

Einladung zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung

Freitag, 7. Februar 2025, 20.00 Uhr
Mehrzweckhalle Sonnenberg

der Politischen Gemeinde Hefenhofen



Schulhaus / Gemeindehaus Sonnenberg:
Visualisierung des geplanten Erweiterungsneubaus

Quelle: YLVI GmbH, Basel

Einladung zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung

**Freitag, 7. Februar 2025, 20.00 Uhr
Mehrzweckhalle Sonnenberg**

Traktandenliste

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 27.11.2024 Seite XX
3. Kredit für die Projektausarbeitung
 Neues Gemeindehaus im Sonnenberg Seite XX
4. Verschiedenes und Umfrage

Gemeinderat Hefenhofen

Traktandum 3

Kredit für die Projektausarbeitung Gemeindehaus Sonnenberg von CHF 180'000 inkl. MWST.

Der Kredit beinhaltet die Erarbeitung des Vorprojekts, des Bauprojekts inklusive Kostenvoranschlag und des Bewilligungsverfahrens.

AUSGANGSLAGE

Die Politische Gemeinde Hefenhofen und die Volksschulgemeinde Amriswil-Hefenhofen-Sommeri haben die Absicht – in Ergänzung zum bestehenden Schulhaus und der Mehrzweckhalle – einen gemeinsamen Neubau zur Nutzung als Gemeindehaus und als Schulhaus am Standort Sonnenberg in der Gemeinde Hefenhofen zu realisieren. Die Bevölkerungsentwicklung wie auch die steigenden Kinderzahlen erfordern von beiden Körperschaften ein Handeln. Das gemeinsame Vorgehen ermöglicht eine optimale Nutzung des vorhandenen Landes sowie Kostenoptimierungen durch die Nutzung von Synergien. Mit der Integration eines Mehrzweckraums und der Bildung eines Dorfplatzes erfolgt eine Stärkung der Zentrumsfunktion des Standorts Sonnenberg.

Beide Körperschaften legen Wert auf einen schonenden Umgang mit Ressourcen und die Erstellung von nachhaltigen Bauten (Minergie-P). Sie stehen vor unterschiedlichen zukünftigen Herausforderungen und Fragestellungen. Gemeinsam ist allerdings der mittel- bis langfristige Bedarf nach zusätzlichem Raum, wobei sich die Anforderungen an die benötigten Räume unterscheiden.

Anforderungen Gemeinde Hefenhofen

Nach einer längerer Phase mit wenig Bevölkerungswachstum hat dieses in letzter Zeit zugenommen. Aufgrund der verfügbaren Baulandreserven ist mit zunehmenden Bevölkerungszahlen und erhöhtem Raum- und Arbeitsplatzbedarf der Verwaltung zu rechnen. Der Personalbestand umfasst aktuell aus 5 Personen bzw. 320 Stellenprozente, wobei der Gemeindepräsident und der Gemeindeschreiber je ein eigenes Büro haben.

Mit der Verlegung des Gemeindehauses wird der Sonnenberg zusammen mit dem Schulhaus als Zentrum gestärkt. Eine ansprechende Gestaltung des Aussenraums mit einem "Dorfplatz",

einem erweiterten Spielplatz oder einem Familientreffpunkt dient diesem Bestreben zusätzlich. Das Ziel wäre ein Begegnungsort für alle Generationen. Das Archiv der Gemeinde Hefenhofen befindet sich bereits in den Räumen der Mehrzweckhalle Sonnenberg. Die Nutzung des Archivs wird durch die neue Nähe deutlich verbessert.

Die Gemeinde Hefenhofen betreibt an drei Tagen pro Woche einen Mittagstisch im Weiler Auenhofen. Bei steigender Nachfrage könnte der Mittagstisch künftig ausgebaut werden. Der ideale Standort ist im Sonnenberg in der Nähe der Schulanlagen.

Anforderungen Volksschulgemeinde

Seit dem Bau der Schulanlage Sonnenberg haben sich die pädagogischen Anforderungen und die Bedürfnisse der Anspruchsgruppen an einen zeitgemässen Schulbetrieb verändert. Zudem sind die Zahlen der Schülerinnen und Schüler in den vergangenen Jahren gestiegen und die Prognosen zeigen in den nächsten Jahren einen weiteren Anstieg.

Fehlende Gruppenräume, eher kleine Schulzimmer bezogen auf die Klassengrössen und fehlende Räume für Fördermassnahmen haben Auswirkungen auf die Organisation des Schulalltags. Ein besonderes Augenmerk soll auf eine sinnvolle und störungsarme Raumorganisation zwischen Schule und Gemeinde gelegt werden.

Im Rahmen der Aussenraumplanung soll die Umgebung mit den Gebäuden als Gemeindezentrum erkennbar sein und eine Nutzung durch den Schulbetrieb sowie durch die Öffentlichkeit während und ausserhalb der Schulzeiten ermöglichen.

PROJEKTWETTBEWERB

Die Volksschulbehörde Amriswil-Hefenhofen-Sommeri und der Gemeinderat Hefenhofen veranstalteten im Frühling 2024 einen offenen Projektwettbewerb für Teams von Architekten und Landschaftsarchitekten für einen gemeinsamen Neubau.

Dem Wettbewerb vorausgegangen war eine Phase intensiver Abklärungen zwischen den beiden Körperschaften, wobei unterschiedliche Varianten von Umnutzungen, Erweiterungs- und Neubauten geprüft wurden. Grundlage für den Wettbewerb war ein umfassendes Wettbewerbsprogramm, in welchem die beiden Auftraggeberinnen die Anforderungen ausführlich beschrieben haben.

Der Sonnenberg ist Ziel von Familienspaziergängen aber auch von Eltern mit Kleinkindern, welche gerne den Spielplatz der Schulanlage nutzen. Im Aussenbereich der Anlage im Sonnenberg finden regelmässig Gemeindeanlässe wie beispielsweise die 1. Augustfeier oder auch „die schnellste Hefenhoferin und der schnellste Hefenhofer“ statt. Diese bestehenden

Nutzungen, welche Begegnungen unter der Bevölkerung der Gemeinde Hefenhofen ermöglichen, sollen mit dem neu zu erstellenden Dorfplatz weiter gestärkt und gefördert werden.

Die Aussenraumgestaltung im Sonnenberg soll die potenziellen Synergien zwischen den Anlagen der Schule und der Gemeinde (Spiel- und Sportplatz, Mehrzweckhalle, neuer Mehrzweckraum) möglichst optimal erweitern und stärker nutzbar machen.

Die Wettbewerbsprojekte wurden durch das Beurteilungsgremium an zwei Tagen nach unterschiedlichen Kriterien beurteilt. Gewonnen hat das Projekt Nr. 18 mit Namen «Tim & Struppi» des Architekturkollektivs YLVI. Alle Wettbewerbsprojekte wurden im Rahmen einer öffentlichen Vernissage vom 16. und 17. August 2024 in der Mehrzweckhalle Sonnenberg ausgestellt.

Die Volksschulbehörde Amriswil-Hefenhofen-Sommeri und der Gemeinderat Hefenhofen haben beschlossen, auf Grundlage des Berichts des Beurteilungsgremiums vom 7. Juni 2024 die Projektverfasser des Projekts Nr. 18 TIM & STRUPPI des Architekturkollektivs YLVI GmbH, Basel und des Landschaftsarchitekten Dennis Mayr, Basel, mit den im Programm beschriebenen Leistungen zu beauftragen.

PROJEKT «TIM & STRUPPI»

Der vorgeschlagene Neubau orientiert sich in der Gestaltung des Baukörpers an den umliegenden Bauten des Weilers Sonnenberg. Durch die Vor- und Rücksprünge des Gebäudes wird der Aussenraum zониert und die Eingänge zur Schule und zur Gemeinde werden klar markiert.

Um die Schul- und Gemeindenutzung voneinander zu unterscheiden erscheint der Neubau als ein Gebäude mit zwei Charakteren. Zudem wird in der Fassade diese Charakterisierung durch feine Abweichungen in der Konstruktion ermöglicht.

Der Eingang der Gemeinde wird über einen offen gestalteten Vorplatz erreicht. Der Eingang der Schule wird über den Versprung im Gelände auf eine andere Ebene gehoben. Die bestehende Weide bildet dort ein natürliches Vordach und schützt den Eingangsbereich.

Der Mehrzweckraum im Erdgeschoss kann auf den Pausenplatz geöffnet werden und bietet damit einer grossen Vielfalt von Nutzungen Platz. Der Kindergarten profitiert ebenfalls von seiner Lage im Erdgeschoss und teilt sich den Aussenraum mit dem bestehenden Kindergarten.



Schulhaus / Gemeindehaus Sonnenberg: Situation

Quelle: YLVI GmbH, Basel

Freiraumgestaltung

Die Aussenräume der Schulanlage werden durch den Neubau ergänzt und neu strukturiert. Im Herzen der Anlage befindet sich der Pausenhof. Er gliedert sich in verschiedene Zonen, die dem Rückzug, dem Unterricht im Freien und dem aktiven Spielen dienen. Bei den Kindergärten gibt es einen geschützten Freiraum mit Morgensonne. Dort können die Kinder in Ruhe spielen und verweilen. Weiter finden sich Sportflächen für Vereine und Schule sowie Spielplätze für Familien und Kinder. Im südlichen Teil der Parzelle ist zwischen dem alten Schulhaus und dem Neubau der Dorfplatz mit Ausblick in die Alpen geplant. Der sanierungsbedürftige Allwetterplatz wird zugunsten des Pausenhofs und der Durchwegung abgedreht und das nördliche Rasenspielfeld bleibt erhalten.

Wirtschaftlichkeit

Durch das Vereinen der verschiedenen Nutzungen unter einem Dach wird das Raumprogramm in einem kompakten Baukörper untergebracht. Das ist nicht nur für die Erstellungs-, sondern auch für die Betriebskosten optimal. Die Nutzungen teilen sich ein Fluchttreppenhaus, welches mit seiner grosszügigen Anordnung und Belichtung auch zu einer attraktiven separaten Erschliessung für die Gemeinde, Schulleitung und Lehrpersonal wird. Das einfache und sich wiederholende Grundgerüst des Gebäudes ist das Fundament für die Wirtschaftlichkeit des Neubaus. Das Tragwerk, bestehend aus Holzstützen und Unterzügen, verläuft immer im gleichen Raster. So können die Erstellungskosten durch eine serielle Abfolge von Elementen ökologisch und kosteneffizient gehalten werden. Da das Tragwerk überall gleich verläuft, lassen sich die Räume auch in Zukunft einfach umnutzen. Aus Teamzimmer und Büro der Schulleitung könnten beispielsweise zwei funktionstüchtige Klassenzimmer werden.

Konstruktion und Materialisierung

Der Neubau steht auf dem Untergeschoss in Massivbauweise. Das Fluchttreppenhaus ist ebenfalls aus Beton gefertigt und steift den Neubau statisch aus. Die Fassade zeichnet sich durch eine lasierte Holzschalung aus, welche beim südlichen Teil des Gebäudes breiter dimensioniert ist. Durch diesen Unterschied werden die Fassaden voneinander differenziert. Der Dachüberstand bei allen Fassaden trägt zum Schutz vor der Witterung bei. Die Holzmetall-Fenster können durch Stoffmarkisen beschattet werden.

Die Konstruktion der Geschossdecken mit Hohlkastenelementen gewährleistet einen geringen Materialaufwand und schmale Aufbauhöhen. Die Elemente integrieren akustische Massnahmen und sind durch den in den Hohlräumen erhaltenen Splitt für die akustischen Anforderungen aller Nutzungen hervorragend geeignet. Der Boden, welcher sich durch ein Linoleum auszeichnet, trägt zu einer warmen Raumatmosphäre bei. Das Dach des Gemeindehauses wird mit Tonziegeln ausgeführt. Daran angefügt ist das Falzmetalldach des nördlichen Schulhausteils.

Haustechnik

Das Projekt erfüllt aufgrund des kompakten Gebäudevolumens, der gedämmten Gebäudehülle und des kontrollierten Luftwechsels die Voraussetzungen für den Minergie P-Standard (zertifiziert). Auf dem Dach ist eine PV-Anlage vorgesehen. Die geringe Neigung des Falzmetalldachs ermöglicht auch auf der Nordseite eine gute Stromproduktion.

Die Räume sind mit einer mechanischen Lüftungsanlage belüftet, wodurch stets eine gute Luftqualität gewährleistet werden kann. Die Gemeinde und die Schule teilen sich dabei die gemeinsame Haustechnikzentrale. Die Verwendung von erneuerbaren Energieträgern ermöglicht eine nachhaltige Strom- und Wärmeerzeugung.

Untergeschoss



Schulhaus / Gemeindehaus Sonnenberg: Grundriss Untergeschoss
Quelle: YLVI GmbH, Basel

Im Untergeschoss sind die Parkplätze für die Mitarbeitenden der Gemeinde und des Schulhauses angeordnet. Ebenfalls sind im Untergeschoss Schutzräume, Lagerräume sowie die Haustechnikräume geplant.

Erdgeschoss

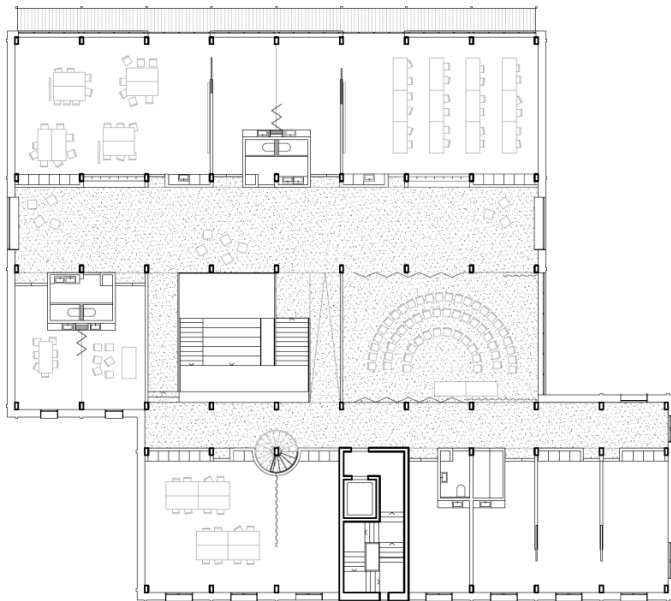


Schulhaus / Gemeindehaus Sonnenberg: Grundriss Erdgeschoss
Quelle: YLVI GmbH, Basel

Das Schulhaus wird über einen Windfang betreten. Der daran anschliessende Mehrzweckraum und die Toiletten können dabei direkt erschlossen werden. Im Herzen des Gebäudes liegt die Treppe für das Schulhaus. Diese dient auch als Sitzgelegenheit, Rutschbahn und Kletterwand für die Schülerinnen und Schüler. Der Kindergarten hat einen separaten Eingang mit Garderobe und Einbauschränken. Der Gruppenraum kann zum Kindergarten dazugeschaltet werden.

Die Gemeinde wird über einen eigenen Eingang am Dorfplatz erschlossen. Daran anschliessend befindet sich der Schalter mit den Büros der Mitarbeitenden. Weiter erschliesst sich das Sitzungszimmer und das Büro des Gemeindepräsidenten sowie des Gemeindeschreibers über einen separaten Gang.

1. Obergeschoss



Schulhaus / Gemeindehaus Sonnenberg: Grundriss 1. Obergeschoss
Quelle: YLVI GmbH, Basel

Die Klassenzimmer werden von der Treppe über die Lernlandschaft betreten. Zwischen den Klassenzimmern liegen die Gruppenräume, welche bei Bedarf zu einem grossen Gruppenraum zusammengeschaltet werden können. Die Klassenzimmer als auch die Gruppenräume haben einen direkten Zugang auf einen Balkon.

Die Lernlandschaft bekommt von Fenstern im Dach Licht. An dieser Lernlandschaft liegen die Förderzimmer als auch ein zusätzliches Unterrichtszimmer, welches durch Klappwände alleine oder als Teil der Lernlandschaft genutzt werden kann.

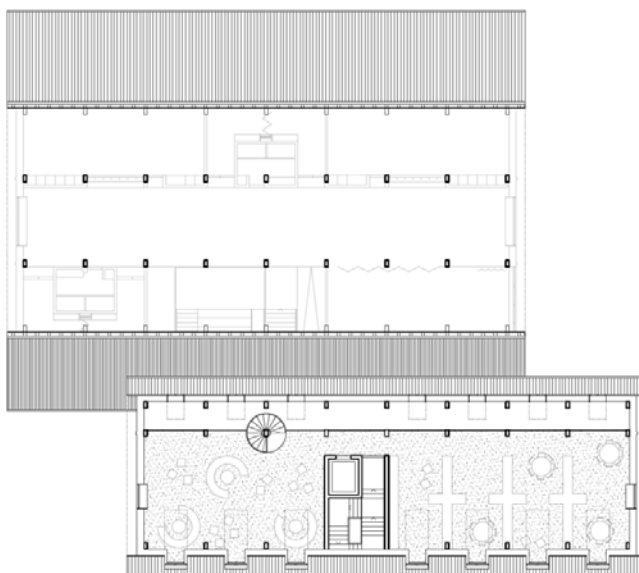
Die Schulleitung und das Lehrpersonal erreichen ihre Büros und Vorbereitungsräume über die grosse Treppe im Herzen des Gebäudes oder über das Fluchttreppenhaus mit Lift.

Die Nutzungen im 1. Obergeschoss sind nach Geräuschpegel angeordnet. Der Niveauunterschied zum Teamzimmer und zur Schulleitung signalisiert eine Veränderung der Nutzung. Die Schülerinnen und Schüler gelangen von dort über die Wendeltreppe in die Bibliothek im Dachgeschoss.



Schulhaus / Gemeindehaus Sonnenberg: Visualisierung 2. Obergeschoss
Quelle: YLVI GmbH, Basel

2. Obergeschoss



Schulhaus / Gemeindehaus Sonnenberg: Grundriss 2. Obergeschoss
Quelle: YLVI GmbH, Basel

Im Dachgeschoss können sich die Schülerinnen und Schüler zurückziehen, um in Ruhe lernen und arbeiten zu können. Die Schulbibliothek ist auch als Lernlandschaft gestaltet, es gibt Tische und Regale, aber auch andere Möglichkeiten zum Verweilen und Lernen.

Kostenprognose

Die Kosten zum Vorhaben Neubau Schul- und Gemeindehaus Hefenhofen wurden auf Basis des Wettbewerbsprojekts Tim & Struppi des Architekturkollektiv YLVI GmbH erhoben.

Aus heutiger Sicht wird der Gesamtkostenrahmen für den Schulhaus Neubau auf rund CHF 14'950'000 (+/-20 % geschätzt). Im weiteren Prozess wird das Bauprojekt mit einem Kostenvoranschlag (Genauigkeit +/-10 %) ausgearbeitet. Das Total der Erstellungskosten kann deher vom heutigen Stand abweichen.

PROJEKTIERUNG

Die Projektierung erfolgt nach den standardisierten Vorgaben nach SIA (SIA 112:2014 Modell Bauplanung). Das Projekt Tim & Struppi soll durch das Planungsteam Architekturkollektiv YLVI GmbH aus Basel und Construct Baumanagement GmbH aus Amriswil auf der Grundlage des Wettbewerbs zu einem gut koordinierten Vorprojekt und optimierten Bauprojekt weiterentwickelt werden. Auf Basis des detaillierten Projektes werden die Baukosten ermittelt.

Das ausgearbeitete Bauprojekt mit Kostenvoranschlag (Genauigkeit +/-10 %) bildet anschliessend die Grundlage für die Volksabstimmung zum Verpflichtungskredit, welcher für die Realisierung des Neubaus beantragt werden soll. Dies entspricht einem standardisierten Vorgehen bei grösstmöglicher Planungs- und Kostensicherheit.

Phasenplan

Phasen	Teilphasen	Ziele
1 Strategische Planung	11 Bedürfnisformulierung, Lösungsstrategien	
2 Vorstudien	21 Projektdefinition, Machbarkeitsstudie	
	22 Auswahlverfahren, Wettbewerb	
3 Projektierung	31 Vorprojekt	Konzeption, Funktion und Wirtschaftlichkeit definiert
	32 Bauprojekt	Projekt (Platzbedarf) und Kosten optimiert, Termine definiert
	33 Bewilligungsverfahren	Projekt bewilligt, Kosten und Termine verifiziert, Baukredit genehmigt

Phasenplan nach SIA Ordnung 112

Projektausarbeitung

Im Rahmen der Projektausarbeitung werden die Empfehlungen des Preisgerichts und die Rückmeldungen der Auftraggeberinnen an die Planenden eingearbeitet. Zu bearbeitende oder zu berücksichtigende Themen sind unter anderem die Parkierung, die Zufahrten und der Verkehr sowie die Überarbeitung der Pausenbereiche und die Ausgestaltung des Dorfplatzes, des Fassadenausdruck der Strassenfassade und die Grundrissoptimierung.

Kredit für Projektausarbeitung

Nach Abschluss der Wettbewerbsphase wurde das Büro Construct Baumanagement GmbH beauftragt, eine Kostengrobschätzung (+/-20 %) für die Projekt- und Honorarkosten auszuarbeiten. Somit kann mit einer phasengerechten Kostensicherheit der Umfang des Projektierungskredits für die Phasen 31-33 zur Projektausarbeitung festgelegt werden. Mit Hilfe des Kredits für die Projektausarbeitung soll nun mit den minimal notwendigen Mitteln ein genehmigungsfähiges Bauprojekt mit einer hohen Kosten- und Planungssicherheit entwickelt werden.

Die Aufstellung der Projektierungskosten zeigt die erforderlichen Fachplanungsbereiche sowie die Planungsphasen.

	Kredit für Projektausarbeitung			
	Gemeinde Hefenhofen	Volksschulgemeinde Amriswil-Hefenhofen- Sommeri	Gemeinde Hefenhofen	Volksschulgemeinde Amriswil-Hefenhofen- Sommeri
Planungsarbeiten	Phase 31 Vorprojekt		Phase 32 und 33 Bauprojekt und Bewilligungsverfahren	
Grundlagen und Nebenkosten	1'000	4'000	3'000	10'000
Honorare Fachplaner	48'000	188'000	100'000	389'000
Zwischentotal	49'000	192'000	103'000	399'000
Reserve	4'000	17'000	11'000	39'000
Total I	53'000	209'000	114'000	438'000
MWST 8.1%	4'000	17'000	9'000	36'000
Total II	57'000	226'000	123'000	474'000
Total III				880'000

Beträge gerundet in CHF

Die Aufteilung der Kosten zur Projektausarbeitung erfolgt im Verhältnis 20:80. Grundlage dafür bildet die Kostengrobschätzung mit der Volumenbetrachtung der jeweiligen Gebäudeteile.

Somit tragen die Körperschaften die aufgeteilten Kosten wie folgt:

Gemeinde Hefenhofen:	CHF 180'000.00 Netto inkl. MWSt.
Volksschulgemeinde Amriswil-Hefenhofen-Sommeri:	CHF 700'000.00 Netto inkl. MWSt.

Termine

09. Januar 2025	Informationsveranstaltung um 20.00 Uhr Mehrzweckhalle Sonnenberg
07. Februar 2025	Ausserordentliche Gemeindeversammlung Hefenhofen Abstimmung Gemeinde zum Kredit für Projektausarbeitung
09. Februar 2025	Urnenabstimmung Volksschulgemeinde Kredit für Projektausarbeitung
03/2025 – 06/2025	Vorprojekt
08/2025 – 03/2026	Bauprojekt
14.06.2026	Urnenabstimmungen Verpflichtungskredit Neubau Gemeindehaus und Schulhaus
Sommer 2026	Eingabe des Bewilligungsverfahren
08/2026 – 06/2027	Ausführungsplanung und Ausschreibung
Sommerferien 2027	Start Bauarbeiten
Sommer / Herbst 2029	Abschluss Bauarbeiten

ANTRAG DES GEMEINDERATS

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeinderat beantragt, dem Kredit für die Projektausarbeitung Neubau Gemeindehaus Sonnenberg über CHF 180'000 inkl. MWSt. zuzustimmen. Der Gemeinderat hat die Vorlage am 5. November 2024 einstimmig genehmigt und empfiehlt sie zur Annahme.

Hefenhofen, im November 2024