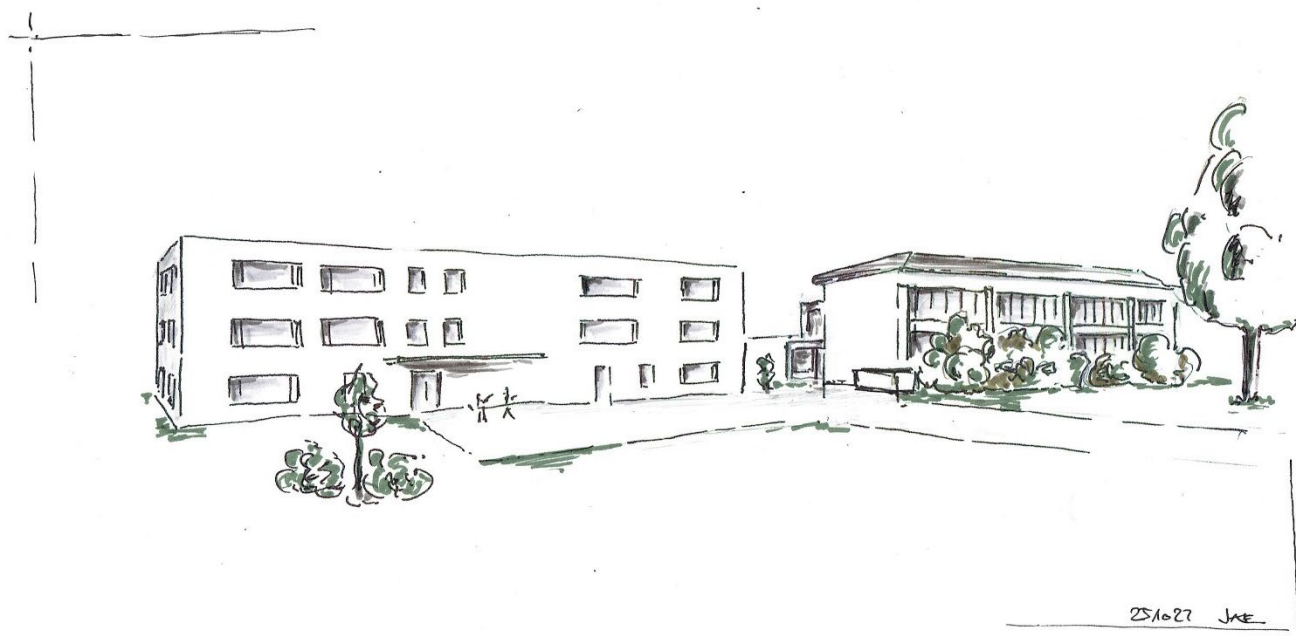




UMSETZUNG DER SCHULRAUMPLANUNG PHASE 1: GENEHMIGUNG BAUKREDITE VON INSGESAMT CHF 12.55 MILLIONEN IM SCHÖNTHAL

- Neuer Baukörper (CHF 9 Mio.)
- Sanierung Schultrakt A/B (CHF 1.4 Mio.)
- Sanierung Spezialtrakt C inkl. Turnhalle (CHF 2.15 Mio.)



LIEBE EINWOHNERINNEN UND EINWOHNER VON FÜLLINSDORF

Am 8. Dezember wird die Gemeindeversammlung über ein Kreditbegehren von CHF 12.55 Millionen zu einem Neubau und der Sanierung der Schulanlage Schönthal entscheiden.

Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie alles Wissenswerte zu diesem Projekt. Dieser Bericht soll Ihnen als Grundlage zur Meinungsbildung dienen.

Der Gemeinderat und die Baukommission Schulbauten danken für Ihr Interesse und wünschen eine interessante Lektüre.

1. DAS WESENTLICHE IN KÜRZE

Nach dem klaren Grundsatzentscheid und Bekenntnis der Einwohnergemeindeversammlung für eine Zukunft mit zwei Schulstandorten vom Juni 2022 sind die Rahmenbedingungen für die Schulräumlichkeiten weitgehend bestimmt. Die Anzahl Klassenzimmer mit den notwendigen Neben- und Spezialräumen ist abhängig von der Entwicklung der schulpflichtigen Kinder. Aufgrund der sich abzeichnenden Umnutzungen von ganzen Arealen (z.B. ehemals Stücklin-Areal) und verdichteter Bauweise muss mit nachhaltig höheren Schülerzahlen gerechnet werden. So geht der aktuelle Raumbedarf neu von durchgehend drei Klassenzügen pro Jahrgang aus.

In die Planung der baulichen Schulraumstruktur können und müssen auch ausserschulische Aspekte und Bedürfnisse einbezogen werden. Dies betrifft das Angebot von Tagesstrukturen, Versammlungs- und Veranstaltungsmöglichkeiten für die politische Gemeinde wie auch für Vereine, nutzbare Räume für Kultur, die Grösse der Turnhallen (Spiel- oder Normhallen) und einiges mehr. Die definitiven Entscheide zu diesen Angeboten konnten allerdings seit Juni noch nicht gefällt werden.

Andererseits drängt aus Sicht der Schule das Raumproblem der Kindergärten im Schönthal. Die heute genutzten Lokalitäten bieten zu wenig Raum, entsprechen nicht mehr den gültigen Normvorgaben und sind für diese Stufe nicht altersgerecht eingerichtet. Damit die Situation der Kindergärten nachhaltig verbessert werden kann, ist ein Neubau die beste Lösung. Aufgrund dieser Dringlichkeit hat der Gemeinderat entschieden, die Schulraumplanung in zwei Phasen umzusetzen: Phase 1 umfasst den notwendigen Neubau am Standort Schönthal. Im gleichen Zug sollen auch die seit langem fälligen Sanierungsarbeiten der bestehenden Gebäude ausgeführt werden. Phase 2 umfasst danach die Sanierung des historischen Dorfschulhauses, die Neuerstellung der Schulbauten am Standort Dorf sowie die Erstellung der Turnhallen und ausserschulischen Räumlichkeiten an beiden Schulstandorten.

Mit der Umsetzung der Phase 1 am Standort Schönthal werden der Schule folgende Möglichkeiten geboten:

- Kindergärten, welche die heutigen räumlichen Anforderungen und Vorgaben erfüllen.
- Genügend Schulräume, um in allen Jahrgängen 3 Klassenzüge führen zu können.
- Optimale Räume für Werken, textiles Gestalten, etc.
- Räumlichkeiten für das Schaffen von Tagesstruktur-Angeboten.
- Zweckmässige Räumlichkeiten für Lehrkörper, Schulleitung und Sekretariat.

Die Kosten für die Phase 1 belaufen sich auf CHF 12.55 Mio. und werden in jedem Falle anfallen. Der Spielraum der Gesamtkosten bei der Schulraumplanung liegt im Wesentlichen bei den Entscheiden zu den ausserschulischen Angeboten in der Umsetzungsphase 2.

Mit dem jetzt zur Abstimmung kommenden Kreditbegehren über 12.55 Millionen Franken sollen in einem ersten Schritt die für den Schulbetrieb dringend notwendigen räumlichen Erweiterungen mit einem Neubau im Schönthal realisiert werden und die bisherigen Schulgebäude umfassend saniert werden. Gegenüber der Vorlage vom Dezember 2021 wird das dannzumal vorgesehene Gebäude um ein drittes Geschoss erweitert, damit unter Berücksichtigung steigender Schülerzahlen genügend Raum für die Schule geschaffen werden kann.

Damit Füllinsdorf weiterhin eine attraktive Standort- und Wohngemeinde bleibt, müssen die dringenden Schulraumprobleme angegangen werden. Mit dem Vorgehen in zwei Phasen wird der erste Schritt dazu vollzogen.

Die Baukommission Schulbauten

2. PROJEKTDESCHREIBUNG NEUBAU UND SANIERUNG SCHULHAUS SCHÖNTHAL (CHF 12.55 MIO.)

Meilensteine im bisherigen Prozess

Seit 2011 befassen sich die zuständigen Gremien in der Gemeinde Füllinsdorf mit der Zukunft der Primarschule und deren notwendige Räumlichkeiten in Füllinsdorf.

*2017: Ausarbeitung eines Projekts beinhaltend neue Schulräume, Doppeltturnhalle/Mehrzweckhalle, Sportanlagen und Parkplätze am Standort Schönthal mit dem Ziel, die gesamte Primarschule im Schönthal zu führen und den Schulstandort Dorf aufzugeben.
Kostenvolumen: CHF 27.56 Mio.*

März 2021: Ablehnung eines Kredits von CHF 21.5 Mio. an der Urne für einen Schulneubau im Schönthal, der die Konzentration der Primarschule im Schönthal vorgesehen hätte.

Dezember 2021: Rückweisung der Vorlage "Genehmigung Baukredite von CHF 10.3 Mio." (neuer Baukörper und Sanierungen Schultrakte A/B, Spezialtrakt und Turnhalle, ohne Präjudizierung der Standortfrage) an der Gemeindeversammlung.

Juni 2022: Entscheid an der Gemeindeversammlung, dass in Füllinsdorf weiterhin mit zwei Schulstandorten (Dorf und Schönthal) geplant werden muss.

Konzept Neubau und Sanierung Schulanlage Schönthal

Das jetzt zur Kreditgenehmigung vorgelegte Projekt baut auf folgenden drei Eckpfeilern auf und wurde eng mit der Schule abgestimmt:

Erstens: Erstellen eines Neubaus

In diesem Neubau sollen Kindergarten, Schulräume, Spezialräume für Förderunterricht, Tagesstrukturen und Räumlichkeiten für die Lehrpersonen und die Schulleitung erstellt werden.

Zweitens: Zweckkonforme Nutzung bestehender Räumlichkeiten

Nach Erstellen des Neubaus können die Räume im bestehenden Schulhaustrakt (heute als Spezialtrakt genutzt) wieder als Schulräume (Klassenzimmer, Gruppenräume und Werkräume im Untergeschoss) genutzt werden.

Drittens: Sanierung aller bestehenden Gebäude am Standort Schönthal

Alle Gebäude am Standort Schönthal bleiben bestehen und werden zeitgerecht und zweckmässig aufgewertet.

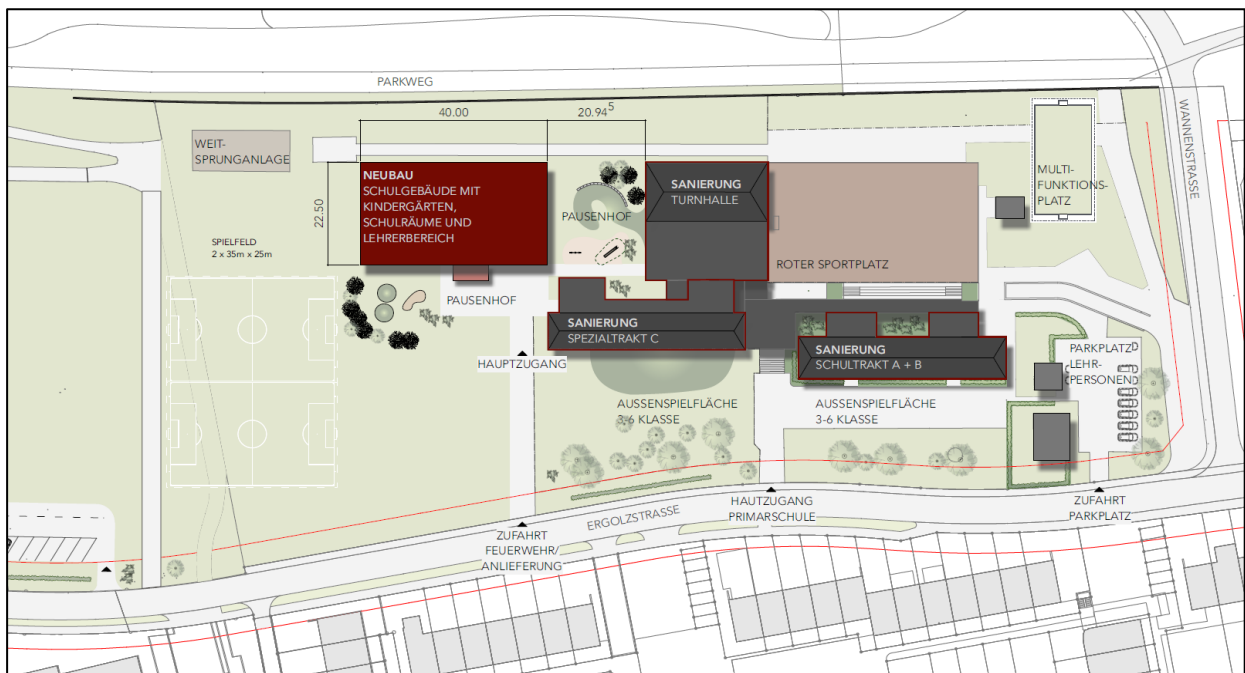
Detailbeschreibung Neubau

Ein neuer, dreigeschossiger Baukörper (im Situationsplan dunkelrot markiert) soll sich südwestlich an die bestehende Bebauungsstruktur anschliessen.

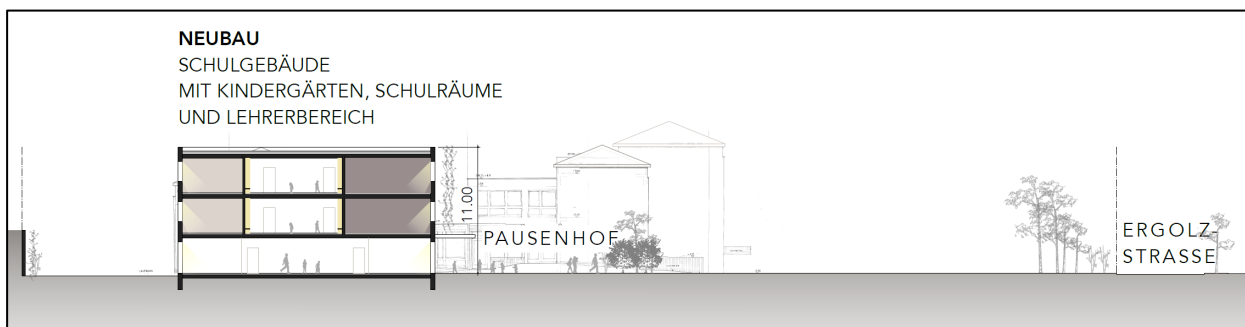
Volumetrisch wird das 3-geschossige Gebäude in der Höhe den bereits bestehenden Bauten angeglichen. Der dreigeschossige Neubau wird jedoch mit seiner schlichten Fassade einen eigenständigen und prägnanten Charakter neben den bestehenden Gebäuden ausstrahlen. Südöstlich der Schulanlage soll ein Kehrplatz mit Kurzzeitparkplätzen erstellt werden, damit die unvermeidlichen Elterntaxis vor dem Schulareal abgefangen werden können.

Wesentliche technische Fakten zum Neubau:

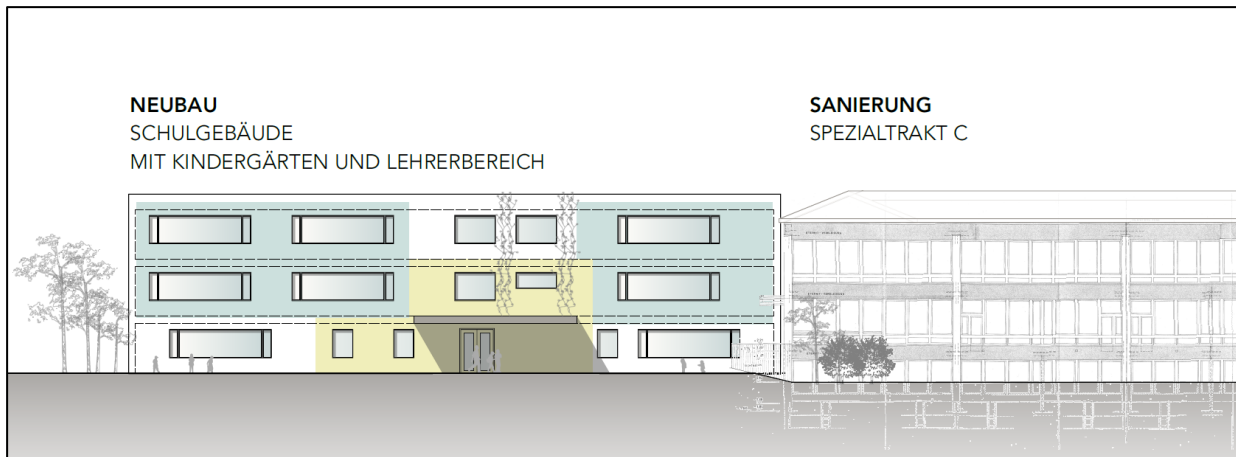
- Abmessung: 40 m x 22.50 m x 11 m
- Nicht unterkellert
- Ausführung in Element- oder Modulbauweise
- Gebäudehülle den heute geltenden energetischen Standards entsprechend
- Anschluss an Fernwärmenetz
- Photovoltaikanlage auf Flachdach
- Verwendung von ursprünglichen und nachhaltigen Materialien innen wie aussen



Situationsplan vom Schulareal im Schönthal



Schnitt Neubau mit Ansicht an bestehende Schultrakte



Ostansicht Neubau mit Spezialtrakt C

Detailbeschreibung Sanierungsmassnahmen

- Elektroverteilung in allen Gebäuden wird erneuert
- Ausbaustandard bleibt bestehen, wird zeitgerecht und zweckmässig aufgewertet
- Sämtliche alten Fenster aus dem Jahr 1972 werden ersetzt
- Fehlende Aussenwärmedämmung an Westfassade wird bei Schultrakten ergänzt
- Erdbebensicherheit Turnhalle wird hergestellt
- Die Nasszellen (WC / Dusche) in der Turnhalle werden erneuert
- Bei der Turnhalle wird eine Aussenwärmedämmung erstellt und die Storen werden erneuert

3. BAUKOSTEN FÜR DIE UMSETZUNGSPHASE 1

Beim Neubau und der Sanierung wurden die Kosten von vergleichbaren Objekten herangezogen, so dass eine Kostengenauigkeit von $\pm 10\%$ erreicht wird.

Neubau			
1.1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	150'000.00
1.2	Gebäude	CHF	7'500'000.00
1.3	Betriebseinrichtungen	CHF	80'000.00
1.4	Umgebung	CHF	120'000.00
1.5	Baunebenkosten	CHF	750'000.00
1.6	Ausstattung	CHF	400'000.00
Total Kosten Neubau ($\pm 10\%$, inkl. 7.7 % MwSt.)		CHF	9'000'000.00

Preisstand Dezember 2021

<u>Sanierung Schultrakt A / B</u>			
1.1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	40'000.00
1.2	Gebäude	CHF	990'000.00
1.3	Betriebseinrichtungen	CHF	20'000.00
1.4	Umgebung	CHF	50'000.00
1.5	Baunebenkosten / Honorare	CHF	250'000.00
1.6	Ausstattung / Mobiliar	CHF	50'000.00
Total Kosten Sanierung Schultrakt A/B (± 10 %, inkl. 7.7 % MwSt.)		CHF	1'400'000.00

Preisstand Dezember 2021

<u>Sanierung Spezialtrakt C inklusive Turnhalle</u>			
1.1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	50'000.00
1.2	Gebäude	CHF	1'607'000.00
1.3	Betriebseinrichtungen	CHF	30'000.00
1.4	Umgebung	CHF	35'000.00
1.5	Baunebenkosten / Honorare	CHF	318'000.00
1.6	Ausstattung / Mobiliar	CHF	110'000.00
Total Kosten Sanierung Spezialtrakt C (± 10 %, inkl. 7.7 % MwSt.)		CHF	2'150'000.00

Preisstand Dezember 2021

4. REALISIERUNG DER BENÖTIGTEN SCHULBAUTEN IN 2 SCHRITTEN

Mit dem jetzt vorgelegten Baukredit wird die erste Phase der Schulraumplanung realisiert werden können. – In der zweiten Phase gilt es, den Schulstandort Dorf mit dem bestehenden historischen Dorfschulhaus umzusetzen.

Im September 2022 hat die «Baukommission Schulbauten» zu einem Informationsanlass eingeladen, bei dem es darum ging, die Gesamtplanung vorzustellen. Ziel des Anlasses war es, Transparenz über räumliche und budgetmässige Konsequenzen dieser gesamten Projektplanung für schulische und ausserschulische Bedürfnisse zu schaffen und von den Anwesenden deren Meinungen und Eindrücke zu den verschiedenen Handlungsalternativen im Dorf und im Schönthal abzuholen.

Die Baukommission stellte drei mögliche Varianten für die Umsetzung der notwendigen Neu- und Umbauten und der Sanierungsvarianten vor. Dabei wurde ein wesentliches Thema relativ schnell klar: es geht bei den vorgelegten Projekten nicht nur um Schulraumbauten, sondern es

geht auch darum, welche Strukturen in Zukunft für ein attraktives Füllinsdorf geschaffen werden sollen. Über die Frage, wie die zukünftigen Raumbedürfnisse für die Primarschule abgedeckt werden müssen, bestand kaum Diskussionsbedarf. Inhaltlich waren die präsentierten Lösungen durch zwei wesentliche Aspekte geprägt. Erstens: die Standortfrage ist geklärt. Zweitens: mit der Arealentwicklung auf dem ehemaligen Stücklin-Areal im Schönthal werden sich die Schülerzahlen zukünftig erhöhen und die Schule braucht Raum für drei (statt wie bisher nur zwei) Klassenzüge. Mit dem aktuellen Prozess der Schulhausneubauten sollen in erster Linie die Bedürfnisse der Schule gedeckt werden.

Der Gemeinderat hat aufgrund der dringlichen Schulraum-Situation beschlossen, die notwendigen Schulräumlichkeiten jetzt in 2 Etappen zu realisieren:

Als Sofortmassnahme sollen in Schritt 1 am Standort Schönthal der vorgeschlagene Erweiterungsbau und die Sanierungsarbeiten an den Trakten A und B, C sowie an der Turnhalle umgesetzt werden.

Anschliessend wird die «Baukommission Schulbauten» in den nächsten Monaten aufgrund der wertvollen Diskussionen und Rückmeldungen aus der Informationsveranstaltung die zweite Etappe planen, so dass auch hier die Umsetzung zügig angegangen werden kann.

Die detaillierte Präsentation und die Fragen und Antworten aus der Infoveranstaltung sind hier zu finden:



Präsentation Infoveranstaltung



Fragen und Antworten zur Infoveranstaltung

5. ZU BEANTRAGENDER KREDIT FÜR DEN NEUBAU UND DIE SANIERUNGEN DER SCHULANLAGE SCHÖNTHAL UND FINANZIERUNG

Die Kosten in der Phase 1 stellen sich wie folgt dar:

Neubau	CHF	9'000'000.00
Sanierung Schultrakt A und B	CHF	1'400'000.00
Sanierung Spezialtrakt C inkl. Turnhalle	CHF	2'150'000.00
Total Kosten Sanierung und Neubau (± 10 %, inkl. 7.7 % MwSt.)	CHF	12'550'000.00

Die zukünftigen Betriebskosten am Standort Schönthal werden sich durch die neugebauten Räume etwas erhöhen. Wir rechnen mit jährlichen Betriebskosten von maximal CHF 90'000.00 Diese setzen sich zusammen aus den Aufwendungen für Reinigung, Ver- und Entsorgung, sowie baulicher und betrieblicher Unterhalt.

6. FINANZIERUNG

Die jetzt zur Kreditgenehmigung beantragten Investitionen der Phase 1 von CHF 12.55 Mio. beginnen in der Budgetperiode 2023. Gemäss Finanzplan 2023 - 2027 fallen etappenweise ab dem Planjahr 2025 zusätzliche Abschreibungen von 347 TCHF und ab dem Planjahr 2026 zusätzlich 72 TCHF an. Dank den für diese Investitionen in den letzten Jahren gebildeten Vorfinanzierungen im Umfang von CHF 5.7 Mio. Franken kann die Belastung durch eine jährliche Entnahme der Vorfinanzierung um TCHF 190 entlastet werden, womit jährliche Mehrkosten von 229 TCHF über einen Abschreibungszeitraum von 30 Jahren anfallen werden. Die Zinskosten würden bei einem durchschnittlichen Zinssatz von 2 % rund TCHF 251 betragen und entwickeln sich degressiv.

Die für die Phase 2 notwendigen Investitionen hängen von der noch zu treffenden Variantenauswahl ab.

7. VERFAHREN UND TERMINE

Sobald der jetzt vorgelegte Kredit von der Einwohnergemeindeversammlung genehmigt ist, wird für das Neubauprojekt eine Totalunternehmer-Ausschreibung (TU) durchgeführt. Die aufgrund dieser Ausschreibung eingehenden Angebote werden verglichen, und anschliessend der Zuschlag an die ausführende Firma vergeben.

Erst nach der Vergabe kann dann der Bezugstermin genau geplant und festgelegt werden.

Terminplan Umsetzung der Schulraumplanung Phase 1

- 08.12.2022: Einholen des Baukredites von CHF 12.55 Mio. für den Neubau und die Sanierungen der Schulanlage Schönthal an der Einwohnergemeindeversammlung:
 - Kreditgenehmigung neuer Baukörper CHF 9 Mio.
 - Kreditgenehmigung Sanierung Schultrakt A/B CHF 1.4 Mio.
 - Kreditgenehmigung Sanierung Spezialtrakt C inklusive der Turnhalle CHF 2.15 Mio.
- 2023: Ausschreibung Totalunternehmer und Baugesuchsverfahren für den Neubau. Parallel dazu: Ausarbeitung des Bauprojekts für die Sanierung der bestehenden Schulgebäude
- 2024 und 2025: Umsetzung des Neubaus und der Sanierung Schulanlage Schönthal

8. ANTRAG

Der Gemeinderat beantragt der Einwohnergemeindeversammlung vom 8. Dezember 2022

- die Baukredite Schulanlage Schönthal im Umfang von total CHF 12'550'000.00 (± 10% / inkl. 7.7 % MwSt.) für
 - neuen Baukörper (CHF 9 Mio.)
 - Sanierung Schultrakt A/B (CHF 1.4 Mio.)
 - Sanierung Spezialtrakt C inklusive der Turnhalle (CHF 2.15 Mio.)zu genehmigen.

01. November 2022