



GEMEINDERAT

GEMEINDE TEUFEN

Abstimmung

vom 18. Oktober 2015

Abstimmungsvorlage

Projektierungskredit

Neubau Sekundarschule Landhaus

**Öffentliche
Orientierungsversammlung**
Mittwoch, 23. September 2015
19.30 Uhr im Lindensaal

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Worum es geht

Die Sekundarschule ist zurzeit in Gebäuden untergebracht, welche nicht mehr zeitgemäss sind: Einzelne Klassenzimmer sind klein, Gruppen- und Nebenräume fehlen, Wärmedämmung, energietechnische Anlagen und Infrastruktur entsprechen nicht mehr heutigen Anforderungen. Eine bauliche Sanierung ist seit vielen Jahren ein Thema, wurde aber bisher aufgeschoben, weil Pläne bestanden, die Oberstufe auf wenige Standorte im Kanton zu konzentrieren.

Inzwischen steht fest, dass die Gemeinden weiterhin autonom entscheiden, wie und in welchen Kooperationen sie ihre Schulen organisieren. Weil an der Teufner Oberstufe akuter Platzmangel herrscht, hat der Gemeinderat nun entschieden, die Erneuerung des Oberstufenschulhauses prioritär zu behandeln.

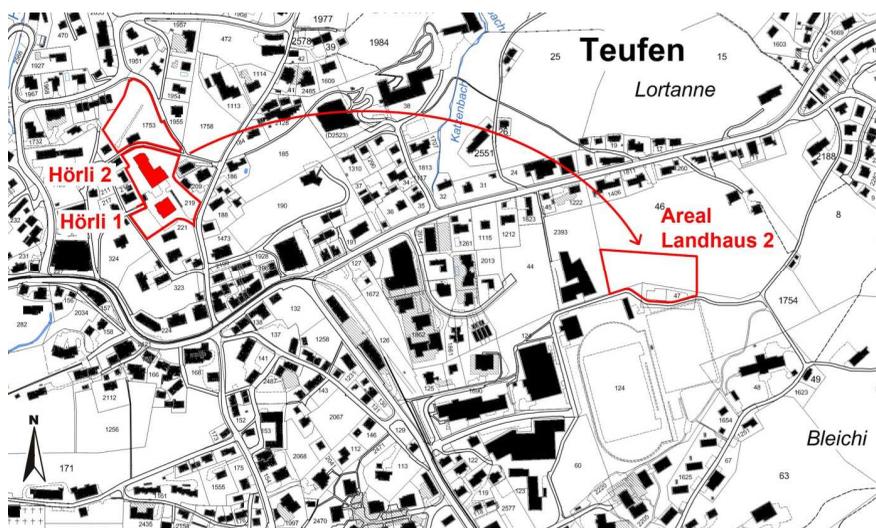
In verschiedenen Arbeitsgruppen und Kommissionen wurden der Raumbedarf abgeklärt, die Bausubstanz geprüft und mögliche Standorte für einen Ergänzungs- oder Neubau evaluiert.

Dabei zeigte sich, dass ein neues Schulhaus im Landhaus bei vergleichbaren Kosten deutlich zukunftsorientierter ist als ein Um- und Ergänzungsbau oder auch ein Neubau auf dem Hörli-Areal. Mit einem Neubau in der Nähe des Primarschulhauses Landhaus und der Sportanlagen können Synergien genutzt, eine pädagogisch zeitgemässe Lösung realisiert und die Anzahl der Schulgebäude reduziert werden. Weitere Ausbauschritte sind bei Bedarf möglich, ebenso ist die verkehrsmässige Erschliessung befriedigend lösbar, während im Hörli dafür der Platz fehlt.

Durch die Verlegung der Sekundarschule ergeben sich neue Möglichkeiten für die Dorfentwicklung.

Der Gemeinderat ist von der Notwendigkeit eines neuen Oberstufenschulhauses überzeugt. Er hofft auf die Zustimmung der Teufner Bevölkerung zum Projektierungskredit, der es erlaubt, eine zukunftsorientierte Lösung in hochwertiger und standortgerechter Architektur zu erarbeiten.

Einstimmig empfiehlt der Gemeinderat den Stimmberechtigten, dem Projektierungskredit von CHF 1.2 Mio. für die Sekundarschule im Landhaus zuzustimmen. Über das definitive Projekt wird eine zweite Volksabstimmung durchgeführt.



Ausgangslage

Schulraumplanung in Teufen und im Kanton

Die Schule trägt zur Attraktivität unseres Dorfes bei. Die Sekundarschule Teufen ist derzeit allerdings in Gebäuden untergebracht, welche heutigen Anforderungen weder in räumlicher noch in pädagogischer Hinsicht genügen. Auch energietechnisch und im Bereich der baulichen Infrastruktur drängt sich seit langem eine Sanierung des 1969 eingeweihten «neuen» Hörli auf.

Bereits 2006 wurde ein Studienwettbewerb durchgeführt. Das Siegerprojekt wurde allerdings nicht realisiert. Das Erziehungsdepartement begann zu jener Zeit mit Abklärungen zur künftigen kantonalen Schulplanung. Wegen des demographischen Wandels und des Rückgangs der Schülerzahlen wurde erwogen, die Oberstufenstandorte auf nur noch fünf in ganz Ausserrhoden zu reduzieren. Auch die pädagogischen Modelle sollten im Rahmen dieser Studie überprüft werden. 2011 wurde der Prozess abgeschlossen. Fazit: Die Standorte werden nicht reduziert, den Gemeinden steht es jedoch frei, schulisch zusammenzuarbeiten und sich für das von ihnen bevorzugte Unterrichtsmodell zu entscheiden.

Die Schülerzahlen der Sekundarschule Teufen werden sich in den kommenden Jahren weiterhin in einer Bandbreite zwischen 140 und 180 (in neun Klassen) bewegen. Wegen des neu entstehenden Wohnraums ist mit einer leicht steigenden Tendenz zu rechnen. Der bestehende Platzmangel wird sich mit dem differenzierter werdenden Schulangebot noch akzentuieren. Der wachsende Individualisierungsgrad des Unterrichts erfordert zusätzliche Räume für Lerngruppen, Partner- oder Gruppenarbeiten.

2012 wurde die Schulraumplanung für die Oberstufe deshalb wieder aufgenommen. Ein im Jahr 2014 von Kantonsrat Ivo Müller eingereichtes Postulat fordert erneut die Zusammenlegung der Oberstufen. Viele Gemeinden haben sich jedoch bereits neu organisiert und eigene, ihrer Situation angepasste

Modelle entwickelt. Auch Teufen kann nicht weiter zuwarten und die unbefriedigende schulische Infrastruktur bestehen lassen. Künftige Neu- oder Umbauten sind aber so zu planen, dass Erweiterungsbauten möglich sind, falls dereinst auch Schüler aus einer Nachbargemeinde in Teufen den Unterricht besuchen werden.

Grosser Sanierungsbedarf

Die Sanierung der beiden Gebäude Hörli 1 (Jahrgang 1907) und Hörli 2 (Jahrgang 1969) für die Sekundarschule ist mit grossem Aufwand und hohen Kosten verbunden.

Obwohl die Bausubstanz relativ gut ist, besteht grosser Handlungsbedarf in der Haustechnik, beim Brandschutz sowie in energetischen Belangen. Eine Gesamtsanierung bedeutet zudem, dass künftig auch die Bedingungen des Behinderten-Gleichstellungsgesetzes erfüllt werden müssen.

Nebst all diesen technischen Mankos ist die räumliche Struktur für moderne Unterrichtsformen nicht geeignet und ein entsprechender Umbau sehr aufwendig.

Raumbedarf der Schule

Eine erneute Situationsanalyse und Bedürfnisabklärung hat zu einem ergänzten Raumprogramm geführt. Das Siegerprojekt von 2006 genügt aus heutiger Sicht den Anforderungen nicht mehr, dies vor allem wegen neuer Unterrichtsformen. Zudem werden zusätzliche Räume für die ausserschulische Betreuung (Mittagstisch, Aufenthaltsraum) benötigt.

Fazit

Der ausgewiesene Bedarf nach zusätzlichen Räumen und die baulichen Mängel der bestehenden Schulhäuser haben den Gemeinderat bewogen, die Erneuerung der Sekundarschule dringlich zu behandeln.

Strategische Schulplanung

In der Arbeitsgruppe wurden insgesamt acht Szenarien entwickelt und dem Gemeinderat zur Evaluation vorgelegt. Favorisiert wurden in der Folge zunächst zwei dieser Varianten, die sich ausschliesslich auf das Hörli-Areal beschränkten. Die Arbeitsgruppe hat sich im Auftrag des Gemeinderates intensiv mit ihnen auseinandergesetzt:

Variante 1 ist eine Minimalvariante: Hörli 1 wird saniert, Hörli 2 wird saniert und mit einem Anbau versehen, um das Raumdefizit zu beheben.

Variante 2 beschränkt sich auf das Schulhaus Hörli 2: es wird saniert und mit einem Zusatzbau auf dem Sportplatz hinter der Allee ergänzt oder ganz durch einen Neubau ersetzt, um die räumliche Aufteilung zu optimieren. Hörli 1 könnte umgenutzt werden.

Bei beiden Varianten zeigen sich Nachteile: Die verkehrsmässige Erschliessung lässt sich nicht optimal lösen, und die Umgebungs- und Pausenplatzgestaltung ist durch die räumlichen Verhältnisse stark eingeschränkt. Die Entfernung zu den Sportanlagen bleibt gross, und Möglichkeiten für eine spätere Erweiterung sind kaum vorhanden. Die Baukosten für die Variante 2 liegen laut Machbarkeitsstudie zwischen CHF 19 und 22 Mio. und sind mit den Kosten eines Neubaus an anderer Stelle vergleichbar.

Variante Landhaus

Die unbefriedigenden Ergebnisse der Abklärungen zum Hörli-Areal veranlassten die Arbeitsgruppe, das Gebiet Landhaus, die Grundstücke rund um das bestehende Primarschulhaus, ebenfalls in die Evaluation einzubeziehen. Zunächst wurden raumplanerische Abklärungen vorgenommen und erste Kontakte zu Liegenschaftsbesitzern aufgenommen, was dazu führte, dass man sich vor allem auf das Grundstück östlich des Pri-

marschulhauses konzentrierte. Eine Machbarkeitsstudie führte zu positiven Ergebnissen.

Die Varianten im Vergleich

Die Arbeitsgruppe hat in der Folge die Vor- und Nachteile der beiden Szenarien «Um- / Neubau Hörli» und «Landhaus Ost» analysiert und gegeneinander abgewogen.

Kriterien	Landh.	Hörli
Schule mit Zukunft → Erweiterung für allfällige Zusammenlegung der Oberstufen mit Nachbargemeinden	++	-
Möglichkeit für verschiedene Schulformen, Flexibilität	++	+
Nähe Sportanlagen / Sportschule / Veranstaltungsmöglichkeiten / Bahnhof	++	--
Nutzung von Synergien (Mittagstisch, Bewegungsmöglichkeiten, etc.)	++	+
Verkehrssicherheit	+	-
Erschliessung	+	--
Umgebungsqualität / Pausenplatz	++	-
keine Provisorien notwendig	++	--
Abbruch Haus Biser	-	+
schützenswerte Allee, Abbruch Alleehaus	+	-
Landkauf	-	+
Teilumzonung notwendig	-	+
Möglichkeiten für Dorfentwicklung	++	-

Fazit:

Die Variante Landhaus hat bei vergleichbaren Baukosten deutliche Vorteile und ist zukunftsorientierter. Die Schulgebäude konzentrieren sich um den Sportplatz und es bestehen Erweiterungsmöglichkeiten für den Fall einer allfälligen Zusammenlegung der Sekundarstufe I mit einer Nachbargemeinde. Bei ei-

nem Neubau kann frei geplant und flexibel auf heutige und vermutete zukünftige Bedürfnisse eingegangen werden. Die Erschliessung kann besser gelöst werden. Zudem sind Synergien im Bereich Sport, Tagesstruktur, Hauswartung, usw. nutzbar. Ein Neubau hat den Vorteil, dass der Schulbetrieb während der Bauzeit normal und ungestört weiterläuft und auf teure Provisorien verzichtet werden kann.

Landerwerb im Landhaus

Die Gemeinde besitzt im Landhaus mit der Parzelle «Haus Biser» bereits einen kleinen Teil der für einen Neubau notwendigen Landfläche. Für die Realisierung der Schulanlage werden zusätzlich ca. 5'000 m² benötigt.

Sowohl mit den Eigentümern östlich wie auch westlich der Primarschule Landhaus wurden Verhandlungen zum Landerwerb geführt. Der Eigentümer des östlich der Primarschule Landhaus liegenden Grundstücks ist bereit, Land in diesem Umfang zu einem Preis von ca. CHF 4 Mio. zu verkaufen.

Es wurde ein Kaufrechtsvertrag auf 5 Jahre abgeschlossen. Das Kaufrecht wird erst mit der Zustimmung der Stimmbürger zum Baukredit und zur damit verbundenen Zonenplanänderung ausgeübt. Die jetzt anstehende Abstimmung über den Projektierungskredit hat darauf noch keinen Einfluss. Wird der Baukredit abgelehnt, fällt das Kaufrecht dahin.

Dem Landkauf im Landhaus steht der Wert der für eine andere Nutzung frei werdenden Liegenschaft im Hörli gegenüber.

Die Kosten für den Landkauf im Landhaus werden zusammen mit dem Baukredit zur Abstimmung gebracht.

Umzonungen

Das im Landhaus zu erwerbende Land liegt teilweise in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, zum Teil aber in der Landwirtschaftszone. Voraussichtlich müssen rund 1'000 m² vor der Realisierung des Bauvorhabens umgezont werden. Momentan besteht für Einzonungen gemäss neuem Raumpla-

nungsgesetz ein Moratorium. Wird Land neu in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingeteilt, muss bis auf weiteres - bis zur Genehmigung der kantonalen Richtplananpassung durch den Bundesrat - ebenso viel Land ausgezont werden. Die Umzonung wird zusammen mit dem Baukredit zur Abstimmung gebracht.

Zukünftige Gestaltungsmöglichkeiten im Hörliareal / Dorfzentrum

Im Zusammenhang mit der Umorganisation im Schulbereich wird ein erster Stein für die Dorf- und Zentrumsentwicklung ins Rollen gebracht. Durch den Umzug der Oberstufe ins Landhaus entsteht Freiraum. In einem Prozess unter Mitwirkung der Bevölkerung sollen verschiedene Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten skizziert und gegeneinander abgewogen werden. Dafür wird eine Arbeitsgruppe mit externer fachlicher Begleitung und Moderation eingesetzt.

Projektbeschreibung

Raumprogramm

Um auf längerfristige Veränderungen vorbereitet zu sein, wird die Planung für 12 Klassen ausgelegt. Gebaut wird aber vorerst nur der für die 9 Klassen von Teufen notwendige Schulraum.

- 9 Normalklassenzimmer mit Gruppenräumen
- Fachklassenzimmer
- Räume für Gestaltung inkl. Lagerraum (textiles und nichttextiles Werken, Zeichnen, etc.)
- Räume für Spezialunterricht inkl. Lagerraum (Labor, Musik, Schüleraufenthalt, Schulküche, etc.)
- Aula inkl. Lagerraum
- diverse Diensträume (Lehrerzimmer, Vorbereitung, Schulleitung, Heilpädagogik, Hauswart, Archiv, etc.)

- Räume für ausserschulische Betreuung mit Küche (Mittagstisch, Betreuung)
- diverse Nebenräume (Technik, WC-Anlagen, Lager, etc.)

Standort

Das Gebäude soll möglichst im Süden der zu erwerbenden Parzelle – in einiger Distanz zu den benachbarten Wohngebäuden – und im Bereich des gemeindeeigenen «Haus Biser» zu stehen kommen. Dieses müsste dem Neubau weichen.

Das geplante Oberstufenschulhaus wird in die unmittelbar in der Nähe liegenden Schul- und Sportanlagen eingebunden. Es entsteht damit ein grosszügiges Schul- und Sportzentrum.

Architekturwettbewerb

Im Rahmen der Machbarkeitsstudien wurden auf der Basis des Raumprogramms die nötigen Gebäudekubaturen ermittelt. Dies erlaubte auch eine erste Schätzung der zu erwerbenden Parzellengrösse.

Aussagen über Gebäudeform-, Aussen- und Innengestaltung können aber erst nach Abschluss des Architekturwettbewerbs gemacht werden. Dieser soll zu einer architektonisch hochwertigen Lösung führen, welche in Bezug steht zur regionalen Baukultur und Handwerkstradition.

Die Wettbewerbskriterien werden durch die Arbeitsgruppe festgelegt, in welcher die verschiedenen involvierten und betroffenen Gruppierungen und Verantwortlichen der Gemeinde (Lehrerschaft, Eltern, Parteien, Bauamt, Schulpräsidium, etc.) vertreten sind. Nebst den grundlegenden pädagogischen Anforderungen wird auch Aspekten wie dem Kosten-Nutzen-Verhältnis, der Erweiterbarkeit, dem effizienten Gebäudeunterhalt, dem Energieverbrauch, der Ökologie usw. ein hoher Stellenwert beigemessen.

Kosten

Die Baukosten umfassen die Planung der Räumlichkeiten für 12 Klassen und die Realisierung von Schulzimmern und Nebenräumen für 9 Klassen.

Kostenschätzung

Die mit der Machbarkeitsstudie erstellte Kostenschätzung basiert auf Flächen- und Volumenberechnungen nach SIA Norm 416. Laut Aussagen des mit der Erstellung der Kostenschätzung beauftragten Architekten wird die Summe der Baukosten (ohne Land und Projektierung) von CHF 23.4 Mio. nicht überschritten.

Baukosten

• Vorbereitungsarbeiten	CHF	800'000
• Gebäude	CHF	18'300'000
• Betriebseinrichtung	CHF	400'000
• Umgebung	CHF	1'600'000
• Baunebenkosten	CHF	1'100'000
• Ausstattung	CHF	1'200'000
Total Baukosten	CHF	23'400'000

Projektierungskosten

Die Projektierungskosten wurden auf Basis der Honoraraufgliederung nach SIA Norm 102 und anhand obiger Kostenschätzung ermittelt.

Sie beinhalten den Wettbewerb, das Vorprojekt und einen Anteil der Detailstudien sowie den Kostenvoranschlag und die Nebenkosten.

• Architekturleistungen	CHF	300'000
• Übrige Honorare (Fachplaner, Experten)	CHF	300'000
• Wettbewerbskosten	CHF	450'000
• Nebenkosten	CHF	150'000
Total Projektierungskosten	CHF	1'200'000
Landerwerb	CHF	4'000'000
Total	CHF	28'600'000

Finanzierung

Die Finanzierung der Projektierungskosten erfolgt über die Investitionsrechnung.

Weiteres Vorgehen

Fällt die Abstimmung über den Projektierungskredit am 18. Oktober 2015 positiv aus, werden die Arbeiten für den Architekturwettbewerb in Auftrag gegeben.

Die Abstimmung über den Baukredit findet frühestens im Frühling 2017 statt.

Antrag

Der Gemeinderat ist von der Notwendigkeit eines neuen Oberstufenschulhauses überzeugt. Er hofft auf die Zustimmung der Teufner Bevölkerung, damit den kommenden Generationen zeitgemässe Schulräume im Landhaus zur Verfügung gestellt werden können.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten einstimmig, dem Projektierungskredit von CHF 1.2 Mio. für die Sekundarschule im Landhaus zuzustimmen.

9053 Teufen, 11. August 2015

GEMEINDERAT TEUFEN

Walter Grob

Gemeindepräsident

Roger Böni

Gemeindeschreiber

Anhang:

Landerwerb

