



Wolfhalden
mit Weitblick

Volksabstimmung vom 22. September 2024

Erstellung Fertigbau für Werken und schulergänzende Betreuung
sowie Architekturwettbewerb und Projektierung Modernisierung
und Erweiterung Mittelstufenschulhaus Friedberg





Wolfhalden
mit Weitblick

Volksabstimmung vom 22. September 2024

Erstellung Fertigbau für Werken und schulergänzende Betreuung sowie Architekturwettbewerb und Projektierung Modernisierung und Erweiterung Mittelstufenschulhaus Friedberg

Abstimmungsfrage

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie dem Kredit in der Höhe von Fr. 4'665'000 für die Ausschreibung, Vergabe und Erstellung des Fertigbaus für Werken und schulergänzende Betreuung sowie den Architekturwettbewerb und die Projektierung von Modernisierung und Erweiterung des Mittelstufenschulhauses Friedberg zustimmen?

Abstimmungsempfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen, dem Kredit für die Erstellung des Fertigbaus für Werken und schulergänzende Betreuung sowie den Architekturwettbewerb und die Projektierung der Modernisierung und Erweiterung des Mittelstufenschulhauses Friedberg zuzustimmen. Sie legen damit den Grundstein für die Zentralisierung des Schulraums im Friedberg und die Modernisierung für einen langfristig zeitgemässen Unterricht. Dadurch können wir unseren (zukünftigen) Lernenden eine moderne und hochwertige Infrastruktur bieten.


Das Wichtigste in Kürze

Das Mittelstufenschulhaus Friedberg sowie das Schulhaus Dorf sind längst nicht mehr zeitgemäss und sanierungsbedürftig. Dies veranlasste den Gemeinderat dazu, den gesamten Schulraum von Wolfhalden zu analysieren. So wurden unter Beizug der Schule, einer Resonanzgruppe (bestehend aus Schlüsselpersonen des gesellschaftlichen und politischen Lebens) und der weiteren interessierten Bevölkerung verschiedene Ideen diskutiert. Der Vorschlag einer Zentralisierung auf dem Friedberg-Areal fand breite Zustimmung, wie auch der Erhalt des Schulhauses Zelg. Im weiteren Verlauf wurden der Raumbedarf ermittelt und die Gesamtstrategie festgelegt. Sie besteht aus zwei Etappen:

1. Neubau in Fertigbauweise für Werken und Betreuung
2. Modernisierung und Erweiterung des Mittelstufenschulhauses Friedberg

Der Fertigbau soll als erste Etappe realisiert werden und während der zweiten Etappe (Modernisierung und Erweiterung Mittelstufenschulhaus Friedberg) einen grossen Teil des Bauzeitprovisoriums abdecken. Die gesamten Kosten für beide Etappen werden auf rund 12.8 Millionen Franken geschätzt. Aufgrund der aktuellen Finanzlage kann die erste Etappe ohne Steuererhöhung finanziert werden. Bei gleichbleibender Entwicklung der Steuereinnahmen wäre für die zweite Etappe nur eine geringe oder gar keine Steuererhöhung nötig. Eine genauere Prognose ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Darüber abgestimmt wird in zwei Vorlagen. Bei der aktuell anstehenden Abstimmung vom 22. September geht es darum, einen Grundsatzentscheid zur Gesamtstrategie zu treffen und einen Kredit in der Höhe von Fr. 4'665'000 für die Ausschreibung, Vergabe und Erstellung des Fertigbaus für Werken und Betreuung sowie den Architekturwettbewerb und die Projektierung der Modernisierung und Erweiterung des Mittelstufenschulhauses Friedberg zu sprechen.

Durch die Etappierung in zwei Bauphasen kann jederzeit ein regulärer Schulbetrieb sichergestellt werden. Der Mittelstufenunterricht kann während der zweiten Bauphase hauptsächlich im Fertigbau und teilweise in gemeindeeigenen Liegenschaften stattfinden, sodass kein teures Bauzeitprovisorium gemietet werden muss.

 **Eilig Lesende können für einen schnellen Überblick direkt auf Seite 10 (Aktuelles Szenario) weiterlesen.**

Die Vorlage im Detail

Ausgangslage

In Wolfhalden findet der Unterricht vom Kindergarten bis zur Oberstufe in fünf verschiedenen Liegenschaften statt. Bisher lässt sich die bauliche Weiterentwicklung der Schulhäuser und des Schulraums als Umsetzung verschiedener Einzelmassnahmen beschreiben. Eine zusammenhängende Strategie über die verschiedenen Standorte fehlte. Der letzte Neubau – das heutige Oberstufenschulhaus – wurde im Jahr 1991 erstellt. Es ist in intaktem Zustand und verfügt über ausreichend Raum. Das Mittelstufenschulhaus sowie das Schulhaus Dorf sind längst nicht mehr zeitgemäss und sanierungsbedürftig. Ein Lernen nach aktuellen pädagogischen Grundsätzen ist aufgrund des vorhandenen Schulraums nicht möglich. Da der Gemeinderat der Ansicht war, dass vor einer allfälligen Sanierung oder einem Umbau der gesamte Schulraum von Wolfhalden analysiert werden müsse, hat er im Jahr 2017 eine Projektgruppe eingesetzt mit dem Auftrag, alle Schulhäuser zu prüfen und einen Situationsbericht über den Zustand der Liegenschaften zuhanden des Gemeinderates zu erarbeiten. Mit einer ganzheitlichen Perspektive sollte sichergestellt werden, dass die Schulraumplanung auch künftigen Bedürfnissen Rechnung trägt.

Obwohl das Friedberg-Areal in den 1980er-Jahren mit dem Ziel erworben wurde, die schulischen Nutzungen im Zentrum zusammenzuführen, wurde für das Schulhaus Dorf eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Es wurde geprüft, ob es möglich wäre, die gesamte Mittelstufe in diese Liegenschaft zu integrieren. Die Idee war, den Platzbedarf durch einen Anbau am Schulhaus Dorf zu decken. Der Gemeinderat lehnte das Projekt aus verschiedenen Gründen ab. Einerseits hätte die notwendige Erweiterung den gesamten Pausenplatz in Anspruch genommen, andererseits wäre die Nutzung von Synergien (Aula, Werken, Turnen usw.) schwieriger geworden. Die grössten Bedenken bestanden jedoch – aufgrund der Lage direkt an der Hauptstrasse – in Bezug auf die Sicherheit. Der Gemeinderat liess daraufhin auf dem Friedberg-Areal eine einfache Arealentwicklungsstudie durchführen mit dem Ergebnis, dass das Areal über das Potential verfüge, nicht nur den fehlenden Schulraum bereitzustellen, sondern die gesamte Schule unterzubringen.

Mitwirkung der Bevölkerung – Masterplan

Der Gemeinderat wollte den weiteren Prozess ergebnisoffen gestalten und die Bevölkerung miteinbeziehen. Zur Begleitung der Projektgruppe berief er eine breit abgestützte Resonanzgruppe ein, bestehend aus Schlüsselpersonen aus Gesellschaft und Politik (unter anderem Eltern, Lehrpersonen, Mitglieder von Lesegesellschaften und Vereinen). Sie brachten unterschiedliche Sichtweisen ein und unterstützten bei wegweisenden Entscheiden. An einem öffentlichen Forum mit vorgängiger Besichtigung der Schulanlagen im Herbst 2021 wurden verschiedenste Ideen hinsichtlich der Zukunft der Schule Wolfhalden zusammengetragen und mögliche Szenarien diskutiert. Die Idee einer Zentralisierung auf dem Friedberg-Areal fand breite Zustimmung. Auch zeigte sich deutlich, dass der Erhalt des Schulhauses Zelg ohne An- oder Nebenbau für die Bevölkerung ein wichtiges Anliegen ist. Somit wurde dies als Bedingung definiert und damit die ebenfalls im Raum stehende Idee einer vollständigen Zentralisierung der Schulgebäude an einem Standort nicht mehr weiterverfolgt. Es resultierte eine Entwicklungsstrategie – das Szenario «Friedberg-Zelg» –, welche in einem Masterplan festgehalten wurde und auf zwei Entwicklungsschritten beruht. Eine erste Bauphase sah die Zusammenführung der Kindergärten «Zelg» und «Dorf» auf dem Schulareal Friedberg vor. Damit würde das Schulhaus Zelg vollständig der Unterstufe zur Verfügung gestellt. Der Platzbedarf könnte ohne An- oder Nebenbau gedeckt und der Charakter von Haus und Umgebung gewahrt werden. In einer zweiten Bauphase sollte das Mittelstufenschulhaus Friedberg ersetzt beziehungsweise saniert und erweitert werden. Neben zeitgemässen Unterrichtsräumen (Schulzimmer, Gruppen- und Werkräume) war insbesondere eine grössere Turnhalle vorgesehen, welche dem Schulbetrieb wie auch der Bevölkerung neue Möglichkeiten eröffnen sollte. Die freiwerdenden Liegenschaften (Kindergarten und Schulhaus Dorf) könnten durch Dritte genutzt werden. Die Erschliessung des Grundstücks wäre von Seite Friedberg her durch eine Privatstrasse mit öffentlichem Fahrrecht für die Gemeinde gesichert. Optimierungsmöglichkeiten würden im weiteren Projektverlauf geprüft.



Aktuelle Situation (ohne Schulhaus Zelg)



Szenario «Friedberg-Zelg»

Raumprogramm

Im Raumprogramm sind Anzahl, Grösse, Art und Funktion aller benötigten Räume sowie deren Beziehung zueinander aufgelistet. Kern der Raumprogramme für die beiden Bauphasen bilden die schulischen Bedürfnisse. Um diese zu ermitteln, wurden Empfehlungen von Kantonen und Städten (sogenannte Richtraumprogramme) analysiert und verglichen. Weiter wurden Informationen zu Referenzprojekten im Kanton eingeholt und diskutiert. Die Schulleitung machte sich zudem intensive Gedanken über die Schule von heute und morgen und hielt diese in einem Grundlagenpapier fest. Darauf basierend wurde der aktuelle Schulbetrieb analysiert und es wurden Überlegungen dazu angestellt, wie sich dieser in der Zukunft entwickeln wird und welche Auswirkungen dies auf die benötigten Räumlichkeiten haben würde. Ziel ist ein Raumprogramm, welches langfristig einen sinnvollen Schulbetrieb und einen zeitgemässen Unterricht ermöglicht – unter Berücksichtigung schwankender Schülerzahlen.

Zwischenzeitlich wurde absehbar, dass die Gemeinden aufgrund der Revision des Volksschulgesetzes verpflichtet werden würden, künftig eine schulergänzende Kinderbetreuung bedarfsgerecht anzubieten. Es erwies sich als zielführend, die notwendigen Betreuungsräume mit dem neuen Doppelkindergarten zusammenzulegen und in das entsprechende Raumprogramm zu integrieren. In einem nächsten Schritt wurde geprüft, welche Zusatznutzungen für das Dorf ins Raumprogramm integriert werden können. Hierzu wurden die verschiedenen Voten aus dem öffentlichen Forum nochmals durchgegangen und thematisch sortiert. Die neue Turnhalle sollte auch als einfache Mehrzweckhalle der Bevölkerung zur Verfügung stehen und mit wenigen Ergänzungen ausgerüstet werden (Foyer, Cateringküche, hinreichend Toiletten für grössere Anlässe). Zudem wurde für die Turn- und Sportvereine Stauraum im Geräteraum der Turnhalle für vereinseigene Geräte und Materialien eingeplant. Für den Schwingclub war ein Schwingkeller vorgesehen, an dessen Kosten sich der Verein im Sinne des Verursacherprinzips beteiligen sollte.

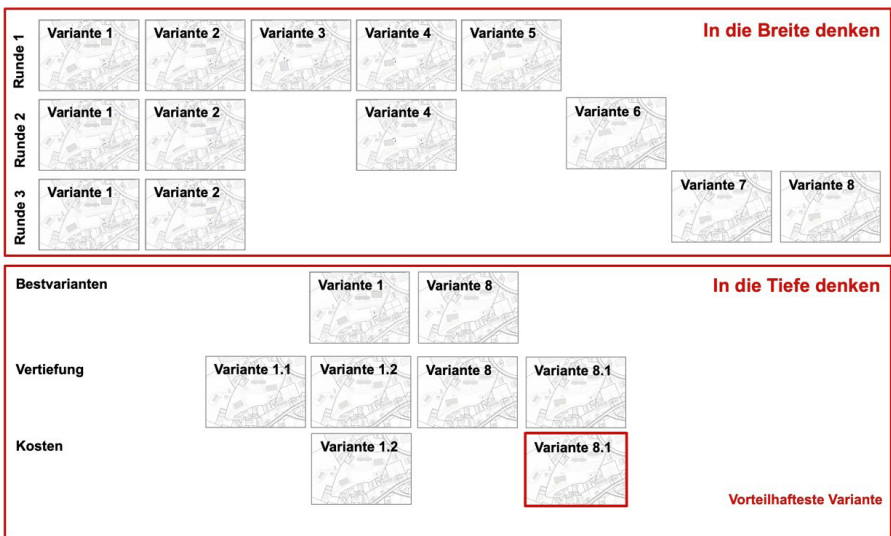
Kinderspielplatz und Jugendtreffpunkt

Seitens Bevölkerung wurde das Bedürfnis nach einem geeigneten öffentlichen Kleinkinderspielplatz und einem Treffpunkt für Jugendliche geäussert. Den Kleinkinderspielplatz wollte man im weiteren Prozess mitdenken – insbesondere in Bezug auf die Lage. Die Realisierung sah man jedoch nicht als Bestandteil des Projekts. Betreffend eines Treffpunkts für Jugendliche wurde als Lokalität die Zivil-

schutzanlage im Oberstufenschulhaus geprüft. Die Umnutzung ist bewilligungsfähig. Der Gemeinderat hat sich für eine Konkretisierung des Projekts ausgesprochen.

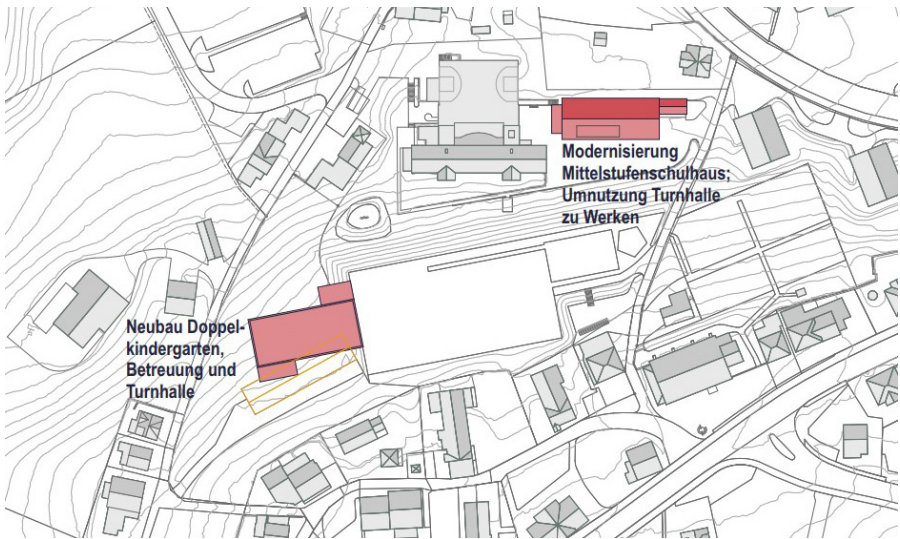
Machbarkeit und Vergleich von Varianten

Mittels Machbarkeitsstudien wurde geprüft, ob und wie die Raumprogramme baulich umgesetzt werden können. Zuerst wurde in die Breite gedacht. Es wurden alle sinnvollen Ansätze entwerferisch überprüft und unterschiedliche Kombinationen des gesamten Raumprogramms miteinander verglichen. Anhand einer Entscheidungsmatrix wurden die Varianten nach definierten Kriterien (Funktionalität, Etappierbarkeit, Architektur/Städtebau, Bauprozess, Prozessrisiken, Entwicklungsoptionen in der Zukunft) über drei Runden sorgfältig miteinander verglichen sowie Vor- und Nachteile abgewogen. Die beiden vorteilhaftesten Varianten (Variante 1 und Variante 8) wurden vertieft untersucht und insbesondere hinsichtlich der Kosten miteinander verglichen (in die Tiefe denken).



Kombinationsvarianten des Raumprogramms

Schliesslich wurde die unten abgebildete Variante (Variante 8.1) favorisiert, welche auch hinsichtlich der Kostenfolgen überzeugen konnte. Diese sieht die Modernisierung des bestehenden Mittelstufenschulhauses vor. Auch das Werken textil (Handarbeit) und nicht textil, welches aktuell im Dorf 3 stattfindet, sollte neu darin untergebracht werden. Turnhalle (Untergeschoss), Kindergarten (ebenerdig) und Betreuung (im Obergeschoss) sollten westlich in einem Neubau zu liegen kommen. Die Betreuung würde im Obergeschoss vorgesehen.



Vorteilhafteste Variante

Kostenschätzung und Finanzierbarkeit

Für die vorteilhafteste Variante wurden die Kosten geschätzt. Für beide Etappen zusammen (Neubau Turnhalle, Kindergarten, Betreuung sowie Modernisierung und Erweiterung bestehendes Schulhaus) wäre mit Investitionskosten von rund 22.3 Millionen Franken (inkl. Betriebseinrichtungen, Umgebung, Baunebenkosten, Ausstattung, Reserve und Mehrwertsteuer) zu rechnen. Kostentreiber sind vor allem der Grundbau (schwierige Topographie, Baugrubensicherung, Aushub usw.) und die Baustelleninstallation (Platzverhältnisse, Baustellenlogistik, laufender Schulbetrieb, Zu- und Wegfahrten).

Eine grobe Analyse der finanziellen Tragbarkeit brachte den Gemeinderat zur Einsicht, dass es nicht vertretbar wäre, am Projekt in dieser Form festzuhalten, selbst wenn die Liegenschaften Schulhaus und Kindergarten Dorf veräussert würden. Der Gemeinderat hat seine bisherige Haltung einer nachhaltigen finanziellen Führung bestätigt. Es ist ihm ein wichtiges Anliegen, die Verschuldung in einem Rahmen zu halten, der für nachfolgende Generationen sinnvolle Entwicklungsmöglichkeiten zulässt. Aufgrund der Abschreibungen über 25 Jahre hinweg, welche die Erfolgsrechnung jährlich mit 892'000 Franken belasten würden sowie der zu erwartenden Zinsen für das notwendige Fremdkapital wäre die Handlungsfähigkeit der Gemeinde nicht mehr sichergestellt.

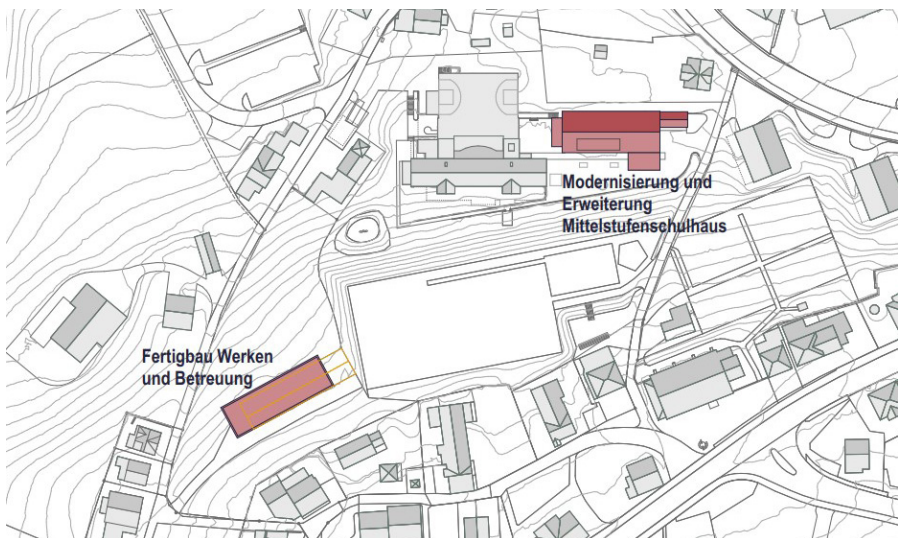
Aktuelles Szenario

Vor diesem Hintergrund suchte die Projektgruppe nach einer kostengünstigeren 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 auf Kosten des Pausenplatzes unvermeidbar würde und 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 Bauphasen 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. Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Mittelstufenschulhauses Friedberg für einen zukunftsfähigen Schulbetrieb: Um den Bedürfnissen des Schulbetriebs 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. Fertigbauten weisen heute eine gute Bausubstanz auf und sind hinsichtlich bautechnischer und energetischer Wertigkeit und Lebensdauer mit anderen Bauarten (Holz-, Massiv- oder Mischbau) vergleichbar. Vorteilhaft sind der hohe Vorfabrikationsgrad, die einfache Beschaffungsart und die kurze Bauzeit.
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.
5. Der Fertigbau kann während der Bauphase der zweiten Etappe «Modernisierung und Erweiterung Mittelstufenschulhaus Friedberg» als Provisorium genutzt werden.



Aktuelles Szenario

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 der Modernisierung und Erweiterung des Mittelstufenschulhauses langfristig ein zeitgemässer Schulbetrieb gewährleistet werden – und dies mit tragbaren Investitionskosten. Zusammen mit dem Fertigbau sind in Zukunft bei Bedarf andere Nutzungskombinationen möglich und die Miete eines Bauzeitprovisoriums kann vermieden werden. Ausserdem kann mit der Umsetzung von Etappe 2 (Modernisierung und Erweiterung Mittelstufenschulhaus) früher begonnen werden, da der Fertigbau schneller als Provisorium zur Verfügung steht als der ursprünglich vorgesehene Neubau für Doppelkindergarten und Betreuung. Die Erschliessung des Grundstücks ist von Seite Friedberg her durch eine Privatstrasse mit öffentlichem Fahrrecht für die Gemeinde gesichert. Optimierungsmöglichkeiten werden im weiteren Projektverlauf geprüft. Die Parkplatzsituation bleibt unverändert.

Im ersten Geschoss des Fertigbaus befindet sich das Werken. Zwei Klassenzimmer – für Werken textil (Handarbeit) und nicht textil – mit je einem Materialraum und den entsprechenden Ausstattungen bieten Raum für einen zeitgemässen Werkunterricht. In einem zweiten Geschoss sind die Räumlichkeiten für die Be-

betreuung untergebracht. Hier finden sich die entsprechenden Ess- und Gruppenräume, die Essensausgabe, ein Materialraum und das Büro für das Betreuungsteam. Das Gebäude ist hindernisfrei erschlossen und selbstverständlich mit den notwendigen Garderoben und Toilettenanlagen ausgestattet. Damit ist der Fertigbau ein langfristig vollständig funktionsfähiges Schulhaus mit vier Klassenzimmern und den entsprechenden Gruppenräumen und auch als Bauzeitprovisorium (ergänzt durch gemeindeeigene Räumlichkeiten) während der Realisierung der zweiten Etappe bestens geeignet.

Auf dem Markt gibt es mehrere etablierte Anbieter von Fertigbauten. Diese unterscheiden sich hinsichtlich der Masse und gestalterischer Aspekte. Die modulare Fertigungsweise wird in den letzten Jahrzehnten insbesondere im Schulhausbau eingesetzt.

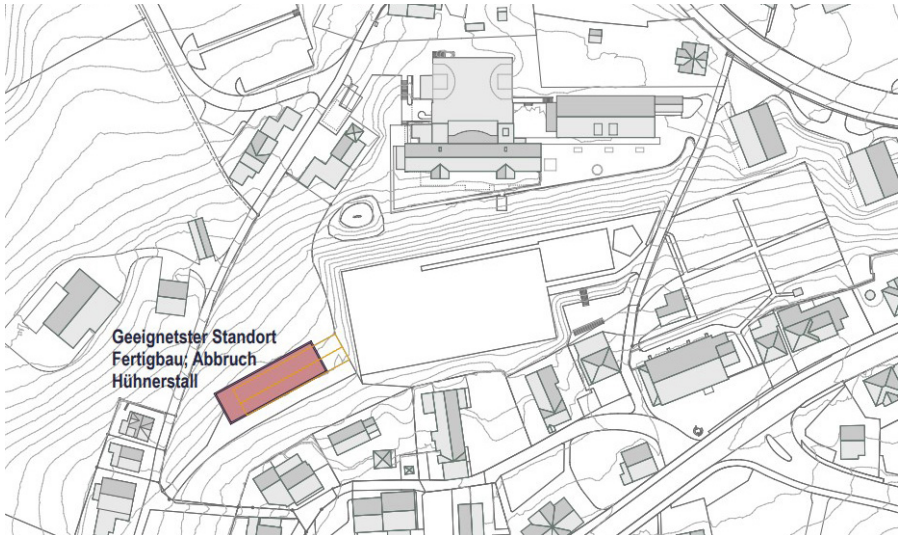
Standort Fertigbau für Werken und schulergänzende Betreuung

Der genaue Standort für den Fertigbau musste sorgfältig ermittelt werden. Es wurden vier verschiedene Standorte vertieft geprüft:

1. Beim Weiher an der Nordkante des Fußballfelds
2. An der Stelle des bestehenden Hühnerstalls
3. Auf der bestehenden Turnhalle des Oberstufenzentrums
4. Östlich des Fußballfelds (gleichzeitiger Ersatz des Spielplatzes)

Einerseits waren die Realisierbarkeit (Transport, Baustelleninstallation usw.) und die betrieblichen Aspekte zu beurteilen, andererseits galt es, Grundbau, Erschließung sowie Baustelleneinrichtung als kostentreibende Faktoren zu optimieren. Insbesondere aber musste der Standort die schulischen Bedürfnisse erfüllen. Raumsicherung für die Zukunft war ein weiterer wichtiger Aspekt, den es zu berücksichtigen galt, damit auch zukünftige Generationen noch die Möglichkeit haben werden, weiteren Schulraum zu erstellen. Aus den getroffenen Abklärungen ging eindeutig hervor, dass beim Hühnerstall der geeignetste Standort ist. Aufgrund der Topographie ist mit vergleichsweise geringen Vorbereitungsarbeiten zu rechnen und die Foundation wird wenig sichtbar. Zudem ist das Kriterium der Raumsicherung (z.B. für die Erstellung einer Turnhalle durch die nächsten Gene-

rationen) gut erfüllt. Die Werkräume, welche von Mittel- und Oberstufe genutzt werden, dürfen durchaus etwas abseits stehen, solange sie mit angemessenem Zeitaufwand erreicht werden können. Diese Distanz dürfte für den Schulbetrieb während der Bauphase vorteilhaft sein. Dass zur Betreuung ein kleiner Schulweg zurückgelegt werden muss, erscheint gar sinnvoll.



Standort Fertigbau für Werken und Betreuung

Bewilligungsfähigkeit

Das Baugrundstück Nr. 928 ist im Besitz der Gemeinde und liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die Erschliessung des Standorts erfolgt vom Friedberg her über die Alte Landstrasse und ist mit einem öffentlichen Fahrrecht für die Gemeinde bestehend und gesichert. Eine Vorprüfung durch die Baubewilligungskommission hat ergeben, dass die Bewilligungsfähigkeit des Fertigbaus im vorgeschlagenen Sinne an diesem Standort in Aussicht gestellt werden kann.

Ablauf Realisierung

In einem ersten Schritt soll der Fertigbau für das Werken und die Betreuung erstellt werden (Etappe 1). In einem zweiten Schritt soll das Mittelstufenschulhaus Friedberg für die Zukunft gerüstet werden (Etappe 2). Während dieser Bauphase soll der bereits erstellte Fertigbau einen grossen Teil des Provisoriums abdecken, 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.

Kosten und Finanzierung

Für die erste Etappe «Fertigbau für Werken und Betreuung» ist gemäss Grobkostenschätzung mit rund 4.2 Millionen Franken zu rechnen, für die zweite Etappe «Modernisierung und Erweiterung des Mittelstufenschulhauses» mit rund 8.6 Millionen Franken (inkl. Betriebseinrichtungen, Umgebung, Baunebenkosten, Ausstattung, Reserve und Mehrwertsteuer). Beim Fertigbau fällt Miete ausser Betracht, da aufgrund der längerfristigen Nutzungsperspektive ein Kauf am günstigsten ist. Aufgrund der aktuellen Finanzlage kann die erste Etappe ohne Steuererhöhung finanziert werden. Bei gleichbleibender Entwicklung der Steuereinnahmen wäre für die zweite Etappe nur eine geringe oder gar keine Steuererhöhung nötig. Eine genauere Prognose ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Kreditantrag

Zwei Abstimmungen für das gesamte Projekt

Für die Realisierung beider Etappen haben Sie im gesamten Prozessverlauf über zwei Kreditvorlagen (siehe unten: Termine) zu befinden. Die erste, aktuell bevorstehende Abstimmung vom 22. September 2024 beinhaltet zwei Teilkredite:

1. Teilkredit: Kosten für die gesamte erste Etappe «Fertigbau für Werken und Betreuung» – bis und mit Erstellung
2. Teilkredit: Kosten für Architekturwettbewerb und Projektierung bis und mit Vorprojekt für die zweite Etappe «Modernisierung und Erweiterung des Mittelstufenschulhauses Friedberg»

Nach Abschluss der Arbeiten, welche mit dem 2. Teilkredit (Architekturwettbewerb und Projektierung Vorprojekt) ausgelöst werden können, werden Sie in einer zweiten Abstimmung über den Ausführungskredit zur Realisierung des Vorprojekts zur «Modernisierung und Erweiterung des Mittelstufenschulhauses Friedberg» befinden. Gemäss erster Grobkostenschätzung (Basis Machbarkeitsstudie) wird hierfür von gesamthaften Baukosten von 8.6 Millionen Franken ausgegangen. Dieser Ausführungskredit wird Ihnen voraussichtlich im Frühling 2027 zur Abstimmung vorgelegt werden (siehe unten: Termine).

Bei der jetzt bevorstehenden Abstimmung vom 22. September 2024 treffen Sie also einen Grundsatzentscheid für das gesamte Szenario mit beiden Etappen, wenn Sie dem Antrag des Gemeinderates zustimmen und Kostengutsprache für die beiden Prozessschritte mit den jeweiligen Teilkrediten erteilen.

Abstimmung vom 22. September 2024

1. Teilkredit: *Ausschreibung, Vergabe und Erstellung des Fertigbaus für Werken und Betreuung*

Inzwischen sind viele Vergleichsdaten verfügbar, welche eine phasengerechte Schätzung der Ausführungskosten für den Fertigbau mit dem Raumprogramm für Werken und Betreuung zulassen.

Damit aber ein Fertigbau ausgeschrieben werden kann, ist es zwingend erforderlich, dass die Ausschreibungsunterlagen (Rahmenbedingungen und Leistungsbe-

schrieb für Anbieter) so genau wie möglich definiert sind, um grösstmögliche Vergleichbarkeit der Angebote zu gewährleisten und Missverständnissen, welche in der Realisierungsphase kostentreibend wirken würden, vorzubeugen. Es ist also notwendig, dass die bauherrnseitigen Planungsleistungen für eine Ausschreibung und Vergabe hinreichend geleistet sind, bevor ausgeschrieben wird. Nur so kann gewährleistet werden, dass die Abgrenzungen unmissverständlich sind.

In einem ersten Schritt wird der Fertigbau für Werken und Betreuung nach den Vorgaben des öffentlichen Beschaffungsrechts offen ausgeschrieben und an den Anbieter mit dem vorteilhaftesten Angebot vergeben. Darauf abgestimmt wird das Bewilligungsverfahren ausgelöst. Mit der Baubewilligung können die Vorbereitungsarbeiten der Baustelle und die Produktion des Fertigbaus in der Werkstatt der Unternehmung angegangen werden. Schliesslich wird der schlüsselfertige Fertigbau aufgestellt und kann in Betrieb genommen werden.

Im Folgenden sind die Kosten für den ersten Teilkredit aufgeführt. Er enthält alle Aufwendungen für die gesamte erste Etappe und auch die Kosten für Betriebs-einrichtungen (Essensausgabe), die Ausstattung (Möbiliar, Werkbänke, usw.), die Arbeiten an der Umgebung und sämtliche Nebenkosten (Kosten für Baubewilligung und dergleichen). Für Unvorhersehbares sind phasengerecht Reserven eingerechnet.

BKP¹ Ausschreibung, Vergabe und Erstellung des Fertigbaus für Werken und Betreuung

1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	275'000
2	Gebäude inkl. Honorare	Fr.	2'850'000
3	Betriebseinrichtungen	Fr.	30'000
4	Umgebung	Fr.	185'000
5	Baunebenkosten	Fr.	60'000
6	Reserven (10% von BKP2)	Fr.	285'000
9	Ausstattung	Fr.	200'000
	Gesamtinvestition	Fr.	3'885'000
	MWST (8.1%)	Fr.	314'685
	Rundung	Fr.	+ 315
	Total	Fr.	4'200'000

¹ Der Baukostenplan (BKP) gliedert die Kosten nach Aufwandgruppen. Dieser einheitliche Branchenstandard macht sie vergleichbar.

2. Teilkredit: Architekturwettbewerb und Projektierung «Modernisierung und Erweiterung des Mittelstufenschulhauses Friedberg»

Für die zweite Etappe «Modernisierung und Erweiterung des Mittelstufenschulhauses Friedberg» müssen die Architekturleistungen nach den Vorgaben des öffentlichen Beschaffungsrechts offen ausgeschrieben werden.

Es ist vorgesehen, ein einfaches Varianzverfahren (Architekturwettbewerb), welches dem öffentlichen Beschaffungsrecht gerecht wird, durchzuführen. Mit einem Planerwahlverfahren nach SIA 144 kann der Aufwand vergleichsweise geringgehalten werden, da bei diesem schlanken Verfahren nicht ein eigentliches Projekt gesucht wird, sondern das geeignetste Planerteam. Dabei werden sowohl Qualifikation, Organisation wie auch das Angebot der Planerteams berücksichtigt. Dieses Verfahren eignet sich für Bauaufgaben, bei denen der entwerferische und gestalterische Spielraum nicht sehr gross ist.

Mit dem Planungskredit kann nach Vergabe des Planungsauftrags an das geeignetste Planerteam das Projekt bis zum Vorprojekt entwickelt werden. Damit können die Kosten phasengerecht bestimmt werden.

Im Folgenden sind die Kosten für diesen Teilkredit zusammengestellt.

BKP	Architekturwettbewerb und Projektierung «Modernisierung und Erweiterung Friedberg»		
1	Wettbewerbsverfahren	Fr.	35'000
2	Gebäude Planerhonore	Fr.	360'000
6	Reserven (10% von BKP2)	Fr.	36'000
	Gesamtinvestition	Fr.	431'000
	MWST (8.1%)	Fr.	34'911
	Rundung	Fr.	-911
	Total	Fr.	465'000

Zusammenstellung Gesamtkosten der Teilkredite

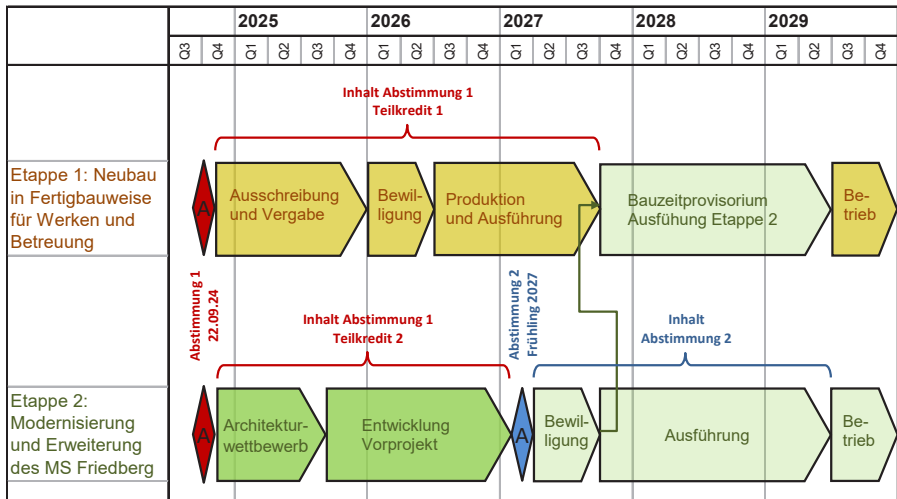
Teilkredit

P1	Ausschreibung, Vergabe und Erstellung des Fertighaus für Werken und Betreuung	Fr.	4'200'000
P2	Architekturwettbewerb und Projektierung «Modernisierung und Erweiterung Friedberg»	Fr.	465'000
Total		Fr.	4'665'000

Allfällige Bauteuerungen können nicht abgeschätzt werden und sind nicht Teil dieser Kostenzusammenstellung.

Termine

Der Gesamtprozess mit den beiden Abstimmungen und deren Inhalten ist in der folgenden Darstellung in seiner zeitlichen Abfolge dargestellt. Der Zeitbedarf für die verschiedenen Phasen sind Erfahrungswerte aus vergleichbaren Projekten. Danach kann also von folgenden wichtigen Meilensteinen ausgegangen werden, sofern nichts Unvorhersehbares zu Verzögerungen führt:



Antrag

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeinderat Wolfhalden beantragt Ihnen, dem Kredit in der Höhe von Fr. 4'665'000 für die Ausschreibung, Vergabe und Erstellung des Fertigbaus für Werken und schulergänzende Betreuung sowie den Architekturwettbewerb und die Projektierung von Modernisierung und Erweiterung des Mittelstufenschulhauses Friedberg zuzustimmen.

Wolfhalden, 13. August 2024

GEMEINDERAT WOLFHALDEN

Gino Pauletti
Gemeindepräsident

Martina Moser
Gemeindeschreiberin

Detaillierte Informationen zum gesamten Projektverlauf online

Wenn Sie sich im Detail über die einzelnen Projektschritte informieren möchten, finden Sie weiterführende Informationen unter der Adresse:
www.wolfhalden.ch/bildung/schulraumplanung/dokumentation.html/99

