



Schulliegenschaften

Schulanlage Heimat-Buchwald; Aufstockung und Umbau des Schulhauses zur Bereitstellung von zusätzlichem Schulraum

1 Ausgangslage

Auf Beginn des laufenden Schuljahres 2001/2002 konnten aus dem Umbau der vormaligen Hauswartwohnung im Schulhaus Buchwald neue Schulräume für eine Klasse, für Therapien und für ein Büro des Hausvorstandes in Betrieb genommen werden. Mit diesem erweiterten Schulraumangebot werden zur Zeit im Schulquartier Heimat-Buchwald (verteilt auf die beiden Schulhäuser Heimat und Buchwald) 15 Regelklassen, zwei Kleinklassen sowie ein Schulkindergarten unterrichtet. Weiter ist im Schulhaus Buchwald ein Dreigruppen-Hort eingegliedert. Mit diesen insgesamt 18 Klassen sind die Räume der Schulhäuser Heimat und Buchwald im Vergleich zu den Schulraumangeboten und Raumbelagungen, wie sie pro Klasse beispielsweise in den Schulhäusern Boppartshof, Halden und Oberzil zur Verfügung stehen, und genutzt werden, überbelegt. Das heisst, das Raumangebot der Schulhäuser Heimat und Buchwald bewegt sich deutlich unter dem städtischen Durchschnitt. Anders gesagt böten die Schulhäuser Heimat und Buchwald nach Massgabe der vorerwähnten Vergleichsschulhäuser lediglich Platz für insgesamt 14 Klassen. Dies bedeutete bereits heute ein Defizit an Räumen für vier Klassen, wofür zusätzlicher Schulraum geschaffen werden muss.

2 Entwicklung

Die Entwicklung der Klassenzahlen im Schulquartier Heimat-Buchwald sieht wie folgt aus:

Schuljahr 2000/01: 13 Regelklassen, 2 Kleinklassen, 1 Schulkindergarten,
1 Dreigruppenhort

Schuljahr 2001/02: 15 Regelklassen, 2 Kleinklassen, 1 Schulkindergarten,
1 Dreigruppenhort

Schuljahr 2002/03: 15 Regelklassen, 2-3 Kleinklassen, 1 Schulkindergarten,
1 Dreigruppenhort



Schuljahr 2003/04: 15 Regelklassen, 2-3 Kleinklassen, 1 Schulkindergarten,
1 Dreigruppenhort

Aus Sicht der langfristigen Schulraumplanung dürfte die Anzahl Schülerinnen und Schüler während der Jahre 2005 bis 2010 noch leicht ansteigen mit der Folge, dass insgesamt 16 Regelklassen, zwei bis drei Kleinklassen und ein Schulkindergarten geführt werden müssen. Langfristig ist somit für das Schulquartier Heimat-Buchwald der Raumbedarf auf max. 16 Regelklassen, zwei bis drei Kleinklassen, einen Schulkindergarten sowie Räume für die familienergänzende Betreuung (Hort, Freiwilliges Schulhausangebot) auszurichten. Geht man von den heutigen Betriebsverhältnissen aus, bedeutete dies die Bereitstellung von Schulraum für zwei Klassen. Geht man von einem Standard aus, wie er in den Schulhäusern Boppartshof, Oberzil und Halden anzutreffen ist, müsste Schulraum für sechs Klassen gebaut werden, da auf dieser Basis die aktuelle Raumkapazität nur für 14 Klassen ausreicht.

Eine gewisse Entlastung der Schulraumsituation könnte mit einer Verschiebung der Schulquartiergrenzen erzielt werden. Dazu müssen Schülerinnen und Schüler des heutigen Schulquartiers Heimat-Buchwald dem Schulquartier Oberzil-Buchental zugewiesen werden. Eine solche organisatorische Lösung wurde nicht weiter verfolgt, da die Schulwege für die Schülerinnen und Schüler unzumutbar würden und sich damit die Transportfrage stellte.

3 Quartierschule und Schulhaus-Organisation

Die Schulhäuser Heimat und Buchwald bilden miteinander die Quartierschule. Der Grossteil der Regelklassen befindet sich im Heimatschulhaus. Im Schulhaus Buchwald werden vier Primarklassen (3., 4. und 6. Klasse), sowie eine Doppelklasse D unterrichtet. Zudem werden im Buchwald ein Schulkindergarten und ein Dreigruppenhort geführt. Mittelfristig soll im Schulhaus Buchwald ein ganzer Klassenzug geführt werden können. Dafür sind nebst Gruppen- und Therapieräumen die bestehenden Klassenzimmer wo möglich zu vergrössern und zusätzliche Klassenzimmer zu bauen. Mit dieser Betriebsverbesserung im Buchwald kann gleichzeitig die Raumsituation im Schulhaus Heimat entlastet werden.

Um im Buchwald einen guten Ablauf für den Unterricht eines ganzen Klassenzugs zu gewährleisten, sind auch bauliche Massnahmen an der bestehenden Bausubstanz vorzunehmen. Bei der Mehrzahl der bestehenden Schulzimmer ist die Normgrösse eines Klassenzimmers von durchschnittlich 75 m² unterschritten. Gruppenräume und Räume für Unterrichtsdifferenzierung fehlen heute. Für Förderprogramme im Sinne der integrierten Schülerförderung (ISF) gilt es vordringlich, den Mangel an Therapie- und Gruppenräumen zu beheben. Ebenso sind die räumlichen Möglichkeiten für einen Mittagstisch (Freiwilliges Schulhausangebot FSA) zu schaf-



fen. Neben der Erweiterung des bestehenden Raumangebotes soll eine Entflechtung von Schule und Hort vorgenommen werden. Dies bedingt, dass auch der Hort durch Aufstockung mit eigener Erschliessung umgebaut wird. Damit wird die Betriebseinheit Hort baulich als Einheit erscheinen. Vom Hort abgetrennt, gewinnt die Schule durch das südliche Schulzimmer im Erdgeschoss nebst dem nötigen Raumgewinn ebenso ihre betriebliche Einheit zurück. Organisatorisch soll das Schulhaus Buchwald vom Rang einer „Dependance“ weiter entwickelt werden zu einem gut funktionierenden Schulzentrum für einen ganzen Klassenzug mit Kleinklassen, Schulkindergarten, Hort und Mittagstisch und einer Einführungsklasse.

4 Projekt

4.1 Umgenutzter Kopfbau

Der Umbau mit Umnutzung der Hauswartwohnung im Obergeschoss in einen Schulkindergarten, einen Therapieraum und ein Büro Hausvorstand wurde auf Beginn des laufenden Schuljahres abgeschlossen. Er ermöglichte es, den in bestehenden Schulzimmern im Obergeschoss angesiedelten Kindergarten zu verlegen. Der neue Kindergarten wird über das Treppenhaus im Kopfbau erschlossen. Diese neue Disposition mit eigenem Zugang und eigenem Treppenhaus für den Kindergarten bringt zusammen mit der geplanten neuen Treppenanlage der Schulaufstockung eine willkommene Entflechtung von Schule und Kindergarten.

4.2 Aufstockungs- und Umbauprojekt

Das Projekt sieht vor, den nordwestlich gelegenen, eingeschossigen Schulhausteil samt einem Teil des Hortanbaus um ein Geschoss aufzustocken. Damit wird das gesamte Schulgebäude zweigeschossig. Der als Neubauteil im Obergeschoss in Erscheinung tretende Baukörper für die Klassen und den Hort überragt längsseitig das Erdgeschoss um fast zwei Meter und stirnseitig um nahezu sieben Meter und bildet darunter einen gedeckten Aussenraum. Belichtet werden die nach Nordwesten orientierten Klassenzimmer zusätzlich über je zwei Oblichter, jeweils an der Frontseite sowie in der Raummitte angeordnet. Diese Disposition ermöglicht bei einem allfälligen späteren Bedarf die problemlose Teilung der Klassenzimmer in zwei separat nutzbare kleinere Räume.

Die Erschliessung der Aufstockung und der drei bestehenden Klassenzimmer im Obergeschoss erfolgt aus der zentralen Eingangshalle über eine neue einläufige Treppenanlage und zwei innere „Laubengänge“. Der neu geschaffene zweigeschossige Hallenbereich erhält über sechs zentrale Oblichter und über die mit Glasbausteinböden versehenen Laubengänge Transparenz und natürliches Tageslicht. Im Baukörper der Aufstockung werden für die Schule drei grosse Klassenzimmer und für den Hort zwei kleinere und ein grösserer Gruppenraum ge-



schaffen. Diese Hortflächen dienen als Ersatz für die nun der Schule zur Verfügung stehenden Räume im Erdgeschoss. Insgesamt resultiert dabei für den Hort ein kleiner Flächenzuwachs von ca. 20 m², zudem werden die beiden Bereiche Schule und Hort entflochten, und die Hortgarderobe in der zentralen Halle kann wieder der Schule zugewiesen werden. Daraus entstehen einige massgebliche Verbesserungen der Betriebsabläufe:

- Die neue „Laubengang-Erschliessung“ im Obergeschoss erlaubt es, den heutigen Korridor im Obergeschoss zu den kleinen bestehenden Klassenzimmern zuzuschlagen und diese zu vollwertigen Klassenzimmern auszubauen.
- Im Erdgeschoss werden - der vergrösserten Schulanlage sowie den Bedürfnissen des behindertengerechten Bauens und einem zeitgemässen Komfort entsprechend - neue WC-Anlagen für Mädchen und Knaben erstellt.
- Im Weiteren können zwei zusammenhängende Räume für die integrierte Schülerförderung (ISF) und Räumlichkeiten für ein Freiwilliges Schulhausangebot bereitgestellt werden
- Die Halle bietet für Gemeinschaftsanlässe Platz für eine mobile Bühne und Sitzplätze für etwa 120 Personen. Die Treppe kann in diesem Fall im Sinne einer Tribüne genutzt werden, und die Laubgänge bieten zusätzlichen Platz für Zuschauer. Unter der neuen Erschliessungstreppe im Erdgeschoss befindet sich ein Abstellraum (Stuhllager u.a.m.).

5 Option Mehrzwecksaal in der Turnhalle

Schon seit längerer Zeit fehlt im Bereich der beiden Schulhäuser Heimat-Buchwald ein Saal für grössere Gemeinschaftsveranstaltungen. Auch die Umnutzung und der Ausbau des Schulhauses Buchwald vermögen diesen Bedarf nicht abzudecken. Abklärungen haben gezeigt, dass sich die im Schulareal befindliche zweistöckige Turnhallenanlage durch einen Bühnenanbau an die untere Halle für solche Zwecke umnutzen lässt. Dazu ist gegenüber dem Nachbargrundstück ein Näherbaurecht erforderlich. Die Genossenschaft für Wohnungsfürsorge als Nachbarin ist bereit, das erforderliche Näherbaurecht einzuräumen. Die Umnutzung der Turnhalle wird als Option in einer später zu unterbreitenden Sanierungsvorlage vorgesehen.

6 Umgebungsgestaltung

Der über das Hortgebäude auskragende Aufstockungstrakt bedingt das Fällen einer Ulme aus der bestehenden Allee. Durch die Fällung einer einzelnen Ulme aus der Allee, in welcher alle Bäume zum gleichen Zeitpunkt gepflanzt wurden, verändern sich die physikalischen Bedingungen und Kräfte auf die übrigen Bäume. Da durch die vorgesehene Massnahme der nicht mehr sehr vitale Baumbestand derart geschwächt wird, dass er eine nicht zu unterschätzende Gefahrenquelle darstellt, empfiehlt das Gartenbauamt, die gesamte Allee zu dem Zeitpunkt zu



fällen, zu welchem die Umgebungsarbeiten ausgeführt werden. Anschliessend werden die Bäume entsprechend dem genehmigten Umgebungsplan ersetzt.

7 Bauliche Massnahmen

Die Aufstockung des Klassentraktes erfolgt in Leichtbauweise mit vorgefertigten, grossflächigen Holzelementen mit einer Hohlraumdämmung aus Zellulosefasern. Die Wandelemente sind mit Gipsfaserplatten, die Deckenelemente mit statisch wirksamen Mehrschicht-Holzplatten beplankt. Die Trennwände sind zusätzlich mit Gipsplatten verkleidet, womit Brand- und Schallschutzanforderungen erfüllt werden können. Die Untersichten werden allgemein mit Akustikdecken aus Gips-Lochplatten verkleidet. Als Wetterhaut ist eine Fassadenverkleidung in Lärchenholz vorgesehen. Die raumhohe Fensterfront gegen Nordwesten wird in einer Pfosten-/Riegel-Konstruktion aus Holz und Metall ausgeführt und für die Oblichter sind Holz-/Metall-Fenster vorgesehen. Als Beschattung und zur Abdunkelung sind Lamellenstoren vorgesehen.

Der aufgestockte Schulhaustrakt erhält ein extensiv begrüntes Flachdach, die Oblichtaufbauten werden mit Kupferblech verkleidet.

Im Gegensatz zum Parkett in den umgebauten Schulräumen und in der Erdgeschosshalle zeichnen Bodenbeläge aus Linoleum die Räume im Aufstockungsteil aus. Um eine gute Beleuchtung der zentralen zweigeschossigen Halle zu gewährleisten, sind die im ersten Stock verlaufenden Erschliessungslaubengänge aus vorfabrizierten und durchscheinenden Glasbaustein-elementen vorgesehen.

Zu den prägenden Bauteilen aus Holz für den Innenausbau (Parkettböden, Fensterfront, Untzüge) sind farbig gestrichene Ausbauelemente aus Holzwerkstoffen vorgesehen.

Bei der Sanierung der bestehenden Räume ist die Konstruktionsweise und Materialisierung durch den bereits realisierten Umbau weitgehend vorbestimmt. Die bestehenden Konstruktionen werden entsprechend den Brand-, Schall- und Wärmeschutzanforderungen saniert. Die elektrischen Installationen, insbesondere Medienkanäle und die Beleuchtung, werden einem zeitgemässen Standard angepasst.

8 Kosten

Nach dem detaillierten Kostenvoranschlag des Architekten (Preisstand April 2001) ist für die Aufstockungs-, Umbau- und Sanierungsarbeiten mit folgenden Kosten zu rechnen:



BKP 1	Vorbereitungsarbeiten		Fr. 215'000.--
BKP 10	Aufnahmen, Sondierungen	Fr. 15'000.--	
BKP 11	Räumungen, Abbrüche, Demontagen	Fr. 138'000.--	
BKP 12	Sicherungen, Provisorien	Fr. 6'000.--	
BKP 13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	Fr. 9'000.--	
BKP 15	Anpassungen an best. Erschliessungsleitung	Fr. 24'000.--	
BKP 19	Honorare	Fr. 23'000.--	
BKP 2	Gebäude		Fr. 3'110'000.--
BKP 21	Rohbau 1	Fr. 873'000.--	
BKP 22	Rohbau 2	Fr. 475'000.--	
BKP 23	Elektroanlagen	Fr. 224'000.--	
BKP 24	Heizung, Lüftung	Fr. 63'000.--	
BKP 25	Sanitäranlagen	Fr. 86'000.--	
BKP 27	Ausbau 1	Fr. 486'000.--	
BKP 28	Ausbau 2	Fr. 490'000.--	
BKP 29	Honorare	Fr. 413'000.--	
BKP 4	Umgebung		Fr. 110'000.--
BKP 42	Gartenanlagen	Fr. 43'000.--	
BKP 45	Erschliessung durch Leitungen	Fr. 47'000.--	
BKP 46	Tiefbauarbeiten	Fr. 8'000.--	
BKP 49	Honorare	Fr. 12'000.--	
BKP 5	Baunebenkosten		Fr. 85'000.--
BKP 51	Bewilligungen, Gebühren	Fr. 22'000.--	
BKP 52	Muster , Modelle, Vervielfältigungen, Doku	Fr. 23'000.--	
BKP 56	Übrige Baunebenkosten	Fr. 40'000.--	
BKP 6	Reserve		Fr. 180'300.--
BKP 9	Ausstattung		Fr. 350'000.--
BKP 90	Möbel	Fr. 260'000.--	
BKP 92	Textilien	Fr. 6'000.--	
BKP 93	Geräte, Apparate	Fr. 38'000.--	
BKP 94	Kleininventar	Fr. 7'000.--	
BKP 98	Kunst am Bau	Fr. 20'000.--	
BKP 99	Honorare	Fr. 19'000.--	



Total Aufstockungs- und Umbaukosten	Fr. 4'050'300.–
abzüglich Anteil Projektierungskredit (SR 30.11.2000)	Fr. 150'300.–

Total (inkl. 7.6 % MwSt.)

Fr. 3'900'000.--

=====

In der Investitionsplanung für die Jahre 2001 bis 2006 ist für den Umbau der Wohnung und die Aufstockung der Schulanlage ein Betrag von insgesamt Fr. 2'600'000.– enthalten, wobei für den Wohnungsbau bereits Fr. 510'000.– vom Grossen Gemeinderat beschlossen worden sind.

9 Kostenentwicklung

Wie die Kostenzusammenstellung im vorangehenden Kapitel 7 zeigt, konnte die Kostenvorgabe der Investitionsplanung nicht eingehalten werden. Die Mehraufwendungen begründen sich wie folgt:

- zusätzliches Schulraumangebot	Fr. 700'000.–
- zusätzliche bauliche Massnahmen	Fr. 350'000.–
- Angleichung an den Ausbaustandard der Aufstockung	Fr. 500'000.–

9.1 Schulraumangebot

Die Vorgaben zur Projektierung im Hinblick auf das Schulraumangebot sahen im Wesentlichen vor, nebst dem Umbau der Hauswartwohnung die zwei kleinen Schulräume im Obergeschoss umzugestalten und den eingeschossigen Teil der Anlage um drei Klassenzimmer aufzustocken. Gleichzeitig kann damit erreicht werden, das einstige Industriegebäude zu einem in allen Teilen tauglichen Schulhaus für einen ganzen Klassenzug zu ergänzen, welches den heutigen Anforderungen der pädagogischen Konzepte entspricht. Die Abklärungen im Zuge der Projektierung machten deutlich, dass dieses Ziel nur erreicht werden kann, wenn die vom Hort belegten Schulräume im Erdgeschoss wieder für den Unterricht freigegeben werden und entsprechender Ersatz bei gleichzeitiger räumlicher Entflechtung der Bereiche für den Schulunterricht und den Hort geschaffen wird.

Daraus resultiert ein nicht vorgesehenes zusätzliches Raumangebot von 1,4 Klassenzimmer-Einheiten. Inbegriffen ist die in der Folge notwendige Vergrösserung und Umgestaltung der WC-Anlagen im Erdgeschoss.



9.2 Zusätzliche bauliche Massnahmen am bestehenden Bau und der Umgebung

Nebst dem Umbau der Hauswartwohnung und den zwei Klassenzimmern im Obergeschoss waren im bestehenden Bau keine baulichen Massnahmen in grösserem Umfang vorgesehen. Diese Annahme war zu optimistisch. Aufgrund der baugesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich Energie, Brandschutz und Statik sowie des allgemein schlechteren baulichen Zustandes als erwartet sind die nachfolgend aufgeführten Massnahmen unumgänglich:

- Die Bodenkonstruktion der Halle im Erdgeschoss muss nicht nur wärmetechnisch, sondern auch statisch verstärkt werden, um die vorgesehene Nutzung zu ermöglichen.
- An den Kanalisationsleitungen innerhalb und ausserhalb des Gebäudes zeigt sich ein grosser Sanierungsbedarf.
- Die Ersatzpflanzung der Allee wird durch das Bauvorhaben vorzeitig ausgelöst und wird deshalb in die Vorlage integriert.

Weiterreichende Sanierungsmassnahmen an den Fassaden und im Untergeschoss im Betrage von rund Fr. 450'000.– sind frühestens in 5 - 10 Jahren zu erwarten und deshalb nicht Gegenstand dieser Vorlage.

9.3 Angleichung des Ausbaustandards

Im Zuge der notwendigen baulichen Massnahmen in bestehenden Räumen ist es angezeigt, diese dem Ausbaustandard der umgebauten Räume der ehemaligen Hauswartwohnung bzw. der neuen Räume der Aufstockung anzugleichen. Damit kann nicht nur der Gebäudeunterhalt der nächsten Jahre entlastet werden. Es kann auch negativen Klassierungen aufgrund unterschiedlicher Raumqualitäten im gleichen Haus vorgegriffen werden. Vorgesehen sind:

- Bauliche Sanierung der Decken und der Böden mit den entsprechenden Anforderungen an Brandschutz, Wärmedämmung, Raumakustik sowie die Erneuerung der Elektrischen Installationen mit Medienkanälen und der Beleuchtungsanlage in den restlichen Räumen (inkl. der Mehrzweckhalle).
- Ergänzung und Modernisierung der Möblierung in diesen Räumen.

10 Folgekosten (Personal- und Betriebskosten)

Die Raumerweiterung löst keine zusätzlichen Lehrerpensen aus. Hingegen muss bei der Hauswartung von einer Stellenerweiterung um 18 % ausgegangen werden. Mit den Sozialleistungen zusammen werden die jährlichen Lohnkosten für Reinigung und Hauswartung um ca. Fr. 12'000.– steigen. Darüber hinaus wird auch höherer baulicher Unterhalt anfallen.



11 Ökologie

Beim Umbau wird darauf geachtet, dass Abbruchmaterialien entweder wieder verwertet oder möglichst sortenrein getrennt der Entsorgung zugeführt werden. Beim Einbau von neuen Materialien, Farben und Lacken gelangen möglichst umweltfreundliche Produkte zur Anwendung. Es werden energie- und wassersparende Installationen eingesetzt (Beleuchtung, Heizungssteuerung, Armaturen). Das extensiv begrünte Flachdach ermöglicht, das Mikroklima der Schulanlage zu verbessern und die Kanalisation bei starken Gewittern temporär zu entlasten. Die gute Wärmedämmung der Aufstockung trägt dazu bei, das Klima im Hausinnern zu verbessern sowie den Wärmeenergiebedarf des Pavillons zu verkleinern.

12 Schlussbemerkung

Mit der Aufstockung des Schulhauses Buchwald soll im Schulquartier Heimat–Buchwald ein Zeichen für das Quartierschulhaus gesetzt und ein Stück Entwicklungsgeschichte des Quartiers baulich weitergeschrieben werden. Wechselhafte Zeiten haben vom Fabrikneubau 1901 über die Fabrikerweiterung 1902 zur Umnutzung als Schulhaus 1920 geführt. Seither bieten die Räume im Schulhaus Buchwald der Schule mit ihren sich wandelnden Bedürfnissen und einem Dreigruppenhort vielfältig nutzbaren Raum von besonderer Atmosphäre. Im Bauvorhaben sind nun strukturelle Anpassungen nach heutigen Erfordernissen zu berücksichtigen. Mit der Entflechtung von Hort und Schule und mit der demographisch bedingten Erweiterung wird das Gebäude zu einem in allen Teilen funktionstüchtigen Schulhaus für einen ganzen Klassenzug nachgerüstet. Damit können auch im „Mutterhaus“ Heimat räumliche Entlastung und bessere Verhältnisse erreicht werden.

13 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Das Projekt für die Schulanlage Heimat-Buchwald; Aufstockung und Umbau des Schulhauses zur Bereitstellung von zusätzlichem Schulraum im Kostenbetrage von Fr. 3'900'000.– wird gutgeheissen und dafür ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt.
2. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziffer 1 nach Art. 7 Ziff. 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

Beilagen:

Situation, Grundrisse, Schnitte und Fassaden

(Konto-Nr. 62.5040.979)

