

EXTRABLATT

Schulraumentwicklung

Inhalt

Vorwort

Rückblick

Zusätzliche Anforderungen an Lösungsstrategie A

Machbarkeitsstudie

Fazit & Empfehlung Behörden zum weiteren Vorgehen

Ausblick und Einladung zur Mitwirkung

VORWORT

Geschätzte Einwohnerinnen und Einwohner
der Gemeinde Niederhelfenschwil

In den letzten Monaten hat sich ein Team von Fachplanern mit der Machbarkeit der von der Bevölkerung präferierten Strategie «Dorfschulhäuser» auseinandergesetzt. In der 5. Ausgabe des EXTRABLATTs präsentieren wir Ihnen die Resultate der Machbarkeitsstudie sowie die Erkenntnisse aus der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 29. November 2023. Die dort durchgeführte Umfrage festigt die Tendenz, dass die Bevölkerung an der Strategie Dorfschulhäuser festhalten will. Betreffend Investitionsvolumen findet die Basisvariante mit Total Fr. 26.8 Mio. grössere Zustimmung als die Maximalvariante mit Fr. 33.2 Mio. Ergänzend dazu finden Sie in diesem EXTRABLATT eine Empfehlung von Schulrat und Gemeinderat, auf welcher Basis der Architekturwettbewerb ausgeschrieben werden könnte. Aufgrund der hohen Kosten ist es für die Behörden vorstellbar, eine zweite Machbarkeitsstudie für einen zentralen Schulstandort in Auftrag zu geben. Gegen Ende dieser Publikation erfahren Sie, welche Projektschritte als nächstes geplant sind. Dazu gehört eine weitere Mitwirkungsphase bis Mitte Februar 2024. Gerne laden wir Sie ein, sich auf unserer Mitwirkungsplattform www.mitwirken-niederhelfenschwil.ch nochmals aktiv zu beteiligen.

Ihnen, liebe Schulinteressierte, danke ich für das anhaltende Interesse am Projekt Schulraumentwicklung. Ihre Voten sind für uns wertvolle Indikatoren für das Meinungsbild in der Bevölkerung. Nun wünsche ich Ihnen und Ihren Liebsten lichterfüllte Weihnachtstage und fürs neue Jahr alles erdenklich Gute!

Für die Kerngruppe,
Fabienne Stähelin
Schulratspräsidentin / Gemeinderätin

Aktuelle Ausgabe

Sie halten die aktuelle Ausgabe des «EXTRABLATTs Schulraumentwicklung» in den Händen. Dieser Bericht umfasst die Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie, basierend auf dem Grundsatzentscheid, die Strategie Dorfschulhäuser weiterzuverfolgen.

Wichtig: alle Darstellungen in dieser Ausgabe haben Symbolcharakter. Genaue Standorte und Ausprägungen werden während einer Architektur-Wettbewerbsphase ermittelt.

Das Extrablatt erscheint je nach Informationsintensität 2 bis 4 Mal jährlich.
www.niederhelfenschwil.ch

Impressum

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

📍 Schulhaus Zuckenriet,
inkl. Kindergarten
und Tagesstruktur

📍 Kindergarten Oberwisen
Lenggenwil

📍 Primarschule
Lenggenwil

📍 Altes Schulhaus,
KIGA NHS

📍 Neues Schulhaus,
Primarschule NHS

SCHULLIEGENSCHAFTEN

Aktuell verfügt die Gemeinde Niederhelfenschwil über 6 Schulliegenschaften an 3 Standorten. Davon 3 Schulhäuser und 3 Kindergärten.

RÜCKBLICK

Seit der letzten EXTRABLATT-Publikation sind einige Monate vergangen. Folgende Abbildung zeigt die bislang erreichten Meilensteine im Projekt Schulraumentwicklung:



Bei sämtlichen Schulliegenschaften unserer Gemeinde besteht energetischer und haustechnischer Sanierungsbedarf. Weiter hat unsere Schule zusätzlichen Raumbedarf, dies aufgrund veränderter Lehr- und Lernformen. Die Resultate aus der Analysephase, welche eben genannte Herausforderungen berücksichtigen, wurden der Bevölkerung im August 2022 in der 1. Ausgabe des EXTRABLATTs vorgestellt.

Erste Befunde aus der Phase «Lösungsstrategien» wurden im September 2022 in der 2. EXTRABLATT-Ausgabe präsentiert. Vier verschiedenen Grundstrategien wurden auf Basis einer Flächenbetrachtung angedacht. Diese vier Strategien und die dazugehörigen Teilstrategien wurden im EXTRABLATT Nr. 3 vom November 2022 mit Kostenschätzungen versehen:

Übersicht Kostenschätzungen (Phase Lösungsstrategien)

| | Strategie A | Strategie B | | | | Strategie C (Investitionen dezentrale Kindergärten eingerechnet) | | | | Strategie D |
|---------------------|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|---|----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| | | B1 | B2 | B3 | B4 | C1 | C2 | C3 | C4 | |
| Niederhelfenschwil | 4.5 Mio. | 7.5 Mio. | 0.– | 7.5 Mio. | 4.5 Mio. | 26 Mio. | 0.– | 0.– | 0.– | 4.5 Mio. |
| Lenggenwil | 1.5 Mio. | 2 Mio. | 2 Mio. | 0.– | 0.– | 0.– | 26 Mio. | 0.– | 0.– | 1.5 Mio. |
| Zuckenriet | 5.5 Mio. | 0.– | 18 Mio. | 4.5 Mio. | 18 Mio. | 0.– | 0.– | 26 Mio. | 0.– | 4.5 Mio. |
| Sproochbrugg | 0.– | 0.– | 0.– | 0.– | 0.– | 0.– | 0.– | 0.– | 26 Mio. | 11 Mio. |
| Total | 11.5 Mio. | 9.5 Mio. | 20 Mio. | 12 Mio. | 22.5 Mio. | 26 Mio. | 26 Mio. | 26 Mio. | 26 Mio. | 21.5 Mio. |
| Umnutzungsflächen * | 0 m ² | 5'835 m ² | 4'129 m ² | 2'726 m ² | 2'726 m ² | 12'690 m ² | 9'964 m ² | 6'855 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. | | | | | | | | | |

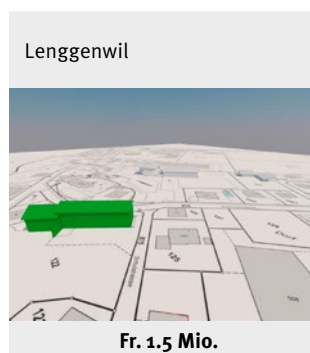
* Definition Umnutzungsfläche: Mögliche Veräusserungen, Drittnutzungen, Vermietungen von wegfallenden Standorten

In der Phase «Mitwirkung» erarbeitete die Begleitgruppe, bestückt mit Interessenvertretern vielfältiger Anspruchsgruppen aus der Gemeinde, unter anderem zwei zusätzliche Varianten A2 und A3 für die Strategie A – Dorfschulhäuser:

Variante A2 – Dorfschulhäuser

Die Variante A2 beabsichtigt

- Kindergärten und 1.–6. Klassen in allen drei Dörfern
- Gebäudehüllensanierungen
- Gesamtanierung altes Schulhaus NHW
- Umstrukturierungen
- Neubau Kindergarten Zuckenriet
- Neubau Turn- / Merhzwweckhalle Zuckenriet



Ergänzend zur Grundstrategie A1 enthält die Variante A2 eine optionale Turn- / Mehrzweckhalle in Zuckenriet (Neubau). Kostenschätzung: Total Fr. 16 Mio.

Legende

- Sanierung, Umstrukturierung
- Neubau
- Abbruch

Variante A3 – Dorfschulhäuser

Die Variante A3 beabsichtigt

- Kindergärten und 1.–6. Klassen in allen drei Dörfern
- Gebäudehüllensanierungen
- Gesamtanierung altes Schulhaus NHW
- Umstrukturierungen
- Neubau Kindergarten Zuckenriet
- Neubau Schulhaus Zuckenriet
- Abbruch



Ergänzend zur Grundstrategie A1 enthält die Variante A3 einen Schulhaus-Neubau in Zuckenriet, der Klassenzimmer für die Zuckenrieter Kinder von der 1. bis zur 6. Klasse und eine mehrzweckfähige Aula umfasst. Die Aula ist primär auf die Schulbedürfnisse ausgelegt, kann aber auch für klei-

ne, externe Veranstaltungen genutzt werden. Räumlichkeiten für die Tagesstruktur sowie Sonderpädagogik sind entweder im Schulhaus- oder Kindergartenneubau integriert. Kostenschätzung: Total Fr. 19.5 Mio.

An der gut besuchten, öffentlichen Informationsveranstaltung vom 23. Februar 2023 wurde klar, dass keines der drei Dörfer der Gemeinde Niederhelfenschwil seine Dorfschule verlieren will und die Bevölkerung die Grundstrategie A – Dorfschulhäuser stützt.

Die Kerngruppe hat die Resultate der Begleitgruppe, der

Vor-Ort-Mitwirkung vom 23. Februar 2023 sowie der E-Mitwirkungsplattform ausgewertet und dem Schulrat und Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Behörden folgten den Anträgen aus dem Mitwirkungsverfahren und verabschiedeten die Varianten A2 und A3 zur Abklärung in die Machbarkeitsstudie.

Legende

- Sanierung, Umstrukturierung
- Neubau
- Abbruch

ZUSÄTZLICHE ANFORDERUNGEN AN LÖSUNGSSTRATEGIE A - DORFSCHULHÄUSER

Zu Beginn der Phase «Machbarkeitsstudie» überprüften die Fachplaner nochmals die Gebäudesanierungsmassnahmen inkl. Bauteuerung. Die 2019 erstellten Raumprogramme wurden an die zwischenzeitlich neu entstandenen Anforderungen angepasst. Diese kommen von baulicher, gesetzlicher und gesellschaftlicher Seite. In der Machbarkeitsstudie neu berücksichtigt wurden folgende Zusatzanforderungen:

- **Vertiefter Eingriff Lenggenwil** (vergl. Seite 7)
 - › Für die Umsetzung der neuen pädagogischen Ansätze ist eine Komplettsanierung des Wohnhauses Lenggenwil und eine vollständige Überführung in die schulische Nutzung notwendig.
- **Veränderte Anforderungen Tagesstruktur**
 - › Die Schulträger im Kanton St.Gallen sind ab dem 12. August 2024 gemäss Art. 19ter Abs. 1 des Volksschulgesetzes verpflichtet, für die Schülerinnen und Schüler in Kindergarten und Primarschule eine schulergänzende Betreuung anzubieten.
 - › Der Kanton gibt hierzu Richtlinien zur Ausgestaltung der Innen- und Aussenräume vor.
 - › Die aktuelle Auslastung ist hoch und die Nachfrage nach Betreuungsangeboten steigend.

Hinweis: die Machbarkeitsstudie basiert auf dem kantonalen Richtraumprogramm für Schulbauten der Volksschule.

- **Aula Zuckenriet**
 - › Als Mindestanforderung aus der Mitwirkungsphase ergibt sich die Planung einer mehrzweckfähigen Aula am Schulstandort Zuckenriet
 - › Die Aula ist primär auf die Schulbedürfnisse ausgelegt; sie kann aber auch für kleinere, externe Veranstaltungen genutzt werden.

- **Mehrnutzung Niederhelfenschwil**
 - › Die Umsetzung von neuen Lern- und Lehrformen sowie der andauernde Trend zur Teilzeitarbeit und Aufteilung von Lehrpensen erfordern auch in Niederhelfenschwil zusätzliche Klassen- und Diensträume.

Lesen Sie mehr
zu den Anforderungen
des Kantons zur
schulergänzenden Betreuung



MACHBARKEITSSTUDIE

Wie in der Mitwirkungsphase beauftragt, hat das Architektur- und Baumanagement-Büro der Trunz Wirth AG unter der Leitung von Benjamin Saner die Machbarkeit der Varianten A2 und A3 vertieft abgeklärt.

Kurzbeschreibung Variante A2

Die Variante A2 basiert auf dem Grundgedanken, alle bestehenden Schulhäuser zu sanieren, bzw. zu erhalten. Ergänzend zur Grundstrategie A1 enthält die Variante A2 eine optionale Turn- / Mehrzweckhalle in Zuckenriet (Neubau). Kostenschätzung Fr. 16 Mio.

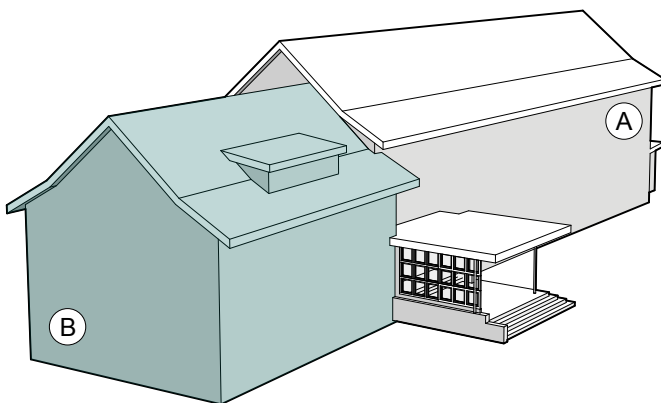
Kurzbeschreibung Variante A3

Die Variante A3 bildet die Grundidee ab, den Platzmangel in Zuckenriet mit einem zusätzlichen Schulhaus-Neubau zu beheben. Dieser enthält auch eine mehrzweckfähige Aula, die vorwiegend auf die Schulbedürfnisse zugeschnitten ist. Als Konsequenz würde die bestehende Infrastruktur in Zuckenriet zurückgebaut. Kostenschätzung Fr. 19,5 Mio.

In den nachfolgend präsentierten Varianten werden die Ursprungsvarianten A2 und A3 vermischt. Deshalb wird eine neue Namensgebung eingeführt.

Standort Lenggenwil

Lenggenwil Variante 1 (LE V1)



- Ⓐ Teil Schulhaus
Umstrukturierung und Sanierung
Fenstersanierung
Nasszellensanierung
Umstrukturierung

- Ⓑ Teil Wohnhaus
Hauptsanierungs- und Umstrukturierungsbedarf
Implementierung neue Nutzungen
Gebäudehüllensanierung

Die sehr schön situierte und gut erhaltene Liegenschaft (Baujahr 1949 / Teilrenovation 2002) kann sanft umstrukturiert werden. Der Hausteil «Wohnhaus» Ⓑ erhält dabei den grösseren Sanierungsbedarf, dieser soll komplett in

die schulische Nutzung überführt werden. Die Bauarbeiten könnten gestaffelt auf verschiedene Ferienetappen aufgeteilt werden.

Grobkostenschätzung Lenggenwil (BKP 1-9 / +/- 30% / inkl. MwSt)

| | | |
|-----------------------------------|------------|------------------|
| Teil B Wohnhaus Komplettsanierung | Fr. | 900'000 |
| Teil A Schulhaus | Fr. | 1'400'000 |
| Keine Provisorien | Fr. | 0 |
| Total Investitionen | Fr. | 2'300'000 |

Gegenüber der ursprünglichen Grobkostenschätzung für den Standort Lenggenwil von Fr. 1,5 Mio., welche lediglich auf einer Flächenberechnung beruhte, ergeben sich Mehrkosten von Fr. 0,8 Mio.

Diese sind hauptsächlich auf die Untersuchung des Wohnhauses Lenggenwil zurückzuführen, die eine grössere Eingriffstiefe als bisher angenommen erforderlich macht.

Standort Zuckenriet

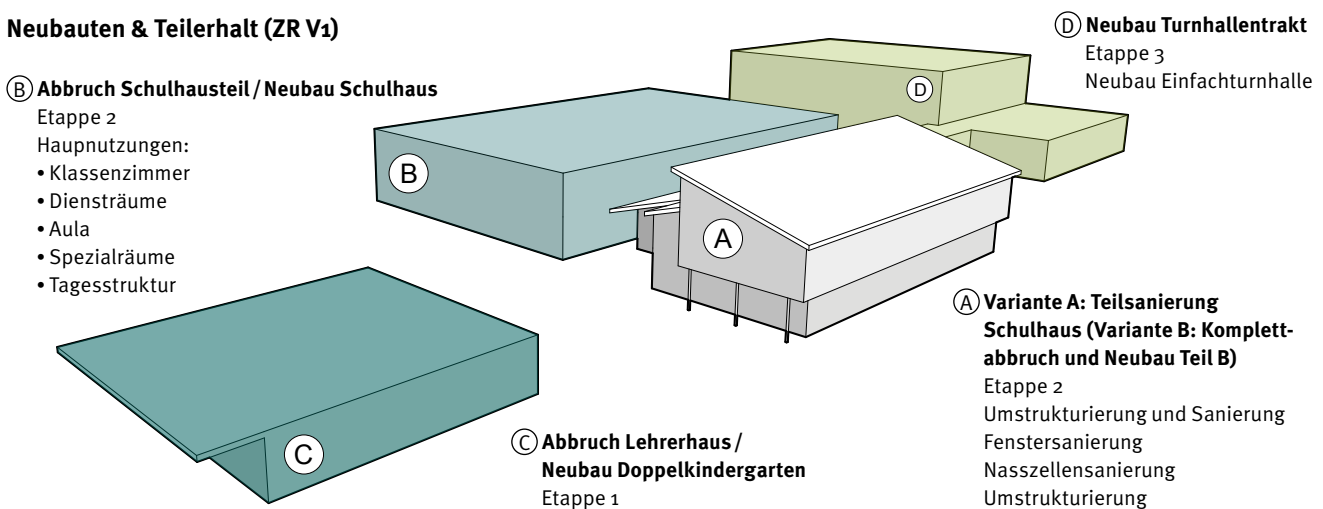
Das Schulhaus für vier Klassen (Baujahr 1965, Anbau 1995) besitzt insgesamt den grössten baulichen Sanierungsbedarf. Dabei soll insbesondere auch auf die Umgebung mit der Kapelle, die dafür notwendige Parkierung und den öffentlichen Verkehr geachtet werden. 2022 wurde zudem ein Provisorium für weitere zwei Klassen auf der Sportwiese errichtet.

Im Unterschied zum Beschrieb aus der Phase 2 «Lösungsstrategie» empfiehlt die Kerngruppe einen Neubau in

Zuckenriet mit verschiedenen Varianten weiterzuvorführen. Bestimmte Teile des bestehenden Gebäudes in Zuckenriet sind baulich in einem schlechten Zustand – andere sind noch nicht 30 Jahre (A) alt und sollten deshalb weiterbetrieben / saniert werden. Es empfiehlt sich deshalb über einen Teilneubau mit flexiblen Möglichkeiten nachzudenken. Im Zuge dessen kann die Gebäudehülle wie auch die Wärmeerzeugung im Bestand saniert werden.

Zuckenriet Variante 1

Neubauten & Teilerhalt (ZR V1)



Der zusätzliche Raumbedarf (Klassenzimmer, Tagesstruktur, Aula ⓑ), ev. Einfachturnhalle ⓓ) kann durch den Abbruch und Neubau des Lehrerhauses (neu Doppelkindergarten Ⓒ) voraussichtlich ohne Provisorium erstellt

werden (exkl. Tagesstruktur). Ob und wie der Doppelkindergarten Ⓒ in den Neubau ⓑ implementiert werden kann, soll als Aufgabenstellung im späteren Auswahlverfahren (Architekturwettbewerb) gestellt werden.

Grobkostenschätzung Zuckenriet Variante 1 (BKP 1–9 / + / –30% / inkl. MwSt)

| | | |
|---|------------|-------------------|
| Sanierung Trakt A (Klassenzimmer) | Fr. | 1'300'000 |
| Neubau Trakt B (Schulhaus / Aula) | Fr. | 11'200'000 |
| Neubau Trakt C (Doppelkindergarten) | Fr. | 2'800'000 |
| Neubau Trakt D (Turnhalle) | Fr. | 5'100'000 |
| Provisorien Tagesstruktur | Fr. | 500'000 |
| Total Investitionen ohne Turnhalle | Fr. | 15'800'000 |
| Total Investitionen mit Turnhalle | Fr. | 20'900'000 |

Diese Variante berücksichtigt den Dorfcharakter und sieht bei den Neubauten mehrere, kleinere Gebäude vor. Die Tagesstruktur wird im Trakt B untergebracht. Gegenüber der ursprünglichen Grobkostenschätzung für den Standort Zuckenriet von Fr. 13.5 Mio. (ohne Turnhalle), welche ledig-

lich auf einer Flächenberechnung beruhte, ergeben sich bei der Variante ZR V1 Mehrkosten von Fr. 2.3 Mio. Diese sind primär auf die Grösse der Tagesstruktur (200 m²) und die Aula (200 m²) zurückzuführen.

Zuckenriet Variante 2**Anbauten & Teilerhalt (ZR V2)****Ⓒ Abbruch Schulhausteil / Anbau Schulhaus**

Etappe 2

Hauptnutzungen:

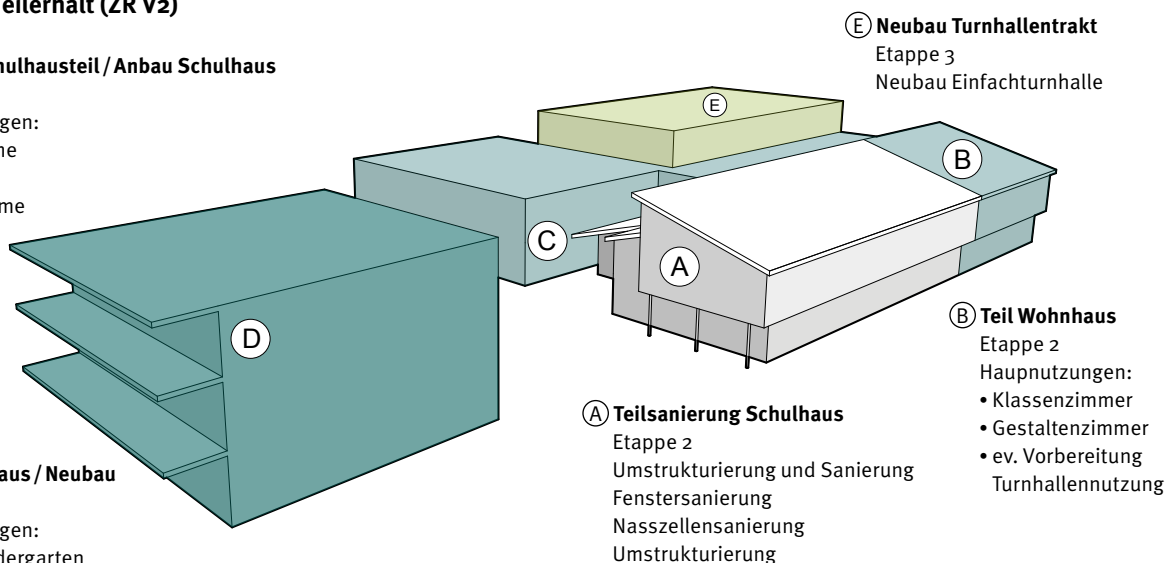
- Diensträume
- Aula
- Spezialräume

Ⓓ Teil Lehrerhaus / Neubau

Etappe 1

Hauptnutzungen:

- Doppelkindergarten
- Tagesstruktur

**Ⓔ Neubau Turnhallentrakt**

Etappe 3

Neubau Einfachturnhalle

Ⓐ Teilsanierung Schulhaus

Etappe 2

Umstrukturierung und Sanierung

Fenstersanierung

Nasszellensanierung

Umstrukturierung

Ⓑ Teil Wohnhaus

Etappe 2

Hauptnutzungen:

- Klassenzimmer
- Gestaltzimmer
- ev. Vorbereitung Turnhallennutzung

Der zusätzliche Raumbedarf (Diensträume, Aula Ⓒ, ev. Einfachturnhalle Ⓔ) kann durch den Abbruch und Neubau des Lehrerhauses (neu Kindergarten und Tagesstruktur Ⓓ) voraussichtlich ohne Provisorium erstellt werden. Die Erweiterung des Klassentrakts Ⓑ (altes Projekt von Kuster+Kuster aus dem Jahr 1990) könnte weitergeführt – und später mit dem Turnhallentrakt Ⓔ erweitert werden. Ob und wie der Doppelkindergarten Ⓓ und die Tagesstruktur ohne Provisorium Ⓓ in den Neubau Ⓔ implementiert werden, kann als Aufgabenstellung im

späteren Auswahlverfahren (Architekturwettbewerb) gestellt werden.

Weiter ist auf eine kompakte Schulanlage zu achten – somit könnte eine etwas kleinere Aula später als Bühne für den Turnhallentrakt dienen. Mit dem späteren Bau der Turnhalle Ⓔ könnten z.B. die dazu notwendigen Nebenräume bereits erstellt und als Alternativnutzungen und Reserven zur Verfügung gestellt werden. Die Landreserven sind in der Variante 2 am geringsten tangiert.

Grobkostenschätzung Zuckenriet Variante 2 (BKP 1–9 / + / –30% / inkl. MwSt)

| | | |
|---|------------|-------------------|
| Sanierung Trakt A (Klassenzimmer) | Fr. | 1'300'000 |
| Neubau Trakt B (Klassenzimmer) | Fr. | 6'000'000 |
| Neubau Trakt C (Diensträume / Aula) | Fr. | 4'700'000 |
| Neubau Trakt D (Kindergarten / Tagesstruktur) | Fr. | 4'400'000 |
| Neubau Trakt E (Turnhalle) | Fr. | 4'900'000 |
| Provisorien Tagesstruktur | Fr. | 500'000 |
| Total Investitionen ohne Turnhalle | Fr. | 16'900'000 |
| Total Investitionen mit Turnhalle | Fr. | 21'800'000 |

Diese Variante ermöglicht den Erhalt der Viehschauwiese, indem für den Primarschulbedarf Anbauten an den zu erhaltenden Schulhausteil vorgesehen werden. Gegenüber der ursprünglichen Grobkostenschätzung für den Standort Zuckenriet von Fr. 13.5 Mio. (ohne Einfachturn-

halle), welche lediglich auf einer Flächenberechnung beruhte, ergeben sich bei der Variante ZR V2 Mehrkosten von Fr. 3.4 Mio. Diese sind primär auf die Grösse der Tagesstruktur (200 m²) und die Aula (200 m²) zurückzuführen.

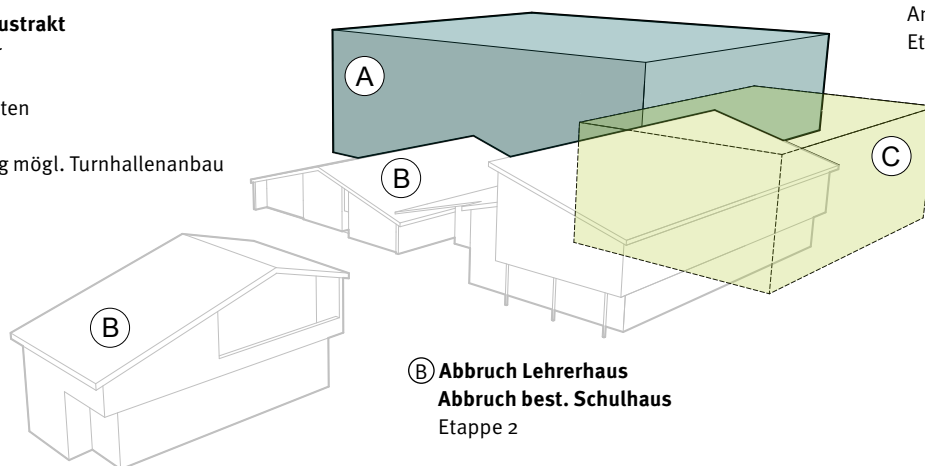
Zuckenriet Variante 3 Komplettneubau (ZR V3)

Ⓐ Neubau Schulhastrakt

8 Klassenzimmer
Tagesstruktur
Doppelkindergarten
Aula
inkl. Vorbereitung mögl. Turnhallenanbau
Etappe 1

Ⓒ Anbau Turnhalle

Anbau Einfachturnhalle
Etappe 3



Ⓑ Abbruch Lehrerhaus

Abbruch best. Schulhaus
Etappe 2

Die Variante 3 sieht einen kompakten Schulhausneubau mit allen benötigten Nutzungen vor. So sind acht Klassenzimmer, die Tagesstruktur, der Doppelkindergarten und eine grosse Aula in einem Gebäude vorgesehen. Ein späterer Anbau einer Einfachturnhalle kann vorgesehen werden. Bei dieser Variante wird die bestehende Schulhausstruktur

komplett zurückgebaut. Ein grosses Augenmerk ist dabei auf die neu zu gestaltende Umgebung zu legen. Eine Mehrzwecknutzung als Parkfläche für Vereine (Turnhalle / Aula) oder für Festzelte (Viehschau) müssen angedacht werden. Weiter soll die Situation rund um den Postautobetrieb verbessert werden.

Grobkostenschätzung Zuckenriet Variante 3 (BKP 1–9 / exkl. Mehrzweckplatz / + / –30 % / inkl. MwSt)

| | | |
|---|------------|-------------------|
| Neubau Schulhaus inkl. Abbruch (B) | Fr. | 16'000'000 |
| Neubau Trakt C (Turnhalle) | Fr. | 4'900'000 |
| Keine Provisorien | Fr. | 0 |
| Total Investitionen ohne Turnhalle | Fr. | 16'000'000 |
| Total Investitionen mit Turnhalle | Fr. | 20'900'000 |

Die optionale Turnhalle würde teilweise in den Untergrund gebaut. Gegenüber der ursprünglichen Grobkostenschätzung für den Standort Zuckenriet von Fr. 13.5 Mio. (ohne Turnhalle), welche lediglich auf einer Flächenbe-

rechnung beruhte, ergeben sich bei der Variante ZR V3 Mehrkosten von Fr. 2.5 Mio. Diese sind primär auf die Grösse der Tagesstruktur (200 m²) und die Aula (200 m²) zurückzuführen.

Kostenübersicht Standort Zuckenriet

| | | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|-----|-------------------------|
| ZR V1 | Neubauten & Teilerhalt | Fr. | 15'800'000 |
| ZR V2 | Anbauten & Teilerhalt | Fr. | 16'900'000 |
| ZR V3 | Komplettneubau | Fr. | 16'000'000 |
| Einfachturnhalle 400 m ² | ohne Office / Küche / Mehrzweckräume | Fr. | 4'900'000 bis 5'100'000 |

Standort Niederhelfenschwil

Die grösste Schulanlage mit insgesamt zwei Hauptgebäuden («Neues Schulhaus» (A) Baujahr 1976 / Anbau 1991 / Altes Schulhaus 1903 / Sanierung 1983) zeigt sich in baulich verschiedenen Sanierungsbedarf-Zyklen. Der Haupt-

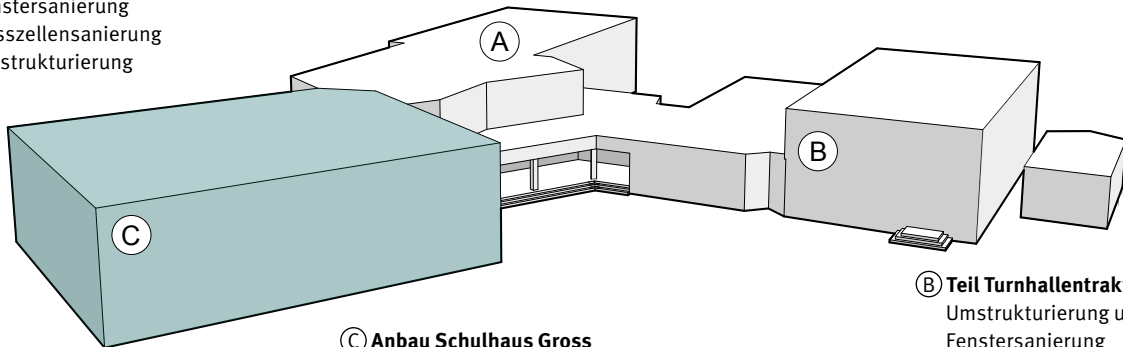
sanierungsbedarf besteht im alten, denkmalgeschützten Schulhaus. Sollte dieses Haus weiterhin als Schulgebäude betrieben werden, ist eine Komplettsanierung unumgänglich.

Niederhelfenschwil Variante 1

Ohne Sanierung Altes Schulhaus, mit Tagesstruktur

Ⓐ Teilsanierung Schulhaus

Umstrukturierung und Sanierung
Fenstersanierung
Nasszellensanierung
Umstrukturierung



Ⓒ Anbau Schulhaus Gross

Hauptnutzungen:
• Nutzungen aus dem alten Schulhaus
• Spezialräume
• Tagesstruktur
• Klassenzimmer
• Doppelkindergarten

Ⓑ Teil Turnhallentrakt

Umstrukturierung und Sanierung
Fenstersanierung
Nasszellensanierung

In der Variante 1 wird eine Nutzungsänderung des bestehenden, alten Schulhauses angeregt. Alle Nutzungen aus dem alten Schulhaus sowie die zusätzlich benötigten Nut-

zungen (Tagesstruktur) werden auf dem Standort des «neuen» Schulhauses erstellt resp. umstrukturiert. Dies hat einen Neubau Ⓒ zur Folge.

Grobkostenschätzung Niederhelfenschwil Variante 1 (BKP 1-9 / + / -30 % / inkl. MwSt)

| | | |
|-------------------------------|------------|-------------------|
| Neubau Trakt C | Fr. | 7'000'000 |
| Sanierung Trakt A (Schulhaus) | Fr. | 2'000'000 |
| Sanierung Trakt B (Turnhalle) | Fr. | 1'000'000 |
| Keine Provisorien | Fr. | 0 |
| Total Investitionen | Fr. | 10'000'000 |

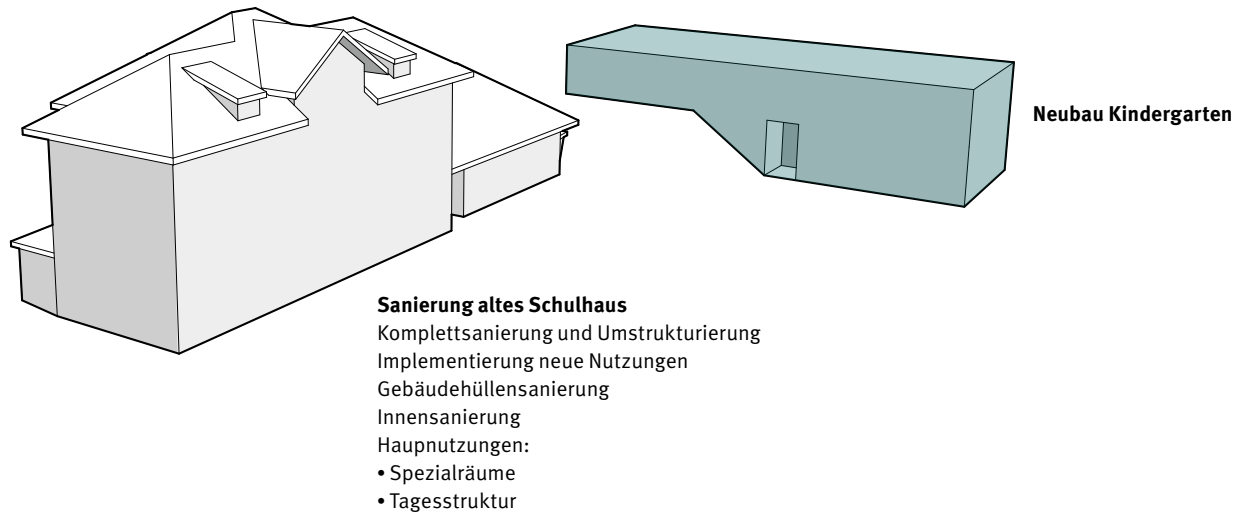
Gegenüber der ursprünglichen Grobkostenschätzung für den Standort Niederhelfenschwil von Fr. 4.5 Mio., welche lediglich auf einer Flächenberechnung beruhte, ergeben sich bei der Variante NH V1 Mehrkosten von 5.5 Mio. Diese

sind primär auf den Anbau C zurückzuführen, welcher u.a. eine Doppelkindergarten sowie eine Tagesstruktur für den Schulstandort Niederhelfenschwil enthält (vergl. S. 6).

Niederhelfenschwil Variante 2

Mit Sanierung Altes Schulhaus, mit Tagesstruktur (NH V2)

Sanierung Altes Schulhaus / Neubau Kindergarten



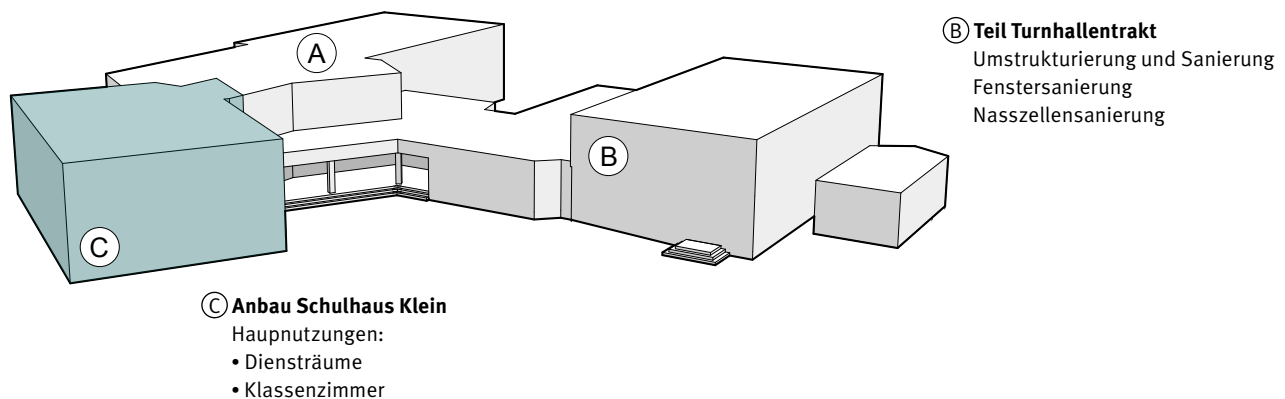
In der Variante 2 ist eine Umnutzung des alten Schulhauses (A) in die Tagesstruktur vorgesehen. Der heutige Doppelkindergarten würde in einen danebenliegenden, unter-

geordneten Neubau (B) ausgelagert. Somit könnte u.a. ein teures Provisorium verhindert werden.

«Neues Schulhaus» / Anbau Klein

(A) Teilsanierung Schulhaus

Umstrukturierung und Sanierung
Fenstersanierung
Nasszellensanierung



In der Variante 2 können die Zusatznutzungen (Diensträume / Klassenzimmer aus der notwendigen Umstrukturierung) in einen relativ kleinen Neubau (C) implementiert

werden. Somit können weitere teure Provisorien verhindert werden. Der Haupttrakt (A) sowie der Turnhallentrakt (B) könnten über den laufenden Unterhalt saniert werden.

Grobkostenschätzung Niederhelfenschwil Variante 2

| | | |
|----------------------------|------------|-------------------|
| Neubau Haus C | Fr. | 2'600'000 |
| Sanierung Haus A und B | Fr. | 3'000'000 |
| Sanierung altes Schulhaus | Fr. | 3'400'000 |
| Neubau Doppelkindergarten | Fr. | 2'500'000 |
| Keine Provisorien | Fr. | 0 |
| Total Investitionen | Fr. | 11'500'000 |

Gegenüber der ursprünglichen Grobkostenschätzung für den Standort Niederhelfenschwil von Fr. 4.5 Mio., welche lediglich auf einer Flächenberechnung beruhte, ergeben sich bei der Variante NH V2 Mehrkosten von Fr. 7.0 Mio. Diese sind auf die kostenintensive Sanierung des alten Schulhauses (+1.2 Mio. gegenüber Grobkostenschätzung), die Berücksichtigung der Flächen für die Tages-

struktur (200m²) und die Notwendigkeit eines kleineren Anbaus an das neuere Schulhaus für zusätzlich benötigte Flächen, +1 Klassenzimmer, +1 Gruppenraum, zurückzuführen. Die Räumlichkeiten im alten Schulhaus sind für eine Doppelnutzung mit Musikverein, Jungwacht/Blauring sowie Spielgruppen vorgesehen.

Niederhelfenschwil Variante 3

Ohne Sanierung Altes Schulhaus, ohne Tagesstruktur (NH V3)

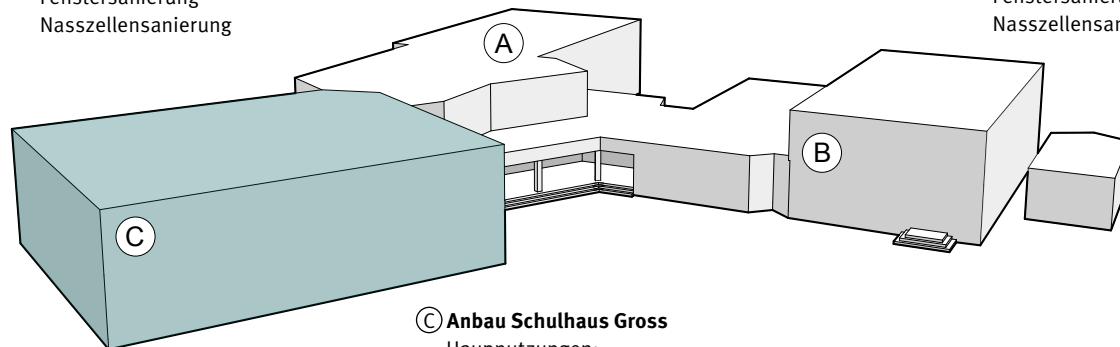
«Neues Schulhaus» / Anbau Gross

(A) Teilsanierung Schulhaus

- Umstrukturierung und Sanierung
- Fenstersanierung
- Nasszellensanierung

(B) Teil Turnhallentrakt

- Umstrukturierung und Sanierung
- Fenstersanierung
- Nasszellensanierung



(C) Anbau Schulhaus Gross

- Hauptnutzungen:
- Nutzungen aus dem Schulhaus
 - Spezialräume
 - Klassenzimmer
 - Doppelkindergarten

In der Variante 3 wird eine Nutzungsänderung des bestehenden alten Schulhauses angeregt. Alle Nutzungen aus dem alten Schulhaus sowie die neuen benötigten Nutzun-

gen (exkl. Tagesstruktur) werden auf dem Standort des «neuen» Schulhauses erstellt resp. umstrukturiert. Dies hat einen relativ grossen Neubau (C) zur Folge.

Grobkostenschätzung Niederhelfenschwil Variante 3 (BKP 1-9 / + / -30% / inkl. MwSt)

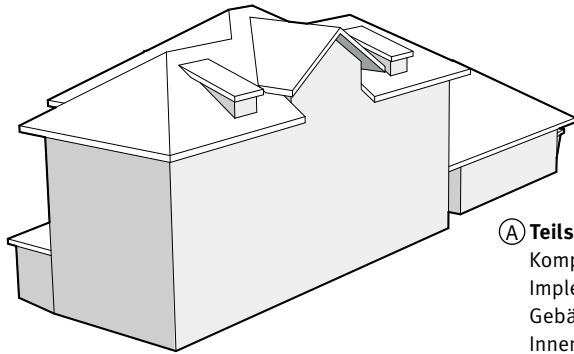
| | | |
|-----------------------------|------------|------------------|
| Neubau Trakt C | Fr. | 5'500'000 |
| Sanierung Trakt A Schulhaus | Fr. | 2'000'000 |
| Sanierung Trakt B Turnhalle | Fr. | 1'000'000 |
| Keine Provisorien | Fr. | 0 |
| Total Investitionen | Fr. | 8'500'000 |

Gegenüber der ursprünglichen Grobkostenschätzung für den Standort Niederhelfenschwil von Fr. 4.5 Mio., welche lediglich auf einer Flächenberechnung beruhte, ergeben sich bei der Variante NH V3 Mehrkosten von Fr. 4 Mio. Diese sind auf die Notwendigkeit eines Anbaus an das neuere Schulhaus zurückzuführen, welcher nebst den

transferierten Nutzungen aus dem alten Schulhaus (Kindergarten, Sonderpädagogik, Musikverein und Spielgruppen) zusätzlich benötigte Flächen, +1 Klassenzimmer, +1 Gruppenraum, enthält. Angedacht sind Doppelnutzungen durch Musikverein, Jungwacht/Blauring und Spielgruppen.

Niederhelfenschwil Variante 4 Mit Sanierung Altes Schulhaus, ohne Tagesstruktur (NH V4)

Sanierung Altes Schulhaus (Kindergarten / Spezialräume)



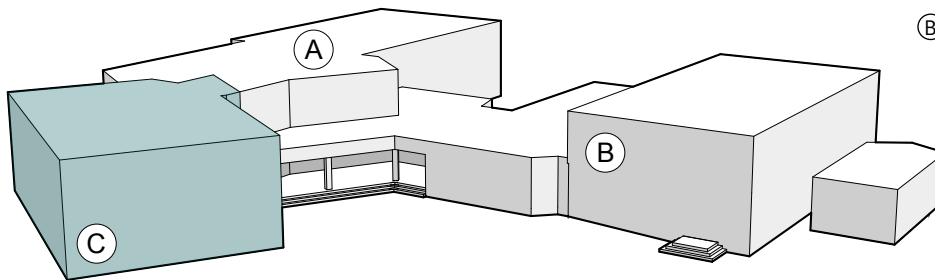
- Ⓐ **Teilsanierung Schulhaus**
 Komplettsanierung und Umstrukturierung
 Implementierung neue Nutzungen
 Gebäudehüllensanierung
 Innensanierung

In der Variante 4 wäre eine Nutzung des alten Schulhauses (A) als Doppelkindergarten, Logopädie, SHP und der Bibliothek vorgesehen. Sollte dieses Haus weiterhin als

Schulhaus betrieben werden, ist eine Komplettsanierung unumgänglich. Während der Bauzeit müsste mindestens für den Kindergarten ein Provisorium betrieben werden.

«Neues Schulhaus» / Anbau Klein

- Ⓐ **Teilsanierung Schulhaus**
 Umstrukturierung und Sanierung
 Fenstersanierung
 Nasszellensanierung



- Ⓑ **Teil Turnhallentrakt**
 Umstrukturierung und Sanierung
 Fenstersanierung
 Nasszellensanierung

- Ⓒ **Anbau Schulhaus Klein**
 Hauptnutzungen:
 • Diensträume
 • Klassenzimmer

Die Zusatznutzungen (Klassenzimmer und Diensträume) können in einen relativ kleinen Neubau (C) implementiert werden. Somit wären keine weiteren Provisorien notwen-

dig. Der Haupttrakt (A) sowie der Turnhallentrakt (B) könnten im Rahmen von Unterhaltsarbeiten saniert werden.

Grobkostenschätzung Niederhelfenschwil Variante 4

| | | |
|----------------------------|------------|------------------|
| Neubau Haus C | Fr. | 2'600'000 |
| Sanierung Haus A und B | Fr. | 3'000'000 |
| Sanierung Altes Schulhaus | Fr. | 3'400'000 |
| Provisorien | Fr. | 500'000 |
| Total Investitionen | Fr. | 9'500'000 |

Gegenüber der ursprünglichen Grobkostenschätzung für den Standort Niederhelfenschwil von Fr. 4.5 Mio., welche lediglich auf einer Flächenberechnung beruhte, ergeben sich bei der Variante NH V4 Mehrkosten von Fr. 5 Mio. Diese sind auf die kostenintensive Sanierung des alten Schulhauses (+1.2 Mio. gegenüber Grobkostenschätzung) und die

Notwendigkeit eines Anbaus an das neuere Schulhaus für zusätzlich benötigte Flächen, +1 Klassenzimmer, +1 Gruppenraum, zurückzuführen. Die Räumlichkeiten im Alten Schulhaus sind für Doppelnutzungen mit dem Musikverein, Jungwacht/Blauring und Spielgruppen vorgesehen.

| Kostenübersicht Standort Niederhelfenschwil: | | |
|--|--|----------------|
| NH V1 | Ohne Sanierung Altes Schulhaus, mit Tagesstruktur | Fr. 10'000'000 |
| NH V2 | Mit Sanierung Altes Schulhaus, mit Tagesstruktur | Fr. 11'500'000 |
| NH V3 | Ohne Sanierung Altes Schulhaus, ohne Tagesstruktur | Fr. 8'500'000 |
| NH V4 | Mit Sanierung Altes Schulhaus, ohne Tagesstruktur | Fr. 9'500'000 |

FAZIT & EMPFEHLUNG BEHÖRDEN ZUM WEITEREN VORGEHEN

Die Kerngruppe sowie Schulrat und Gemeinderat haben die Resultate aus der Machbarkeitsstudie sowie die Voten an der Informationsveranstaltung vom 29. November 2023 zur Kenntnis genommen und das weitere Vorgehen diskutiert. Die von der Bevölkerung favorisierte Strategie für den Erhalt der Dorfschulhäuser (Strategie A) wird in der Machbarkeitsstudie als bautechnisch umsetzbar bestätigt. Die Kosten fallen unter Berücksichtigung der zusätzlichen Anforderungen höher aus als angenommen. Unter Berücksichtigung des aktuellen Meinungsbildes in der Bevölkerung und dem Festhalten an der Grundsatzentscheidung «Dorfschulhäuser» fassen die Behörden und die Kerngruppe folgende Erkenntnisse zusammen:

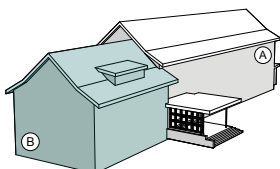
- Die Komplettsanierung des Alten Schulhauses in Niederhelfenschwil für die weitere schulische Nutzung ist zwar wünschenswert, erscheint aber aus Kostengründen nicht sinnvoll.

- Aus Kostengründen ist der Bau einer Turnhalle in Zuckenriet nur optional vorzusehen bzw. in einer ersten Bauphase sei darauf zu verzichten. Die Bedürfnisse der Musikschule und der Musikvereine können mit einer Aula abgedeckt werden.
- Der Bedarf von Tagesstrukturen an jedem Schulstandort bzw. der langfristige Trend zu Tagesschulen in der Schweiz wird anerkannt. Kurzfristig und unter Berücksichtigung der aktuellen Auslastung soll jedoch an einer zentralen Tagesstruktur in Zuckenriet festgehalten werden. Für das Mittagstisch-Angebot sollen an jedem Ort Räumlichkeiten eingeplant werden.

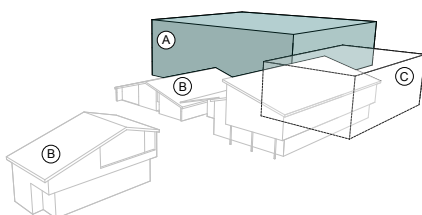
Ein Entscheid der Behörden, ob eine weitere Machbarkeit mit «zentralerem Ansatz» erstellt werden soll, ist noch offen.

Basierend auf diesen Grundsätzen ist folgende Basiskombination aus den einzelnen Dörfer-Varianten denkbar – diese wird von den Behörden empfohlen:

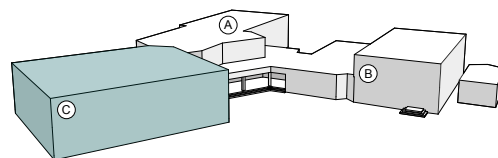
LEV1
Schulische Nutzung
Wohnhaus B



ZRV3
Tagesstruktur in Trakt A
Ohne Turnhalle C (optional)



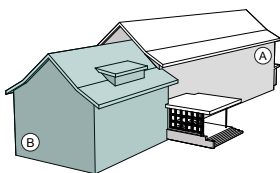
NHV1
Altes Schulhaus → Nutzungsänderung
Neubau C ohne Tagesstruktur



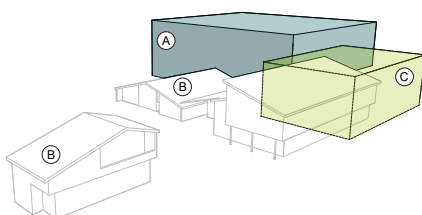
| Basisvariante | ohne Tagesstruktur NH; ohne Turnhalle ZR, mit Aula ZR | Fr. |
|----------------------------|--|-------------------|
| Lenggenwil | | 2'300'000 |
| Zuckenriet | V3 ohne Turnhalle | 16'000'000 |
| Niederhelfenschwil | V3 ohne Tagesstruktur, ohne Sanierung / Nutzung Altes Schulhaus | 8'500'000 |
| Total Basisvariante | ohne Verfahrenskosten | 26'800'000 |
| Verfahrenskosten | | 400'000 |
| Vergleich Variante 3 | +7,3 Mio.: aufgrund Eingriff LE, Grösse Tagesstruktur ZR, Mehrnutzung NH | |

Als Vergleich kann die Maxivariante hinzugezogen werden, die eine Tagesstruktur in Niederhelfenschwil und die Turnhalle in Zuckenriet beinhaltet – diese Lösung wird durch die Behörden nicht empfohlen.

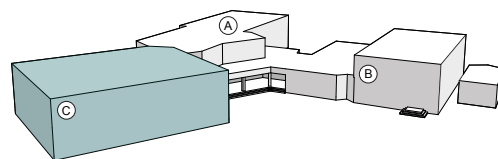
LEV1
Schulische Nutzung
Wohnhaus B



ZRV3
Tagesstruktur in Trakt A
Mit Turnhalle C



NHV1
Altes Schulhaus → Nutzungsänderung
Neubau C mit Tagesstruktur



| Maxivariante | mit Tagesstruktur NH; mit Turnhalle ZR, mit Aula ZR | Fr. |
|---------------------------|--|-------------------|
| Lenggenwil | | 2'300'000 |
| Zuckenriet | V3 mit Turnhalle | 20'900'000 |
| Niederhelfenschwil | V1 mit Tagesstruktur, Sanierung / Nutzung Altes Schulhaus | 10'000'000 |
| Total Maxivariante | ohne Verfahrenskosten | 33'200'000 |
| Verfahrenskosten | | 400'000 |
| Vergleich Variante 3 | +13,7 Mio.: analog Kombi 1; plus Halle ZR, plus Tagesstruktur NH | |

Optionenliste

| Anspruchsgruppe | Dorf | Wunsch | Status |
|-------------------|------|---|--------|
| Tagesstruktur | NLZ | Mehr Raum für Mittagstisch , separate Räume für ältere SuS | ✓ |
| Musikschule | NLZ | Musikzimmer mit Tageslicht und WLAN, Aula konzertfähig | ✓ |
| Bevölkerung | NLZ | Aussenanlagen (Sportplatz, Spielplatz, Pumptrack etc.) | ✓ |
| Naturschutz | NLZ | Pausenplätze, Umgebungsgestaltung , Neubau / Sanierung «2050» | ✓ |
| Bibliothek, Ludo | NLZ | Zentrale Räumlichkeiten m. Tageslicht, barrierefrei, PP, Lager | teilw. |
| Dorfbühne LE | NLZ | Jugendräume (Jungwacht LE, Jubla NZ) | ✓ |
| Dorf und Wasserk. | Z | Archivräume (DUWK; Musikverein; Kapellgenossenschaft) | ✓ |
| Kapelle | Z | Öff. WC, Parkplatzsituation ZR , Zentrale Heizung, ÖV Zuckenriet | ✓ |
| Brass Band ZR | Z | Musikzimmer , Probelokal , Turnhalle als / mit Mehrzweckraum | ✓ |

■ Machbarkeitsstudie ■ Nicht gelöst ■ Raumplaner / Wettbewerb

Obenstehende Abbildung zeigt, dass bis auf zentrale Räumlichkeiten für Bibliothek und Ludothek, sämtliche Erfordernisse der Anspruchsgruppen aus der Gemeinde in der Machbarkeitsstudie berücksichtigt werden konnten.

Im Investitionsvolumen nicht enthalten sind die rot markierten Bereiche, z.B. die Postauto-Halteräume in Zuckenriet. Diese sind mit der Raumplanung abzustimmen und separat zu finanzieren.

AUSBLICK UND EINLADUNG ZUR MITWIRKUNG

Im Hinblick auf die Kreditabstimmung im Jahr 2025 ist bereits heute Transparenz zu schaffen, wie sich die Investition in zukunftsfähigen Schulraum in den nächsten Jahren auf den Steuerfuss der Gemeinde Niederhelfenschwil auswirkt.

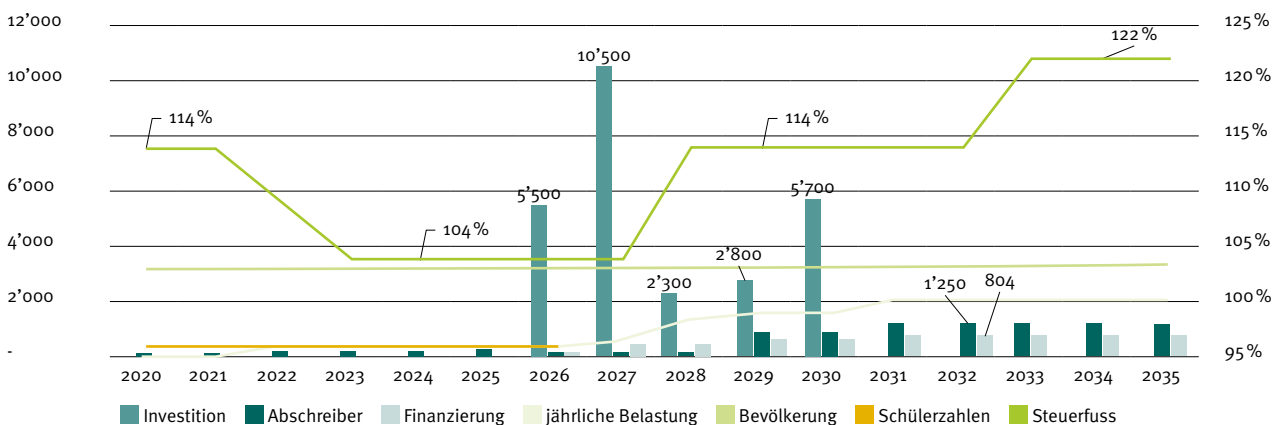
In diesem Kontext sei nochmals festgehalten, dass unserer Gemeinde in den nächsten Jahren ohnehin Kosten von mindestens Fr. 11.5 Mio. entstehen, dies wären die Minimalkosten für die Sanierung der bestehenden, z. T. stark in die Jahre gekommenen Dorfschulhäuser. Die zusätzlichen Anforderungen (vergl. Seite 6) sowie eine moderne Unterrichtsgestaltung könnten mit diesem Betrag aber nicht abgedeckt werden.

Investitionskosten in Höhe von rund Fr. 26 Mio. würden

sich in der Erfolgsrechnung während mind. 25 Jahren in den Abschreibungen niederschlagen. Zudem müsste sich die Gemeinde fremdfinanzieren, was ebenfalls Finanzierungskosten nach sich ziehen würde.

Nachstehende Grafik illustriert den Druck der von den Behörden vorgeschlagenen Basisvariante auf den Steuerfuss der Gemeinde Niederhelfenschwil (Annahme). Der Steuerfuss könnte sich ein Jahr nach Baubeginn auf ca. 114 % erhöhen; dies entspricht dem Niveau der Jahre 2018 bis 2021. Zwei Jahre nach Bauvollendung würden Abschreibungen und Finanzierungskosten den Höhepunkt erreichen, was eine erneute Anhebung des Steuersatzes um schätzungsweise 8 % zur Folge haben könnte.

Basisvariante – Annahme Steuerfussentwicklung



In dieser Prognose nicht berücksichtigt sind wahrscheinliche Steuerkraftzunahmen, positive Effekte des vorliegenden Infrastrukturprojektes auf das einheimische Gewerbe sowie die mögliche Veräusserung von gemeindeeigenen Gebäuden und Grundstücken bzw. unbebauter

Landreserven. Schliesslich beruhen diese Berechnungen auf der Annahme, dass das aktuelle jährliche Investitionsvolumen in anderen Bereichen in etwa beibehalten oder leicht gesenkt wird.

Der weitere, optimistische Ausblick im Projekt präsentiert sich wie folgt:



Sollte sich im Mitwirkungsverfahren (Dezember 2023 bis Februar 2024) die Meinung durchsetzen, dass aus Kostengründen ein zentraler Schulstandort abgeklärt werden soll, würde im Frühling 2024 eine zweite Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben.

Für die beiden Schulstandorte Zuckenriet und Niederhelfenschwil mit den angedachten Neubauten ist ein Architekturwettbewerb erforderlich. Die Behörden empfehlen dabei die Ausschreibung von zwei separaten Teilprojekten für die Schulstandorte Zuckenriet und Niederhelfenschwil. Die Sanierung und Umstrukturierung der Schulliegenschaften in Lenggenwil kann unter laufendem Betrieb erfolgen, ev. ist hierfür ein Planerwahlverfahren notwen-

dig. Sämtliche Aufwendungen für Wettbewerb und Wahlverfahren sind mit den sogenannten Verfahrenskosten (vergl. S. 17) abgedeckt.

Hier gehts zur
Mitwirkungsplattform:
www.mitwirken-niederhelfenschwil.ch



NÄCHSTE TERMINE

21.12.2023 bis 18.02.2024

Online-Mitwirkungsverfahren unter
www.mitwirken-niederhelfenschwil.ch

1. Quartal 2024

Ev. zweite Machbarkeitsstudie (Provisorisch)

März 2024

Austausch Begleitgruppe

ab Mai 2024

Architekturwettbewerb für Zuckenriet
und Niederhelfenschwil
Planerwahlverfahren für Lenggenwil

