



# **Neubau Gemeindehaus/Schulhaus Hefenhofen (Sonnenberg) Machbarkeitsstudie**

Schlussbericht 31. März 2023



## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Einführung</b>	<b>5</b>
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Problemstellungen	6
1.3 Ziele	6
1.4 Anforderungen	7
1.5 Aufgabenstellung	9
<b>2 Analyse</b>	<b>11</b>
2.1 Ebene Ort	11
2.2 Ebene Weiler	12
2.3 Ebene Parzelle	13
<b>3 Raumprogramm</b>	<b>15</b>
3.1 Definition	15
3.2 Raumprogramme	15
3.3 Weiterentwicklung Raumprogramm	17
<b>4 Standortvarianten</b>	<b>18</b>
4.1 Grundsätze der Variantenprüfung	18
4.2 Standortvariante Nordost	18
4.3 Standortvariante Nordwest	19
4.4 Standortvariante Süd a	19
4.5 Standortvariante Süd b	20
4.6 Standortvariante Süd c	20
4.7 Standortvariante Nord & Süd	21
4.8 Standortvarianten im Vergleich	21
<b>5 Variante Nord</b>	<b>23</b>
5.1 Situation	23
5.2 Organisation	24
5.3 Kosten	26
5.4 Eigentumsverhältnisse	27
<b>6 Variante Süd</b>	<b>28</b>
6.1 Situation	28
6.2 Organisation	29
6.3 Kosten	31
6.4 Eigentumsverhältnisse	32
<b>7 Zusammenfassung und weiteres Vorgehen</b>	<b>33</b>



## 1 Einführung

### 1.1 Ausgangslage

Die politische Gemeinde Hefenhofen und die Volksschulgemeinde Amriswil-Hefenhofen-Sommeri haben die Absicht, einen gemeinsamen Neubau zur Nutzung als Gemeindehaus und Schulraum, am bestehenden Schulstandort Sonnenberg in der Gemeinde Hefenhofen an der Schulstrasse 1a & 1b zu planen.

Die Gemeinde Hefenhofen erstreckt sich von einer Anhöhe drei Kilometer vom Bodenseeufer bis ins Aachtal zwischen Amriswil und Romanshorn, in sehr ländlicher Gegend und umsäumt von Wäldern. Das Gemeindegebiet setzt sich aus 11 Weilern zusammen, wobei der Weiler Sonnenberg mit dem 2015 neu renovierten alten Schulhaus und der Mehrzweckhalle das gefühlte Zentrum der Gemeinde Hefenhofen bildet. Dorfänlässe und Gemeindeversammlungen finden im Sonnenberg statt. Die Gemeinde Hefenhofen ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 473 (1'913 m<sup>2</sup>) sowie 592 (1'922 m<sup>2</sup>) im Grundbuch Nr. 4416 Hefenhofen. Die Parzelle 473 wird genutzt als landwirtschaftliche Nutzfläche (kein Pachtvertrag). Die Parzelle Nr. 592 wird genutzt als Parkplatz der Schulanlage. Die heutige Gemeindeverwaltung befindet sich in einem Gebäude im Weiler Brüschwil, unweit des Weilers Sonnenberg, und nutzt die Räumlichkeiten in einem Mietverhältnis.

Seit dem 1. Januar 2009 ist die Volksschule in einer Volksschulgemeinde organisiert. Vier ehemalige Schulgemeinden aus Amriswil, Hefenhofen und Sommeri haben sich damals zu einer Einheit zusammen geschlossen - zur Volksschulgemeinde Amriswil-Hefenhofen-Sommeri. Die Volksschulgemeinde Amriswil-Hefenhofen-Sommeri ist Eigentümerin der Gebäude auf der Parzelle Nr. 285 (9'571 m<sup>2</sup>) im Grundbuch Nr. 4416 Hefenhofen. In den bestehenden Gebäuden werden heute eine Kindergartenklasse sowie vier Primarschulklassen unterrichtet.

Beide Organisationen stehen vor unterschiedlichen zukünftigen Herausforderungen und Fragestellungen, jedoch sind sich die Organisationen einig, dass mittel- und langfristig zusätzlicher Raum benötigt wird. Die Bedürfnisse der Volksschulgemeinde Amriswil-Hefenhofen-Sommeri sowie der Gemeinde Hefenhofen unterscheiden sich unter anderem auch aufgrund der Anforderungen an die benötigten Räumlichkeiten.

Der Gemeinderat Hefenhofen und die Baukommission der Volksschulgemeinde Amriswil-Hefenhofen-Sommeri äussern die Absicht zu einem gemeinsamen weiteren Vorgehen.



Orthofoto mit amtlicher Vermessung



altes Schulhaus Sonnenberg



Mehrzweckhalle Sonnenberg

## 1.2 Problemstellungen

Die beiden Organisationen stehen aufgrund der Bedürfnisanalyse vor unterschiedlichen Problemstellungen:

### **Gemeinde Hefenhofen:**

- Arbeitsplätze nicht mehr zweck- und zeitgemäß, enge Platzverhältnisse
- Barrierefreiheit nicht gegeben
- Kosten (Miete vs. Eigentum)
- Standort
- Bevölkerungswachstum
- Vorbildfunktion Ökologie/Energie kann nicht wahrgenommen werden
- Archiv extern untergebracht

### **VSG Amriswil-Hefenhofen-Sommeri:**

- Wachsende Schülerzahlen
- Schulraummangel, keine Raumreserven
- Fehlende Schulräume ab Schuljahr 2023/2024
- Fehlende Räume für Tagesstrukturen (z.B. Mittagstisch)
- Unterschiedliche Identifikation der Anspruchsgruppen mit der Gemeinde Hefenhofen
- Länge der Schulwege
- Zivilschutzanlage, aktuelle und zukünftige Nutzung

## 1.3 Ziele

Die beiden Organisationen verfolgen unterschiedliche, aber auch gemeinsame Ziele:

### **Gemeinde Hefenhofen:**

- Neubau Gemeindehaus im Sonnenberg
- Ausgestaltung als Dorfzentrum, Begegnungsort für alle Generationen
- Längerfristige, flexible Bauweise
- Gemeinde als Eigentümerin der eigenen Räume
- Synergien nutzen (Parkplätze, Sitzungsräume, Außenraum)
- Nachhaltige und ressourcenschonende Gebäude und Anlagen erstellen und betreiben (Minergie-P)

### **VSG Amriswil-Hefenhofen-Sommeri:**

- Ausreichenden und qualitativ hochwertigen Schulraum für modernen und aktuellen pädagogischen Unterricht bieten
- Nachhaltige und ressourcenschonende Gebäude und Anlagen erstellen und betreiben (Minergie-P)
- Möglichkeiten für ausserschulische Betreuung und Begegnungsorte schaffen
- Ausreichend Parkmöglichkeiten schaffen, eventuell in einer Tiefgarage
- Ökonomische Vorteile aus den Synergien nutzen

## 1.4 Anforderungen

### **Gemeinde Hefenhofen:**

Die Gemeinde Hefenhofen ist aktuell in die Liegenschaft an der Amriswilerstrasse 30 im Weiler Brüschwil eingemietet. Die Räumlichkeiten sind seit einigen Jahren zu klein und nicht mehr zeitgemäß. Zudem sind die Räumlichkeiten auf mehrere Etagen verteilt, welche nur über eine Wendeltreppe erschlossen sind und deshalb für gehbehinderte oder gehbehinderungsfreie Personen nur schwer oder gar nicht zugänglich sind. Bereits im Jahr 2011 wurde deshalb der Neubau eines Gemeindehauses inkl. Feuerwehrdepot auf der Parzelle Nr. 473 projektiert. Das Bauprojekt wurde von der Bevölkerung an der Gemeindeversammlung abgelehnt. Stark kritisiert wurde die Architektur mit einem Flachdach (erstes Flachdachgebäude in der Gemeinde). Zudem wurde die Frage nach der Eigenständigkeit aufgeworfen (Fusion mit Amriswil). An der Abstimmung im Jahr 2013 hat die Bevölkerung mit 70.5% Nein-Stimmen jedoch klar abgelehnt, Fusionsverhandlungen mit der Stadt Amriswil aufzunehmen. Für den Raumbedarf der Feuerwehr konnte eine befriedigende Lösung gefunden werden.

Weiterhin besteht jedoch Raumbedarf für das Gemeindehaus. Nach längerer Phase mit wenig Bevölkerungswachstum hat diese in letzter Zeit stark zugenommen. Aufgrund der verfügbaren Baulandreserven ist mit zunehmenden Bevölkerungszahlen und erhöhtem Raum- und Mitarbeiterbedarf der Verwaltung zu rechnen. Der Personalbestand beträgt aktuell 5 Personen, bzw. 320%, wobei der Gemeindepräsident und der Gemeindeschreiber ein eigenes Büro haben und sich die drei Verwaltungsmitarbeiterinnen ein offenes Büro mit drei eigenen Arbeitsplätzen teilen und den Schalterbereich bedienen.

Die Gemeinde Hefenhofen besteht aus 11 Weilern. Jedoch fehlt ein Dorfkern oder ein Dorfzentrum. Das geografische wie auch gefühlte Zentrum bildet der Weiler Sonnenberg. Im Zusammenhang mit der Verlegung des Gemeindehauses in den Sonnenberg würde, zusammen mit dem Schulhaus, der Sonnenberg als Zentrum weiter gestärkt werden. Eine entsprechende Gestaltung des Außenraums wie z.B. durch einen "Dorfplatz", einen erweiterten Spielplatz oder einen Familientreffpunkt würden diesem Bestreben zusätzlich dienen. Das Ziel wäre ein Begegnungsort für alle Generationen. Das Archiv der Gemeinde Hefenhofen befindet sich bereits in den Räumen der Mehrzweckhalle Sonnenberg. Durch ein Gemeindehaus im Sonnenberg wäre dieses näher oder könnte allenfalls in den Neubau integriert werden.

Die Gemeinde Hefenhofen betreut seit kurzem an einem Tag pro Woche im Weiler Auenhofen einen Mittagstisch. Bei steigender Nachfrage könnte der Mittagstisch künftig ausgebaut werden. Der ideale Standort ist im Sonnenberg in der Nähe der Schulanlagen. Entsprechende Räumlichkeiten sollen in Abstimmung mit der Schule Hefenhofen vorgesehen werden. Weitere Gedanken, die in der konkreten Ausarbeitung einer Evaluation zugeführt werden können, sind Konzepte zu Bike+Pool, Car+Pool oder Carsharing (Parkplatzbewirtschaftung).

Die Gestaltung soll dem dörflichen Charakter entsprechen und energetischen Vorbildcharakter aufweisen. Architektonisch soll so geplant werden, dass Räume bei verändertem Bedarf mit einfachen Mitteln umfunktioniert oder auch umgestaltet werden können.

Um dem Partizipationsparadox zu begegnen hat der Gemeinderat Anfang Mai 2022 eine Ideensammlung in der Bevölkerung gestartet. Die Ergebnisse der Ideensammlung sind in die Startsitzung der Machbarkeitsstudie mitgeingeflossen.

### **VSG Amriswil-Hefenhofen-Sommeri:**

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 auf; dies erfordert eine zeitnahe Realisierung.

Fehlende Gruppenräume, eher kleine Schulzimmer bezogen auf die Klassengrössen und fehlende Räume für therapeutischen Unterricht haben Auswirkungen auf die Organisation des Schulalltags. Die heutigen Ansprüche an einen Schulstandort erfordern zudem zeitgemäss Räume für textiles Werken, technisches Werken, Bibliothek sowie einen Mehrzweckraum. Ein besonderes Augenmerk soll auf eine sinnvolle und störungsarme Raumorganisation zwischen Schule und Gemeinde gelegt werden. Wichtig erscheinen uns dabei separate Zugänge sowie gemeinsame und getrennte Nutzungsbereiche.

Wird am Schulstandort Sonnenberg in Zukunft eine Tagesbetreuung für die Schülerinnen und Schüler angeboten, benötigt das Schulhaus weiter eine geeignete Küche mit Essraum. Generell lässt sich im Sonnenberg ein zusätzlicher Schulraumbedarf (gemäss Raumprogramm) von etwa 100% im Vergleich zur heutigen Situation feststellen.

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.

Die Wärme- und Warmwassererzeugung des Neubaus Gemeindehaus/Schulhaus ist mit einheimischen Energieträgern vorzusehen (Minergie-P). Bei der Dimensionierung ist zusätzlich der Ersatz der Wärmeerzeugung des bestehenden Mehrzweckgebäudes (Turnhalle & Kindergarten) zu berücksichtigen.

## 1.5 Aufgabenstellung

Die Machbarkeitsstudie bildet die Entscheidungsgrundlage für den Gemeinderat Hefenhofen und die Volksschulbehörde der Volksschulgemeinde Amriswil-Hefenhofen-Sommeri zur Festlegung des weiteren Vorgehens. Damit die Tragweite inhaltlich, terminlich sowie finanziell abgeschätzt werden kann, ist mit der Machbarkeitsstudie die inhaltliche Auseinandersetzung, eine Grobkostenschätzung und ein Planungs- und Bauprogramm zu erarbeiten. Die weiteren Phasen der Projektentwicklung (Auswahlverfahren, Projektierung mit Baukredit und Volksabstimmung, Ausschreibung, Realisierung) sind zeitlich zu erfassen und darzustellen.

Zentrale Themen der Machbarkeitsstudie sind:

- Generelle Situierung im Projektperimeter und konkrete Standortvarianten eines Neubaus
- Erfüllung und Funktionalität der Raumprogramme, Aufzeigen von möglichen Synergien
- Analyse und Lösungsvorschläge zur Nutzung der Dienstleistungen und der Infrastruktur durch Gemeindebetrieb, Schulbetrieb und Dritte (Vereine und weitere Institutionen; Innen- und Aussenraum inkl. Verkehrsführung und Parkierung)
- Einschätzung der Lärmemissionen und -immissionen durch den Schulbetrieb (Schulbeginn, Pausen, Schulschluss) und die Nutzung des Aussenbereichs durch die Öffentlichkeit (z.B. Sportplatz an Nachmittag)
- Mögliche räumliche Erweiterung als Ergänzung zum geplanten Neubau
- Vorschläge für Kostenverteilung Investition, Eigentumsverhältnisse, Kostenverteilung Betrieb und Unterhalt, Beteiligung an Erweiterungsvorhaben

#### Rahmenbedingungen:

- Einhaltung aller einschlägigen rechtlichen Vorgaben und Richtlinien (Bauen, Energie, Behindertengleichstellung), insbesondere Baureglement, Zonenplan und Richtplan.
- Einhaltung aller gültigen Richtlinien für den Bau von Schulanlagen in Volksschulen des Departements für Erziehung und Kultur des Kantons Thurgau.

#### Grundlagen:

- Baureglement, Zonenplan und Richtplan der Gemeinde Hefenhofen, Einbezug der in Überarbeitung befindlichen Ortsplanungsrevision
- Kantonale Richtlinien für den Bau von Schulanlagen
- Erarbeitete Grundlagenpapiere 2022  
Raumprogramm Gemeinde Hefenhofen  
Raumprogramm VSG Amriswil-Hefenhofen-Sommeri

#### Lieferobjekte:

Die vorliegende Machbarkeitsstudie liefert Lösungsvorschläge und Begründungen zu:

- Inhaltliche Themen wie Standortvarianten, Erfüllung und Funktionalität Raumprogramme, Nutzungssynergien und -trennungen, Personenbewegungen, Verkehrsführung, Parkierung, Lärm, Erweiterungsmöglichkeiten, usw.
- Kostenschätzung je Variante
- Zeitbedarf für Planung und Umsetzung
- Vorgehen und Auswahlverfahren

Die Machbarkeitsstudie bildet die Entscheidungsgrundlage zur Festlegung des weiteren Vorgehens durch die Gemeinde Hefenhofen und die Volksschulbehörde der Volksschulgemeinde Amriswil-Hefenhofen-Sommeri.

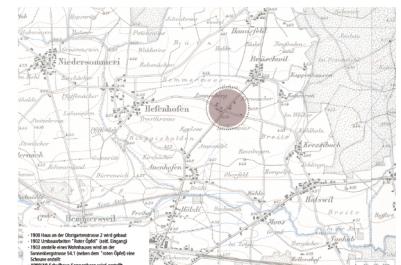
## 2 Analyse

### 2.1 Ebene Ort

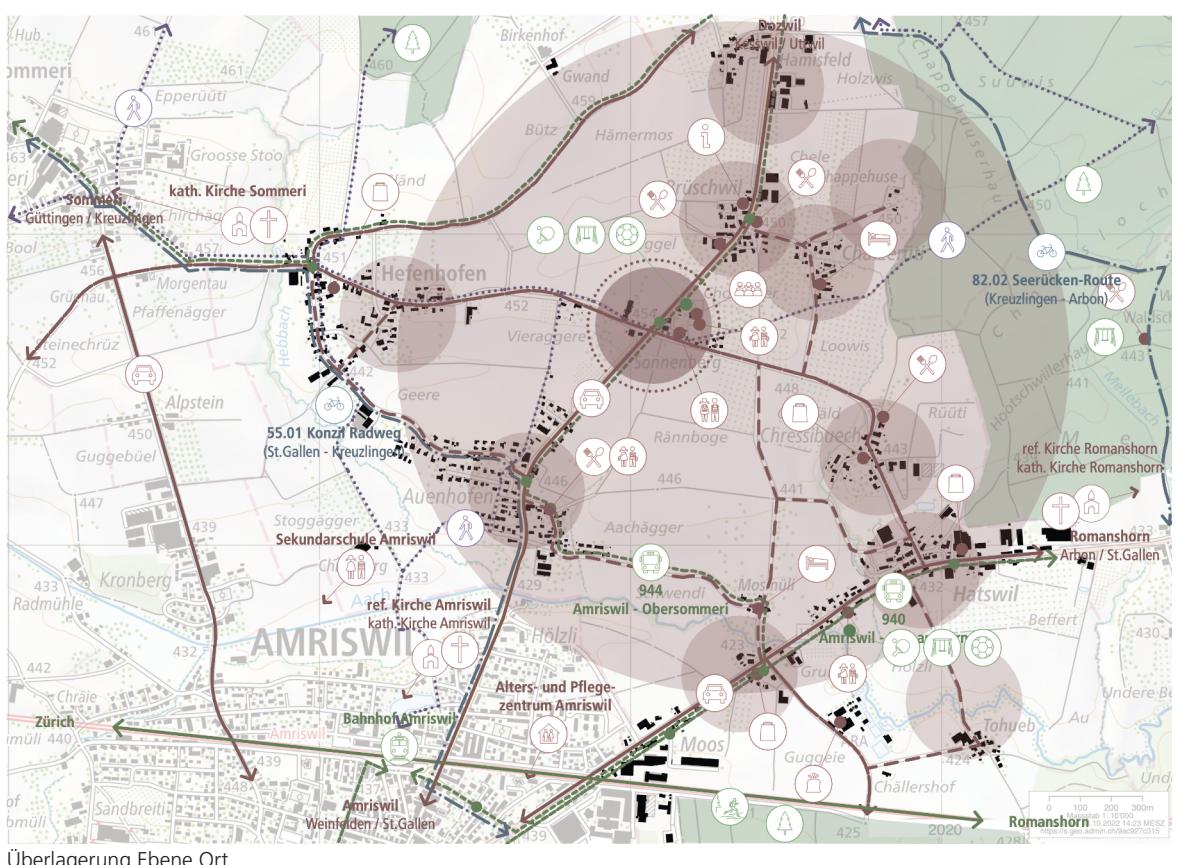
Die Analyse von Hefenhofen beinhaltet die Auseinandersetzung mit der Lage des Ortes, seiner historischen Entwicklung, seinen öffentlichen Nutzungen & Freiräume und deren Zusammenspiel. Sie dient einem umfassenden Verständnis der örtlichen Gegebenheiten.



Lage · Nachbarschaft



Zeitreise · 1910



Überlagerung Ebene Ort

## 2.2 Ebene Weiler

Die Auseinandersetzung mit dem Weiler Sonnenberg geschieht in Form der Analyse von Siedlungsform, Verkehr, Nutzungen, Bebauungstypologien (unter Einbezug des Hinweisinventars der kantonalen Denkmalpflege) und der vorhandenen Grünräume. Sie liefert grundlegende Informationen zu den ortsbaulichen Bedingungen.

Hefenhofen		Schulstrasse 1a	
Amt für Denkmalpflege Hochschule für Thurgau			
		Schulstrasse 1a	
		Foto-Nr. 08_263_12	
Stellung Denkmalstatus Assoziations-Nr. Parallel-Nr. Objekt-Nr. Objektname Denkmal-ON Erstes Inventur Ordentl. Revision Denkmal-Vermerk Nutzungsgesetz Nutzungsgesetz ISOS		Sonnenberg Sonnenberg 280-0142 285 Schulhaus Sonnenberg 2711531 / 1296983 1988 2006 Baudenkmal Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, ZONE-Kulturgut Foto-Nr. 08_263_12	
		Erstufung: weitvoll	
		Erstufung 1859/1910 durch die Schürgemeinde Baumeister Kuhn, Arbon. Meister-Werkstätten: Ausbildung der Bauschreier. Das Fachwerk im Erdgeschoss ist verschüttet, das Obergeschoss zeigt Schieferverwerk. Rückseitig linker, zweigeschossiger Anbau mit Walmdeck. Bereichswand getrennt. Doppelseitige mit Freitreppe auf der Schuhseite. Zeitpunkt der Erbauung im Ziegelgebiet. Historische Innenausstattung. Ursprüngliche Ausstattung. Dokumentation: Kulturgutkarte im Thurgau entdecken und erhalten. Bearbeitet von Cornelia Stäheli. Foto: Rolf A. Stäheli. Freienfeld 2003, S. 131 - Bewilligter Standort.	
		Inventar- und Schutzzusage (ohne Gewähr auf Vollständigkeit)	
Standort	Verzeichnis	Eintrag	Datum
Gemeinde	Schützen Natur- und Kulturguts		07.04.2010

Inventar Denkmalpflege · Schulhaus



## 2.3 Ebene Parzelle

Die Analyse der Parzelle befasst sich mit den Gebäuden, dem Freiraum und der Wegführung innerhalb des Bearbeitungsperimeters. Ergänzt wird diese mit den rechtlichen, technischen und ortsbaulichen Bedingungen.



Schulanlage



Gebäude und Freiraum Ebene Parzelle

**Art. 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OsBa**

- Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OsBa erlauben Gebäude, die für die Erfüllung von öffentlichen oder öffentlichen Interessen dienenden Bauten und Anlagen bestimmt sind.
- Umgeordnete private Nutzungen sind zulässig.

**Art. 18 Grenzabtrennende Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen**

• **Das große Grundstück** ist auf der Haupthausfläche erreichbar. In Zweifelsfällen bestimmen die Gemeindebehörde das maßgebende Gebäudestück. Für einen Betrieb ist ein Grundstück mit einer Fläche von mindestens 1.000 m<sup>2</sup> eingeschlossene Gebäudefläche (z. B. Wirtschaftsgebäude, geschlossene Stützfläche von j. ggf. abweichen) als groß zu betrachten.

• **Für Agrar- und Kleinbau** ist ein Grundstück von mindestens 3.000 m<sup>2</sup> Durchschnittsgrundfläche mit einer Grundfläche von weniger als 9.000 m<sup>2</sup> als groß zu betrachten, wenn diese Fläche > 2,00 ha ist. Diese dürfen bis 3,50 ha an die Grenze gebracht werden.

• **Für Unternehmensstandorte und unterirdische Betriebsanlagen** ist ein Grundstück von mindestens 5.000 m<sup>2</sup> als groß zu betrachten.

• **Tiefgründungsarbeiten** sowie erhebliche Anträge wie Zulässung, Abfallanlagerung und Spezialabfuhr dürfen erst dann genehmigt werden.

• **Für Anlagen mit einer Fläche von mindestens 10.000 m<sup>2</sup>** ist eine gesonderte Genehmigung erforderlich. Hierzu zählen z. B. Betriebe mit mehreren Betriebsanlagen an einer Fläche.

• **Die Flächenangaben** müssen in der Genehmigungswidmung angeführt werden.

- Aushöhlungen, Ausgründungen, Brüche, Risse, Mauern und Wände haben einen Grenzabstand von der Hälfte der Höhe, im Minimum 0,50 m, einzuhalten.

## Ebene Parzelle · rechtliche Bedingungen



Ebene Parzelle · technische Bedingungen

**A** Prägnanz altes Schulhaus

- Schulhaus und Baumbestand prägend im Straßenraum
- Ausstrahlung in die Region
- Reaktivierung & Aufwertung des südseitigen "Pausenplatzes"

**B** Öffentliche Durchwegung

- Sonnenberg im Zentrum der Gemeinde Hohenhofen
- > Ankunft aus unterschiedlichen Richtungen
- Optimieren und Klären der Ankunfts situationen (insb. nordseitig) und stärken der Durchwegung
- Querung der Amriswilerstrasse

**C** vielfältige und attraktive Freiräume

- Dorfzentrum (Begegnungsort)
- Klärung und Aufwertung Außenbereich KGa
- unterschiedliche Außenbereiche mit den Nutzungen entsprechenden Atmosphären

Key numbers on the map:

- 274 (top left)
- 283 (bottom left)
- 645 (vertical dimension of the school)
- 473 (vertical dimension of the school)
- 284 (vertical dimension of the building)
- 592 (vertical dimension of the building)
- 710 (bottom right)
- 281 (bottom right)
- 700 (bottom right)
- Obstgartenstrasse (labeled on the right)
- Schulstrasse (labeled on the bottom)
- sonnenberg (labeled on the left)

## Ebene Parzelle · ortsbauliche Bedingungen

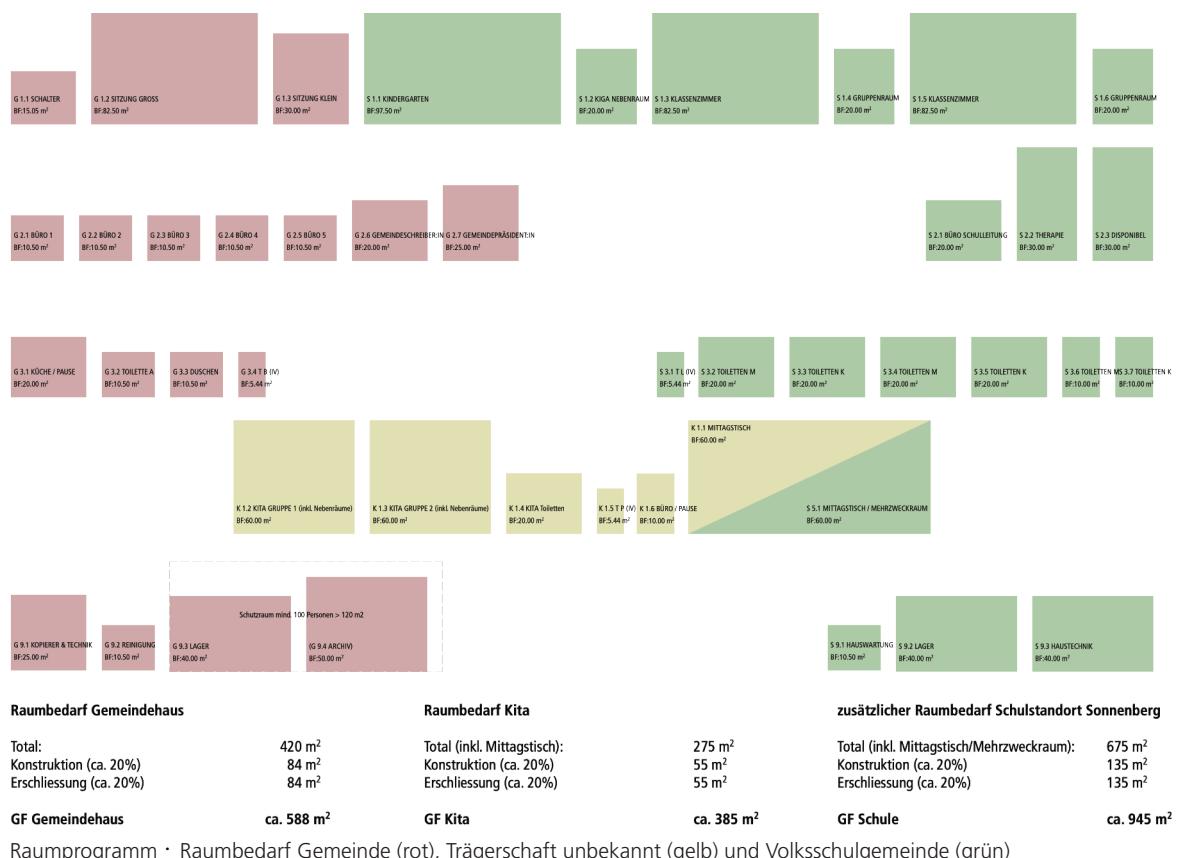
## 3 Raumprogramm

### 3.1 Definition

Die dieser Machbarkeitsstudie zugrunde liegenden Raumprogramme von Gemeinde und Volksschulgemeinde stellen den ermittelten Raumbedarf der beiden Organisationen dar. Die Raumprogramme und darin enthaltenen Flächenangaben werden in der Machbarkeitsstudie in ihren Dimensionen und ihrer Funktionalität überprüft.

Diese Raumprogramme werden ergänzt mit den Flächenangaben und den aktuellen Nutzungen der vorhandenen Bestandesbauten. Dies um im Rahmen der Machbarkeitsstudie Aussagen zu allfälligen Abbrüchen oder Umnutzungen der einzelnen Gebäude machen zu können.

### 3.2 Raumprogramme





altes Schulhaus:  
(exkl. Erschließung)

Total:

715.75 m<sup>2</sup>

schulische Nutzungen im Mehrzweckgebäude  
(exkl. Erschließung, Sporthalle, Zivilschutzanlage etc.):

320 m<sup>2</sup>

Raumprogramm · Raumnutzungen und Flächenangaben Bestandesgebäude (hellgrün)

**Gemeindehaus:**

öffentliche Verwaltung mit Schalterbetrieb  
(nach VSS-Norm 640)

Personal  
10  
(2 pro 100 m<sup>2</sup> BGF)  
7  
(Annahme)

Besucher  
5  
(1 pro 100 m<sup>2</sup> BGF)  
3  
(Annahme)

\* nur zu Schalteröffnungszeiten genutzt

**Kita:**

Kindertagesstätte (Kita)  
(Annahme)

Personal  
4  
(2 pro Gruppe)

Besucher  
2  
(1 pro Gruppe)  
\* nur zu Randzeiten genutzt

**Schulhaus:**

Schulbetrieb  
(Annahme)

Personal  
12  
(1.5 pro Klasse)

Besucher  
2  
(Annahme)  
\* nur zu Schulzeiten genutzt

**Mehrzweckgebäude:**

Anlässe (Theater, Konzert, ...)  
(nach VSS-Norm 640)

Besucher  
60  
(0.2 pro Sitzplatz)  
\* nur im Veranstaltungsfall benötigt

**Besucherparkplätze (oberirdisch)**  
(Überlagerung Gemeinde & Kita)

7  
(5)

**Tiefgarage (unterirdisch)\***  
(Überlagerung Personal & Besucher Veranstaltungen)

mind. 23  
max. 60

> restliche Parkplätze für Veranstaltungen werden temporär oberirdisch angeordnet  
- Umgebungsfläche im Projektperimeter dafür vorsehen (z.B. Schulhausplatz Altbau)  
- evtl. entlang Obstgartenstrasse oder Schulstrasse (mit Teilspernung)

\* nach Art. 20 (Baureglement 2022 der politischen Gemeinde Hefenhofen) ist die Parkierung ab 10 Parkfeldern in der Regel unterirdisch zu erstellen.

**Rasenspielfeld:**

Bestand	ca. 30m x 60m
neu (nach BASPO Richtlinien 101 - Sportanlagen)	<p>Kinderfussball Kategorie E (7er Fussball) 50m x 35m (mind. 45m x 30m) &gt; Sicherheitsabstand umlaufend 3m</p> <p>Kinderfussball Kategorie F (5er Fussball) 35m x 25m &gt; Sicherheitsabstand umlaufend 3m</p>

**roter Platz:**

Bestand	ca. 20m x 40m
neu (nach BASPO Richtlinien 101 - Sportanlagen)	<p>Kleinfeld Handball, Inline Hockey oder Kleinfeldhockey 20m x 40m &gt; mit Sicherheitsabständen 22m x 44m</p>

Raumprogramm · Ergänzungen zur Parkierung und zum Aussenraum

### 3.3 Weiterentwicklung Raumprogramm

Ein zentrales Thema der Machbarkeitsstudie ist die Thematik der Kinderbetreuung. Diese wird unterschieden in die **vor-schulische und schulergänzende Kinderbetreuung**:

Im Laufe der Machbarkeitsstudie wurde diese mit Räumlichkeiten der **vorschulischen Kinderbetreuung (Kita)** ergänzt. Auf dem Gemeindegebiet Hefenhofen wird aktuell auf privater Basis eine Kita betrieben und langfristig wird der Standort Sonnenberg für den Betrieb einer vorschulischen Kinderbetreuung als ideal angesehen. Da die Trägerschaft und der Zeithorizont einer möglichen Umsetzung noch unklar ist, soll diese als nachträgliches Ausbaupotential in die weiteren Projektphasen miteinfließen.

Die **schulergänzende Kinderbetreuung** ist in der Machbarkeitsstudie mit den Räumlichkeiten des Mittagstisches aufgeführt. Diese wird in einem nächsten Projektschritt für den Wettbewerb konkretisiert.

Das Thema der **Parkierung** wird in der Machbarkeitsstudie mehrfach diskutiert und es wird sich darauf geeinigt, dass eine dem Gebäude entsprechende Tiefgarage erstellt werden soll mit rund 24 Parkplätzen für Angestellte von Gemeinde und Schule. Sämtliche Besucherparkplätze sollen oberirdisch angeordnet werden und es soll eine Parkfläche (ähnlich aktuell Parzelle 592) für die temporäre Nutzung während Veranstaltungen vorgesehen werden.

Zugunsten eines stimmigeren Gesamtkonzeptes und einer besseren Durchwegung der ganzen Schulanlage kann das aktuelle **Rasenspielfeld** in seiner Grundfläche reduziert werden auf die Mindestmasse „Kinderfussball Kategorie F, 35m x 25m“.

Diese und weitere Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie fließen in der Phase der Wettbewerbsvorbereitung gemeinsam mit einem Betriebskonzept der Volksschulgemeinde in die Raumprogramme mit ein.

## 4 Standortvarianten

### 4.1 Grundsätze der Variantenprüfung

Bereits an der Startbesprechung der Machbarkeitsstudie mit Begehung im Sonnenberg wurden erste Standortvarianten gemeinsam diskutiert:

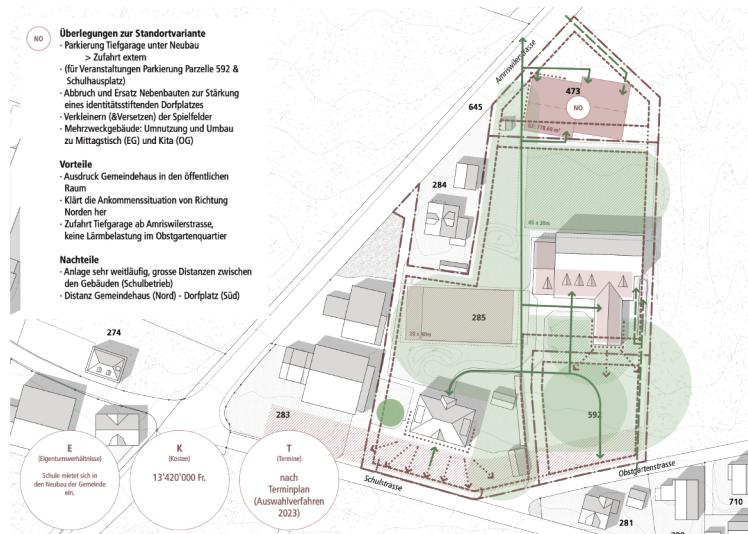
1. Standort Nord
2. Standort Mitte
3. Standort Süd

Aufgrund des öffentlichen Charakters von Gemeindehaus und Schulhaus und der Zugänglichkeit und Auffindbarkeit des Neubaus wird der **Standort Mitte** bereits in dieser ersten Diskussion ausgeschlossen.

Von Seiten der Gemeinde wird die Fragestellung einer **möglichen Umparzellierung** und damit einhergehenden **Umzonung** zugunsten einer besseren Gesamtlösung mit auf den Weg gegeben. Diese fliesst in den folgenden Prozess der Standortentwicklung mit ein.

### 4.2 Standortvariante Nordost

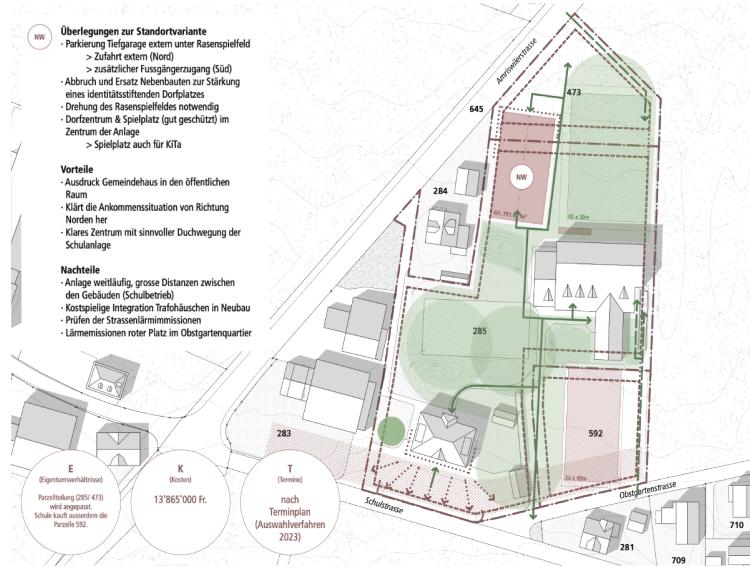
Die Standortvariante Nordost geht mit Umnutzungen im Mehrzweckgebäude (& alten Schulhaus) einher um ein optimales Miteinander der drei Schulgebäude zu erzeugen.



Standortvariante Nordost · Zusammenfassung

### 4.3 Standortvariante Nordwest

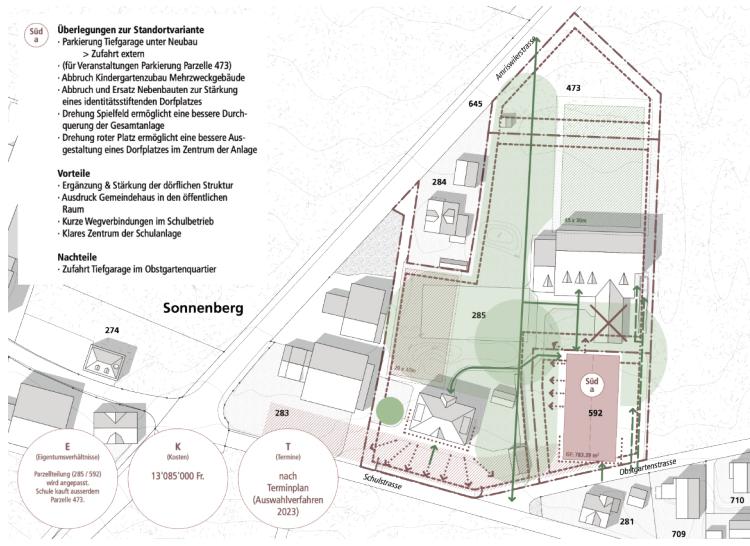
Die Standortvariante Nordwest versucht trotz ihrer Gebäu-desetzung im Norden die Distanz zwischen den drei Gebäu-den für den Schulbetrieb zu verringern. Dafür nimmt sie den Abbruch und die Integration des Trafohäuschen an dieser Stelle in Kauf.



Standortvariante Nordwest · Zusammenfassung

### 4.4 Standortvariante Süd a

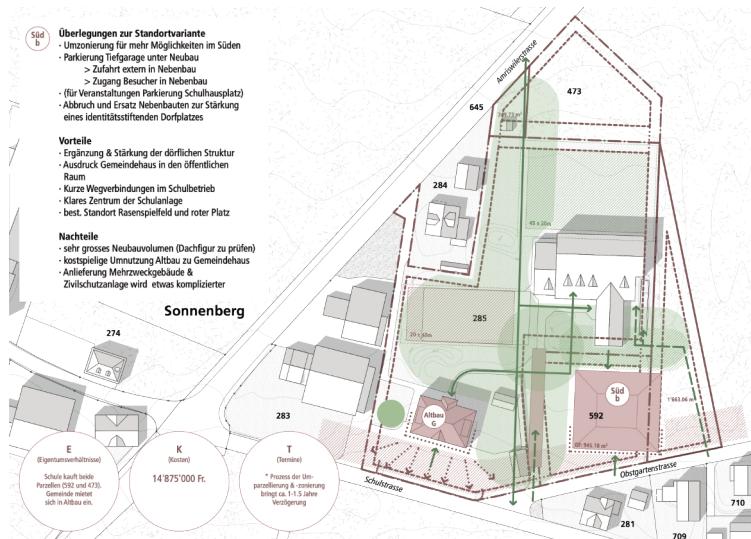
Die Standortvariante Süd a geht mit einem Abbruch des Kindergartenanbaus des Mehrzweckgebäudes einher.



Standortvariante Süd a · Zusammenfassung

## 4.5 Standortvariante Süd b

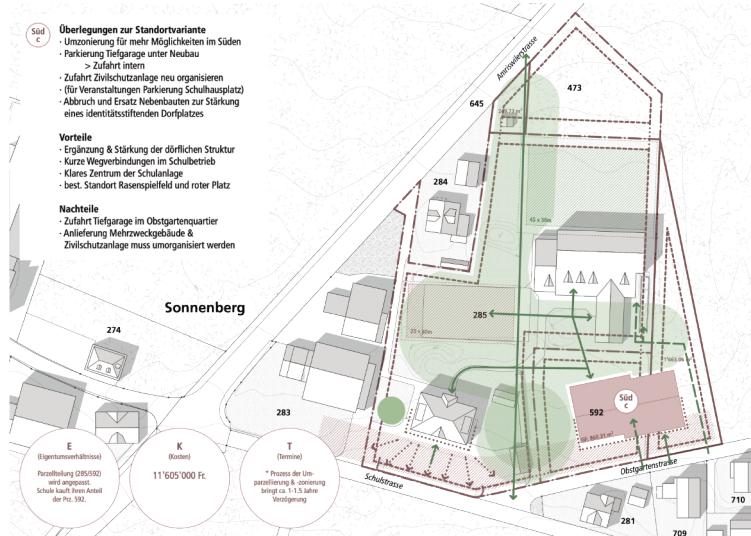
Die Standortvariante Süd b geht der Frage nach einer möglichen Umnutzung des alten Schulhauses als Gemeindehaus nach. Für den Neubau eines Schulhauses wird der Input einer möglichen Umparzellierung/Umzonung geprüft.



Standortvariante Süd b · Zusammenfassung

## 4.6 Standortvariante Süd c

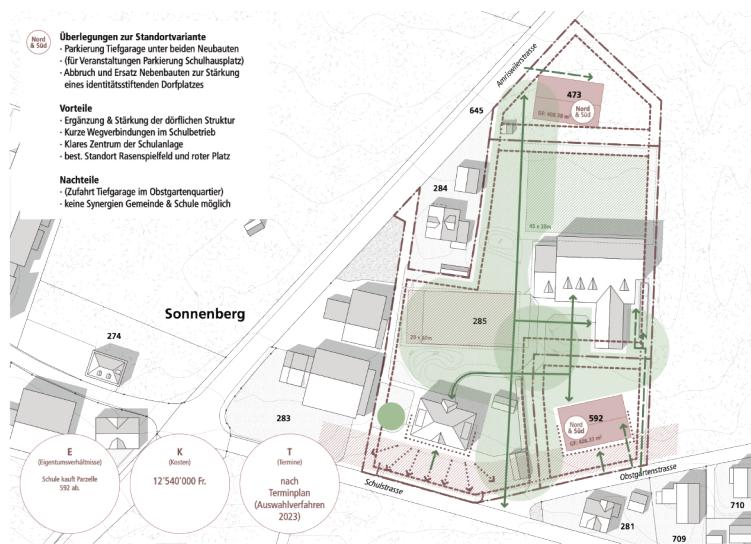
Die Standortvariante Süd c prüft den Input einer möglichen Umparzellierung und damit einhergehenden Umzonung und erhält dabei einen grösseren Spielraum für die Setzung des Neubaus im Süden der Gesamtanlage.



Standortvariante Süd c · Zusammenfassung

## 4.7 Standortvariante Süd Nord & Süd

Die Standortvariante Nord & Süd setzt sich mit der Grundsatzfrage des gemeinsamen Neubaus auseinander und macht den Vorschlag von zwei getrennten Neubauten: Gemeindehaus im Norden und Schulhaus im Süden.



Standortvariante Nord & Süd · Zusammenfassung

## 4.8 Standortvarianten im Vergleich

In der Diskussion und im Vergleich der sechs erarbeiteten Standortvarianten werden Grundsatzfragen für den weiteren Projektverlauf diskutiert und festgehalten:

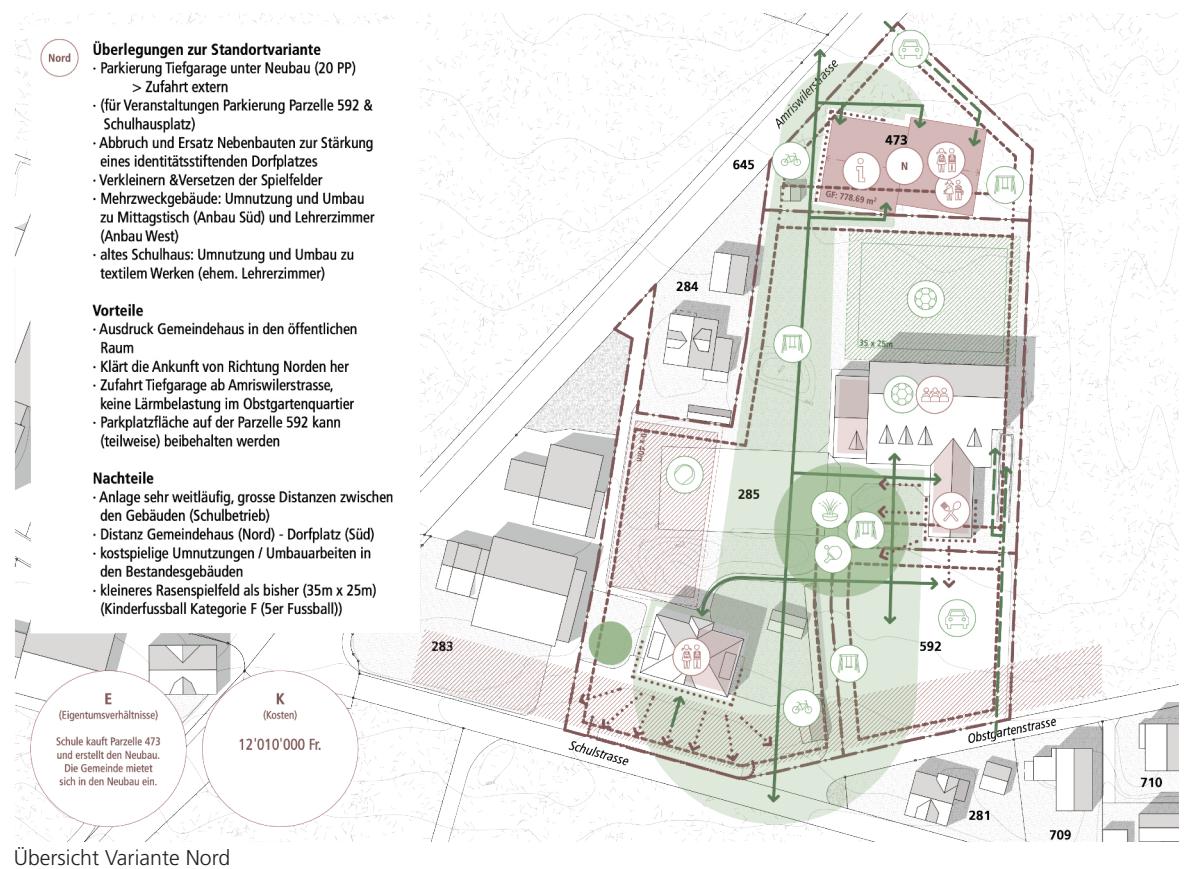
- In den Prozess der Umparzellierung / Umzonung soll aufgrund der Verzögerung im Prozess nicht weiter eingegangen werden.
- Die Nutzungstrennung im Sinn von zwei getrennten Neubauten ist, obwohl sie auch viele Vorteile mit sich bringt, nicht im Sinn der beiden Organisationen. Es sollen im weiteren Projektverlauf zusätzliche Synergien gefunden werden um die Zusammenarbeit auf allen Ebenen rechtfertigen zu können.\*\*\*
- Der Abruch und Ersatz des Trafohäuschens auf der Parzelle 473 steht nicht im weiteren Projektverlauf nicht mehr zur Diskussion. Die damit einhergehenden Mehrkosten sind Kosten, welche vermieden werden können.
- Die Umnutzung der Beinutzungen der Turn- & Mehrzweckhalle im Mehrzweckgebäude (sprich textiles Werken, Bibliothek, Kindergarten, ...) ist weiterhin möglich.
- Der Abruch des Kindergartenanbaus am Mehrzweckgebäude kann für mehr Möglichkeiten im Standort Süd weitergedacht werden.
- Die Umnutzung des alten Schulhauses ist nicht weiterzuverfolgen. Lediglich Nutzungsänderungen im Dach- oder Untergeschoss sind für Optimierungen im Schulbetrieb denkbar.

vertikale Trennung (G   S)		vertikale Trennung (G   S)		vertikale Trennung (S   G)		Gebäude getrennt		vertikale Trennung (S   G)		Gebäude getrennt	
<b>E</b> (Eigentumsverhältnisse) Schule mietet sich in den Neubau der Gemeinde ein.		<b>E</b> (Eigentumsverhältnisse) Parzellierung (G 473) wird angepasst. Schule kauft ausserdem die Parzelle 473.		<b>E</b> (Eigentumsverhältnisse) Parzellierung (S 592) wird angepasst. Schule kauft ausserdem Parzelle 473.		<b>E</b> (Eigentumsverhältnisse) Schule kauft beide Parzellen (592 und 473). Gemeinde bietet sich im Mittel ein.		<b>E</b> (Eigentumsverhältnisse) Parzellierung (G 592) wird angepasst. Schule kauft ihren Anteil der Parz. 592.		<b>E</b> (Eigentumsverhältnisse) Schule kauft Parzelle 592 ab.	
<b>K</b> (Kosten) 13'420'000 Fr.		<b>K</b> (Kosten) 13'865'000 Fr.		<b>K</b> (Kosten) 13'085'000 Fr.		<b>K</b> (Kosten) 14'875'000 Fr.		<b>K</b> (Kosten) 11'605'000 Fr.		<b>K</b> (Kosten) 12'500'000 Fr.	
<b>T</b> (Termine) nach Terminplan (Auswahlverfahren 2023)		<b>T</b> (Termine) nach Terminplan (Auswahlverfahren 2023)		<b>T</b> (Termine) nach Terminplan (Auswahlverfahren 2023)		<b>T</b> (Termine) Prozess der Umparzellierung & -zierung bringt ca. 1-1,5 Jahre Verzögerung		<b>T</b> (Termine) Prozess der Umparzellierung & -zierung bringt ca. 1-1,5 Jahre Verzögerung		<b>T</b> (Termine) nach Terminplan (Auswahlverfahren 2023)	
Ist eine Umnutzung des Mehrzweckgebäudes weiterzuverfolgen?  JA (sofern organisatorisch sinnvoll und kostenmässig tragbar)		Ist der Abruch des Trabhäuschens und dessen Integration in den Neubau weiterhin eine Option?  NEIN (Mehrkosten, welche verhindert werden können)		Ist der Abruch des Kindergartenanbaus weiterzuverfolgen?  JA (sofern organisatorisch sinnvoll und kostenmässig tragbar)		Ist in den Prozess einer Umparzellierung/Umnutzung eingestiegen werden?  NEIN		Ist eine Umnutzung des alten Schulhauses weiterzuverfolgen?  NEIN		Ist eine Nutzungstrennung denkbar, sinnvoll und weiterzuverfolgen?  NEIN (entspricht nicht dem Wunsch der Bauherrschaften)	

Standortvarianten im Vergleich

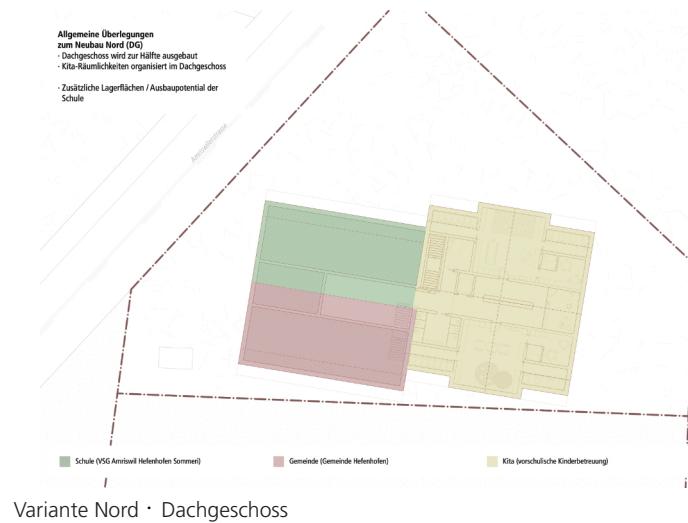
## 5 Variante Nord

### 5.1 Situation

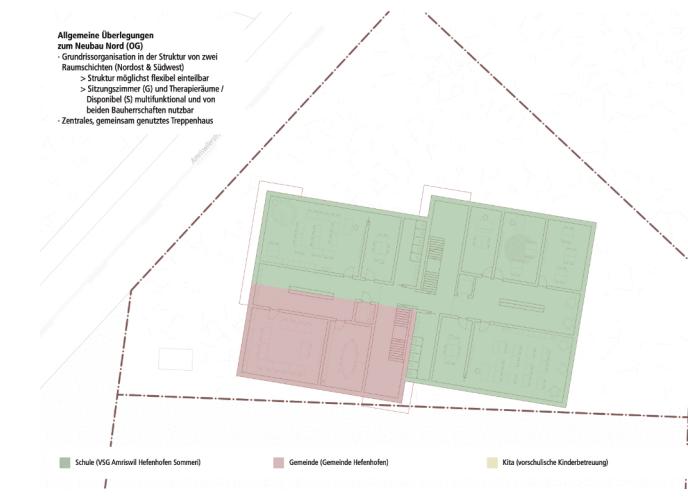


Modellfoto

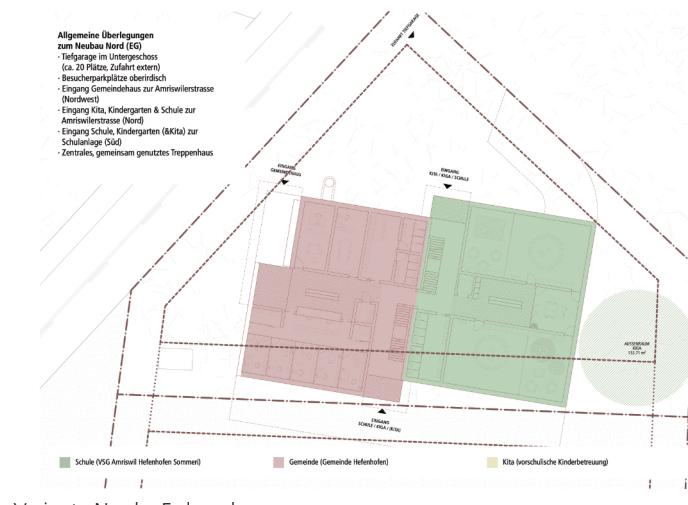
## 5.2 Organisation



## Variante Nord · Dachgeschoss



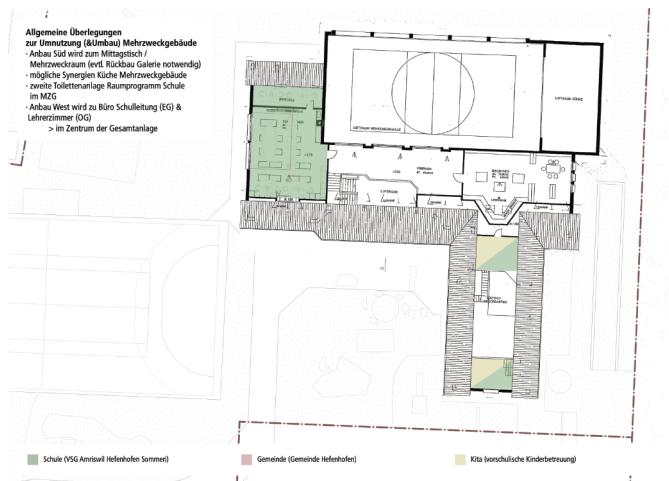
## Variante Nord · Obergeschoss



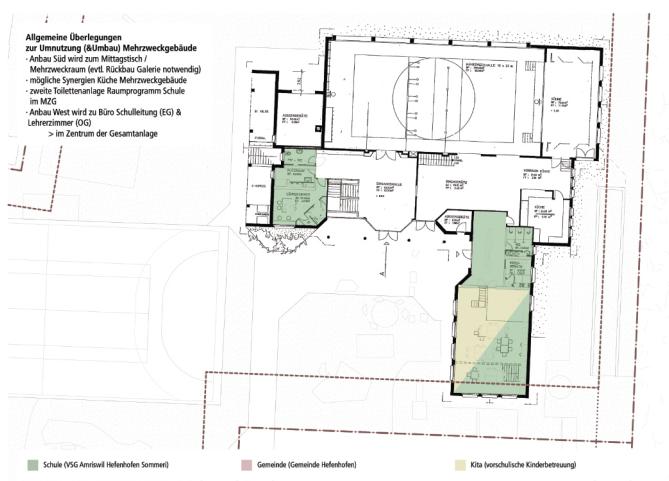
## Variante Nord · Erdgeschoss



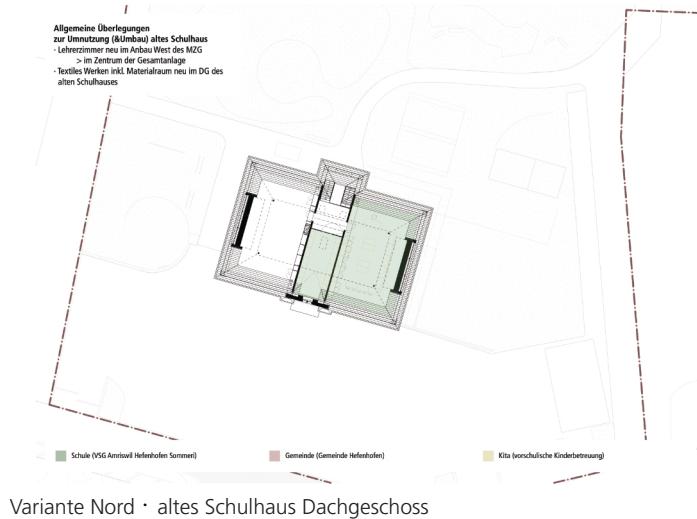
Variante Nord · Untergeschoß



Variante Nord · Umnutzung Mehrzweckgebäude Obergeschoss



Variante Nord · Umnutzung Mehrzweckgebäude Erdgeschoss



Variante Nord · altes Schulhaus Dachgeschoss

### 5.3 Kosten

Planungs- und Projektstand: 20. Feb 23  
Kostengenauigkeit: ± 20%

		Total
<b>Total Bruttogeschoßflächen (BGF) Neubau (Ausbau komplett)</b>	<b>m2</b>	<b>1'860</b>
<b>Total Bruttogeschoßflächen (BGF) Neubau (Estrich, Lager)</b>	<b>m2</b>	<b>347</b>
<b>Total Bruttogeschoßflächen (BGF) Neubau (Keller, Lager)</b>	<b>m2</b>	<b>289</b>
<b>Total Bruttogeschoßflächen (BGF) Tiefgarage</b>	<b>m2</b>	<b>795</b>
<b>Total Bruttogeschoßflächen (BGF) Umbau</b>	<b>m2</b>	<b>504</b>
<b>Total Gebäudevolumen (GV) oberirdisch</b>	<b>m3</b>	<b>8'432</b>
<b>Total Gebäudevolumen (GV) unterirdisch</b>	<b>m3</b>	<b>3'795</b>
 BKP 1      Vorbereitungsarbeiten ca. 5% BKP 2 Abbrüche, Provisorien, etc.		490'000
 BKP 2      Neubau m2 (BGF) Neubau (Ausbau komplett) x ca. m2/Fr.	3200	5'950'000
m2 (BGF) Neubau (Estrich, Lager) x ca. m2/Fr.	2600	900'000
m2 (BGF) Neubau (Keller, Lager) x ca. m2/Fr.	2600	750'000
m2 (BGF) Tiefgarage x ca. m2/Fr.	2000	1'590'000
		9'190'000
 m3 (GV) oberirdisch x ca. m3/Fr.	800	6'750'000
m3 (GV) unterirdisch x ca. m3/Fr.	500	1'900'000
		8'650'000
 Umbau m2 (BGF) Umbau x ca. m2/Fr.	1600	810'000
 Gebäude Total		9'730'000
 BKP 4      Umgebung 8900 m2 (BUF) x ca. m2/Fr. Plätze, Parkplätze	125	1'110'000
 BKP 5      Baunebenkosten ca. 5% BKP 2		490'000
 BKP 6      Reserve Raumreserve in der Machbarkeitsstudie enthalten		
 BKP 9      Ausstattung ca. 2% BKP 2		190'000
<b>Total Gebäudekosten, inkl. Mwst.</b> (Rundungsdifferenz Summe Beiblätter)	<b>Fr.</b>	<b>12'010'000</b>
	<b>Fr.</b>	<b>-45'000</b>

Variante Nord · Grobkostenschätzung

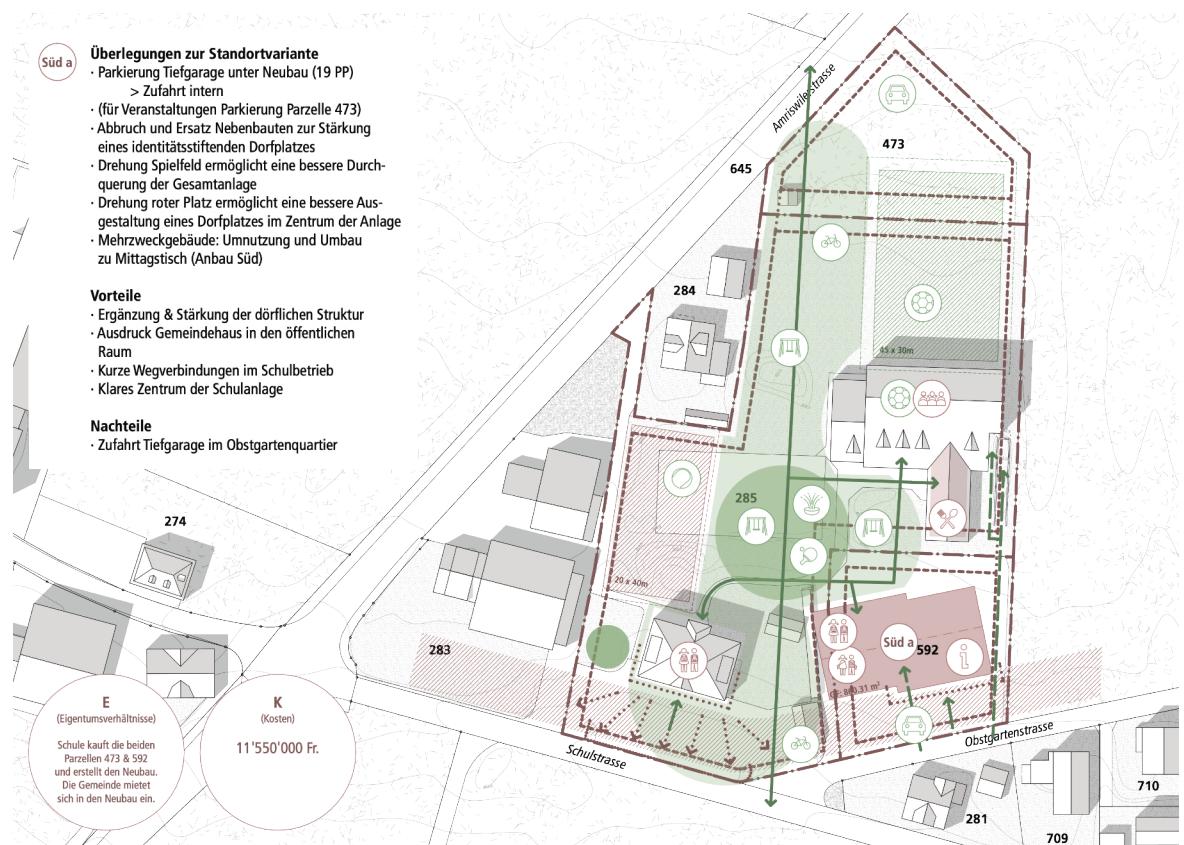
## 5.4 Eigentumsverhältnisse

Im Nachgang zur Machbarkeitsstudie werden durch die beiden Organisationen, Gemeinde und Volksschulgemeinde, interne Finanzierungsmöglichkeiten geprüft um die unterschiedlichen Varianten der Eigentumsverhältnisse gegeneinander abzuwägen und die für alle Nutzer bestmögliche Variante zu wählen.

- Die Parzellengrenze zwischen den Parzellen 473 und 285 wird dem Projekt entsprechend angepasst. Voraussichtlich tritt die Gemeinde dabei einen Teil ihrer Parzelle 473 der Volksschulgemeinde ab. Sowohl Gebäude als auch Parzelle weisen eine klare Eigentumsgrenze auf. Nutzungsüberschneidungen werden privatrechtlich geregelt.
- Die Gemeinde verkauft die Parzelle 473 der Volksschulgemeinde. Diese erstellt den Neubau und die Gemeinde mietet sich ein.
- Die Gemeinde erstellt den Neubau und die Volksschulgemeinde mietet sich ein.
- Weitere Varianten wie bspw. Land im Baurecht abtreten o.ä. werden geprüft.

## 6 Variante Süd

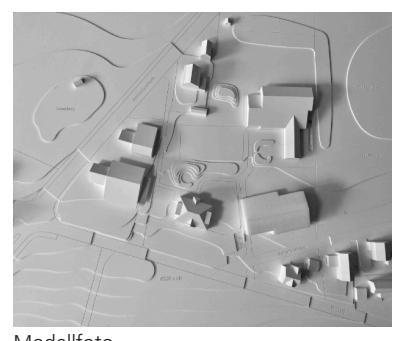
### 6.1 Situation



Übersicht Variante Süd

Für den Standort Süd wurden zwei Varianten ausgearbeitet. Eine Variante Süd a (vorliegend) und eine Variante Süd b mit dem Abbruch des Kindergartenanbaus. Im Vergleich der Varianten aber auch im Prozess der Machbarkeitsstudie wurde aber festgestellt, dass der Kindergartenanbau zur Gesamtanlage gehört und ungern auf diesen allseitig geschätzten Bau verzichtet würde.

Aus diesem Grund ist im folgenden nur die Variante Süd a abgebildet, da der Abbruch nicht mehr zur Disposition steht.



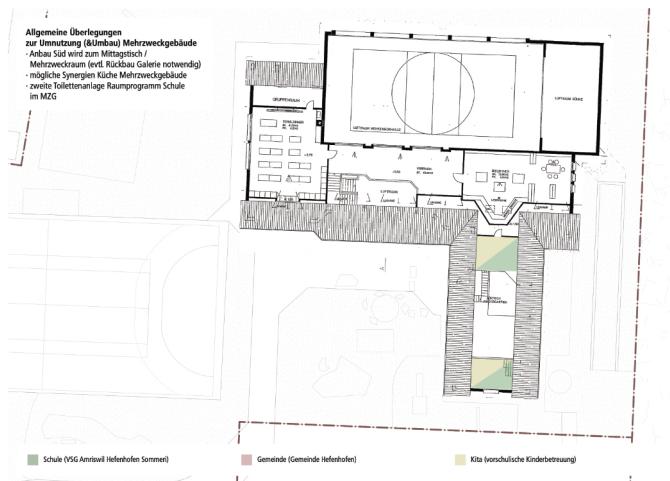
Modellfoto

## 6.2 Organisation

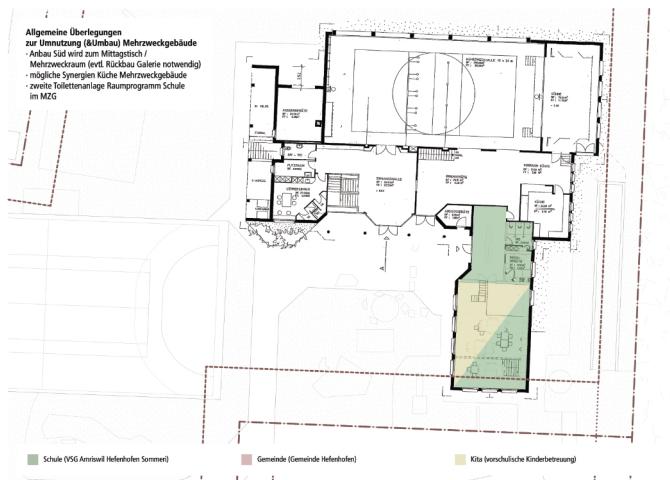




Variante Süd · Untergeschoß



Variante Süd · Umnutzung Mehrzweckgebäude Obergeschoss



Variante Süd · Umnutzung Mehrzweckgebäude Erdgeschoss

## 6.3 Kosten

Planungs- und Projektstand:		20. Feb 23
Kostengenauigkeit:		± 20%
<b>Total Bruttogeschoßflächen (BGF) Neubau (Ausbau komplett)</b>	<b>m2</b>	<b>Total 1'676</b>
<b>Total Bruttogeschoßflächen (BGF) Neubau (Estrich, Lager)</b>	<b>m2</b>	<b>681</b>
<b>Total Bruttogeschoßflächen (BGF) Neubau (Keller, Lager)</b>	<b>m2</b>	<b>355</b>
<b>Total Bruttogeschoßflächen (BGF) Tiefgarage</b>	<b>m2</b>	<b>622</b>
<b>Total Bruttogeschoßflächen (BGF) Umbau</b>	<b>m2</b>	<b>202</b>
<b>Total Gebäudevolumen (GV) oberirdisch</b>	<b>m3</b>	<b>8'576</b>
<b>Total Gebäudevolumen (GV) unterirdisch</b>	<b>m3</b>	<b>3'421</b>
 BKP 1      Vorbereitungsarbeiten ca. 5% BKP 2 Abbrüche, Provisorien, etc.		460'000
 BKP 2      Neubau m2 (BGF) Neubau (Ausbau komplett) x ca. m2/Fr. m2 (BGF) Neubau (Estrich, Lager) x ca. m2/Fr. m2 (BGF) Neubau (Keller, Lager) x ca. m2/Fr. m2 (BGF) Tiefgarage x ca. m2/Fr.	3200 2600 2600 2000	5'360'000 1'770'000 920'000 1'240'000 9'290'000
 m3 (GV) oberirdisch x ca. m3/Fr. m3 (GV) unterirdisch x ca. m3/Fr.	800 500	6'860'000 1'710'000 8'570'000
 Umbau m2 (BGF) Umbau x ca. m2/Fr.	1600	323'200
 Gebäude Total		9'250'000
 BKP 4      Umgebung 9500 m2 (BUF) x ca. m2/Fr. Plätze, Parkplätze	125	1'190'000
 BKP 5      Baubebenkosten ca. 5% BKP 2		460'000
 BKP 6      Reserve Raumreserve in der Machbarkeitsstudie enthalten		
 BKP 9      Ausstattung ca. 2% BKP 2		190'000
 <b>Total Gebäudekosten, inkl. Mwst.</b> (Rundungsdifferenz Summe Beiblätter)	<b>Fr.</b>	<b>11'550'000</b>
		-20'000

Variante Süd • Grobkostenschätzung

## 6.4 Eigentumsverhältnisse

Im Nachgang zur Machbarkeitsstudie werden durch die beiden Organisationen, Gemeinde und Volksschulgemeinde, interne Finanzierungsmöglichkeiten geprüft um die unterschiedlichen Varianten der Eigentumsverhältnisse gegeneinander abzuwagen und die für alle Nutzer bestmögliche Variante zu wählen.

- Die Parzellengrenze zwischen den Parzellen 592 und 285 wird dem Projekt entsprechend angepasst. Voraussichtlich tritt die Gemeinde dabei einen Teil ihrer Parzelle 592 der Volksschulgemeinde ab. Sowohl Gebäude als auch Parzelle weisen eine klare Eigentumsgrenze auf. Nutzungsüberschreidungen werden privatrechtlich geregelt.

- Die Gemeinde verkauft die Parzelle 592 der Volksschulgemeinde. Diese erstellt den Neubau und die Gemeinde mietet sich ein.
- Die Gemeinde erstellt den Neubau und die Volksschulgemeinde mietet sich ein.
- Weitere Varianten wie bspw. Land im Baurecht abtreten o.ä. werden geprüft.

## 7 Zusammenfassung und weiteres Vorgehen

### 7.1 Zusammenfassung

Die Machbarkeitsstudie hat sich in der Ausarbeitung und im Vergleich verschiedener Standortvarianten mit Grundsatzfragen zum gemeinsamen Bestreben von Gemeinde und Volks-schulgemeinde für einen Neubau Gemeinde/Schulhaus im Sonnenberg auseinandergesetzt und Grundsätze für diesen definiert:

- Es soll ein gemeinsamer Neubau sein.
- Es kommen dafür die Standorte Nord und Süd in Frage. Andere Standorte (Mitte) können ausgeschlossen werden.
- Die Nebenbauten der Umgebung (Garage und Äussenraumüberdachung) können zugunsten eines stimmigeren Gesamtkonzeptes abgebrochen werden.
- Die Räumlichkeiten der Beinutzungen (textiles Werken, Bibliothek und Kindergarten) im Mehrzweckgebäude können für einen optimaleren Schulbetrieb umgenutzt werden.
- Dachgeschoss und Untergeschoss des alten Schulhauses können für einen optimaleren Schulbetrieb umgenutzt werden.
- Es soll im Neubau genügend Ausbaupotential vorhanden sein um nachträglich die vorschulische Kinderbetreuung unterzubringen.
- Allgemein soll im Neubau genügend Ausbau- und Erweiterungspotential vorhanden sein.

### 7.2 Weiteres Vorgehen

- Klären der möglichen Eigentumsverhältnisse. (Organisationen)
- Ausarbeiten des pädagogischen Konzeptes (Volks-schulgemeinde) und schulischen Betriebskonzeptes (Volksschulgemeinde und Schulthess Architekten)
- Information der Bevölkerung (Gemeinde)