

# Beleuchtender Bericht für die Urnenabstimmung

vom 28. Juni 2020

## **Kreditvorlage Neubau Schul- und Mehrzweckanlage Hofwies**



Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Im Rahmen der Volksabstimmung vom 28. Juni 2020 wird Ihnen eine kommunale Abstimmungsvorlage unterbreitet.

Dieser Beleuchtende Bericht nach § 64 des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR) orientiert Sie über den Inhalt der Abstimmungsvorlage.

#### **Antrag**

1. Wollen Sie dem Kredit von brutto CHF 19'700'000.00 (inkl. MwSt.) für den Neubau der Schulund Mehrzweckanlage Hofwies im Baurecht, vorbehältlich der Zustimmung zum Baurecht durch die Primarschulgemeindeversammlung, zustimmen?

Aufgrund nachstehender Ausführungen empfiehlt der Gemeinderat Weiach den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern von Weiach, den Kredit zu genehmigen und mit einem JA zuzustimmen.

Die Rechnungsprüfungskommission Weiach empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern von Weiach, den Kredit zu genehmigen und mit einem JA zuzustimmen.



#### Inhaltsverzeichnis

1. Au	sgangslage	6
1.1.	Rückblick	6
1.2.	Planungsverfahren	7
1.3.	Bestehende Schulanlage	7
1.4.	Zukunft	7
1.5.	Raumbedarf	8
1.6.	Bestehende räumliche Strukturen	8
1.7.	Multifunktionalität der Räume	8
1.8.	Altlasten	8
1.9.	Antrag der Primarschulgemeinde auf Kostenübernahme des Bauprojektes durch die Politische Gemeinde	8
2. Baı	uprojekt	g
2.1.	Idee – Projekttitel «Balance»	g
2.2.	Städtebau und Architektur	9
2.3.	Konstruktion und Fassade	9
2.4.	Erschliessung	g
2.5.	Nutzung	9
2.6.	Aussenraum	10
2.7.	Wärmeerzeugung	10
2.8.	Nachhaltigkeit und Haustechnik	10
2.9.	Ökologischer Ansatz	10
2.10.	Provisorium	10
2.11.	Parkplätze	11
2.12.	Synergien	11
3. Re	chtliches	12
3.1.	Ausgangslage	12
3.2.	Errichtung eines Baurechtes zugunsten der Politischen Gemeinde	12
3.3.	Abschluss von Werkverträgen für Realisierung Bauprojekte	13
34	Abschluss von langfristigen Mietverträgen zwischen beiden Rehörden	13



4.	Kos	sten / Folgekosten	14
	4.1.	Projektierungskredit	14
	4.2.	Baukosten	14
	4.3.	Kapitalfolgekosten	14
	4.4.	Betriebliche Folgekosten (Sachaufwand)	14
	4.5.	Personelle Folgekosten	15
	4.6.	Gesamtfolgekosten	15
	4.7.	Langfristige Finanzplanung / Finanzierbarkeit	15
	4.7.1.	Erläuterungen zu den Planrechnungen	15
	4.7.2.	Ergebnisse	15
	4.7.3.	Entwicklung des Jahresergebnisses	16
	4.7.4.	Entwicklung des Eigenkapitals	17
	4.7.5.	Geldflussrechnung	17
	4.7.6.	Nettovermögen	18
	4.7.7.	Flüssige Mittel	19
	4.7.8.	Fazit und Empfehlungen	19
5.	Ter	minplanung	20
6.	Sch	ılusswort	20
7.	Abs	schied der Rechnungsprüfungskommission (RPK)	21
8.	Situ	uationsplan / Grundrisse	23



#### 1. Ausgangslage

Anlässlich den Informationsveranstaltungen vom 24. Oktober 2019 und 2. März 2020 hat der Gemeinderat, und ergänzend die Schulpflege, ausführlich über das Bauvorhaben informiert. Angelehnt an diese Ausführungen werden die Grundlagen nachstehend erläutert.

Weiach ist dank seiner attraktiven Wohnlage und der guten Infrastruktur äusserst beliebt, vor allem auch bei jungen Familien. Diese Entwicklung führt dazu, dass die Kinderzahlen stark angestiegen sind, stärker noch, als dies vor Jahren angenommen werden konnte. Wir hatten in den letzten Jahren ein überproportionales Einwohnerwachstum zu verzeichnen, ein Trend, der gesamtschweizerisch beobachtet werden kann. Die von der Primarschulpflege in Auftrag gegebene Schulraumplanung konnte diese Entwicklung nicht voraussehen.

Die Schule expandiert und es muss neben neuem Schulraum auch Platz für angegliederte Raumbedürfnisse geschaffen werden. Auch die Turnhalle ist von dieser Entwicklung betroffen. Die Entwicklung im Bereich der Schülerzahlen wird sich in den nächsten Jahren noch ausweiten. Nebst der Schule sind zahlreiche andere Gruppierungen aus dem Bereich Vereine, Kultur und Sport an der Nutzung der Turnhalle interessiert, was bereits heute zu Engpässen führt.

Eine von der Primarschulpflege in Auftrag gegebene Studie zeigte zudem, dass bei der bestehenden Turnhalle ein zwingender Renovationsbedarf besteht, damit bei sportlichen Betätigungen die Sicherheit nach wie vor gewährleistet ist. Für grössere Veranstaltungen ist zudem die bestehende Turnhalle ungeeignet, da sie bei weitem nicht der geforderten »Magglinger-Norm» einer Einfach-Turnhalle (Masse: 28 m x 16 m x 7 m) entspricht. Zudem steht auch eine energetische Sanierung an.

#### 1.1. Rückblick

Anlässlich einer ausserordentlichen politischen Gemeindeversammlung vom 22. März 1968 gewährten 78 Stimmberechtigte einen Beitrag von CHF 75'355.00 an die Primarschulgemeinde Weiach zur Vorfinanzierung der Turnhalle. Am 22. Juni 1973 genehmigten die Stimmberechtigten einen Bruttokredit von CHF 6'284'000.00 für den Bau einer Primarschulanlage zu. Dieser Antrag wurde damals gemeinsam von der Primarschulpflege und des Gemeinderates gestellt. Es folgten weitere Kostengutsprachen anlässlich der Gemeindeversammlung vom 5. November 1975 für die Saalmöblierung der neuen Turnhalle in der Höhe von CHF 64'600.00 und am 9. Juni 1976 einen Zusatzkredit über CHF 30'000.00 für das Mobiliar der Truppenunterkunft. Am 20. September 1994 genehmigte der Souverän CHF 1'600'000.00 für den Bau eines Wärmeverbundes mit Holzschnitzelfeuerungszentrale. An der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 1994 genehmigten die Stimmbürger zudem einen Baukredit über CHF 1'130'000.00 für den Ausbau des Untergeschosses des Turnhallentraktes in Mehrzweckräume (Gemeindesaal).

Weitere nennenswerte / werterhaltende Investitionen wurden in dem <u>45-jährigen Turnhallentrakt</u> nicht getätigt.

Im 2017 hat der Gemeinderat der Bevölkerung ein Projekt (the bridge) inkl. Machbarkeitsstudie präsentiert, welche den Bau einer neuen Mehrzweckhalle mit integriertem Gemeindesaal im Bedmen vorsah. Dieses Projekt wurde auf Eis gelegt, da das Stimmvolk den Wunsch äusserte, ein solches Projekt gemeinsam mit der Primarschulgemeinde auf der bestehenden Schulanlage zu erarbeiten, da sich zeigte, dass für die Primarschulgemeinde grössere Investitionen in naher Zukunft aufdrängen.

Der Gemeinderat und die Primarschulgemeinde beschlossen daraufhin, ein gemeinsames Projekt zu erarbeiten.



#### 1.2. Planungsverfahren

Die notwendige Planung für den Neubau der Schul- / und Mehrzweckhalle wurde, nachdem die Schulgemeindeversammlung vom 26. Januar 2018 einen Planungskredit in der Höhe von CHF 250'000.00 bewilligte, mittels einer Gesamtleistungsanbietersubmission (GLA-Submission) in Angriff genommen. Dieses Verfahren wurde gewählt, da in möglichst kurzer Zeit und trotzdem mit grösstmöglicher Sicherheit des Bauherrn verschiedene Ideen eingebracht werden können, die danach rasch möglichst und direkt umgesetzt werden können. Die Durchführung des Verfahrens erfolgte mit einer Totalunternehmersubmission. Begleitet wurde das Verfahren von einer durch die Primarschulpflege und dem Gemeinderat eingesetzten Planungs- und Projektkommission, welche, verstärkt durch externe Fachpersonen, die Funktion einer Wettbewerbsjury wahrgenommen hat. In der Kommission waren neben Vertretern der Schulpflege auch Vertreter des Gemeinderates und aus der Bevölkerung. Zudem wurde die Planungs- und Projektkommission durch vier Architekten (Fachjury) begleitet und durch die Firma Landis AG Bauingenieure + Planer als Bauherrenberatung unterstützt.

An der Projektpräsentation vom 17. Januar 2020 stellten die fünf ausgewählten Wettbewerbsteilnehmer ihre definitiven Projekte der Planungs- und Projektkommission vor. Die Kommission nahm die Jurierung der Projekte aufgrund der bereits im Vorfeld definierten und in den Ausschreibungs- unterlagen kommunizierten Zuschlagskriterien vor und stellte der Schulpflege und dem Gemeinderat den Antrag, den Auftrag für das Gesamtleistungsangebot, unter Vorbehalt der Genehmigung des Baukredites durch die Urnenabstimmung, der Firma GENU Partner AG, Schaffhausen, zu vergeben.

#### 1.3. Bestehende Schulanlage

Die Schulgemeinde Weiach betreibt in der Gemeinde eine Primarschulanlage. Als Folge der steigenden Schülerzahlen – sowie der geänderten pädagogischen Anforderungen – soll zusätzlicher Schulraum erstellt werden. Die bestehende Schulanlage Hofwies soll mit einem Erweiterungsbau mit Mehrzwecksaal vergrössert und den neuen Anforderungen angepasst werden. Das Projekt ist auf eine Bevölkerung von ca. 2300 Einwohner ausgerichtet.

Dringender Handlungsbedarf besteht auch im Bereich Kindergarten. So ist im vorliegenden Bauprojekt zudem ein neuer Kindergarten auf dem Schulareal vorgesehen. Zudem ist eine möglicherweise später benötigte Schulraumerweiterung im Projekt ausgewiesen.

Im Planungsverfahren wurde schnell klar, dass ein derartiges Bauprojekt aufgrund der finanziellen Möglichkeiten, nicht durch die Primarschulgemeinde finanziert werden kann. Intensive Abklärungen in Sachen Rechnungslegungsordnung und baurechtliche Aspekte waren die Folge.

#### 1.4. Zukunft

Die Hochrechnungen bezüglich Anzahl Kinder zeigt, dass sich die Anzahl Kindergärtner und Primarschüler bei ca. 300 Kindern einpendeln wird. Die Schulraumplanung ergibt, dass die geplante Turnhalle mit der Möglichkeit einer Unterteilung den Bedarf langfristig abdecken wird, da künftig sämtliche Klassen doppelt geführt werden müssen. Dies ergibt 4 Kindergartenklassen sowie 12 Abteilungen von Primarschulklassen.

Auch seitens Vereine und Veranstalter würde die neu geplante Halle den Bedarf langfristig abdecken. Die den Magglinger-Norm entsprechenden Spielfeldgrössen erlauben auch grössere Sportveranstaltungen. Kulturelle Veranstaltungen verschiedenster Art können in der neuen Halle stattfinden. Durch die Unterteilbarkeit der Halle, wird auch Parallelbetrieb möglich sein. Für kleinere Veranstaltungen bietet sich der neue, integrierte Gemeindesaal an.



#### 1.5. Raumbedarf

Gemäss Vorprojekt bittet die neue Schulanlage – wie in der Ausschreibung gefordert – Raum für 12 Klassen, inkl. den dazugehörigen Gruppenräume, Ausgleichszimmer mit multifunktionaler Nutzung, Sonderpädagogikräume, Werkräume sowie einen der Klassenanzahl angepassten Lehrerund Verwaltungsbereich. Ebenfalls entsteht ein zusätzlicher Kindergarten mit den benötigten Neben- und Aussenräume. Vervollständigt wird das Raumangebot mit einer der Magglinger-Norm entsprechenden Einfach-Turnhalle, einem Mehrzweck- und Gemeindesaal sowie einem Raumangebot für die Tagesstrukturen wie Mittagstisch, Aufenthalts- und Nebenräume.

Sämtliche Nutzungsangebote werden behindertengerecht erschlossen und gemäss den aktuellen Brandschutzvorschriften erstellt.

#### 1.6. Bestehende räumliche Strukturen

In den bestehenden Schulgebäuden «alte Schulhaus», «neues Schulhaus» sowie Kindergarten «Farbtupf» werden Umnutzungen und, wo nötig, kleinere Umbauten durchgeführt. Diese Nutzungsoptimierungen werden zu einer spürbar besseren Raumordnung beitragen. Es ist vorgesehen diese Arbeiten (Umbau im Bestand) im Rahmen des Projektes auszuführen. Der Raumbedarf für den Feuerwehrbereich wird analog dem Bestand umgesetzt. Die Fernwärmezentrale und die Schutzräume sind nicht Bestandteil des Projektierungsperimeters.

#### 1.7. Multifunktionalität der Räume

In früheren Jahren wurde im Schulhausbau die Multifunktionalität der Raumstrukturen wenig beachtet. In Bezug auf die gestiegenen Baukosten, und die immer wieder wechselnden Anforderungen, werden die Räumlichkeiten heute zugunsten einer besseren Effizienz so geplant, dass sie mit wenigen Massnahmen für unterschiedliche Bedürfnisse mehrfach genutzt werden können.

#### 1.8. Altlasten

Beim erstellten Schadstoffgutachten wurden keine auffallenden Altlasten festgestellt. Die nötigen Rückbauten werden fachgerecht und den heute gültigen Vorschriften entsorgt und sind Bestandteil des Kredites.

### 1.9. Antrag der Primarschulgemeinde auf Kostenübernahme des Bauprojektes durch die Politische Gemeinde

Die Primarschulgemeinde Weiach stellte der Politischen Gemeinde Weiach mittels Zirkularbeschluss, datiert vom 3. März 2020 den Antrag, die Finanzierung des Bauprojektes in der Höhe von CHF 19'700'000.00 zu übernehmen. Als Sicherheit wird die Politische Gemeinde die Liegenschaft im Baurecht auf dem Grundstück der Primarschulgemeinde errichten können.



#### 2. Bauprojekt

#### 2.1. Idee - Projekttitel «Balance»

Die zwei neuen Bauten vermitteln eine selbstverständliche, helle Architektursprache und kommunizieren mit dem bestehenden alten Schulhaus. Sie ermöglichen, durch ihre ausstrahlende Ruhe, den heterogenen Bauten «rötliches» Schulhaus und "farbiger" Kindergarten sich zu entfalten. Die farblich angepassten Sonnenstoren vermitteln zusätzlich zum Bestand und forcieren ein Gesamtbild, welches das Areal in eine «Balance» bringen wird. Ebenso wichtig für die «Balance» ist die Verteilung der Schulräume auf drei Bauten, damit maximale Lebendigkeit und Ausgewogenheit auf dem Gelände entstehen kann.

#### 2.2. Städtebau und Architektur

Der kräftige Bau orientiert sich mit seiner Stirnseite ins «eigentliche» Dorfzentrum und schafft Bezug zu den attraktiven, traditionellen Riegelbauten, welche das Herz von Weiach bilden und vermittelt Präsenz raumübergreiffend zur Kirche. Der Gemeindesaal ist an dieser Stirnseite architektonisch ausgearbeitet platziert. Es ist ein wichtiger Raum, welcher das Dorfleben belebt und in Kombination mit der Erschliessung, der Küche und dem Mittagstischraum sinnvolle Synergien nutzt.

#### 2.3. Konstruktion und Fassade

Die vielen verschiedenen Nutzungen und Spannweiten sowie die wirtschaftliche Vorgabe machen eine massive Konstruktion sinnvoll. Ein Dach aus Holzelementen übernimmt den ökologischen Anteil der Bauweise und ein auskragendes Ziegeldach integriert sich balanciert ins Dorf und schützt die Bauteile nachhaltig. Die Fassade ist ein Mix zwischen Verputzter Fassade (Balance in das Areal) und einer Strukturierung mit vertikalen Elementen, welche ihren ästhetischen Ursprung bei den Riegelhäusern im Zentrum sucht.

#### 2.4. Erschliessung

Der neue Gebäudekomplex hat zwei Haupteingänge. Der eine zur Strasse für die Sportler, Mehrzweckhallenbesucher oder als zweiter Eingang Schule. Der andere eigentliche Hauptzugang «Schüler» befindet sich attraktiv auf Pausenplatzniveau vis-à-vis des bestehenden Schulhauses und des neueren roten Schulhauses, direkt neben der neuen Bibliothek, welche Anziehungspunkt sein soll.

#### 2.5. Nutzung

Auf dem gesamten Schulareal sind alle Häuser mit Schulzimmern oder Kindergartenräumen organisiert, sodass Lebendigkeit und eine «Balance» der Dichte entsteht. Bei der genaueren Betrachtung des Hauptbaus ist folgendes hervorzuheben: Im Erdgeschoss auf Pausenplatzniveau bilden der Gemeindesaal mit Küche, der Mittagstisch mit Aufenthaltsraum (in Zukunft in Kombination auch nutzbar als Tagesschulzone), der Lehrerbereich oder auch die öffentlich aktivierbare Bibliothek zum Pausenplatz ein lebendiges Geschoss, welches sich mit einer zentralen grosszügigen Erschliessung optimal für die Schule oder durch die Gemeinde nutzen lässt. Das erste Obergeschoss ist ein «reines» Geschoss mit Schulzimmern in direkter Kombination mit Gruppenräumen. Die Erschliessungszone ist für die Lehrer und Schüler bespielbar, was einen sehr flexiblen Unterricht ermöglicht.

Im Geschoss zur Strasse ist die Feuerwehr mit der geforderten 4m lichten Raumhöhe stationiert. Das Bushaus schirmt geschickt die Schulanlage vom Vorplatz ab. Beim Eingang auf diesem Geschoss ist der Musikraum oder «kleine Dorfraum» positioniert. Er steht in Bezug zur Galerie und kann auch als Festwirtschaftszone für die Turner, als Theorieraum direkt zur Feuerwehr oder zum Beispiel als mietbarer Abendraum für Kurse doppelt und mehrfach genutzt werden.

Die neue Mehrzweck-Sporthalle mit den Normmassen 16.0 x 28.0 x 7m Höhe (Masse heutige Halle 11.7 x 24.1 x 5.8m Höhe) ist mit einer Hubwand für mehr Flexibilität unterteilbar. Die Bühne hat natürliches Tageslicht und kann somit ebenfalls zusätzlich als Raum genutzt werden; Ideen dazu sind z.B. Gymnastik, Chor, etc.



#### 2.6. Aussenraum

Um die Niveaugegebenheiten zu berücksichtigen und vorherrschende Belagsstrukturen zu übernehmen wird mit 3 prioritären Gestaltungselementen gearbeitet:

- Treppenstufen hart und durchgrünt, welche die Plätze «Dorfplatz zum Zentrum mit Eingang Sporthalle / Pausenplatz, Festplatz zum Eingang Schulhaus mit Gemeindesaal / Scharnierplatz zum Kindergarten und den Aussensportanlagen, zonieren und zum Sitzen und Aufenthalten animieren.
- 2. Zu diesen prägenden Elementen kommt immer ein grünes Feld mit Bäumen, welche Atomsphäre auf die Plätze bringt.
- 3. Die Beläge: ums bestehende alte Schulhaus bis zum Dorfplatz wird der Belag «Pflastersteine» weitergezogen um den Verkehr von den Schülern klar zu trennen. Auf dem Pausenplatz; auch Weiacher «Festplatz», wird Asphalt genommen um maximale Flexibilität der Fläche zu haben und den Unterhalt zu vereinfachen. Um den Kindergarten sind sanfte Beläge und eine kleine Erweiterung vom Spielplatz angedacht.

#### 2.7. Wärmeerzeugung

Als Wärmeerzeuger ist der Anschluss an die Holzschnitzelheizung vorgesehen, welche in sinnvoller Kombination mit dem Neubau möglichst kostenschlank saniert werden kann.

#### 2.8. Nachhaltigkeit und Haustechnik

Das Haustechnikkonzept integriert geschickt die heutigen Anforderungen an einen energieeffizienten Betrieb. LED Leuchten sowie eine Tageslichtsteuerung minimieren den Strombedarf. Wassersparende Armaturen gehen haushälterisch mit dem Rohstoff Wasser um. Verschiedene Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung erlauben es, im Winter die Hülle kompakt geschlossen zu halten. Dazu werden die Lüftungsgeräte geschickt im Dachstock unter dem Steildach des Neubaus mit kurzen Wegen zur Aussenluft platziert. Aussenliegende Sonnenstoren schützen im Sommer vor Überhitzung. Geordnet auf dem Dach sind Photovoltaikbänder in Kombination mit den Oberlichtern der Erschliessung angedacht, welche optional «geordnet» auf der Dachfläche mit einer grossen Photovoltaikfläche erweitert werden können.

In Bezug zur Nachhaltigkeit sollen robuste Materialen den Bau dauerhaft und lange neuwertig erscheinen lassen. Ein gezielt ästhetisch prägendes Vordach schützt die Fassade vor Verwitterung, was ebenfalls den Unterhalt minimiert. Die Architekten können mit diversen Schul- und Sportbaureferenzen auf einen reichhaltigen Fundus zurückgreifen, um auch im Innern der Gebäude dauerhafte und sinnvolle Lösungen in Bezug zur Materialität vorzuschlagen.

#### 2.9. Ökologischer Ansatz

Ökologie im Bauen bedeutet sparsamer Umgang mit den nicht unerschöpflichen Ressourcen, d.h. versuchen wir zum Beispiel mit dem Neubau einen haushälterischen Umgang mit dem Boden durch den kompakten Gebäudekörper zu erreichen. Die angestrebte Energieeffizienz wird erreicht mit einer kompakten, hochwärmegedämmten Gebäudehülle (Dämmstoff Steinwolle) und der Holzschnitzelheizung als ein idealer Wärmeerzeugungspartner. Die Fenster werden den neuesten Dämmanforderungen entsprechen sowie das oberste Geschoss schliesst mit einer Holzbauweise ab.

#### 2.10. Provisorium

Während der Bauzeit wird der Unterricht für die betroffenen Schulklassen im Schulhaus Kaiserstuhl AG stattfinden. Die hierfür benötigten Mietkosten sind im Baukredit enthalten.



#### 2.11. Parkplätze

Bei einem Neubau in der öffentlichen Zone muss eine gewisse Anzahl von Parkplätzen erstellt werden. An der Stadlerstrasse werden 30 zusätzliche Parkplätze (für Besucher und Mitarbeitende) geschaffen. Der akuten Parkplatzsituation wird somit ebenfalls Rechnung getragen.

#### 2.12. Synergien

Das Bauprojekt «Balance» überzeugt insbesondere auch durch die Nutzung verschiedenster Synergien, welche im Projektkredit enthalten sind.

#### Parkplatzsituation

Mit der Realisierung 30 zusätzlicher Parkplätze (total 60 Parkplätze) wird dem gegenwärtigen Parkplatznotstand im Zentrum und der Verkehrssicherheit Rechnung getragen.

#### ,Altes' Schulhaus

Durch den geplanten Innenausbau (Verbreiterung Treppe) werden die Auflagen erfüllt, die zwei sich im Obergeschoss befindenden Schulzimmer nutzen zu können.

#### Holzschnitzelheizung

Die Sanierung der längst überfälligen Holzschnitzelheizung ist zwar nicht Bestandteil dieses Bauprojektes. Da sich die Anlage aber auf dem Schulareal befindet, sieht die Projektplanung vor, die Holzschnitzelheizung gleichzeitig zu sanieren.

#### Temporäre Nutzung Schulstandort Kaiserstuhl AG

Der geplante Baustart in Weiach ist für Herbst 2020 vorgesehen. Während der 1 ½ jährigen Bautätigkeit besteht die Möglichkeit, die Schülerinnen und Schüler im bestehenden, zurzeit ungenutzten Schulhaus zu unterrichten. Eine spätere Nutzung wäre nicht mehr möglich, da das bestehende Schulhaus in 2 Jahren einer neuen Wohnüberbauung weichen muss.



#### 3. Rechtliches

#### 3.1. Ausgangslage

Das Grundstück Nr. 1432 inklusive der darauf befindlichen Bauten in der Gemeinde Weiach ist im Eigentum der Schulgemeinde. Betreffend das Schulareal besteht wie oben ausgeführt Sanierungsbedarf, und es müssen auch Neubauten errichtet werden. Die Schulgemeinde kann die Kosten für diese Arbeiten auf absehbare Zeit nicht finanzieren, die Politische Gemeinde hingegen schon. Nachfolgend wird dargelegt, wie sich eine Finanzierung und Begleitung des Bauprojektes durch die Politische Gemeinde Weiach vertraglich und im Grundbuch umsetzen lässt.

#### 3.2. Errichtung eines Baurechtes zugunsten der Politischen Gemeinde

Bei einer Finanzierung der Bauarbeiten durch die Politische Gemeinde ist sicherzustellen, dass diese Investition mit einem Gegenwert abgesichert ist. In Frage kommt hierbei ein sogenanntes «Baurecht», welches im Wesentlichen in den Artikeln 779a bis 779l des Schweizerischen Zivilgesetzbuches («ZGB») geregelt ist. Mit einem Baurecht erlaubt der Eigentümer eines Grundstückes (sog. Baurechtsgeber) dem Baurechtsnehmer, auf seinem Boden zu bauen. Der Baurechtsnehmer kann somit für eine zeitlich beschränkte Zeit Eigentümer der Baute auf einem fremden Grundstück sein. Mittels Errichtung eines Baurechtes kann die Politische Gemeinde, welche den Umbau finanziert, Eigentümerin des Schul- und Mehrzweckgebäudes sein und die Schulgemeinde bleibt Eigentümerin des Grundstückes Kat.-Nr. 1432. Damit muss die Politische Gemeinde Weiach nicht in Gebäude investieren, welche ihr nicht gehören.

Vorliegend ist zu empfehlen, dass das Baurecht als sog. selbständiges und dauerndes Recht ausgestaltet wird. Dies bedeutet, dass es nicht an eine bestimmte Person (z.B. Politische Gemeinde Weiach) gebunden ist und somit übertragen werden kann. Dauernd bedeutet, dass das Baurecht für mindestens 30 Jahre gelten soll. Ein solches selbständiges und dauerndes Baurecht kann im Grundbuch als eigenes Grundstück eingetragen werden. Damit sind die Eigentumsverhältnisse grundbuchrechtlich geregelt. Ist das Baurecht als selbständiges und dauerndes Recht ausgestaltet, kann das Gebäude selber mit Dienstbarkeiten und Pfandrechten belastet werden. In diesem Fall besteht die Möglichkeit, dass sich die Politische Gemeinde Weiach auch finanzieren kann.

Gemäss Primarschulgemeindeverordnung ist die Primarschulgemeindeversammlung für die Erteilung eines Baurechts (Belastung von Grundstücken mit dringlichen Rechten) zuständig. Die Primarschulgemeindeversammlung wird durch die Primarschulpflege auf den nächstmöglichen Termin angeordnet, der aufgrund der Corona-Situation möglich ist.

Um ein Baurecht errichten zu können, müssen zwischen der Schulgemeinde und der Politischen Gemeinde die Einzelheiten des Baurechts in einem Baurechtsvertrag geregelt werden. Darin wird beispielsweise definiert, wie lange das Baurecht gültig sein soll, ob als Gegenleistung ein Baurechtszins geschuldet ist und was nach dem Ablauf der vereinbarten Dauer mit der Baute geschieht. Ein Baurecht kann für maximal 100 Jahre vereinbart werden. Ist diese Dauer abgelaufen, fällt das Gebäude zurück ins Eigentum des Grundeigentümers (hier der Schulgemeinde). Man spricht von einem sogenannten Heimfall. Der Grundeigentümer muss dann dem Bauberechtigten eine angemessene Entschädigung für das Gebäude zahlen (zum damaligen Wert). Wird namentlich ein Baurecht für die Dauer von 99 Jahren vereinbart, fällt die entsprechende Baute nach Ablauf dieser Frist zurück an die Schulgemeinde und diese muss dafür eine Entschädigung an die Politische Gemeinde entrichten. Eine spätere und auch mehrfache Verlängerung auf eine neue Dauer von höchstens 100 Jahren ist jedoch jederzeit zulässig, Dadurch kommt es erst nach Ablauf der letzten Verlängerung zu einem Heimfall.



Für die Errichtung eines Baurechts sind sowohl Beurkundungsgebühren sowie Grundbuchgebühren zu bezahlen. Die Beurkundungsgebühr beläuft sich normalerweise auf 1 ‰ vom Wert der Gegenleistung (Baurechtszins, Erwerbspreis) und die Grundbuchgebühr auf 1 ‰ vom Verkehrswert.

Damit der Baurechtsvertrag erstellt und in der Folge öffentlich beurkundet werden kann, muss zunächst der Geometer entsprechende Pläne erstellen, aus welchen hervorgeht, welcher Teil des Grundstückes Kat.-Nr. 1432 dem Baurecht unterstellt werden soll. Sobald diese Pläne vorliegen, kann das zuständige Notariat einen Baurechtsvertragsentwurf anfertigen.

#### 3.3. Abschluss von Werkverträgen für Realisierung Bauprojekte

Neben dem Baurecht müssen Werkverträge betreffend den Neubau und die Sanierung abgeschlossen werden. Die entsprechenden Vergabeverfahren wurden bereits durchlaufen. Die betreffenden Verträge können daher zu gegebener Zeit finalisiert werden.

Grundsätzlich bestehen drei Möglichkeiten betreffend den Abschluss von Werkverträgen. Einerseits können die Politische Gemeinde und die Schulgemeinde gemeinsam als Bestellerinnen einen Werkvertrag über das gesamte Projekt abschliessen. Im Entwurf des Werkvertrages, welcher den Ausschreibungsunterlagen enthalten war, ist das so vorgesehen. In diesem Fall bräuchte es eine Vereinbarung zwischen den beiden Bestellerinnen, betreffend wer welche Rechte und Pflichten hat. Andererseits kann die Politische Gemeinde alleine einen Werkvertrag über das gesamte Projekt abschliessen. Dies würde v.a. dann Sinn machen, wenn alle Umbau- und Sanierungsarbeiten von der Politischen Gemeinde finanziert werden. Eine dritte Möglichkeit ist, dass beide Bestellerinnen je einzelnen einen Werkvertrag abschliessen. Dabei würde die Politische Gemeinde einen Werkvertrag betreffend die im Baurecht stehenden Gebäude abschliessen, während die Schulgemeinde einen Werkvertrag betreffend die nicht im Baurecht stehenden Gebäude eingehen würde. Allgemein ist festzuhalten, dass nach erfolgtem Zuschlag in einer Ausschreibung ohne Abbruch und Wiederholung des Vergabeverfahrens keine Möglichkeit besteht, einen Vertrag mit einem Leistungsinhalt abzuschliessen, der von den zugeschlagenen Leistungen abweicht. Vorbehalten bleibt die Verhandlung untergeordneter Punkte im Rahmen der Vertragsfinalisierung.

#### 3.4. Abschluss von langfristigen Mietverträgen zwischen beiden Behörden

Da aufgrund des Baurechts die zu realisierenden Um- und Neubauten im Eigentum der Politischen Gemeinde Weiach ständen, bräuchte es langfristige Mietverträge zwischen der Politischen Gemeinde als Eigentümerin der Gebäude und der Schulgemeinde, damit die Schulgemeinde die Schulräume für den Betrieb der Schule nutzen könnte. Für diese Nutzung der entsprechenden Räumlichkeiten wäre sodann ein Mietzins geschuldet.



#### 4. Kosten / Folgekosten

#### 4.1. Projektierungskredit

Die Schulgemeindeversammlung genehmigte am 26. Januar 2018 einen Projektierungskredit in der Höhe von CHF 250'000.00 zur Durchführung einer Gesamtleistungssubmission für die Erweiterung der Schulanlage Hofwies in Weiach. Der Gemeinderat seinerseits hat an der Sitzung vom 16. Oktober 2018 den Planungskredit für die Politische Gemeinde gesprochen.

#### 4.2. Baukosten

Aufgrund des Kostenvoranschlages der Firma GENU Partner AG vom 17. Januar 2020 ist mit Bruttoinvestitionen von CHF 19'700'00.00 (inkl. MwSt.) zu rechnen. Der Voranschlag setzt sich aus folgenden Hauptpositionen zusammen:

Ersatzneubau Mehrzweckhalle	CHF	16'180'000.00
Neubau Kindergarten	CHF	1'295'000.00
Anpassungen best. Primarschulhaus	CHF	290'000.00
Sanierung best. altes Schulhaus	CHF	675'000.00
Umgebungsarbeiten Gesamtareal	CHF	775'000.00
Budget Umzugskosten / Provisorien	CHF	485'000.00
Total	CHF	19'700'000.00

#### 4.3. Kapitalfolgekosten

Die Abschreibung erfolgt gemäss HRM 2 linear über die Nutzungsdauer. Das Gebäude wird somit über 33 Jahre, die Installationen (Elektro, Sanitär, Heizung/Lüftung, Lift) und die Umgebung über 20 Jahre, die Möblierung und allgemeine Ausstattung über fünf Jahre und die Informatik-Infrastruktur über vier Jahre abgeschrieben. Die Abschreibungen berechnen sich somit wie folgt:

Anlage	Anlagewert	Nutzungsdauer in Jahren	Abschreibung pro Jahr
Gebäude	13'938'708.00	33	422'385.00
Sanitär, Heizung/Lüftung, Elektro, Lift, Umgebung	4'459'715.00	20	222'986.00
Betriebseinrichtung	731'500.00	5	146'300.00
Informatik-Infrastruktur	53'000.00	4	13'250.00
Belastung durch Abschreibungen			
erste 4 Jahre			804'921.00
5. Jahr			791'671.00
20. Jahr			645'371.00
2133. Jahr			422'385.00

Die Zinsfolgekosten bei einer Finanzierung mit CHF 16 Mio. Fremdkapital betragen bei einem angenommenen Zinssatz von 1% für den mittleren Kapitalbedarf ca. CHF 89'500.00 jährlich.

#### 4.4. Betriebliche Folgekosten (Sachaufwand)

Investitionen bewirken künftige finanzielle, betriebliche oder personelle Folgekosten. Diese Folgekosten werden nicht zum Verpflichtungskredit des Vorhabens hinzugerechnet. Sie gelten aber in Zukunft als gebundene Ausgaben.

Das "Kreisschreiben der Direktion der Justiz und des Innern über den Gemeindehaushalt" (§ 37, Stand 01. Oktober 2013) gibt als Richtwert für betriebliche Folgekosten einen Aufwand von 2.0% der Bruttoanlagekosten an. Durch die wartungsfreundliche und nachhaltige Bauweise werden diese deutlich geringer ausfallen. Es wird mit 1% oder CHF 197'000.00 jährlichen Kosten gerechnet.



#### 4.5. Personelle Folgekosten

Es wird auf Basis der Inbetriebnahme der Schulanlage und entsprechend dem Raumprogramm mit zusätzlichen 70 Stellenprozenten gerechnet (Hauswart und Reinigungspersonal), was inkl. Sozialleistungen jährliche Kosten von ca. CHF 70'000.00 verursacht. Die bereits bewilligten 300 Stellenprozente werden dabei voll beansprucht. Eine weitere Erhöhung ist nicht vorgesehen.

#### 4.6. Gesamtfolgekosten

Die gesamten Folgekosten betragen somit während den ersten fünf Jahren jährlich CHF 1'071'921.00. Dies entspricht im Moment ca. 30 Steuerprozenten. Ab dem 6. Jahr wird sich der Aufwand jährlich auf ca. CHF 912'371.00 reduzieren (ca. 26 Steuerprozente), ab dem 21. Jahr auf CHF 689'385.00 (ca. 19 Steuerprozente). Zu beachten ist aber, dass der Gebäudeunterhalt (betriebliche Folgekosten) in den ersten Jahren sicher geringer ausfallen und der Zinssatz in den ersten Jahren voraussichtlich viel tiefer sein wird.

Der Entscheid, wie die Finanzierung festgelegt wird, hängt von den noch einzuholenden Angeboten ab. Angebote werden durch die Geldgeber nur kurzfristig gemacht, da sich der Markt laufend bewegt. Der entgehende Zinsertrag durch die Verwendung der flüssigen Mittel für die Investition ist bei der heutigen Zinssituation vernachlässigbar. Aktuell werden der Gemeinde auf ihren Guthaben keine Zinsen vergütet. Im Gegenteil, bei der Überschreitung eines sogenannten Freibetrages werden Negativzinsen verrechnet.

#### 4.7. Langfristige Finanzplanung / Finanzierbarkeit

Aufgrund der Grösse und der Komplexität dieses Bauvorhabens, wurde die Firma Hanser Consulting AG Zürich, Anfang Dezember 2019 beauftragt, die Tragbarkeit der Investition für die Gemeinde, bzw. deren Auswirkungen auf die Gemeindefinanzen zu prüfen und die Resultate in einer Empfehlung auszuweisen.

#### 4.7.1. Erläuterungen zu den Planrechnungen

Zur Darstellung der finanziellen Entwicklung der Gemeinde wurde integrierte Planrechnung (Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Bilanz) für die Jahre 2020 – 2055 erstellt. Diese umfasst somit den gesamten Abschreibungszeitraum des Neubaus.

Basis für die Planrechnungen bildete der im Auftrag der Gemeinde Weiach von swissplan.ch im Oktober 2019 erstellte Finanz- und Aufgabenplan 2019 – 2023. Dabei wurden die Zahlen der Politischen und der Primarschulgemeinde addiert. Auf Konsolidierungsbuchungen wurde verzichtet. Relevant ist dies vor allem bei der Darstellung des Ressourcenausgleichs, der in der Rechnung der Politischen Gemeinde gesamthaft als Ertrag erscheint, von dem dann die Anteile der Schulgemeinden als Aufwand wieder abgehen.

Für die Prognose der finanziellen Entwicklung ab 2024 wurden folgende, zusätzliche Grundlagen herangezogen:

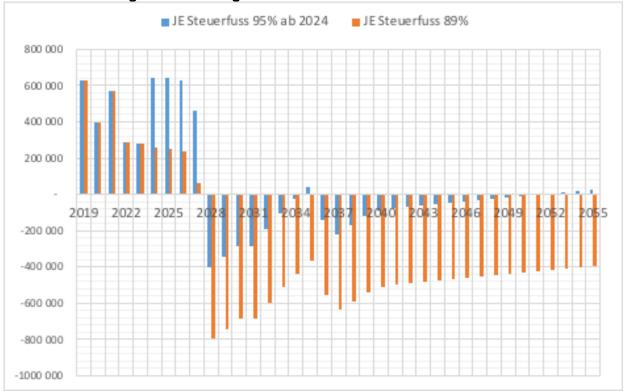
- Bevölkerungs- und Schülerprognose des statistischen Amtes des Kantons Zürich 2019 2040
- Auskünfte der Weiacher Kies AG zu den Kiesreserven und Auffüllvolumen und den damit verbundenen Entschädigungszahlungen an die Gemeinde

#### 4.7.2. Ergebnisse

Die Planerfolgsrechnung zeigt, dass das Ergebnis ab 2022/23 aufgrund der Zusatzbelastung durch das neue Schulhaus deutlich abschwächt. Eine weitere, markante Ergebnisverschlechterung ist ca. ab 2027/28 und nochmals ab ca. 2036/37 zu erwarten, wenn die Entschädigungen für den Kiesabbau und später für die Wiederauffüllung wegfallen.



#### 4.7.3. Entwicklung des Jahresergebnisses



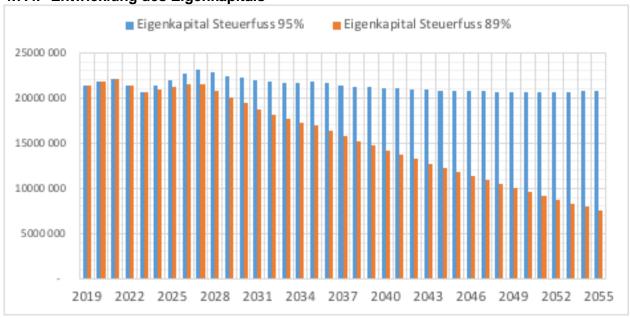
Trotz hoher Ausgabendisziplin wären ohne Steuererhöhung ab ca. 2027 nachhaltig negative Jahresergebnisse zwischen CHF 400'000.00 und 800'000.00 zu erwarten. Negative Ergebnisse sind auch bei einem Steuerfuss von 95% zu erwarten. Diese verbessern sich im Laufe der Jahre aber wieder deutlich, so dass ab ca. 2050 wieder ausgeglichene Ergebnisse erwartet werden können.

Durch eine frühzeitige Erhöhung des Steuerfusses auf 95% kann die Erosion des Eigenkapitals nachhaltig reduziert werden: während das Eigenkapital bei einem unveränderten Steuerfuss von 89% bis zum Ende der Planungsperiode von anfänglich CHF 21 Mio. auf rund CHF 8 Mio. sinkt, verändert es sich bei einem Steuerfuss von 95% über die gesamte Periode nur marginal.

Die Steuererhöhung von 6% wird mit Budget 2021 beantragt.



#### 4.7.4. Entwicklung des Eigenkapitals



#### 4.7.5. Geldflussrechnung

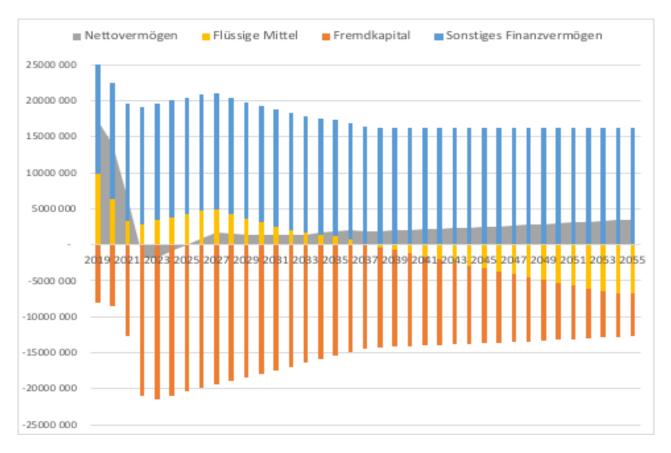
Die Geldflussrechnung zeigt, dass die laufenden Einnahmen die laufenden Ausgaben der Erfolgsrechnung zwar decken. Die betrieblichen Cashflows reichen aber ab 2028 nicht mehr aus, um die jährlichen Amortisationen (Annahme: CHF 500'000.00 pro Jahr) und Investitionen (CHF 500'000.00 pro Jahr) zu decken, weshalb ein kontinuierlicher Mittelabfluss erfolgt.





#### 4.7.6. Nettovermögen

Das Nettovermögen ergibt sich aus dem Finanzvermögen abzüglich dem Fremdkapital. Da der Schulhausneubau im Finanzvermögen bilanziert wird, dessen Finanzierung aus flüssigen Mitteln und der Aufnahme einer Hypothek aber das Nettovermögen belastet, verwandelt sich das Nettovermögen 2023 in eine Nettoschuld von CHF 1.8 Mio. In den Folgejahren kann wieder etwas Nettovermögen gebildet werden, da ein Teil der Amortisationen aus dem betrieblichen Cashflow finanziert werden kann.



Die jährlichen Amortisationen und Investitionen können ab ca. 2035 nicht mehr durch einen Abbau der flüssigen Mittel finanziert werden. Spätestens dann sind weitere Massnahmen erforderlich, um die Liquidität sicherzustellen. Dabei sind verschiedene Varianten denkbar, beispielsweise:

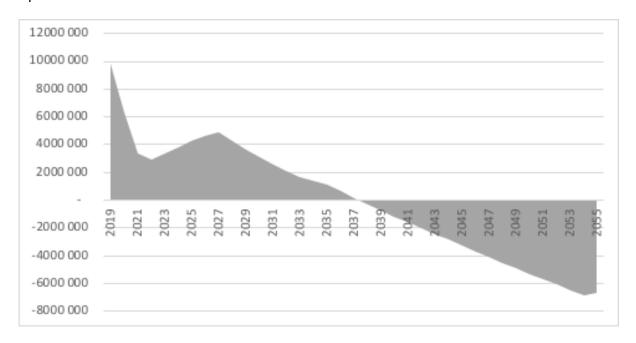
- Veräusserung von Finanzvermögen (z.B. Landreserven)
- Finanzierung der neuen Investitionen mit Fremdkapital
- Zusätzliche Steuererhöhung

Aus heutiger Sicht sind alle Varianten, allenfalls auch in einer Kombination, gut vorstellbar.



#### 4.7.7. Flüssige Mittel

Bis Anfang der 2030er Jahre kann der Mittelabfluss aus den flüssigen Mitteln finanziert werden. Spätestens ab ca. 2035 sind aber weitere Massnahmen erforderlich.



#### 4.7.8. Fazit und Empfehlungen

Das geplante Neubauprojekt stellt für die Gemeinde Weiach eine erhebliche, finanzielle Belastung dar. Erschwerend kommt hinzu, dass in einigen Jahren massive Ertragsrückgänge bei den Entschädigungen für den Kiesabbau und die Wiederauffüllung erwartet werden müssen.

Dennoch erachten wir die Tragbarkeit des geplanten Projektes als gegeben, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- 1. Bereitschaft zu einer hohen Ausgabendisziplin bei Politischer und Primarschulgemeinde
- Bereitschaft zur Erhöhung des Gemeindesteuerfusses auf mindestens 95%. Je frühzeitiger die Erhöhung erfolgt, desto eher können weitere Erhöhungen zu einem späteren Zeitpunkt vermieden werden.
- 3. Bewusstsein, dass nach 2030 zur Finanzierung der laufenden Investitionen und Amortisationen weitere Massnahmen erforderlich sind. Entsprechende Möglichkeiten sind aus unserer Sicht vorhanden.



#### 5. Terminplanung

Start Planung, Baubewilligung Installation & Abbrucharbeiten Rohbau Abnahme Juni 2019 – September 2020 November 2020 Januar 2021 Juli 2022

#### 6. Schlusswort

Dem Gemeinderat und der Primarschulpflege ist bewusst, dass es sich für unsere Gemeinde um eine sehr grosse Investition handelt, jedoch muss die zur Erfüllung der kommunalen Aufgaben notwendige Infrastruktur bereitgestellt werden können. Mit dem vorliegenden Projekt kann der Raumbedarf abgedeckt und für den zukünftigen Schulbetrieb sichergestellt werden. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit dem vorliegenden Kreditbegehren ein Projekt realisiert werden kann, das den Bedürfnissen entspricht und aus Kosten- / Nutzensicht optimal auf die künftigen Anforderungen ausgerichtet ist.



#### 7. Abschied der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

#### Antrag

Der Gemeinderat Weiach empfiehlt den Stimmberechtigten von Weiach, anlässlich der Urnenabstimmung vom 28. Juni 2020, dem Baukredit von CHF 19'700'000.00 für den Neubau Schul- und Mehrzweckanlage Hofwies zuzustimmen.

#### **Ausgangslage**

Die Schule expandiert und es muss neben neuem Schulraum auch Platz für angegliederte Raumbedürfnisse geschaffen werden. Auch die Turnhalle ist von dieser Entwicklung betroffen. Neben der Schule sind zahlreiche andere Gruppierungen aus den Bereichen Vereine, Kultur und Sport an der Nutzung der Turnhalle interessiert.

Zudem hat eine Studie aufgezeigt, dass bei der bestehenden Turnhalle ein zwingender Renovationsbedarf besteht, damit die Sicherheit der Benutzer gewährleistet werden kann.

Die Schulgemeinde Weiach betreibt in der Gemeinde eine Primarschulanlage. Als Folgen der steigenden Schülerzahlen, sowie die gestiegenen pädagogischen Anforderungen, soll zusätzlich Schulraum erstellt werden. Die bestehende Schulanlage Hofwies soll mit einem Erweiterungsbau mit Mehrzwecksaal vergrössert werden und den neuen Anforderungen angepasst werden.

Im vorliegenden Bauprojekt ist zudem ein neuer Kindergarten auf dem Schulareal vorgesehen. Die Kindergärten in Fisibach und im Pfarrhaus werden auch nach dem Neubau in Gebrauch bleiben.

In den bestehenden Schulgebäuden «altes Schulhaus», «neues Schulhaus» sowie im Kindergarten «Farbtupf» werden Umnutzungen und, wo nötig, kleinere Umbauten durchgeführt.

In Bezug auf die immer wieder wechselnden Anforderungen an die Schule, werden die Räumlichkeiten zugunsten einer besseren Effizient geplant, sodass sie mit wenigen Massnahmen für unterschiedliche Bedürfnisse genutzt werden können.

#### Antrag der Schulgemeinde

Die Primarschulgemeinde Weiach stellte der Politischen Gemeinde Weiach mittels Zirkularbeschluss, datiert vom 3. März 2020, die Finanzierung des Bauprojektes in der Höhe von CHF 19'700'000.00 zu übernehmen.

Als Sicherheit wird die Politische Gemeinde die Liegenschaften im Baurecht auf dem Grundstück der Primarschulgemeinde errichten.



#### **Abschluss**

Das geplante Neubauprojekt stellt für die Gemeinde Weiach eine erhebliche finanzielle Belastung dar. Zudem wird ab ca. 2027 hinzukommen, dass die Erträge von Kiesabbau und Wiederauffüllung massiv zurück gehen werden.

Die Tragbarkeit sehen wir als gegeben, wenn:

- Die Bereitschaft zu einer hohen Ausgabendisziplin da ist; sowohl bei der Politischen Gemeinde wie auch bei der Primarschulgemeinde.
- Der Gemeindesteuerfuss rasch möglichst auf mindestens 95% angehoben wird.
- Ab 2028 weitere Massnahmen zur Finanzierung der laufenden Investitionen getroffen werden.

Die RPK Weiach hat die Grundlagen der Kreditvorlage geprüft und ist der Meinung, dass es sich um ein ausgewogenes und für die kommenden Jahre zweckmässiges Projekt handelt. Die RPK hat den Antrag der Gemeinde geprüft und die positive Abstimmungsempfehlung des Gemeinderates gutgeheissen.

Die RPK empfiehlt den Stimmberechtigten von Weiach, anlässlich der Urnenabstimmung vom 28. Juni 2020, dem Baukredit von CHF 19'700'000.00 für den Neubau Schul- und Mehrzweckanlage zuzustimmen.

Weiach, 29. April 2020

#### Rechnungsprüfungskommission Weiach

Die Präsidentin Karin Klose Die Aktuarin Brigitte Griesser



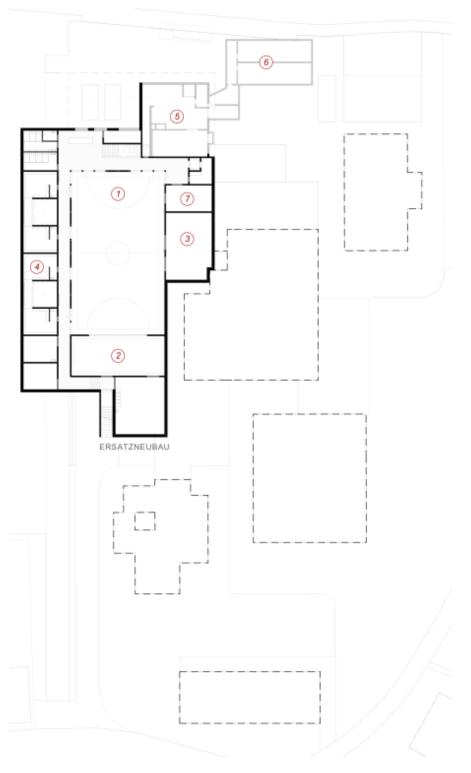
#### 8. Situationsplan / Grundrisse



- ① Ersatzneubau
- 2 Neubau Kindergarten
- 3 best. Altes Schulhaus
- best. KiGa Farbtupf
- 6 best. Neues Schulhaus
- 6 Dorfplatz zur Strasse
- Pausenplatz Schule
- 8 Aussenraum Kindergarten
- 9 Sportplatz
- Sportrasen
- Parkplatz 30
   Lehrer / Mitarbeiter / Vereine
- Parkplatz Vereine 30
- Gemeindehaus Weiach
- Reformierte Kirche

UMGEBUNGSPLAN SITUATION M 1:2500

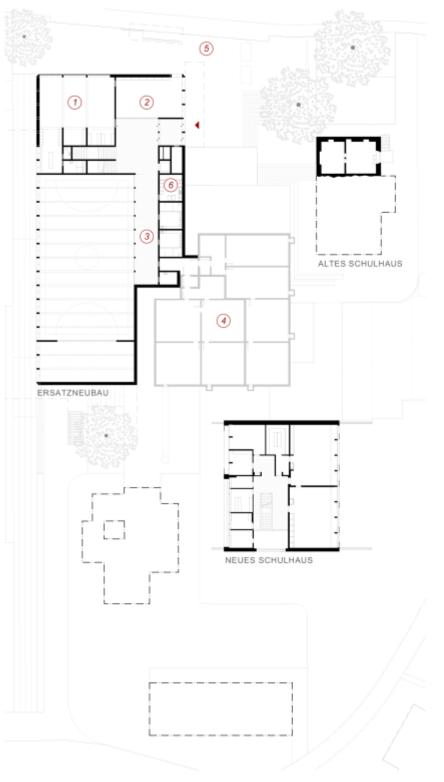




- Sporthalle
- Bühne / Gymnastikraum
- 3 Geräteraum
- Garderoben, Nassräume
- 6 best. Haustechnik
- best. Fernwärmezentrale (Holzschnitzelfeuerung)
- Oateringraum

UNTERGESCHOSS SPIELNIVEAU

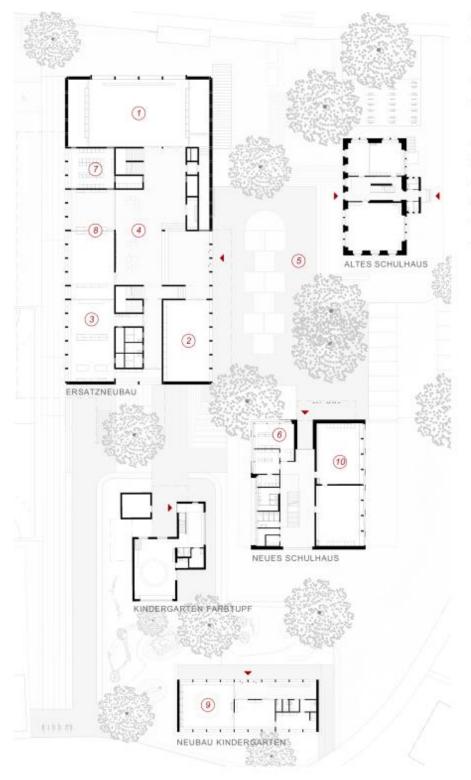




- Feuerwehr
- 2 Mehrzweck- / Musikraum
- 3 Zuschauergalerie
- ø best. Luftschutzanlage
- Dorfplatz mit Bushaltestelle und direktem
   Zugang zur Sporthalle
- 6 Office (inkl. Küche)

ERDGESCHOSS II
"NIVEAU STRASSE"

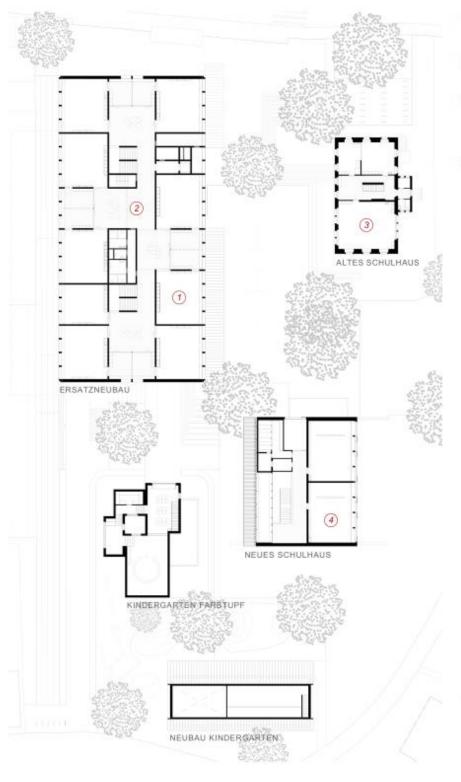




- Gemeindesaal
- Bibliothek mit Aussenbezug zum Pausenplatz
- 3 Lehrerbereich
- Foyerbereich möblierbar (Mittagstischerweiterung)
- 9 Pausenplatz
- 6 Schulleitung
- 7 Küche
- 8 Mittagstischzone
- 9 Kindergarten
- 10 Werken

ERDGESCHOSS I
"NIVEAU PAUSENPLATZ"

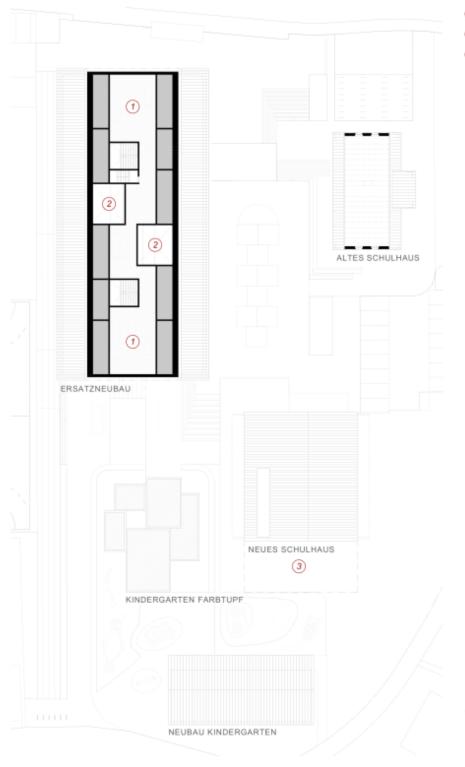




- Klassenzimmer mit Gruppenräumen, 8 Stk.
- ② Gemeinschaftszone, Erschliessung
- +2 Klassenzimmer mit Gruppenräumen und IF Räumen
- +2 Klassenzimmer mit Gruppenräumen

1. OBERGESCHOSS KLASSENZIMMEREBENE

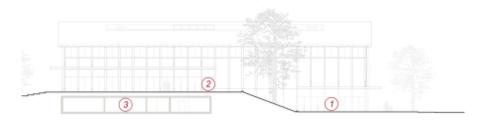




- Technikraum
- Oberlichter
- 3 angedachte Erweiterung Schule +3 Klassenzimmer und Gruppenräumen

**DACHGESCHOSS** 

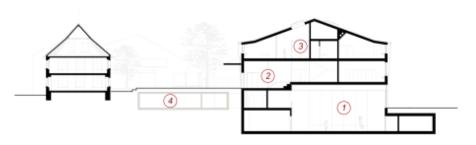




- Zugang Strassenniveau
- 2 Zugang Pausenplatz
- 3 best. Lustschutzanlage
  - OSTFASSADE M 1:1000



- Feuerwehr
- Gemeindesaal mit Blick in Dorfzentrum
- M 1:100



- Sporthalle / MZW
- ② Foyer zu Pausenplatz
- 3 Klassenzimmerebene
- ø best. Luftschutzanlage
- QUERSCHNITT M 1:1000





Ansicht Kindergarten



Ansicht Pausenplatz





Ansicht Turnhalle

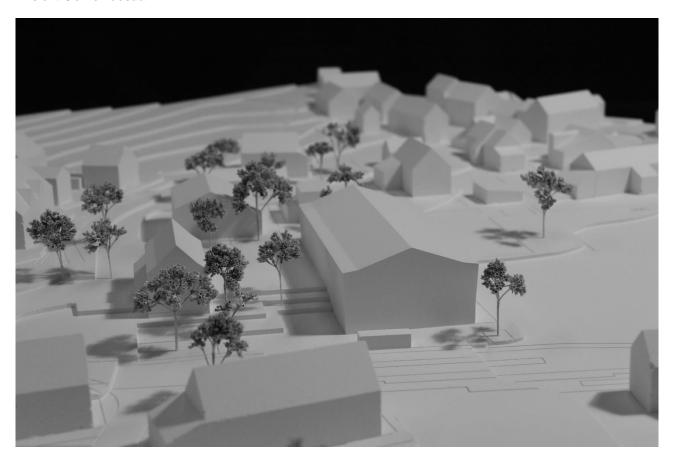


Ansicht Gang / Foyerbereich





Ansicht Gemeindesaal



Visualisierung Situation