



Neubau Gemeindehaus/Schulhaus Hefenhofen (Sonnenberg) Machbarkeitsstudie

Schlussbericht 31. März 2023

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Problemstellungen	6
1.3	Ziele	6
1.4	Anforderungen	7
1.5	Aufgabenstellung	9
2	Analyse	11
2.1	Ebene Ort	11
2.2	Ebene Weiler	12
2.3	Ebene Parzelle	13
3	Raumprogramm	15
3.1	Definition	15
3.2	Raumprogramme	15
3.3	Weiterentwicklung Raumprogramm	17
4	Standortvarianten	18
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
5	Variante Nord	23
5.1	Situation	23
5.2	Organisation	24
5.3	Kosten	26
5.4	Eigentumsverhältnisse	27
6	Variante Süd	28
6.1	Situation	28
6.2	Organisation	29
6.3	Kosten	31
6.4	Eigentumsverhältnisse	32
7	Zusammenfassung und weiteres Vorgehen	33

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 Bodenseeufers 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. Dorfanlässe und Gemeindeversammlungen finden im Sonnenberg statt. Die Gemeinde Hefenhofen ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 473 (1'913 m²) sowie 592 (1'922 m²) 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 m²) 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 gehbeeinträchtigte 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 Startsituation der Machbarkeitsstudie mitgeeingeflossen.

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 zeitgemässe 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:

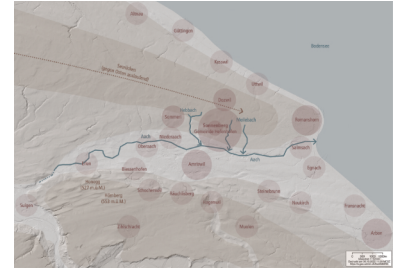
- Inhaltliche Themen wie Standortvarianten, Erfüllung und Funktionalität Raumprogramme, Nutzungssynergien und -trennungen, Personenbewegungen, Verkehrsführung, Parkierung, Lärm, Erweiterungsmöglichkeiten, usw.
- Kostenschätzung je Variante
- Zeitbedarf für Planung und Umsetzung
- Vorgehen und Auswahlverfahren

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

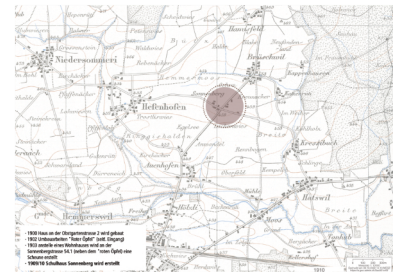
2 Analyse

2.1 Ebene Ort

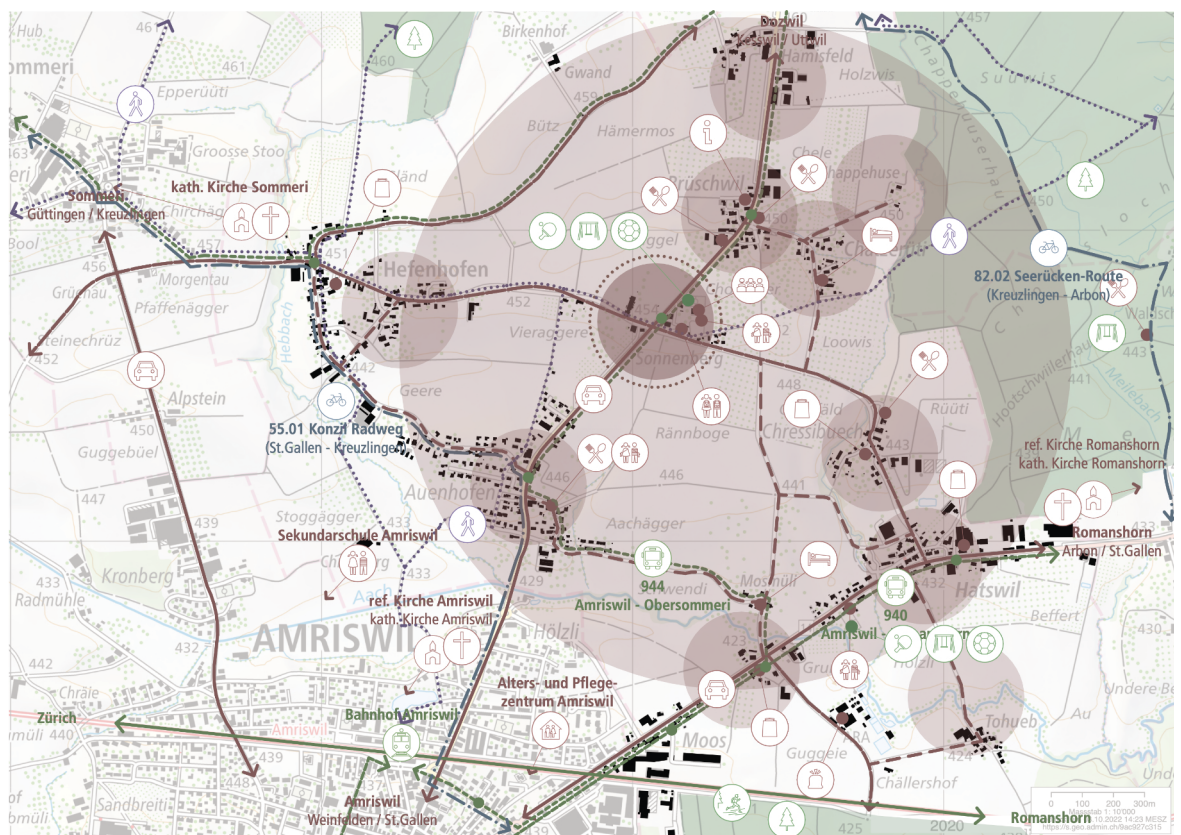
Die Analyse von Hefenhofen beinhaltet die Auseinandersetzung mit der Lage des Ortes, seiner historischen Entwicklung, seinen öffentlichen Nutzungen & Freiräume und deren Zusammenspiel. Sie dient einem umfassenden Verständnis der örtlichen Gegebenheiten.



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.

Archiv für Denkmalpflege
Hessensweiler

Hessensweiler **Schulstrasse 1a**

Siedlung: Sonnenberg
 Flurnummer: Sonnenberg
 Ausweis-Nr.: 2010/142
 Parzellen-Nr.: 285
 Heutige Nutzung: Schulhaus
 Objektnummer: Sonnenberg
 Koordinaten CH: 2741153 / 1209853
 Erstes Inventar: 1986
 Ordert. Revision: 2008
 Schutz: rechtskräftig
 Schutzzone: Zone für kulturelle Bauten und Anlagen, ORS-Kulturlandschaft
 ISOS: -
 Erstellung: wthol

Erbaut 1909/1910 durch die Schulgemeinde Bauremeister Kuhn, Aden.
 Meisterhaus des Architekten, nachfolgend zur Schule. Das Fingergiebel mit Rundbogenfenster ist verputzt, das Übergangsgiebel zeigt Schindelmuster. Rückseitig kleiner, zweigeschossiger Anbau mit Walmdach. Bemerkenswert gestaltete Eingangsporte mit Treppenaufgang zur Schule. Zeigt die Entwicklung im Ziegeln.
 Traditionelle Inneneinrichtung.
 Ursprüngliche Einrichtung.
 Unmittelbar asphaltierter Pflasterplatz.
 Dokumentation: Kulturstätten im Thurgau entstehen und sterben. Bearbeiter von Cornelia Stähli. Foto von Rolf A. Stähli. Fotoarchiv 2005, S. 133. - Bräunlicher Steinmauerwerk.

Inventar- und Schutzbeurteilung (ohne Gewähr auf Vollständigkeit)			
Objekt	Vermerk	Eintrag	Datum
Schulhaus	Schulhaus		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

The drawing is a detailed technical site plan for a residential area named 'Sonnenberg'. It features a legend in the top-left corner with the following categories:

- Wasser (Water): Represented by a blue line.
- Gas: Represented by a red line.
- Elektro (Electricity): Represented by a yellow line.
- Kanalisation SW (Sewerage Water): Represented by a green line.
- Kanalisation RW (Rainwater): Represented by a light green line.
- Kanalisation MW (Mixed Waste Water): Represented by a purple line.
- Swisscom: Represented by an orange line.

The plan shows several building footprints, some with internal room layouts. Key features include:

- Infrastructure Lines:** A network of colored lines representing water, gas, electricity, and various sewerage systems. These lines are often labeled with technical specifications and dimensions.
- Topography:** Contour lines indicating elevation, with labels such as 273, 274, 275, 284, 285, 592, and 709.
- Landmarks:** A road labeled 'Sonnenberg' runs diagonally across the middle. Other roads include 'Karlshausweg' and 'Karlshausweg'. A 'Kanalisation' line is also labeled.
- Annotations:** Numerous small text labels in red and purple provide specific technical details, such as 'Kanalisation 100/125', 'Kanalisation 150/175', and 'Kanalisation 200/225'.
- Orientation:** A north arrow is located in the bottom-left corner, pointing towards the top-left.

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 Helfenhofen
- > Ankunft aus unterschiedlichen Richtungen
- Optimieren und Klären der Ankunftssituationen (insb. nordseitig) und stärken der Durchwegung
- Querung der Amriswilerstrasse

C vielfältige und attraktive Freiräume

- Dorfzentrum (Begegnungsort)
- Klärung und Aufwertung Aussenbereich KIGA
- unterschiedliche Aussenbereiche mit den Nutzungen entsprechenden Atmosphären

sonnenberg

Hofwiesenstrasse

Obereisenstrasse

Schulstrasse

274

283

284

285

292

281

710

Ebene Parzelle · ortsbauliche Bedingungen

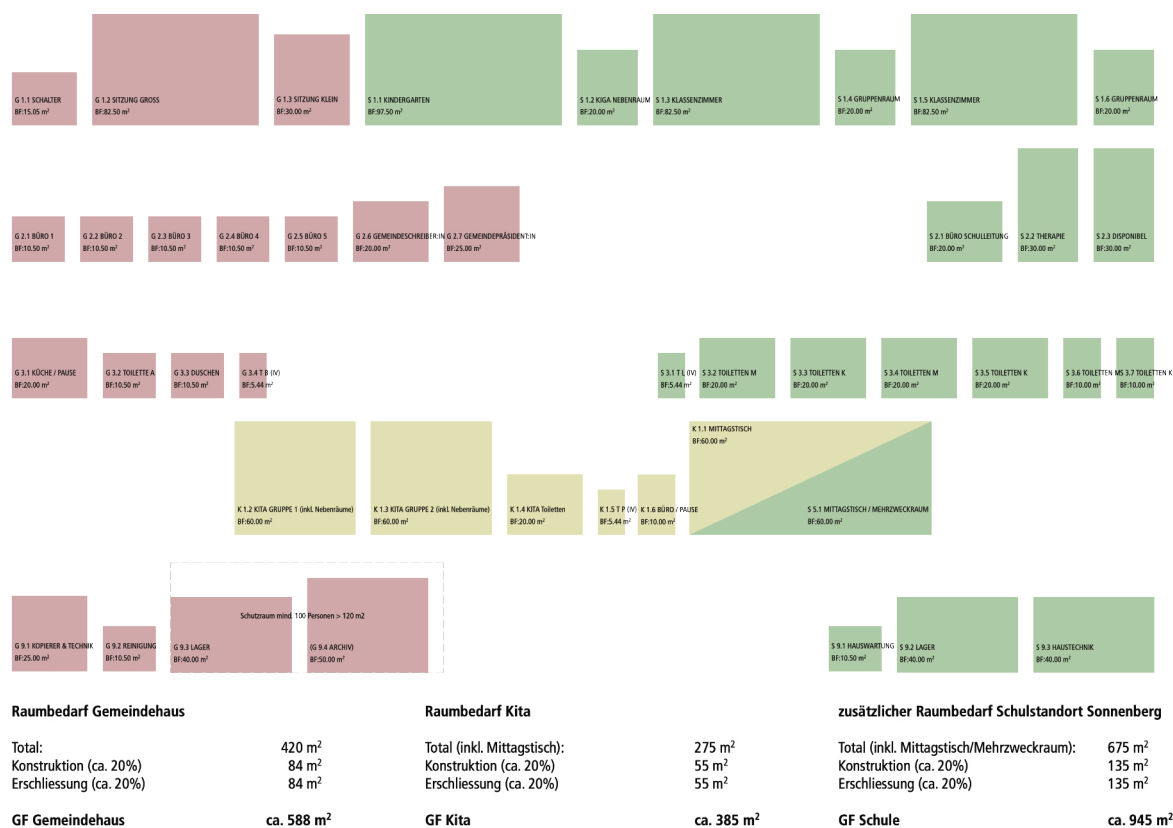
3 Raumprogramm

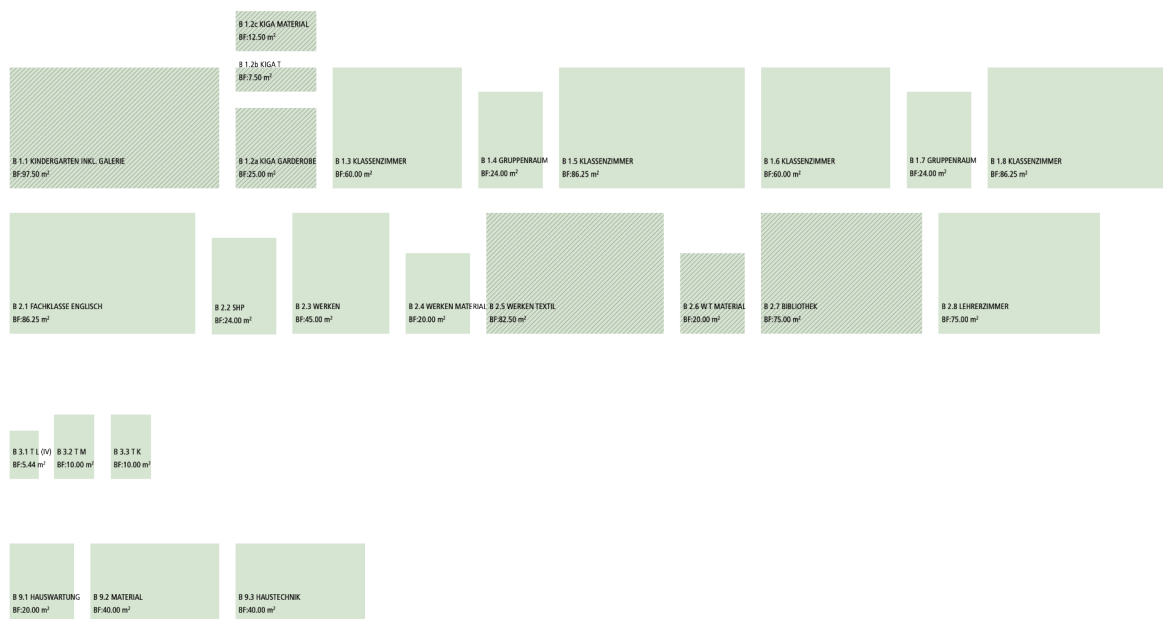
3.1 Definition

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)

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

Total: 715.75 m²

Total (KiGa, Werken Textil, Biblio): 320 m²

Raumprogramm · Raumnutzungen und Flächenangaben Bestandesgebäude (hellgrün)

Gemeindehaus:

öffentliche Verwaltung mit Schalterbetrieb
(nach VSS-Norm 640)

Personal	Besucher
10	5
(2 pro 100 m² BGF)	(1 pro 100 m² BGF)
7	3
(Annahme)	(Annahme)
	* nur zu Schalteröffnungszeiten genutzt

Kita:

Kindertagesstätte (Kita)
(Annahme)

Personal	Besucher
4	2
(2 pro Gruppe)	(1 pro Gruppe)
	* nur zu Randzeiten genutzt

Schulhaus:

Schulbetrieb
(Annahme)

Personal	Besucher
12	2
(1.5 pro Klasse)	(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)	Kinderfussball Kategorie E (7er Fussball) 50m x 35m (mind. 45m x 30m) > Sicherheitsabstand umlaufend 3m
	Kinderfussball Kategorie F (5er Fussball) 35m x 25m > Sicherheitsabstand umlaufend 3m

roter Platz:

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

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 vorschulische 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:

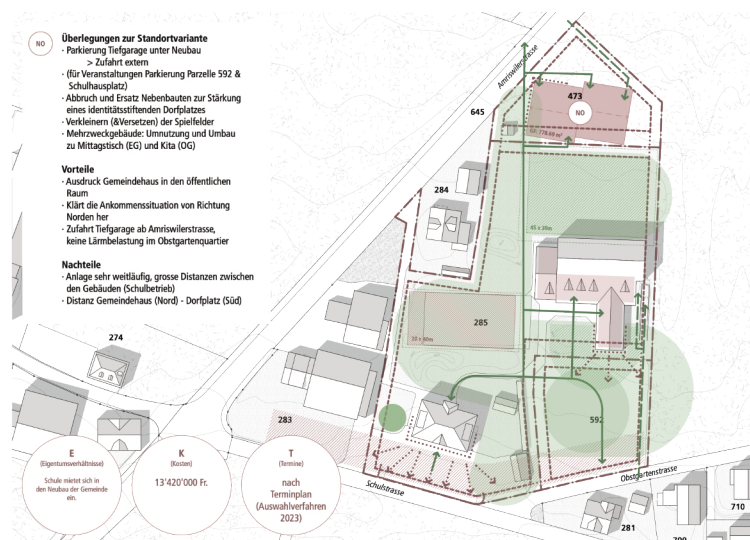
1. Standort Nord
2. Standort Mitte
3. Standort Süd

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

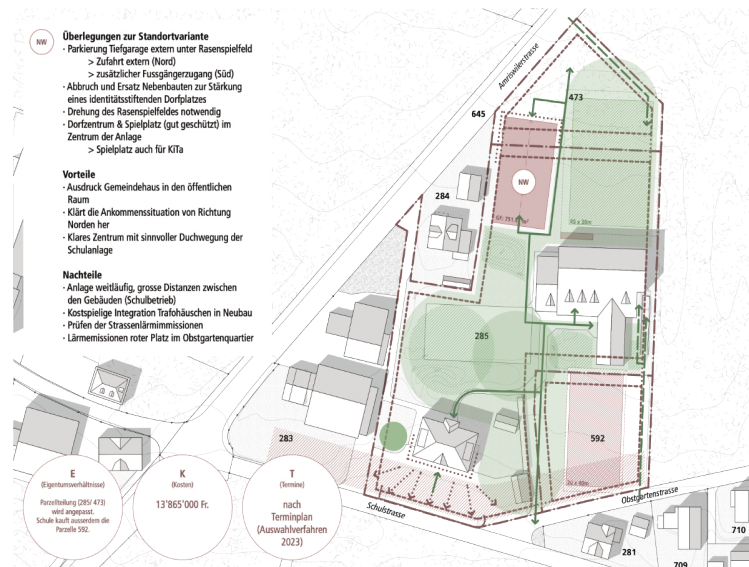
Die Standortvariante Nordost geht mit Umnutzungen im Mehrzweckgebäude (& alten Schulhaus) einher um ein optimales Miteinander der drei Schulgebäude zu erzeugen.



Standortvariante Nordost · Zusammenfassung

4.3 Standortvariante Northwest

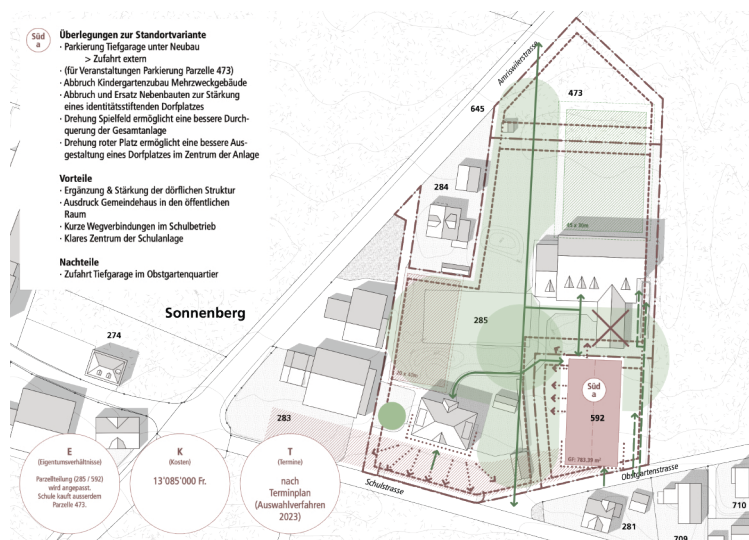
Die Standortvariante Northwest versucht trotz ihrer Gebäude- und Anordnung im Norden die Distanz zwischen den drei Gebäuden für den Schulbetrieb zu verringern. Dafür nimmt sie den Abbruch und die Integration des Trafohäuschens an dieser Stelle in Kauf.



Standortvariante Northwest · Zusammenfassung

4.4 Standortvariante Süd a

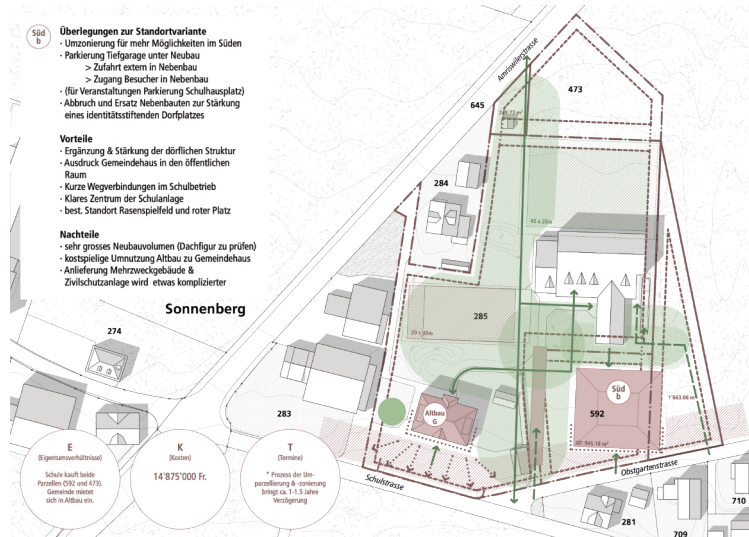
Die Standortvariante Süd a geht mit einem Abbruch des Kindergartenbaus des Mehrzweckgebäudes einher.



Standortvariante Süd a · Zusammenfassung

4.5 Standortvariante Süd b

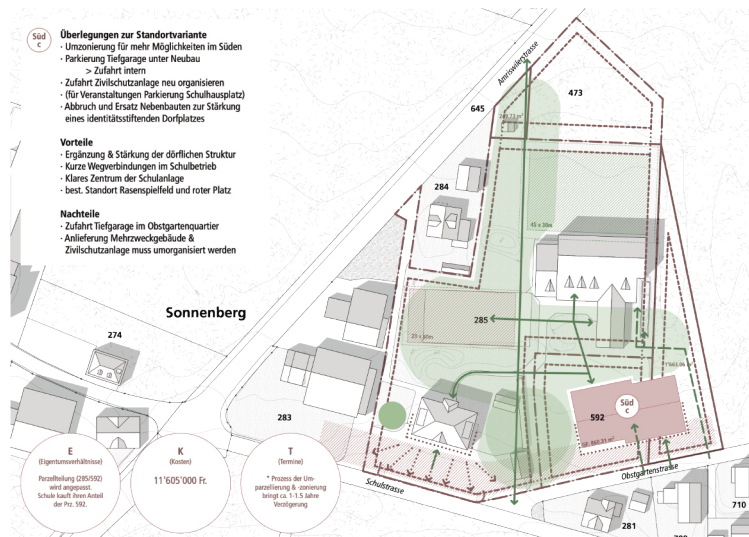
Die Standortvariante Süd b geht der Frage nach einer möglichen Umnutzung des alten Schulhauses als Gemeindehaus nach. Für den Neubau eines Schulhauses wird der Input einer möglichen Umparzellierung/Umzonung geprüft.



Standortvariante Süd b · Zusammenfassung

4.6 Standortvariante Süd c

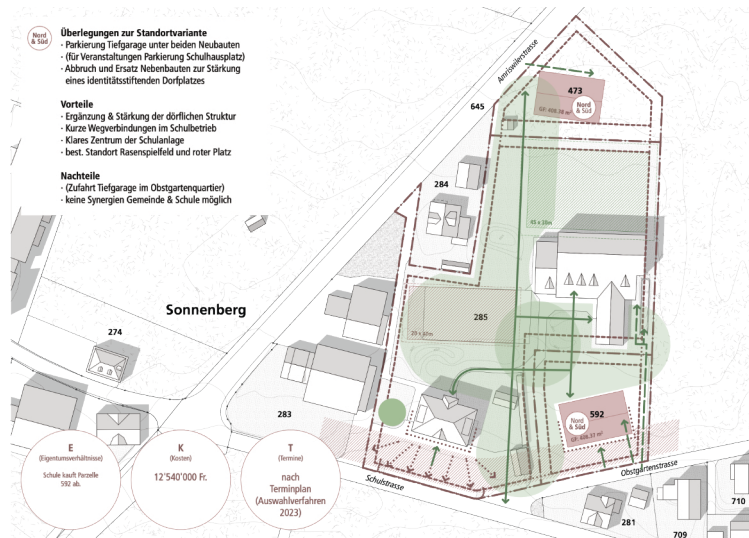
Die Standortvariante Süd c prüft den Input einer möglichen Umparzellierung und damit einhergehenden Umzonung und erhält dabei einen grösseren Spielraum für die Setzung des Neubaus im Süden der Gesamtanlage.



Standortvariante Süd c · Zusammenfassung

4.7 Standortvariante Süd Nord & Süd




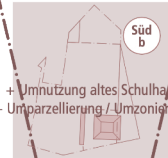


Die Standortvariante Nord & Süd setzt sich mit der Grundsatfrage des gemeinsamen Neubaus auseinander und macht den Vorschlag von zwei getrennten Neubauten: Gemeindehaus im Norden und Schulhaus im Süden.



4.8 Standortvarianten im Vergleich

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

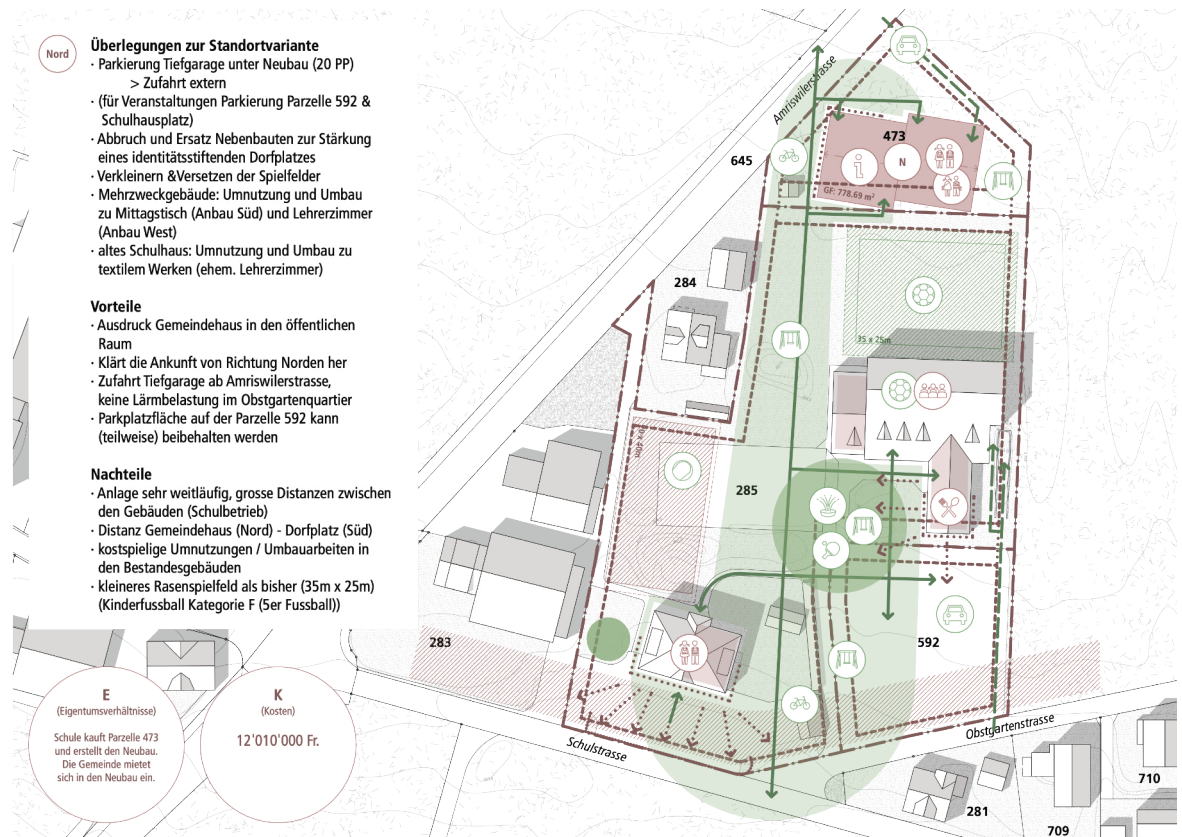
- In den Prozess der Umparzellierung / Umzonung soll aufgrund der Verzögerung im Prozess nicht weiter eingegangen werden.
- Die Nutzungstrennung im Sinn von zwei getrennten Neubauten ist, obwohl sie auch viele Vorteile mit sich bringt, nicht im Sinn der beiden Organisationen. Es sollen im weiteren Projektverlauf zusätzliche Synergien gefunden werden um die Zusammenarbeit auf allen Ebenen rechtfertigen zu können.“
- Der Abbruch 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 Abbruch 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
E (Eigentumsverhältnisse) Schule mietet sich in den Neubau der Gemeinde ein.	E (Eigentumsverhältnisse) Parzellierung (285 / 473) wird angepasst. Schule kauft ausserdem die Parzelle 592.	E (Eigentumsverhältnisse) Parzellierung (285 / 592) wird angepasst. Schule kauft ausserdem Parzelle 473.	E (Eigentumsverhältnisse) Schule kauft beide Parzellen (592 und 473). Gemeinde mietet sich im Altbau ein.	E (Eigentumsverhältnisse) Parzellierung (285/592) wird angepasst. Schule kauft ihren Anteil der Prz. 892.	E (Eigentumsverhältnisse) Schule kauft Parzelle 592 ab.
K (Kosten) 13'420'000 Fr.	K (Kosten) 13'865'000 Fr.	K (Kosten) 13'085'000 Fr.	K (Kosten) 14'875'000 Fr.	K (Kosten) 11'605'000 Fr.	K (Kosten) 12'540'000 Fr.
T (Termine) nach Terminplan (Auswahlverfahren 2023)	T (Termine) nach Terminplan (Auswahlverfahren 2023)	T (Termine) nach Terminplan (Auswahlverfahren 2023)	T (Termine) * Prozess der Um- parzellierung & -zonierung bringt ca. 1-1.5 Jahre Verzögerung	T (Termine) * Prozess der Um- parzellierung & -zonierung bringt ca. 1-1.5 Jahre Verzögerung	T (Termine) nach Terminplan (Auswahlverfahren 2023)
Ist eine Umnutzung des Mehrzweckgebäudes weiterzuverfolgen? JA (sofern organisatorisch sinnvoll und kostenmässig tragbar)	Ist der Abbruch des Traf- häuschens und dessen Integration in den Neubau weiterhin eine Option? NEIN (Mehrkosten, welche verhindert werden können)	Ist der Abbruch des Kindergartenbaus weiterzuverfolgen? JA (sofern organisatorisch sinnvoll und kostenmässig tragbar)	Soll in den Prozess einer Umparzellierung / Umzonierung eingestiegen werden? NEIN Ist eine Umnutzung des alten Schulhauses weiterzuverfolgen? NEIN	Soll in den Prozess einer Umparzellierung / Umzonierung eingestiegen werden? NEIN	Ist eine Nutzungstrennung denkbar, sinnvoll und weiterzuverfolgen? NEIN (entspricht nicht dem Wunsch der Bauherrschaften)

Standortvarianten im Vergleich

5 Variante Nord

5.1 Situation

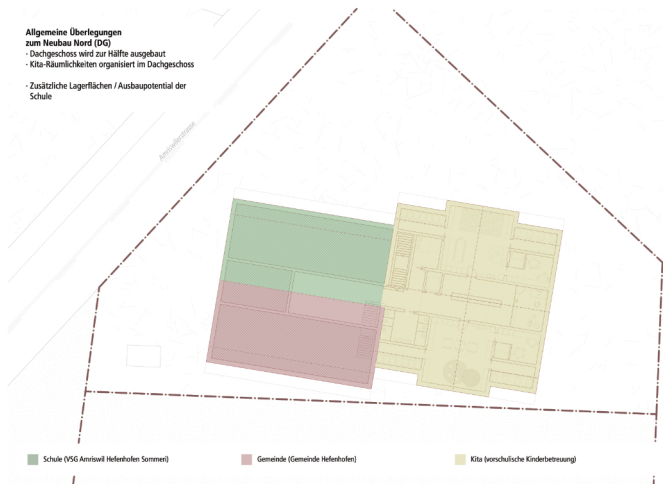


Übersicht Variante Nord



Modellfoto

5.2 Organisation



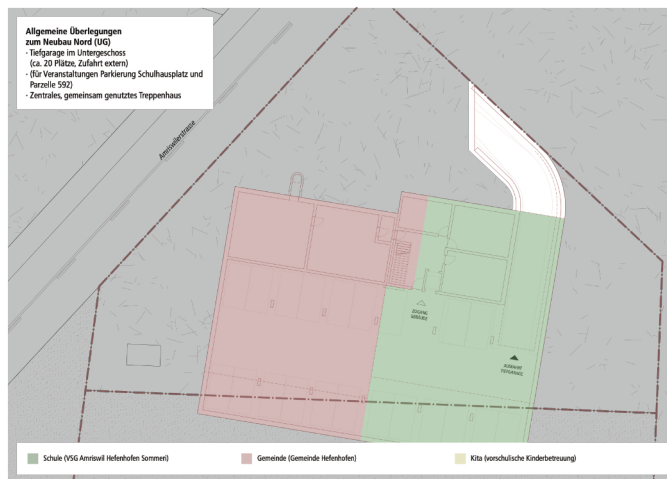
Variante Nord · Dachgeschoss



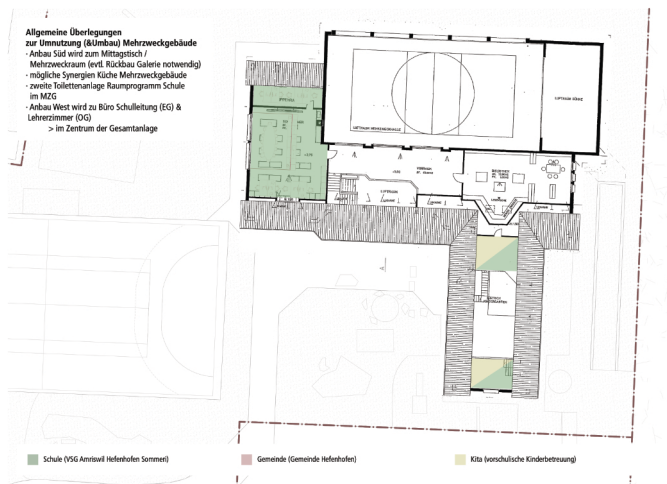
Variante Nord · Obergeschoss



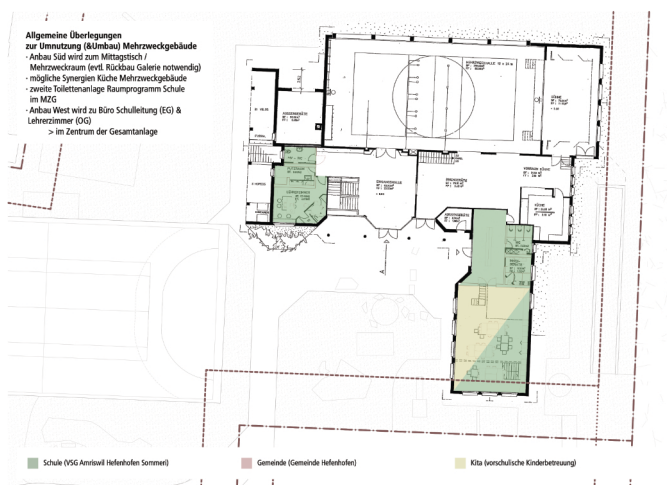
Variante Nord · Erdgeschoss



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
Kostengenaugigkeit:		± 20%
		Total
Total Bruttogeschossflächen (BGF) Neubau (Ausbau komplett)		1'860
Total Bruttogeschossflächen (BGF) Neubau (Estrich, Lager)		347
Total Bruttogeschossflächen (BGF) Neubau (Keller, Lager)		289
Total Bruttogeschossflächen (BGF) Tiefgarage		795
Total Bruttogeschossflächen (BGF) Umbau		504
Total Gebäudevolumen (GV) oberirdisch		8'432
Total Gebäudevolumen (GV) unterirdisch		3'795
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten ca. 5% BKP 2 Abbrüche, Provisorien, etc.	490'000
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. m3 (GV) oberirdisch x ca. m3/Fr. m3 (GV) unterirdisch x ca. m3/Fr. Umbau m2 (BGF) Umbau x ca. m2/Fr. Gebäude Total	3200 5'950'000 2600 900'000 2600 750'000 2000 1'590'000 9'190'000 800 6'750'000 500 1'900'000 8'650'000 1600 810'000 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
Total Gebäudekosten, inkl. Mwst. (Rundungsdifferenz Summe Beiblätter)		Fr. 12'010'000 Fr. -45'000

Variante Nord · Grobkostenschätzung

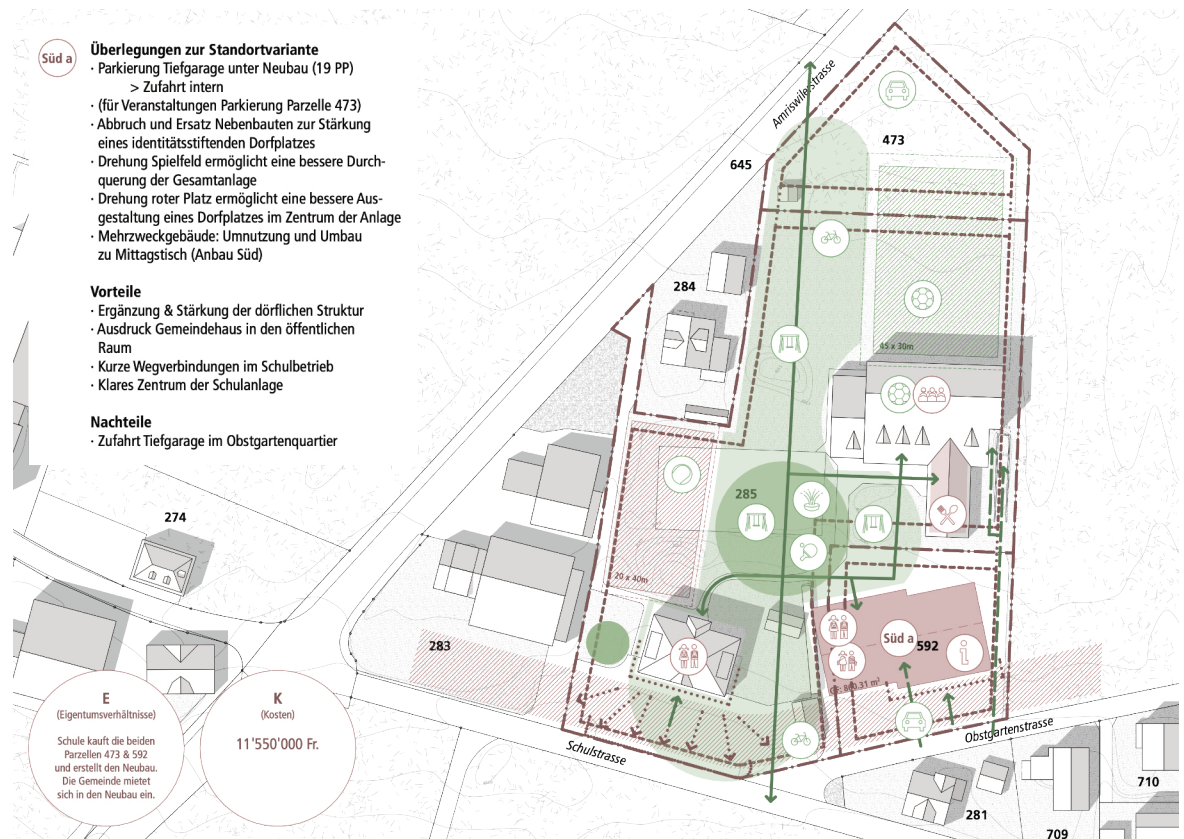
5.4 Eigentumsverhältnisse

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

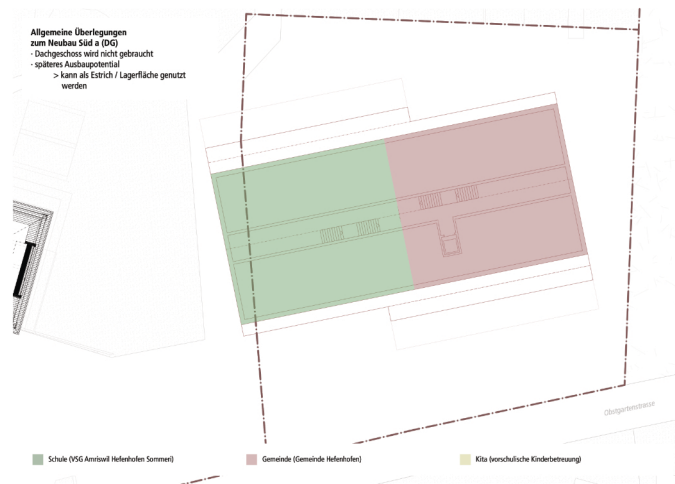
Für den Standort Süd wurden zwei Varianten ausgearbeitet. Eine Variante Süd a (vorliegend) und eine Variante Süd b mit dem Abbruch des Kindergartenanbaus. Im Vergleich der Varianten aber auch im Prozess der Machbarkeitsstudie wurde aber festgestellt, dass der Kindergartenanbau zur Gesamtanlage gehört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

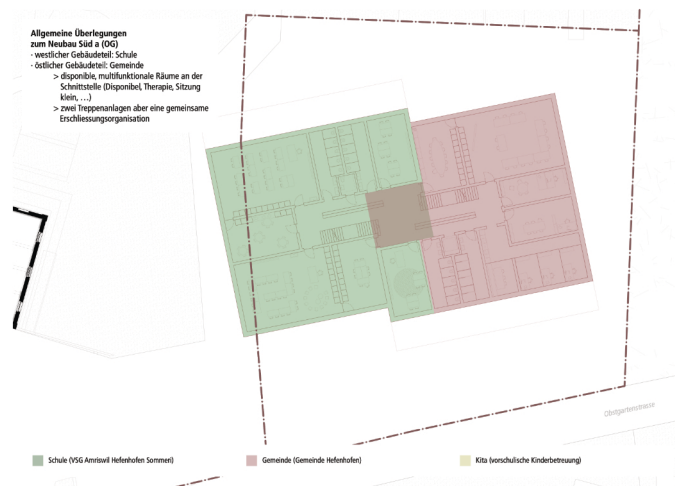


Modellfoto

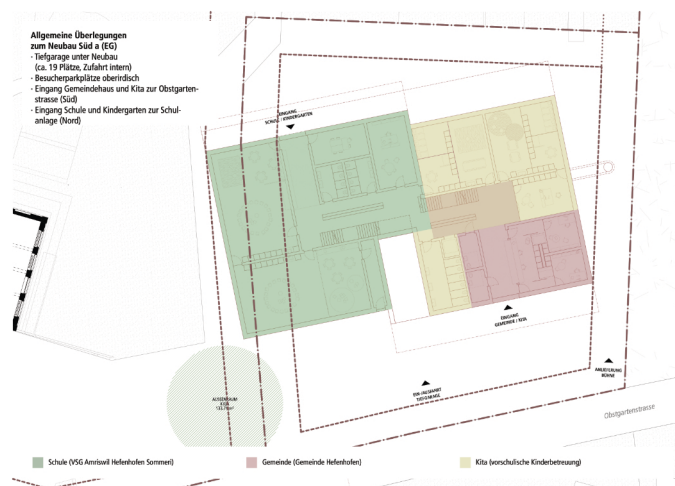
6.2 Organisation



Variante Süd · Dachgeschoss



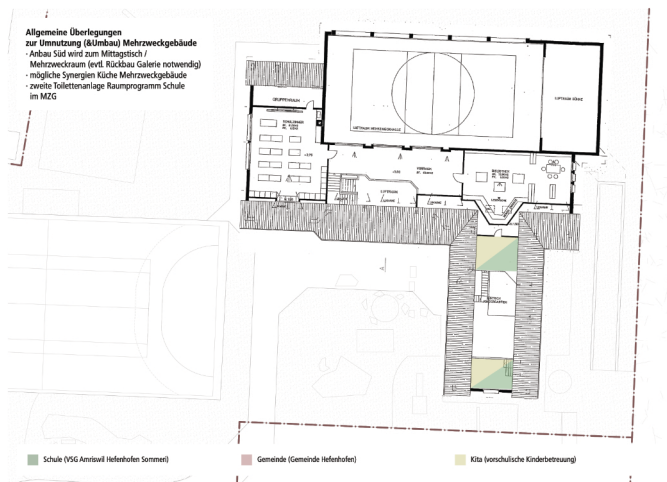
Variante Süd · Obergeschoss



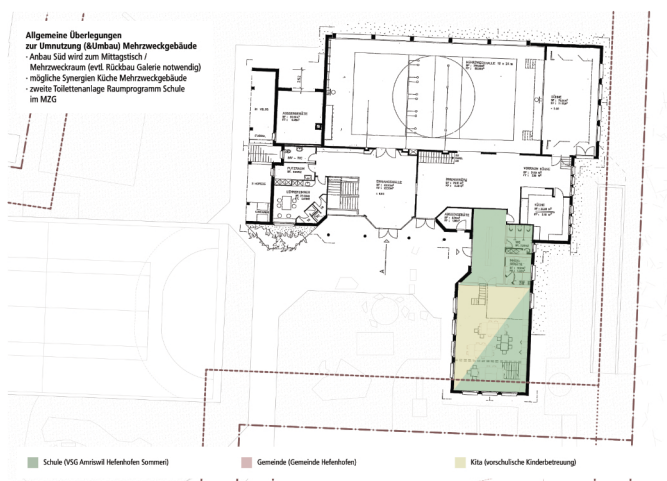
Variante Süd · Erdgeschoss



Variante Süd · Untergeschoss



Variante Süd · Umnutzung Mehrzweckgebäude Obergeschoss



Variante Süd · Umnutzung Mehrzweckgebäude Erdgeschoss

6.3 Kosten

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