante B2, Zyklus 1 Lenggenwil, Zyklus 2 Zuckenriet

Die Brutto-Investitionskosten könnten mit einem theoretischen Landverkauf in Niederhelfenschwil, dem überzähligen Schulstandort der Variante B2, gemindert werden. In Niederhelfenschwil würden ca. 4 000 m² in der Zone für öffentliche Bauten frei (Liegenschaft altes Schulhaus).

Variante B3 – Zyklus 1 Zuckenriet, Zyklus 2 Niederhelfenschwil

Der Raumbedarf für den Zyklus 1 (4 Klassen) kann mit dem aktuellen Raumangebot in Zuckenriet abgedeckt werden. Die fehlenden Flächen betreffen Diensträume sowie Räumlichkeiten für den Spezialunterricht. Die fehlenden Flächen hierfür und folgende, aktuell ausgelagerte Nutzungen könnten in einem Kindergarten-Neubau beim heutigen Lehrerhaus untergebracht werden:

- Kindergarten
- Tagesstruktur
- Spezialunterricht
- Diensträume
- Bibliothek

Der Sportunterricht findet bis anhin in der Dreifachhalle der Sproochbrugg statt. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Dreifachhalle in der Sproochbrugg in absehbarer Zeit an die Kapazitätsgrenze stösst.

Der Raumbedarf für den Zyklus 2 umfasst 8 Klassen, der Ist-Zustand in Niederhelfenschwil würde diesen mit 6 Zimmern nicht abdecken. Es müssten im Minimum 2 Klassenzimmer sowie 1 bis 2 Gruppenräume geschaffen werden. Die fehlenden Flächen könnten mit dem Aufbau eines weiteren Stockwerks auf das bestehende Schulhaus realisiert werden.

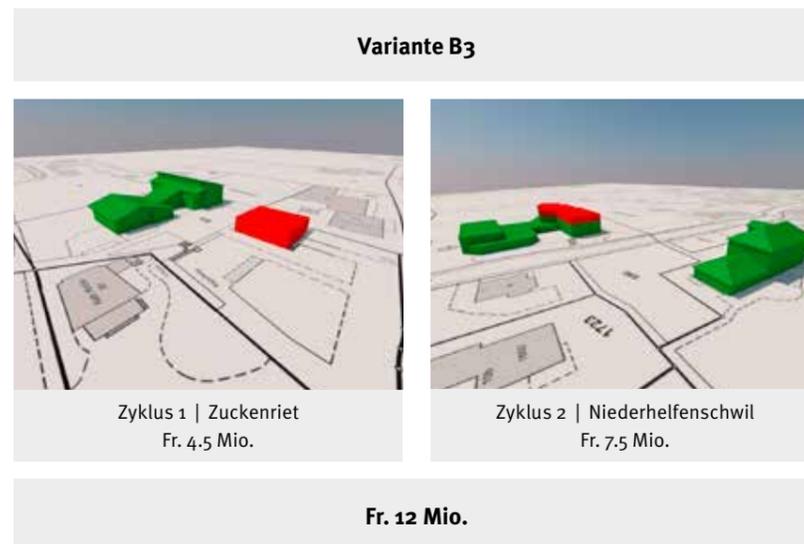


Abbildung 9: Brutto-Investitionen Variante B3, Zyklus 1 Zuckenriet, Zyklus 2 Niederhelfenschwil

Der in Abbildung 9 ausgewiesene Betrag entspricht den Brutto-Investitionskosten der Variante B3. Diese könnten mit einem theoretischen Landverkauf in Lenggenwil, dem überzähligen Schulstandort in Variante B3, gemindert werden. In Lenggenwil würden rund 3 000 m² in der Zone für öffentliche Bauten frei.

Variante B4 – Zyklus 1 Niederhelfenschwil, Zyklus 2 Zuckenriet

Der Raumbedarf für den Zyklus 1 umfasst 4 Klassen, der Ist-Zustand in Niederhelfenschwil würde diesen übersteigen. Es wären grundsätzlich 2 Klassenzimmer sowie 1 Gruppenraum (dieser wird heute als Schulleiterbüro genutzt) überzählig. Der Raumbedarf für den Zyklus 2 umfasst 8 Klassen, der Ist-Zustand in Zuckenriet enthält 4 Klassen. Es fehlen nebst 4 Klassenzimmern auch 2 Gruppenräume und Platz für Diensträume. Dies im bestehenden Schulhaus umzusetzen ist nicht möglich. Die fehlenden Flächen könnten – nebst einem Neubau beim Lehrerhaus – mit einem weiteren Schulhaus-Neubau auf dem bestehenden Areal realisiert werden. Dieser würde unter anderem im UG eine Einfachsporthalle und im EG die Schulbibliothek beherbergen.

Nachfolgende Abbildung präsentiert die Brutto-Investitionskosten für die Variante B4:



Abbildung 10: Brutto-Investitionen Variante B4, Zyklus 1 Niederhelfenschwil, Zyklus 2 Zuckenriet

Der in Abbildung 10 ausgewiesene Betrag entspricht den Brutto-Investitionskosten der Variante B4. Diese könnten mit einem theoretischen Landverkauf in Lenggenwil, dem überzähligen Schulstandort in Variante B4, gemindert werden. In Lenggenwil würden rund 3 000 m² in der Zone für öffentliche Bauten frei.

Gesamtinvestitionen Strategie B – Stufenschulhäuser

Die Varianten der Strategie «Stufenschulhäuser» beinhalten die Kosten für die Gebäudehüllen-Sanierungen in Lenggenwil, Zuckenriet und am neuen Schulhaus in Niederhelfenschwil sowie die Gesamtsanierung des alten Schulhauses in Niederhelfenschwil. Zusätzlich müssen die entsprechenden Aufwendungen für die Neubauten pro Variante addiert werden.

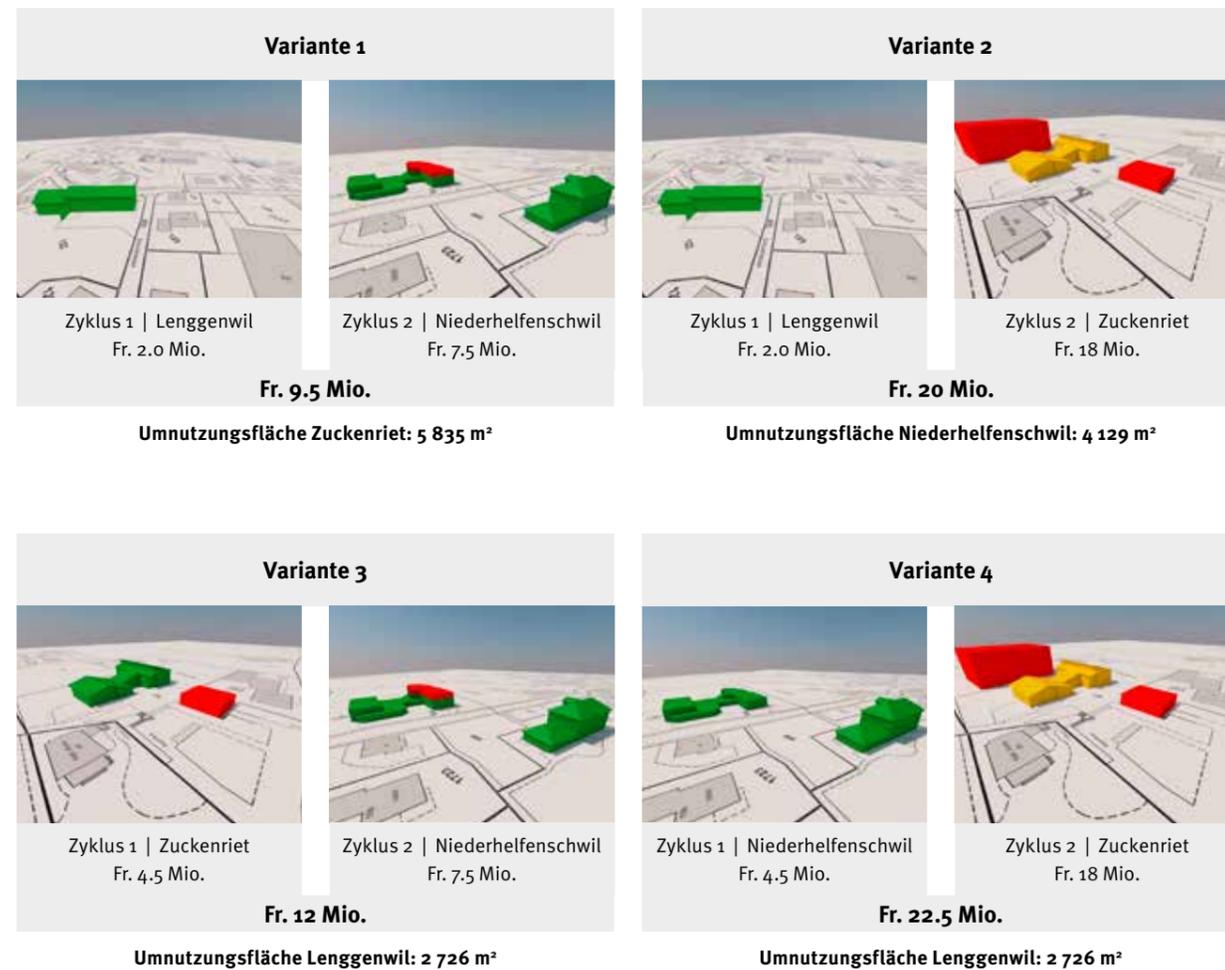


Abbildung 11: Brutto-Gesamtinvestitionen Varianten 1-4; Strategie B - Stufenschulhäuser

Von den Brutto-Investitionen können für eine ungefähre Vergleichbarkeit der 4 Varianten die theoretischen Erlöse der freiwerdenden Flächen abgezogen werden. Dies unter der Annahme, dass Umnutzungsflächen von der Gemeinde als Entwicklungsreserve verwendet werden (ohne Einbezug der Liegenschaftswerte). Eine Übersicht zu den disponiblen Grundstücksflächen erlaubt folgende Abbildung:

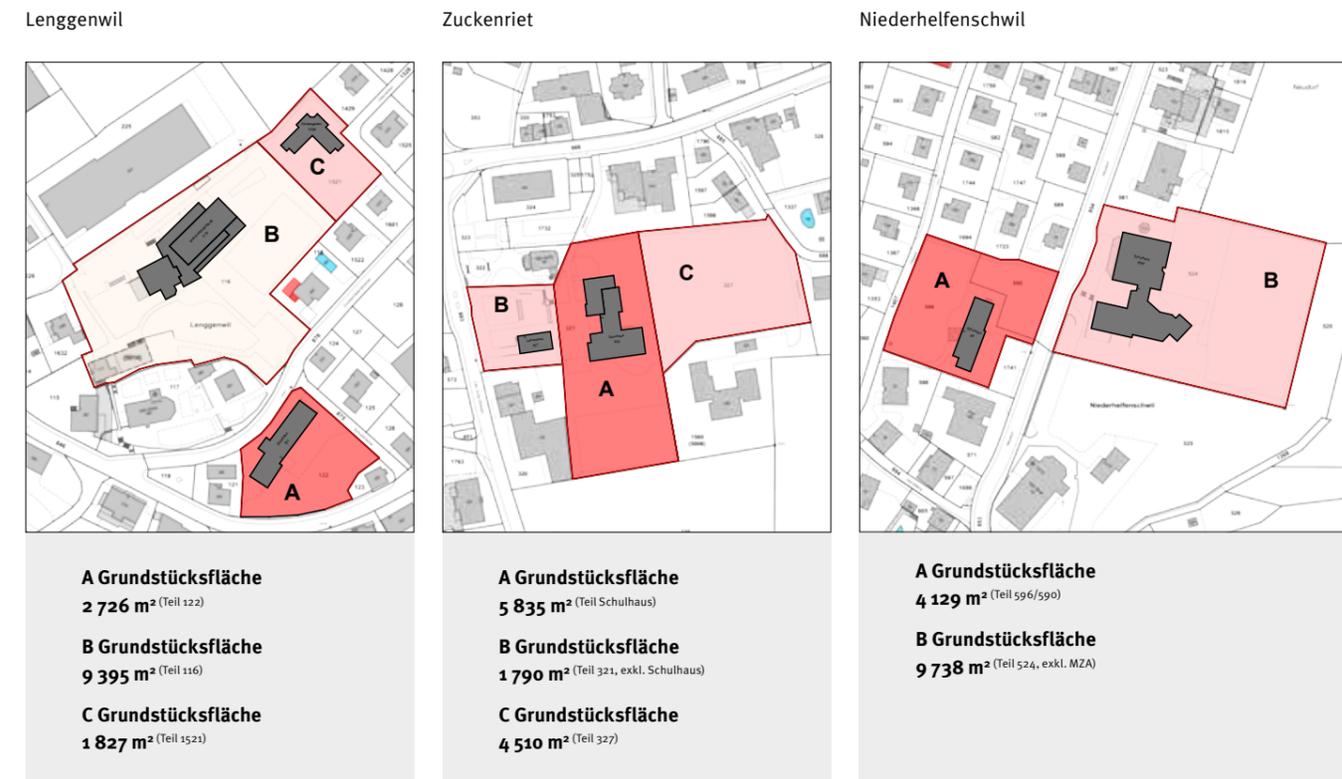


Abbildung 12: Landübersicht Strategie B - Stufenschulhäuser

Auch die Immobilienpreise (bei einem theoretischen Verkauf) unterliegen einer grossen Volatilität, die Entwicklung ist schwierig vorauszusehen. Eine noch höhere Kostengenauigkeit ergeben Berechnungen, die auf eine Umnutzung oder Drittnutzung (Vermietung) abstützen. Die Kerngruppe verzichtet aus obengenannten Gründen deshalb auf konkrete Zahlenspielerien.

STRATEGIE C – ZENTRALSCHULHAUS

Die Strategie «Zentralschulhaus» visualisiert die Idee, die Primarschulkinder aller 3 Dörfer von der 1. bis zur 6. Klasse in einem Zentrumschulhaus zu beschulen. Die Kindergärten verbleiben in den Dörfern.

Der gesamte Raumbedarf für ein zentrales Schulhaus, umfasst 12 Klassen. Die Abbildung 13 zeigt die Möglichkeiten auf, die an den bestehenden Schulstandorten realisiert werden könnten.

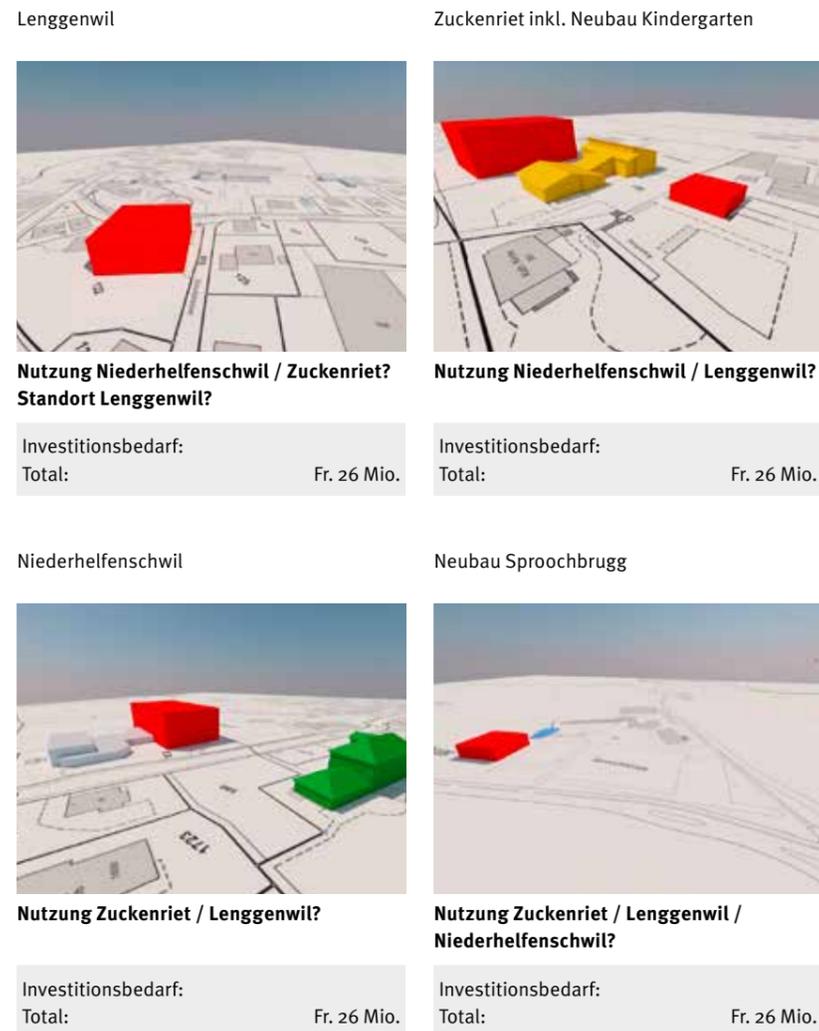


Abbildung 13: Brutto-Investitionsbedarf; Strategie C – Zentralschulhaus

In Lenggenwil und Zuckenriet würden Ersatzneubauten realisiert, in Niederhelfenschwil könnte eine Aufstockung / ein Ausbau des neueren Schulhauses ins Auge gefasst werden (alle Neubau-Varianten werden mit ca. Fr. 26 Mio. budgetiert inkl. Sanierung dezentrale Kindergärten). Das alte Schulhaus würde nach der Sanierung weiter als Kindergarten genutzt. Jedoch würde weder die Kapazität der

Turnhalle in Lenggenwil noch diejenige in Niederhelfenschwil für eine zentrale Beschulung ausreichen. Als «neutraler» bzw. neuer Standort kommt das Sproochbrugg-Areal in Frage. An diesem Standort könnte auch über einen zusätzlichen Turnhallen-Neubau diskutiert werden.

Gesamtinvestitionen Strategie C – Zentralschulhaus

Die Abbildung 14 umfasst sämtliche Kosten, die zur Umsetzung eines einzigen Zentrumschulhauses nötig wären, sowie die Aufwendungen für die Sanierung der dezentralen Kindergärten.

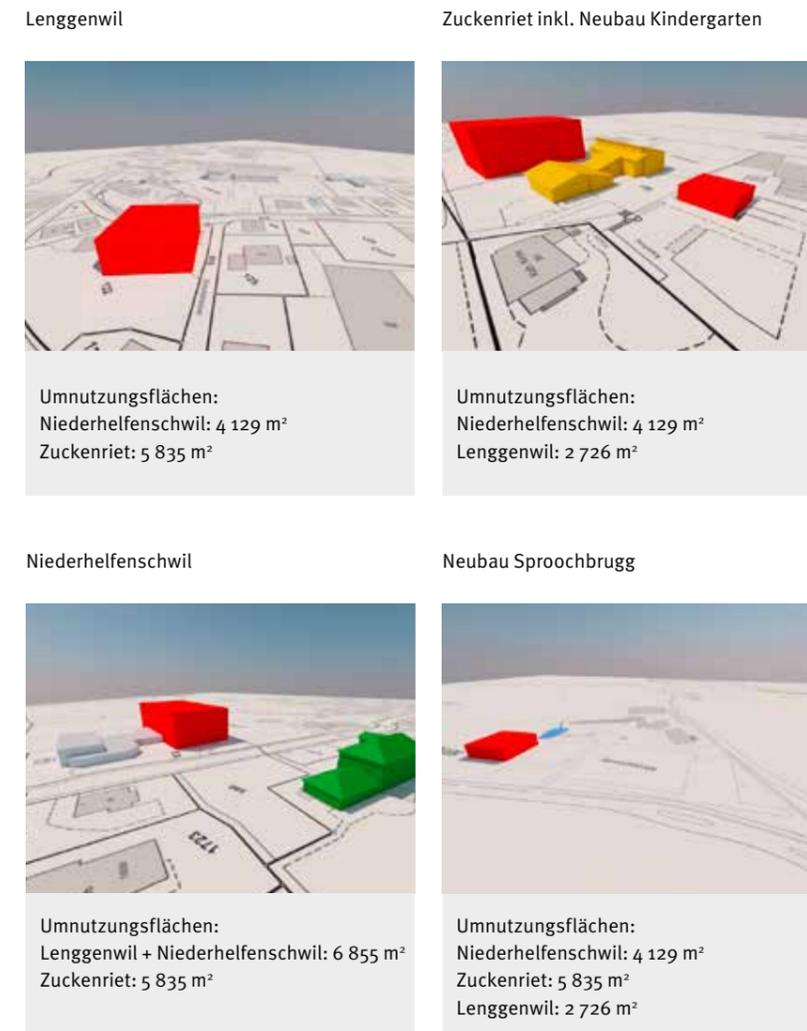


Abbildung 14: Schulstandorte für Zentralschulhaus, mit Angabe freierwerdender Flächen

Auch bei diesem Szenario müsste die weitere Nutzung beziehungsweise Umnutzung oder eine theoretischen Veräusserung der bestehenden Schulbauten erörtert werden. Von den Brutto-Investitionen von schätzungsweise Fr. 26 Mio. können für eine Vergleichbarkeit dieser Strategie mit anderen Lösungen die theoretischen Erlöse der frei werdenden Flächen abgezogen werden.

Dies unter der Annahme, dass Umnutzungsflächen von der Gemeinde als Entwicklungsreserve verwendet werden (ohne Einbezug der Liegenschaftswerte).

STRATEGIE D – NEUBAU SPROOCHBRUGG (5./6. KLASSEN)

Bei dieser Strategie verbleiben, analog aller anderen Varianten, die Kindergärten in den 3 Dörfern. Weiter würden auch die 1. bis 4. Klassen in den bestehenden Dorfschulhäusern beschult. Der Raumbedarf hierfür wäre mit den bestehenden Schulbauten mehrheitlich gedeckt.

Die benötigten Flächen würden mit einem Neubau auf dem Areal der Sproochbrugg realisiert, in welchem die 5. und 6. Klassen aller 3 Dörfer beschult würden. Ein solcher Neubau könnte nebst Klassenzimmern, Gruppen- sowie Gestaltenräumen diverse weitere Räumlichkeiten beherbergen, z.B. Räume für Musik- und Spezialunterricht. Die Schulwegsicherheit ist dank der bestehenden Radwege gewährleistet. Sanierungen und Umstrukturierungen an allen bestehenden Schulhäusern sowie ein Kindergarten-Neubau in Zuckenriet wären jedoch Bedingung für diese Strategie.



Abbildung 15: Situationsplan Sproochbrugg, Neubau 5./6. Klassen

Gesamtinvestitionen Strategie D – Neubau Sproochbrugg (5./6. Klassen)

Die Überlegungen zur Strategie «Neubau Sproochbrugg 5./6. Klassen» beinhalten sämtliche Sanierungs- und Umstrukturierungsmassnahmen an allen bestehenden Bauten, einen Kindergarten-Neubau in Zuckenriet sowie die Aufwendungen für einen Schulhaus-Neubau auf dem Areal des Oberstufenzentrums Sproochbrugg. Nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick zu den Kostenschätzungen für die einzelnen Schulstandorte. Der Betrag für Niederhelfenschwil beinhaltet auch die Gesamtanierung des alten Schulhauses. Insgesamt ist für diese Strategie mit ca. Fr. 21.5 Mio. zu rechnen.

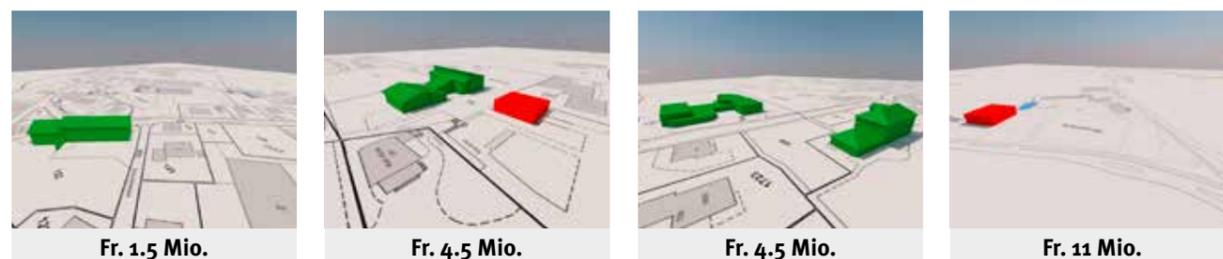


Abbildung 16: Brutto-Investitionsbedarf Strategie D; inkl. Neubau Sproochbrugg

Von den Brutto-Investitionen könnten im theoretischen Falle eines Verkaufs des alten Schulhauses die Sanierungskosten (ca. 2 Mio.) sowie die Erlöse der freiwerdenden Fläche (4 129 m²) abgezogen werden.

Übersicht Gesamtfinanzbedarf pro Strategie und Teilstrategie:

	Strategie A				Strategie B				Strategie C (Investitionen dezentrale Kindergärten eingerechnet)				Strategie D		
	B1	B2	B3	B4	C1	C2	C3	C4							
Niederhelfenschwil	4.5 Mio.	0.-	7.5 Mio.	4.5 Mio.	26 Mio.	0.-	0.-	0.-	0.-	0.-	0.-	0.-	0.-	4.5 Mio.	
Lenggenwil	1.5 Mio.	2 Mio.	0.-	0.-	0.-	2 Mio.	0.-	0.-	0.-	0.-	26 Mio.	0.-	0.-	1.5 Mio.	
Zuckenriet	5.5 Mio.	0.-	4.5 Mio.	18 Mio.	0.-	18 Mio.	4.5 Mio.	18 Mio.	0.-	0.-	0.-	26 Mio.	0.-	4.5 Mio.	
Sproochbrugg	0.-	0.-	0.-	0.-	0.-	0.-	0.-	0.-	0.-	0.-	0.-	0.-	26 Mio.	11 Mio.	
Total	11.5 Mio.	9.5 Mio.	12 Mio.	22.5 Mio.	26 Mio.	20 Mio.	12 Mio.	22.5 Mio.	26 Mio.	26 Mio.	26 Mio.	26 Mio.	26 Mio.	21.5 Mio.	
Umnutzungsflächen*	0 m ²	5 835 m ²	2 726 m ²	2 726 m ²	12 690 m ²	4 129 m ²	2 726 m ²	2 726 m ²	9 964 m ²	12 690 m ²	6 855 m ²	12 690 m ²	12 690 m ²	4 129 m ²	
Bemerkungen	<ul style="list-style-type: none"> Theoretische Veräusserungen, Drittnutzungen, Vermietungen von wegfallenden Standorten sind nicht eingerechnet. Die Zahlen basieren auf Richtwerten – genauere Kostenschätzungen liegen erst nach einer Machbarkeitsstudie vor. Vor- und Nachteile bzgl. der laufenden Kosten für jegliche Ressourcen sind nicht berücksichtigt. Verweis auf Toolbox «Preisreferenzen». 														

* Definition Umnutzungsfläche: Mögliche Veräusserungen, Drittnutzungen, Vermietungen von wegfallenden Standorten

Toolbox Preisreferenzen

Investitionsbedarf	Preisangabe nach Richtwerten aus dem Jahre 2021	+/- 30 %
GEAK-Sanierung	Preisangabe nach Richtwerten aus dem Jahre 2017	+/- 20 %
	• Teuerung in allen Preisen nicht berücksichtigt	

AUSBLICK

Dezember 2022

Gemeinsame Sitzung von Schul- und Gemeinderat zum Thema «Schulraumentwicklung»

Januar 2023

Vierte Sitzung Begleitgruppe

Februar 2023

Vierte Ausgabe Extrablatt Schulraumentwicklung
Öffentliche Informationsveranstaltung, 23. Februar 2023
Vorstellung der Arbeiten der Begleitgruppe

Bis Ende Q1 2023

Öffentliches Mitwirkungsverfahren für die Gesamtbevölkerung

Bis Ende Q3 2023

Erarbeitung Machbarkeitsstudien

