



Gemeindekanzlei

Datum 16. März 2024
Zuständig Sandra Eichbaum
E-Mail sandra.eichbaum@wolfhalden.ar.ch

Projekt «Zukunft Schule Wolfhalden» Anpassung Szenario aufgrund Kostenschätzung – Informationsanlass im Kronensaal

Zu Beginn des vergangenen Jahres konnte der Gemeinderat das Raumprogramm für die Schulnutzung, die Kindergärten und die Betreuung an Informationsanlässen vorstellen. Auf Grundlage dieses Raumprogrammes wurden unterschiedliche Varianten zur baulichen Umsetzbarkeit (Machbarkeitsstudien) ausgearbeitet. Diese wurden verglichen sowie Vor- und Nachteile abgewogen. Für die vorteilhafteste Variante wurden die Kosten geschätzt. Die darauffolgende Analyse der finanziellen Tragbarkeit hat ergeben, dass die zu erwartenden Investitionen unter Einhaltung der Vorgaben des kantonalen Finanzhaushaltsgesetzes nicht finanzierbar sind. An einem öffentlichen Informationsanlass hat der Gemeinderat über den Prozess, die Erkenntnisse und das weitere Vorgehen informiert.

Masterplan

In einem partizipativen Prozess wurden im Jahr 2021 zusammen mit der Bevölkerung verschiedenste Ideen hinsichtlich der Zukunft der Schule Wolfhalden zusammengetragen und mögliche Szenarien diskutiert. Daraus resultierte eine Entwicklungsstrategie, welche in einem Masterplan festgehalten wurde und auf zwei Teilprojekten beruht. In einem ersten Teilprojekt sollte das Mittelstufenschulhaus Friedberg ersetzt bzw. umgebaut und erweitert werden. Neben zeitgemässen Unterrichtsräumen (Schulzimmer, Gruppen- und Werkräume) war insbesondere eine grössere Turnhalle vorgesehen, welche dem Schulbetrieb, aber auch der Bevölkerung neue Möglichkeiten eröffnen sollte.

Das zweite Teilprojekt sah die Zusammenführung der Kindergärten «Zelg» und «Dorf» auf dem Schulareal vor. Damit würde das Schulhaus «Zelg» vollständig der Unterstufe zur Verfügung gestellt und die freiwerdenden Liegenschaften (Kindergarten und Schulhaus «Dorf») könnten durch Dritte genutzt werden.

Die Erschliessung des Grundstücks durch eine Privatstrasse mit Fahrrecht für die Gemeinde wäre nach wie vor nicht optimal. Allenfalls ergäben sich im Projektverlauf Verbesserungsmöglichkeiten.

Raumprogramm

Auf Basis des Masterplanes verabschiedete der Gemeinderat im Spätherbst 2022 für beide Teilprojekte je eine massgeschneiderte Liste aller notwendigen Räume, die Raumprogramme. Den Kern dieser Raumprogramme bildeten die schulischen Bedürfnisse. Darüber hinaus sollte die neue Turnhalle auch als einfache Mehrzweckhalle der Bevölkerung zur Verfügung stehen und mit wenigen Ergänzungen ausgerüstet werden (Foyer, Cateringküche, hinreichend Toiletten für grössere Anlässe). Für den



Schwingclub war ein Schwingkeller vorgesehen, an dessen Kosten sich der Verein im Sinne des Verursacherprinzips beteiligen sollte.

Zwischenzeitlich wurde absehbar, dass die Gemeinden aufgrund der Revision des Volksschulgesetzes verpflichtet werden würden, künftig eine schulergänzende Kinderbetreuung bedarfsgerecht anzubieten. Sinnvollerweise würde diese neue Aufgabe im Masterplan Berücksichtigung finden. Es erwies sich als zielführend die notwendigen Betreuungsräume mit dem neuen Doppelkindergarten zusammenzulegen und in das entsprechende Raumprogramm zu integrieren.

Machbarkeitsstudien und Kosten

Mit den Machbarkeitsstudien wurden verschiedene Bebauungsvarianten und Kombinationen auf Basis des Masterplanes überprüft, im Gemeinderat erörtert und bewertet. Schliesslich wurden die Kosten für die vorteilhafteste Variante geschätzt. Die Überprüfung der Tragbarkeit zeigte jedoch, dass die zu erwartenden Investitionskosten von rund 22.3 Millionen Franken (inkl. Betriebseinrichtungen, Umgebung, Baunebenkosten, Ausstattung, Reserve und Mehrwertsteuer) nicht finanzierbar wären, selbst wenn die Liegenschaften Schulhaus und Kindergarten Dorf veräussert würden. Grund sind vor allem die Abschreibungen über 25 Jahre hinweg, welche die Erfolgsrechnung jährlich mit 892'000 Franken belasten würden sowie die zu erwartenden Zinsen für das notwendige Fremdkapital.

Anpassung Szenario

Vor diesem Hintergrund suchte die Projektgruppe nach einer Lösung um dem räumlichen Notstand zu begegnen. Es lag auf der Hand, dass am ehesten auf den Neubau des Doppelkindergartens mit Zusatznutzung verzichtet werden könnte, da die Kindergärten aktuell funktionstauglich sind. Weiter erwies sich die Turnhalle als grösster Kostentreiber, deshalb wurde sie aus dem Projekt gestrichen, auch wenn dies ein schmerzhafter Verlust für Schule und Vereine darstellt. Auf die Räume für das Werken und die Betreuung kann jedoch nicht verzichtet werden. Mit dieser neuen Ausgangslage wurde der Fächer nochmals geöffnet und in diesem Zuge auch die weitere Nutzung des alten Schulhauses Dorf für Werken und Betreuung geprüft, obwohl sich der Gemeinderat klar gegen ein Schulhaus direkt an der Hauptstrasse ausgesprochen hatte. Es zeigte sich, dass eine solche Kompromisslösung nicht nachhaltig und betrieblich nachteilig wäre, da die bestehenden räumlichen Strukturen zu kleinteilig sind, ein Anbau unvermeidbar würde und auch auf sich ändernde Bedürfnisse kaum reagiert werden könnte. Die erheblichen Investitionskosten stünden in einem Missverhältnis zum erzielbaren Ergebnis. Ein wichtiger finanzieller Faktor wäre ausserdem, dass für die gesamte Bauzeit beider Etappen ein kostenintensives Provisorium zur Verfügung gestellt werden müsste. Auch würden die Einnahmen aus einer späteren Nutzung des Grundstücks durch Dritte wegfallen.

Teilweise in Abkehr zum Masterplan beschloss der Gemeinderat schliesslich, folgende neue Stossrichtung auszuarbeiten:

1. Umbau und Erweiterung des bestehenden Mittelstufenschulhauses «Friedberg» für einen zukunftsfähigen Schulbetrieb: Um den Bedürfnissen des Schulbetriebes langfristig gerecht zu werden, müssen das bestehende Schulhaus «Friedberg» ergänzt und die Raumreserven im Dachgeschoss vollständig genutzt werden. Dies bedeutet, dass der Schwingkeller dem Eigenbedarf der Schule weichen muss. Die Erweiterung der bestehenden Turnhalle ist bautechnisch und ökonomisch nicht sinnvoll.
2. Neubau in Fertigbauweise: für die Werkräume und die Betreuung auf der Landreserve des Schulareals. Der genaue Standort muss noch bestimmt werden, da der Grundbau und die Erschliessung als kostentreibende Faktoren optimiert werden müssen. Ausserdem ist die Raumsicherung für die Zukunft ein wichtiger Aspekt, den es zu berücksichtigen gilt.



3. Die Kindergärten bleiben an den bestehenden Standorten. Das Schulhaus «Zelg» wird nicht verändert.
4. Mit der Bereitstellung neuer zeitgemässer Werkräume wird das Schulhaus «Dorf» zu gegebener Zeit für die Nutzung durch Dritte zur Verfügung gestellt werden.

Der Verzicht auf die Turnhalle und den Schwingkeller ist ein gewichtiger Nachteil dieser Lösung, wie auch das Abweichen vom ursprünglichen Ziel, den gesamten Schulbetrieb auf dem Friedberg-Areal zusammenzuführen. Auf der anderen Seite kann mit dem Umbau und der Erweiterung des Mittelstufenschulhauses langfristig ein zeitgemässer Schulbetrieb gewährleistet werden – und dies mit sinnvollen Investitionskosten. Zusammen mit dem Fertigbau sind in Zukunft bei Bedarf andere Nutzungskombinationen möglich und die Erstellung eines Bauzeitprovisoriums kann vermieden werden. Ausserdem wird der ganze Prozess beschleunigt, weil der Fertigbau für Werken und Betreuung weniger Zeit in Anspruch nimmt als der ursprünglich vorgesehene Neubau für Doppelkindergarten und Betreuung. Die Problematik der Erschliessung des Grundstücks durch eine Privatstrasse mit Fahrrecht für die Gemeinde bleibt unverändert. Optimierungsversuche sind im Zusammenhang mit Umbau und Erweiterung des Mittelstufenschulhauses zu prüfen. Ein Kleinkinderspielplatz wird weiterhin im Projekt mitgedacht (vor allem in Bezug auf den Standort), die Umsetzung soll jedoch unabhängig erfolgen.

Finanzierung

Für den Fertigbau für Werken und Betreuung ist gemäss Grobkostenschätzung mit rund 4.2 Millionen Franken zu rechnen, für Umbau und Erweiterung des Mittelstufenschulhauses mit rund 8.6 Millionen Franken (inkl. Betriebseinrichtungen, Umgebung, Baunebenkosten, Ausstattung, Reserve und Mehrwertsteuer). Eine erste Beurteilung der Finanzierung erfolgte aufgrund von Modellrechnungen. Nach Abschluss der Rechnung für das Jahr 2023 werden genauere Angaben vorliegen. Es ist davon auszugehen, dass die erste Bauetappe (Fertigbau für Werken und Betreuung) ohne Steuererhöhung bewältigt werden kann. Für die zweite Etappe ist – je nach Ergebnis der Jahresabschlüsse 2024 bis 2027 – wahrscheinlich mit einer Steuererhöhung zu rechnen.

Informationsanlass im Kronensaal

Der Gemeinderat hat seine Abklärungen und Erkenntnisse am Informationsanlass vom 21. Februar 2024 der Bevölkerung dargelegt und ist mehrheitlich auf Verständnis gestossen. Die Anwesenden zeigten sich erfreulicherweise sehr interessiert und brachten eigene Überlegungen ein. Der Gemeinderat durfte einige Denkanstösse für den weiteren Prozess entgegennehmen. Beispielsweise erging von einem fachkundigen Anwesenden der Hinweis, als Option zur angedachten Modulbauweise eine Elementbauweise zu prüfen.

Weiteres Vorgehen

In einem ersten Schritt soll der Fertigbau für das Werken und die Betreuung erstellt werden. In einem zweiten Schritt soll das Schulhaus «Friedberg» für die Zukunft gerüstet werden. Während dieser Bauphase soll der bereits erstellte Fertigbau als Provisorium dienen, bevor er seiner eigentlichen Bestimmung – dem Werkunterricht und der Betreuung – zugeführt wird. So können die hohen Kosten für die Miete eines ordentlichen Provisoriums eingespart werden.

Im gesamten Prozess wird die Bevölkerung über zwei Kreditvorlagen befinden. In einer ersten Vorlage treffen die Stimmberechtigten einen Grundsatzentscheid für das gesamte Szenario mit beiden Bauebenen. Konkret wird Kostengutsprache für folgende Prozessschritte beantragt:

- Ausschreibung des Fertigbaus für Werken und Betreuung nach den Vorgaben des öffentlichen Beschaffungsrechts



- Beschaffung des Fertigbaus für Werken und Betreuung
- Architekturwettbewerb für den Umbau und die Erweiterung des Schulhauses «Friedberg»
- Überarbeitung des Vorprojekts für den Umbau und die Erweiterung des Schulhauses «Friedberg» (mit dem Ziel einer Kostengenaugigkeit von +/-15%).

In der zweiten Abstimmung wird über das konkrete Projekt für den Umbau und die Erweiterung des Schulhauses «Friedberg» mit entsprechendem Ausführungskredit befunden.

Bis zur ersten Abstimmung können bereits wichtige Vorarbeiten an die Hand genommen werden: die Ausschreibekriterien für den Fertigbau sind zu definieren, der genaue Standort ist zu prüfen und einzelne Aspekte sind in einer Vertiefungsstudie zu klären. Weiter wird die Gemeinde den Schwingclub – vor und nach der Abstimmung – auf seiner Suche nach geeigneten Räumlichkeiten für den Schwingkeller unterstützen.

Gemeinderat Wolfhalden



Infoanlass vom 21.02.2024