Gansingen
www.gansingen.ch

Gemeindeversammlung vom 11.11.2021

Ausführlicher Bericht zum Traktandum

2. Verpflichtungskredit Neubau Schulhaus – CHF 8'700’000

Ausgangslage

Das bestehende Schulhaus wurde vor bald 80 Jahren, während des 2. Weltkrieges, erbaut und im Jahr 1944 eingeweiht.
Mitte der Siebzigerjahre fand die erste grosse Sanierung statt, wobei unter anderem die Fenster und Storen sowie das Foyer und die Sanitäranlagen erneuert wurden.
In den Achtziger- und Neunzigerjahren wurde ein Physikzimmer und im Untergeschoss ein Werkraum eingerichtet sowie das Dach saniert.
Im Jahr 2014 wurden wegen der Umstellung auf das neue 6/3 Schulsystem und dem damit verbundenen Wegfall der Oberstufe Gruppenräume eingerichtet und auch die IT-Systeme auf den aktuellen Stand gebracht.
Während der Umsetzung dieser baulichen Anpassungen wurde festgestellt, dass in naher Zukunft weitere Renovationen anstehen würden.
Deshalb beauftragte man einen Bauingenieur und verschiedene Handwerker, den Zustand des Gebäudes zu beurteilen und eine Kostenschätzung für die Behebung der entsprechenden Mängel abzugeben. Diese Kosten wurden auf ca. 1,8 Mio. Franken geschätzt und sichern nur den Werterhalt des Gebäudes.
Der Gemeinderat kam daraufhin zum Schluss, dass, bevor eine solche Summe in ein altes Gebäude investiert wird, eine gesamtheitliche Betrachtung vorgenommen werden muss. Nicht zuletzt deshalb, weil sich der Kindergarten in einem Container-Provisorium und das Textile Werken sowie die Tagesstrukturen im Alten Schulhaus am Chileweg befinden.
2017 wurde deshalb eine Arbeitsgruppe gebildet und ein Jahr später mit Vertreter/innen der Kirchgemeinde und Vereine erweitert, um auch deren Bedürfnisse abzuklären.
Auf Grund der komplexen Aufgabe entschloss sich der Gemeinderat im Herbst 2018, einen Studienauftrag in Auftrag zu geben. Der dafür benötigte Kredit von CHF 145'000 wurde an der Herbst-Gemeindeversammlung diskussionslos bewilligt.
Unter der Leitung des Architekturbüros Tschudin & Urech aus Brugg wurde der Studienauftrag anfangs 2019 öffentlich ausgeschrieben und aus den sich bewerbenden Architekturbüros wurden schliesslich fünf ausgewählt.
Die Aufgabe für diese beinhaltete u.a. die Integration des Kindergartens und der Schulstrukturen im Alten Schulhaus sowie eine Aula als möglicher Ersatz für den "Schlupf" der Kirchgemeinde.

Selbstverständlich sollten auch die schulischen Bedürfnisse, welche man heute an ein Schulgebäude stellt, erfüllt werden. Im Weiteren sollten ein weiterer Ausbau sowie eine allfällige Umnutzung möglich sein.
Von der Arbeitsgruppe wurde ein Raumprogramm ausgearbeitet, welches den teilnehmenden Architekturbüros als Grundlage diente. Wie sie die gestellten Anforderungen erfüllen, An-/Um- oder Neubau, wurde offengelassen.
Ende 2019 wurden die eingegebenen Projekte von einer Jury, bestehend aus der Arbeitsgruppe und dem Architektenteam von Tschudin & Urech beurteilt und bewertet. Als Sieger ging schliesslich das Architekturbüro Blättler & Dafflon aus Zürich hervor. Dessen Entwurf auf Basis eines "Plan Libre" mochte am besten zu überzeugen.
Auffallend war auch, dass sich alle teilnehmenden Architekten für einen Neubau und vier von fünf für den gleichen Standort im Südteil des Planungsgebietes entschieden. Dies führte u.a. dazu, dass sich die Kirchgemeinde aus dem Projekt zurückzog.
An der Budgetgemeindeversammlung vom Herbst 2020 beantragte der Gemeinderat daraufhin einen Projektierungskredit für ein neues Schulhaus über CHF 380'000. Er wies explizit darauf hin, dass die Kosten für einen Neubau nur mit einer gleichzeitigen Erhöhung des Steuerfusses zu stemmen sind.
Der Projektierungskredit wurde ohne grosse Diskussion gutgeheissen.

Bauprojekt

Im Frühjahr 2021 startete unter der Leitung des Architekturbüros Blättler & Dafflon die Planung für das neue Schulhaus. Es wurde eine Baukommission gebildet, welche das Projekt begleitet.
Im August wurde dem Gemeinderat ein erster Entwurf mit einer Kostenschätzung unterbreitet. Eine neue Heizung und eine Garage für den Hauswart waren noch nicht darin enthalten. Da die Kosten mit 9,7 Mio. Franken zudem deutlich zu hoch waren, musste das Projekt überarbeitet werden.
Die Baukommission ging deshalb über die Bücher und entschied sich u.a., an Stelle eines Holzhybrid- für einen Betonbau. Quasi als Ersatz dafür und nicht zuletzt auch aus ökologischen Gründen, entschied der Gemeinderat, dass das neue Schulhaus nicht an die bestehende Ölheizung angeschlossen werden soll. Stattdessen soll diese seit dem Jahr 2003 in Betrieb stehende Anlage durch eine Holzschnitzelheizung ersetzt werden.
Als weitere kostensenkende Massnahmen wurden die Lüftung redimensioniert, das Gebäudevolumen verkleinert, ohne das Raumprogramm zu tangieren und auch auf das Satteldach verzichtet.
Im Aussenbereich soll so wenig wie möglich verändert werden. So wird z.B. das Niveau nach dem Abriss des alten Schulhauses auf der Höhe des jetzigen Terrains belassen.
Mit diesen und weiteren Massnahmen konnten die Gesamtkosten auf 8,7 Mio. Franken gesenkt werden. In diesen Kosten ist eine neue Schnitzelheizung für CHF 864'000 enthalten, welche das neue Schulhaus und die Mehrzweckhalle beheizt.

Kostenaufstellung

Baukosten neues Schulhaus	CHF 7'836'000
Holzschnitzelheizung	CHF 864'000
Total	**CHF 8'700'000**
Option	
PV-Anlage neues Schulhaus	*CHF 160'000*
Total	*CHF 8'860'000*

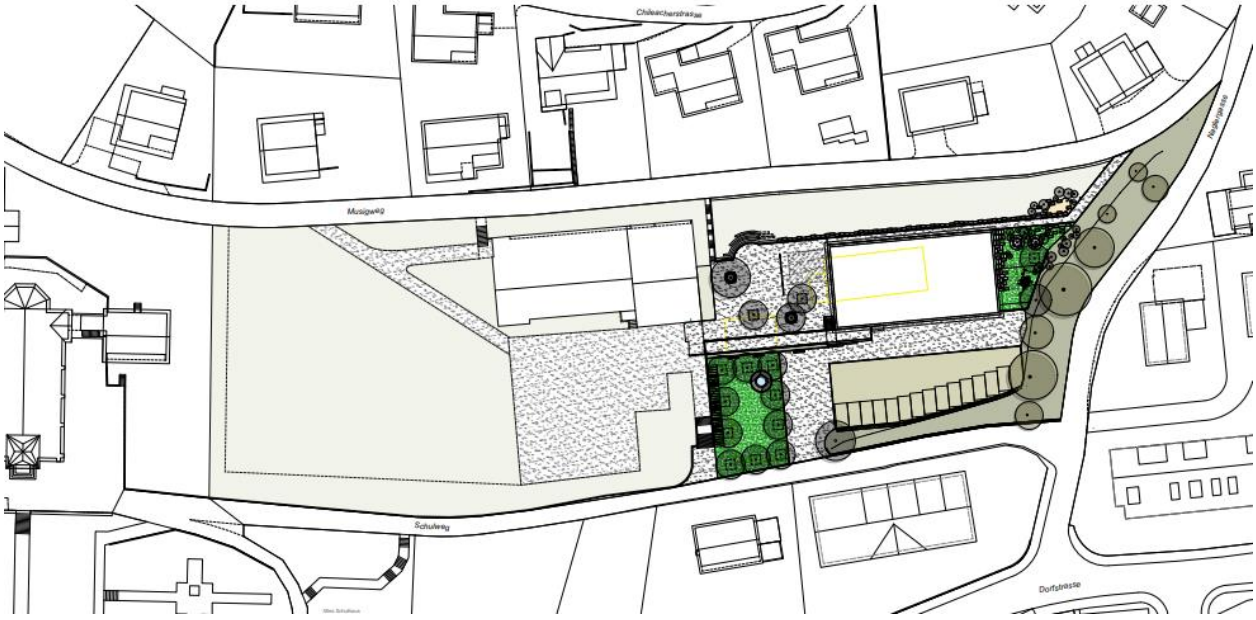
Finanzielle Folgen / Steuerfusserhöhung

Wie bereits an der Gemeindeversammlung vom 13. November 2020 im Zusammenhang mit der Genehmigung des Projektierungskredites angekündigt ist die Investition nicht ohne Steuerfusserhöhung realisierbar. Bisher war immer die Rede von ca. 7 Steuerprozenten. Aufgrund der einigermassen erfreulichen Entwicklung der Steuerzahlen beantragt der Gemeinderat mit dem Budget «nur» eine Steuerfusserhöhung von 5 %. Wird die Steuerfusserhöhung nicht genehmigt, kann das Bauprojekt «Schulhaus-Neubau» nicht gestartet werden.

Antrag des Gemeinderates

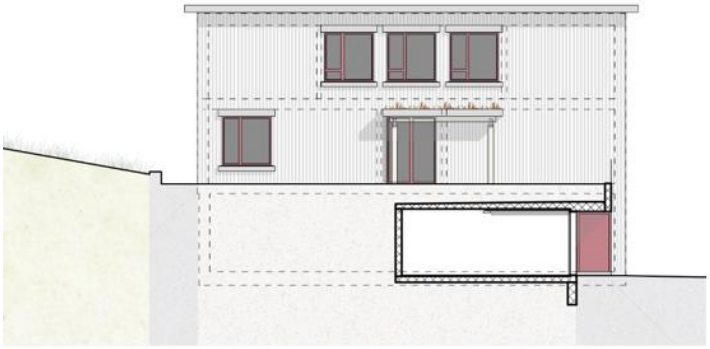
Für den Neubau des Schulhauses sei ein Kredit von CHF 8'700'000 zu genehmigen.

Situationsplan

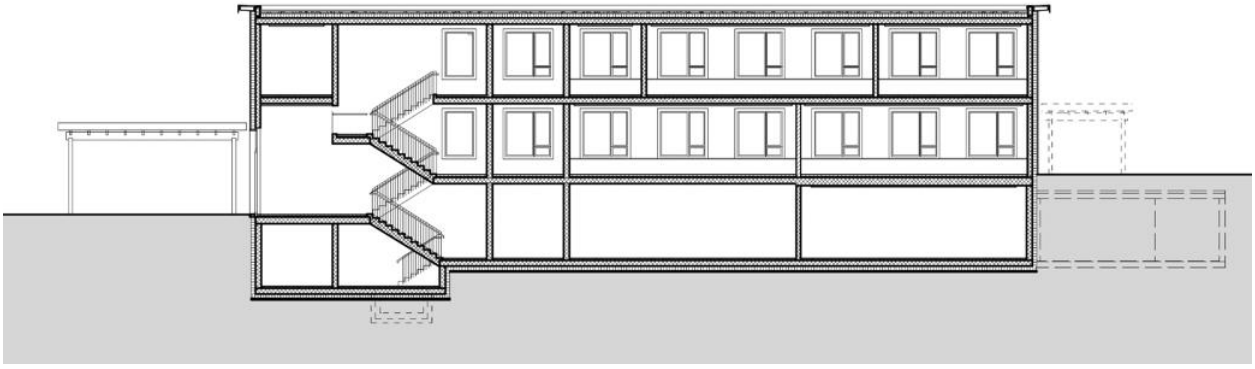


Ansicht Norden

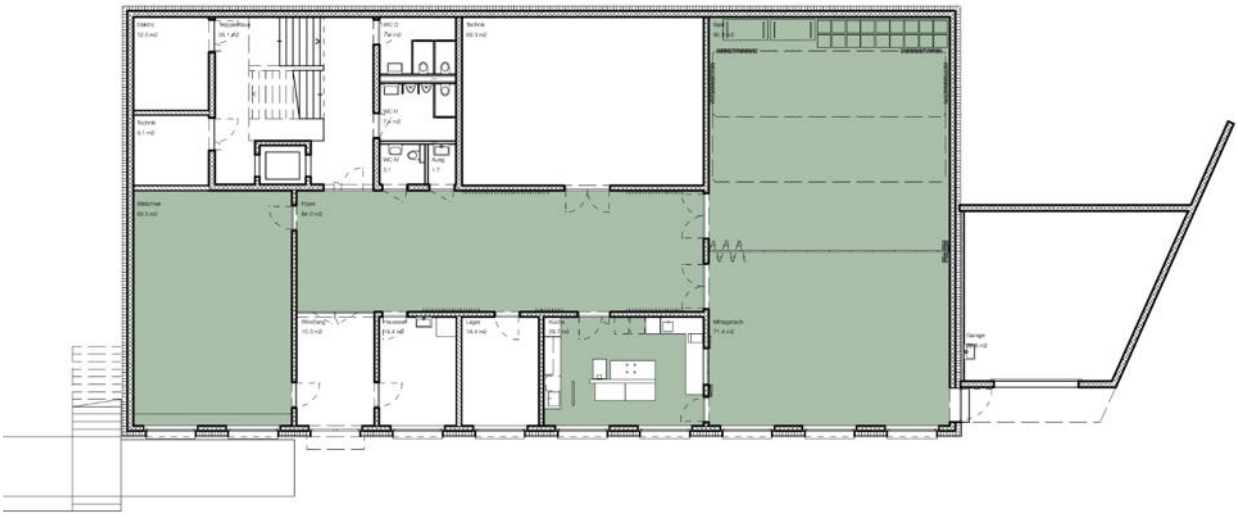
Ansicht Süden



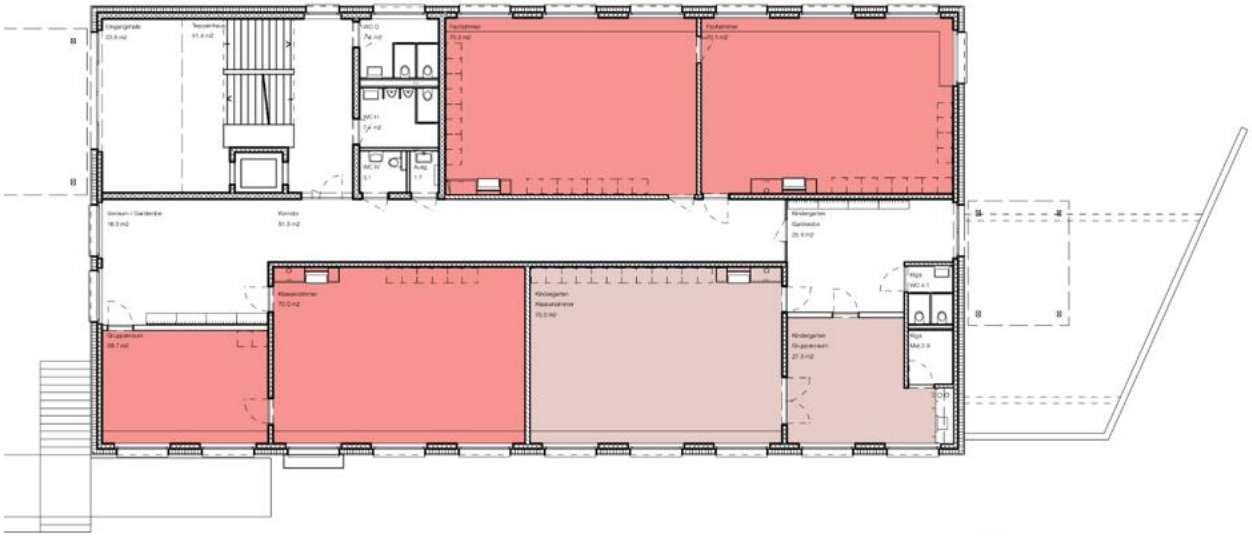
Längsschnitt



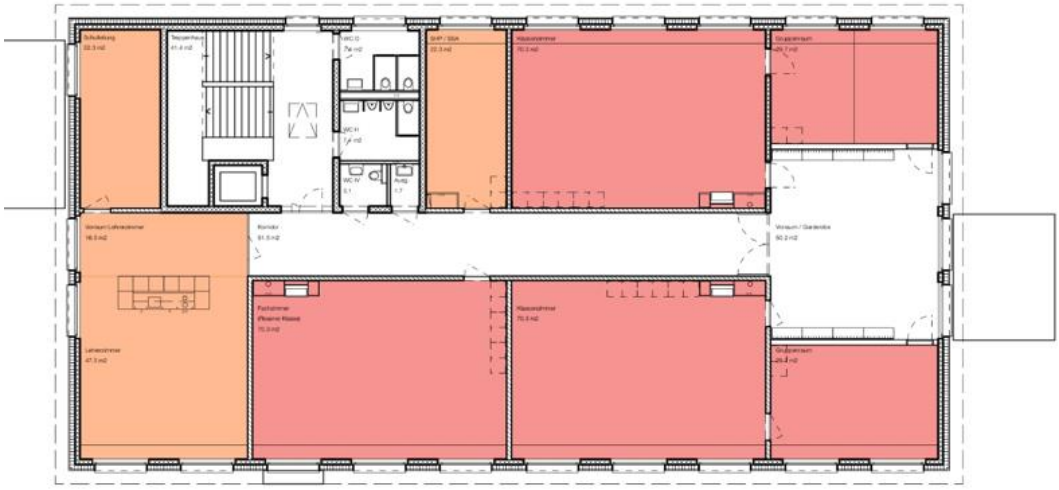
Grundriss Untergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Antrag des Gemeinderates

Für den Neubau des Schulhauses sei ein Kredit von CHF 8'700'000 zu genehmigen.