



Aussenansicht aus der Bestandesaufnahme 2017 GSI-Architekten, St. Gallen.

3. März 2024

Botschaft zum Sanierungskredit der Sekundar- schule Nord

Inhaltsverzeichnis

1. Das Wichtigste in Kürze	3
2. Ausgangslage	4
2.1 Situation Sekundarschule Nord	4
2.2 Behördenstrategie	4
2.3 Machbarkeitsstudie/Bedürfnisabklärung	4
3. Beschrieb Sanierungs- und Raumkonzept	5
3.1 Innensanierung	5
3.2 Raumprogramm	6
3.3 Gebäudehüllensanierung	7
3.4 Visualisierungen Planerwahlverfahren	7
3.5 Provisorien	8
4. Kosten	11
4.1 Baukosten/Kostenvoranschlag	11
4.2 Finanzierung/wiederkehrende Kosten/Finanzplan	12
5. Baukommission	12
6. Bauplanung	13
6.1 Überlegungen zur Bauplanung	13
6.2 Zeitplan	14
7. Was geschieht bei einer Ablehnung	14
7.1 Szenario bei Ablehnung	14
7.2 Folgekosten	14
8. Empfehlung der Schulbehörde	15

1 | Das Wichtigste in Kürze

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen, sehr geehrte Stimmbürger

Die Volksschulgemeinde Aadorf verfolgt eine nachhaltige und zukunftsorientierte Planung für den Unterhalt ihrer Immobilien, wobei der Werterhalt der Gebäude und die Schulraumstrategie im Fokus stehen. Unsere wachsende Gemeinde benötigt ausreichend Schulraum – die Werterhaltung der bestehenden Gebäude ist die effizienteste Lösung dafür.

Das wabenförmige Gebäude der Sekundarschule Nord stammt aus dem Jahr 1974 und muss saniert werden. Zahlreiche Bauteile sind stark abgenutzt, die Haustechnik bedarf einer Grunderneuerung und auch die sanitären Anlagen sowie die Schulzimmer entsprechen nicht mehr den Bedürfnissen des heutigen Schulunterrichts. Schliesslich gilt es auch, den Bau an die aktuellen gesetzlichen Vorschriften wie den Brandschutz, die energetischen Vorgaben oder die Zugänglichkeit für beeinträchtigte Personen anzupassen.

Auf der Basis einer Machbarkeitsstudie und einer Bedarfsabklärung im Team der Lehrpersonen wurde der Erhalt der 14 Klassenzimmer und entsprechenden Nebenräume beschlossen. Ein Projektierungskredit wurde mit dem Budget 23 genehmigt. Im darauffolgenden Planerwahlverfahren wurde das Architekturbüro ermittelt, welches das Sanierungsprojekt nun zur Abstimmungsreife gebracht hat.

Das Projekt sieht eine zweckmässige und zukunftsgerichtete Sanierung des Innenraums und der Gebäudehülle vor. Mit der Innensanierung werden die stark abgenutzten Bauteile und die Haustechnik erneuert sowie die Schulzimmer für einen zeitgemässen Unterricht modernisiert. Durch neue Bauteile kommt zusätzliches Tageslicht ins Gebäude, was die Lernatmosphäre für die Schulkinder deutlich verbessern wird. Die Sanierung der Gebäudehülle hilft dabei, Energie zu sparen und damit auch die Heiz- und Stromkosten zu senken. Auch in diesem Bereich müssen verschiedene gesetzliche Auflagen erfüllt werden.

Damit die Sanierung möglichst zügig und effizient umgesetzt werden kann, sind Provisorien nötig, in denen der Unterricht weiterlaufen kann. Das Projektteam hat sich für eine zweckmässige Containerlösung entschieden.

Die Schulbehörde freut sich, Ihnen die Abstimmungsvorlage zu diesem Projekt verbunden mit einem Kreditbegehren in der Höhe von 8'580'000.00 Franken zu unterbreiten. Die Details entnehmen Sie bitte den folgenden Seiten.

2 | Ausgangslage

2.1 Situation Sekundarschule Nord

Die Grundsubstanz des bald fünfzigjährigen Gebäudes, insbesondere der Rohbau, befindet sich in einem bemerkenswert guten Zustand. Aufgrund dessen und unter anderem auch aufgrund der erfolgreichen Sanierung des Hallenbades im Erdgeschoss stellt sich die Frage nach einem Ersatzneubau nicht. Zudem präsentiert das Schulhaus durch seine charaktervolle Wabenstruktur und die gewählten Materialien einen wertvollen architekturhistorischen Einblick in die Baukultur der 1970er Jahre. Das Gebäude ist dank kontinuierlicher Pflege, aber auch dank kleineren Umbaumassnahmen, gut im Schuss und ist dem Alter angemessen. In den letzten Jahren mussten einige kurzfristige Reparaturen durchgeführt werden, weil aufgrund des aufgestauten Wartungsbedarfs einzelne Bauteile überaltert und funktionsunfähig geworden waren.

2.2 Behördenstrategie

Ziel ist es, dass das Schulhaus für einen weiteren vollen Zyklus von 30 bis 40 Jahren saniert wird. Da die Schule in den nächsten Jahren dringend noch zusätzlichen Schulraum benötigt, dürfen die bestehenden vierzehn Klassenräume nicht wegfallen. Deren weitere Verfügbarkeit ist Teil der Schulraumstrategie und -planung und daher ein wichtiger Grund für die zeitliche Priorisierung der Sanierung gegenüber einem Neubauprojekt im Campus Löhracker.

Die Schulbehörde verfolgt mit diesem Projekt eine nachhaltige Liegenschaftsstrategie, die sich aus dem Leitbild der schulen**aadorf** ableitet und die Schaffung guter Unterrichtsbedingungen zum Ziel hat. Die Schulbehörde ist überzeugt, dass das vorliegende Projekt ein optimales Kosten-Nutzen-Verhältnis für die geplante Investition bietet.

2.3 Machbarkeitsstudie / Bedürfnisabklärung

Der Sanierungsbedarf wurde durch eine Bestandesaufnahme ermittelt. Dabei wurden sämtliche Aspekte einer Sanierung ganzheitlich betrachtet, wobei besonderes Augenmerk auf den Werterhalt der Liegenschaft und die dringend benötigten Unterrichtsräume gelegt wurde. Im Auftrag der Behörde wurde im Jahr 2017 eine Machbarkeitsstudie zu möglichen Sanierungsoptionen erarbeitet. Im Jahr 2022 erfolgte eine Überprüfung der Machbarkeitsstudie und die Anpassung an die zwischenzeitlich veränderten Bedingungen.

3 | Beschrieb Sanierungs- und Raumkonzept

Das bestehende Raumprogramm wird grundsätzlich beibehalten, wobei einige kleine Anpassungen im Grundriss vorgesehen sind. Der Vorbau (Anbau) wird rückgebaut, und die Räumlichkeiten werden im Grundriss neu gestaltet. Es soll ein Lift installiert werden, um die Zugänglichkeit für den Warentransport zu erleichtern und den Anforderungen des Gleichstellungsgesetzes gerecht zu werden. Die Lichtverhältnisse sollen verbessert werden, insbesondere die Garderoben zu den Klassenzimmern sollen besser ausgeleuchtet werden.

In der Vorbereitungsphase wurden verschiedene Varianten von Etaprierungen geprüft. Die Planer, Architekten und Spezialisten sind jedoch zum Schluss gekommen, der Projektgruppe und der Behörde eine gesamte Sanierung zu empfehlen. Dies liegt daran, dass jede schrittweise Umsetzung in den Gesamtkosten teurer wäre, aufgrund zahlreicher Schnittstellen in den Eingriffen. Zudem müssten mehrere Gewerke mehrmals angetastet werden. Aufgrund des guten Zustands der Bausubstanz und der kürzlichen Sanierung des Hallenbades im Erdgeschoss ist eine umfassende Sanierung der Schulgeschosse sinnvoll. Dies liegt im Sinn der Nachhaltigkeit, insbesondere in Bezug auf die graue Energie, und trägt der hohen Qualität des Gebäudes Rechnung. Für den gleichzeitigen Schulbetrieb müssen Provisorien erstellt werden. Mit einer entsprechend umfassenden Sanierung wird das Gebäude fit gemacht für den nächsten Lebenszyklus.

3.1 Innensanierung

Expertenberichte zeigen, dass die haustechnischen Installationen grösstenteils das Ende ihrer Lebensdauer erreicht haben. Daher wird die Haustechnik gemäss den heutigen Standards ersetzt.

Die Sanierungsziele umfassen unter anderem eine erhöhte Nachhaltigkeit durch die Minimierung von Wärmeverlusten und den Einsatz von LED-Beleuchtung. Im Zuge der Umbaumaassnahmen werden Anforderungen des Gleichstellungsgesetzes berücksichtigt und die aktuellen Brandschutznormen werden umgesetzt.

Die physische und technische Alterung sämtlicher Bauteile in den Korridoren, Klassenzimmern und anderen Räumlichkeiten sowie die fortschreitende Abnutzung der Materialien zeigen einen gesamten



Klassenraum mit integriertem Gruppenraum in der Sekundarschule Nord. Böden, Wände, Einbauten, etc. sind in die Jahre gekommen.

Sanierungsbedarf im Innenbereich. Im Rahmen dieser Massnahmen werden die Räumlichkeiten den heutigen Bedürfnissen angepasst.

Beleuchtungskörper, Screens und Informatikmittel werden im Rahmen des Sanierungskredites ebenfalls erneuert. Die Eingangssituation soll neu geordnet werden und die Halle mit dem Treppenhaus – im zentralen Bereich des Gebäudes – soll mehr Licht erhalten. Die dunkle Garderobensituation vor den Klassenräumen soll aufgelockert werden.

Die düstere Lichtsituation im Kern des Gebäudes und die Zugänge können besser gelöst werden. Gleichzeitig werden Anpassungen notwendig sein, um den Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes gerecht zu werden. Der Zugang in beide Etagen wird über einen Lift erschlossen.

Die Schliessanlage wird analog den anderen Gebäuden auf dem Löhracker-Areal ausgewechselt. Die bestehende Komfortlüftung wird beibehalten und mit kleinen Anpassungen optimiert. Die Hauswartwohnung wird aktuell nicht saniert.

Die Sanitäranlagen erfordern erheblichen Aufwand, um sauber gehalten zu werden und wirken dennoch ungepflegt. Sie entsprechen nicht mehr den aktuellen Standards für Hygiene und Richtlinien.

3.2 Raumprogramm

Die Gesamtfläche des 1. und 2. Obergeschosses beträgt 2'249.29 Quadratmeter und stellt eine beträchtliche Sanierungsfläche dar.



Das Raumprogramm wurde in Abstimmung mit den Lehrpersonen der Sekundarschule erstellt und verabschiedet. Die Raumnutzungen bleiben grösstenteils bestehen, ebenso die 14 Klassenzimmer mit ihren dazugehörigen Gruppenräumen. Weitere Fachzimmer, Nebenräume und Zugangsflächen runden das Raumprogramm der Sanierung ab.

3.3 Gebäudehüllensanierung

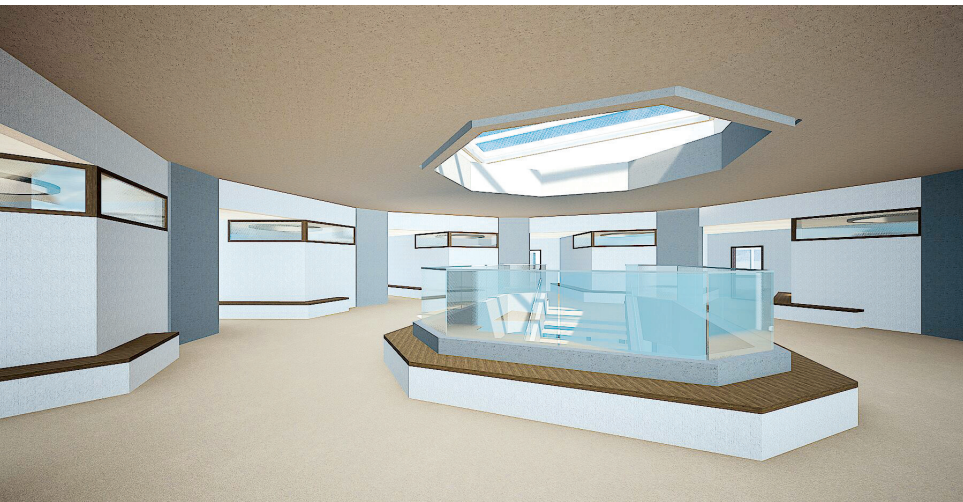
Die Sanierung der Fassade ist unumgänglich und wird sowohl den sommerlichen als auch den winterlichen Wärmeschutz, sowie die Dämmung und weitere Massnahmen umfassen. Die kürzlich ersetzten Fenster des Hallenbades können dabei bestehen bleiben. Sie erhalten lediglich eine farbliche Anpassung. Der Sonnenschutz wird über das gesamte Gebäude ersetzt. Das Dach wurde im Jahr 2014 saniert und wird erhalten. Auf eine Photovoltaikanlage wird bewusst verzichtet, da eine grössere Anlage im geplanten Neubauprojekt Campus vorgesehen ist.

3.4 Visualisierungen Planerwahlverfahren

Der Planungsstand aus dem Planerwahlverfahren (November 2023) zeigt mögliche gestalterische Elemente und Eingriffe in den Grundriss auf, welche dem Innenraum des Gebäudes als auch der Eingangssituation eine erhebliche Aufwertung verleihen können.

Durch Oblichter in den Gangzonen kann mehr natürliches Licht in die Gruppenräume der Klassenzimmer eintreten. Grosszügig angeordnete Garderobensitzbänke bieten auch Möglichkeiten für Einzel- oder Gruppenarbeiten und tragen zur Funktionalität des Raums bei.

Visualisierungen dazu finden Sie nach Abschluss der Projektierungsphase ab ca. März 2024 auf der Website der Schulen Aadorf. www.schulenaadorf.ch

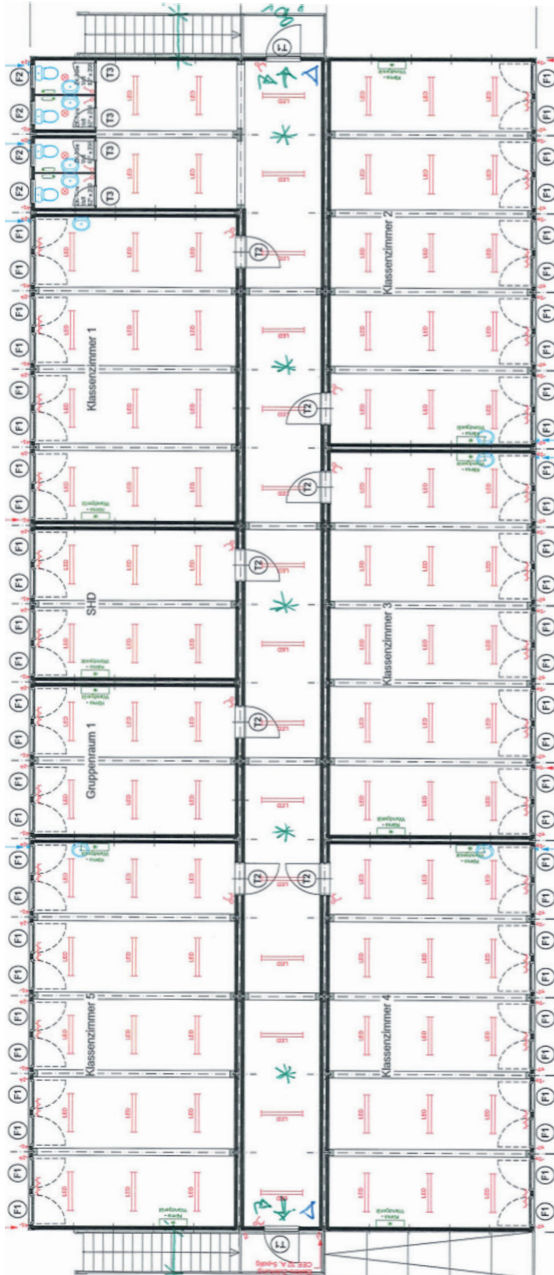


Mögliche Visualisierung. (Stand November 2023)

Die Neugestaltung des bisher dunkel gehaltenen Treppenhauses macht die Atmosphäre freundlicher und wertet den Flurbereich auf.

3.5 Provisorien

Während der voraussichtlich 12- bis 15-monatigen Bauphase werden Provisorien zum Einsatz kommen. Eingriffe dieser Grössenordnung in die Fassadenstruktur und Innenräume lassen sich nicht mit dem laufenden Schulbetrieb vereinbaren. Der reguläre Schulbetrieb muss verlegt werden. Um diesen Umzug zu bewerkstelligen, werden vierzehn Klassenzimmer in einem Containerdorf eingerichtet. Deshalb sind im Baukredit Container-Provisorien für rund 1.4 Millionen Franken vorgesehen. Die gesetzlichen Vorgaben und Anforderungen an Provisorien schlagen auch hier zu Buche. Rund ein Drittel sind weitere Kosten, die zu den Mietkosten für die Container dazu kommen. Die Kosten für die Provisorien sind im Baukredit enthalten und basieren auf detaillierten Kostenvoranschlägen und konkreten Angeboten.



Möglicher Grundriss eines zwei-
stöckigen Provisoriums mit
vierzehn Klassenzimmern auf
dem Löhackerareal.

Aufgrund der Auftragssumme muss die Vergabe dieses Auftrages gemäss den Bestimmungen des öffentlichen Beschaffungswesens (IVöB) öffentlich ausgeschrieben werden. Vorabklärungen zu den Gegebenheiten auf dem Baugrund und zu allen rechtlichen Auflagen (Brandschutz, Energiegesetz, Kanalisation, Anschlüsse usw.) sind bereits umfassend erfolgt und ebenfalls berücksichtigt.

Falls die Schülerzahlen ab dem Schuljahr 2025/26 bereits ansteigen sollten, könnten weitere Elemente angefügt werden und das Wachstum der Klassen kurzfristig auffangen.

4 | Kosten

4.1 Baukosten

Kostenvoranschlag (Stand Oktober 2023)	Total Franken
Vorbereitungsarbeiten Räumungen, Terrainvorbereitungen, Baustelleneinrichtungen, Abbrüche und Schadstoffsanierung	830'000.00
Provisorien (Kostenbasis für 18 Monate)	1'400'000.00
Gebäude	3'648'000.00
Konstruktion Gebäude	55'000.00
Technik Gebäude	1'000'000.00
Äussere Wandbekleidungen Gebäude	725'000.00
Bedachung	13'000.00
Ausbau Gebäude	1'510'000.00
Umgebung Gebäude	27'000.00
Ausstattung Gebäude	318'000.00
Honorare	965'000.00
Baunebenkosten Bewilligungen, Muster, Modelle, Dokumentation, Versicherungen, Bauherrenleistungen	70'000.00
Teuerung (Oktober 2022 – Oktober 2023)	273'000.00
Ausgleich +/- 10% Projektierungsausgleich	600'000.00
Reserve	150'000.00
Mehrwertsteuer 8.1%	642'816.00
Rundungsdifferenz	1'184.00
Total Sanierungskosten inkl. MwSt	8'580'000.00

Die Baukosten sind in einem Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von +/- 20 Prozent ausgewiesen. Der Kostenvoranschlag +/- 10 Prozent wird nach Abschluss der Projektierungsphase im März 2024 durch das Planer-Team ausgewiesen. Aus diesem Grund ist in den oben genannten Baukosten eine Ausgleichsposition von +/- 10 Prozent berücksichtigt. Die detaillierte Kostenschätzung auf BKP-Basis wird aktualisiert auf www.schulenaadorf.ch publiziert.

4.2 Finanzierung / wiederkehrende Kosten / Finanzplan

Die Richtlinien des kantonalen Amtes für Volksschule (AV) sowie das Rechnungslegungsmodell HRM2 geben vor, dass Schulbauten linear auf 33 Jahre mit einem Satz von 3 Prozent und Haustechnik auf 15 Jahre mit einem Satz von 6,67 Prozent abzuschreiben sind. Somit ergibt diese Investition zusätzliche Abschreibungskosten von jährlich rund 295'000 Franken, welche nach Bauvollendung ab dem Jahr 2026 anfallen werden.

Zudem muss für die Finanzierung zusätzliches Fremdkapital in der Grössenordnung von 5 Millionen Franken aufgenommen werden. Bei der aktuellen Zinssituation (wir gehen von einem Zinssatz von 2 Prozent aus) sind dies weitere 100'000 Franken Mehrkosten.

Diese zusätzlichen Kosten sind im Finanzplan 2025 – 2029 enthalten. Dieser sieht in den Jahren 2025 bis 2029 weitere Investitionen von rund 30 Millionen Franken ausserhalb des normalen Gebäudeunterhalts vor. Der Grossteil dieses Betrages ist für den geplanten Schulhausneubau CAMPUS vorgesehen.

Mit der Steuerfusserhöhung im Budget 2024 auf 94 Prozent können diese Mehrkosten und die zukünftigen Investitionen finanziert werden.

5 | Baukommission

Bei einem positiven Abstimmungsresultat wird eine Baukommission eingesetzt. Diese Kommission hat die Verantwortung, das Umbauprojekt in enger Zusammenarbeit mit dem Architekten- und Planungsteam zu begleiten, zu überwachen (Kosten und Terminkontrolle) und erfolgreich abzuschliessen. Zusätzlich wird eine externe Bauherrenberatung beauftragt, um die Interessen der Bauherrschaft in diesem Projekt zu vertreten.

6 | Bauplanung

6.1 Überlegungen zur Bauplanung

Entsprechend dem geschätzten Auftragswert unterliegt die Dienstleistung für Architektur und Planung den Vorschriften des öffentlichen Beschaffungswesens. Die Ausschreibung auf SIMAP hat stattgefunden und im Rahmen des Planerwahlverfahrens wurde ein Sieger für die Planungsleistungen ermittelt. Müller + Partner Architekten AG aus Sulgen gewann die Submission und befindet sich zurzeit in der Phase der Projektierung für die Einreichung eines Bauprojektes.

Die Schule hat sich bewusst entschieden, die Sanierung der Sekundarschule Nord einem Neubauprojekt vorzuziehen. Die Eckhaus Studie zur Schulraumplanung zeigt ein Wachstum, welches durch den Neubau Campus auf dem Löhrackerareal aufgefangen werden soll. Ohne die vierzehn bestehenden Klassenräume in der Sekundarschule Nord kann der Unterricht bis zum Abschluss eines möglichen Neubaus nicht aufrechterhalten werden. Das Ziel ist es, die Sanierungsarbeiten der Sekundarschule Nord auf das Schuljahr 2026/27 abzuschliessen. Dadurch sollen Ressourcen geschont, der Schulbetrieb mit minimalen Beeinträchtigungen aufrechterhalten und Baustellen-Installationen auf dem Areal zeitlich grösstenteils aneinander vorbeigeführt werden können. Sicherheits-, verkehrs- und finanztechnische Überlegungen wurden ebenfalls berücksichtigt.

Sollten aus irgendwelchen Gründen die Arbeiten am Neubau verzögert werden oder das Wachstum an Schulklassen viel rascher voranschreiten, könnten Teile der Provisorien nach Abschluss der Sanierung der Sekundarschule Nord, als Überbrückung dienen und Schulraum bereitstellen.

6.2 Zeitplan

Vorprojekt, Botschaft, Kreditantrag	August 23 – März 24
Bauprojekt Ausarbeitung	März 24 – Juni 24
Bewilligungsverfahren	ab Juli 24
Ausschreibungen/Vergaben	Oktober 24 – Februar 25
Provisorium Vorarbeiten	ab April 25
Baustart	August 25

Den detaillierten Terminplan finden Sie auf der Website der schulen**aadorf** bei:
www.schulenaadorf.ch (über uns / Liegenschaften / Projekte)

7 | Was geschieht bei einer Ablehnung?

7.1 Szenario bei einer Ablehnung

Notwendige Sanierungsarbeiten müssten dann üblicherweise über das laufende Unterhalts-Budget finanziert werden. Bei einem Projekt dieser Grössenordnung ergibt dies aber wenig Sinn, da es zu viele Schnittstellen zur Gebäudehülle und zum Innenraum gibt. Einzelne Arbeitsgattungen in einzelne Massnahmen zu trennen, ist – abgesehen von der komplexen Ausführung – finanziell nicht als wirtschaftlich und sinnvoll einzuordnen. Mehrere Arbeitsgattungen müssten mehrmals aufgeboden werden, was die Kosten erheblich steigern würde. Eine 3-Stufen-Sanierung wurde im 2017 bereits geprüft und abgelehnt, weil die Gesamtkosten für diesen Weg bereits damals mit rund einem Drittel Mehrkosten ausgewiesen wurden.

Um die Zeit bis zu einer erneuten Abstimmungsvorlage zu überbrücken, müssten die Mietkosten für die Container-Provisorien gerechnet werden. Die Klassen müssten in den engen Klassenräumen ohne Gruppenräume und ohne weitere Infrastruktur auskommen.

7.2 Folgekosten

Bei einer Ablehnung fallen neue Projektierungs- und Vorbereitungskosten an. Wie lange der Schulbetrieb in den bestehenden Klassenzimmern noch möglich wäre, ist schwer abzuschätzen. Wie oben erwähnt, würde eine Ablehnung höhere Unterhaltskosten von über 30 Prozent, Kosten für Provisorien und weitere Projektierungskosten generieren.

8 | Empfehlung der Schulbehörde

Die Schulbehörde hat diese Botschaft am 13. Dezember 2023 verabschiedet und empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, das Projekt Sanierung Sekundarschulhaus Nord anzunehmen.

Mit dem vorliegenden Projekt erfüllt die Volksschulgemeinde Aadorf ihre Verpflichtung zur Werterhaltung ihrer Immobilien und schafft gleichzeitig eine verbesserte Qualität im Schulunterricht. Die umfassende Sanierung wurde sinnvoll konzipiert, um sowohl nachhaltig als auch wirtschaftlich zu sein.

Wir bitten Sie, geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, dem Kreditbegehren für die Sanierung Sekundarschule Nord in der Höhe von 8'580'000.00 Franken zuzustimmen.

Aadorf, Dezember 2023

Schulbehörde Aadorf

