

GEMEINDE

**NEUHAUSEN  
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall  
www.neuhausen.ch



GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat  
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 17. Mai 2016

**Bericht und Antrag  
betreffend  
Sanierung und Erweiterung des Schulhauses Kirchacker**

Sehr geehrte Frau Einwohnerratspräsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

***I. Zusammenfassung***

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall hat sich in den letzten Jahren stark entwickelt. Das Wachstum und die Veränderung der Einwohnerstruktur haben einen relevanten Einfluss auf den Bedarf an Schulraum. Im Besonderen sind Familien mit kleinen Kindern nach Neuhausen gezogen. Dies ist an der Anzahl Kindergärten erkennbar. So wurden 2010 noch acht Kindergärten benötigt, im Jahre 2014 wurde der elfte Kindergarten als Provisorium im Postgebäude eröffnet. Die grössere Anzahl kleiner Kinder ist auf den folgenden Stufen erst in den kommenden Jahren spürbar.

Die angedachten zukünftigen Bauprojekte im Neuhauser Zentrum werden Auswirkungen auf die Schülerzahlen haben. Neubauten, Sanierungen oder Umnutzungen mit zusätzlicher Wohnkapazität werden in Zukunft entsprechend zusätzlichen Schulraumbedarf fordern. Obwohl die Schülerzahlen sehr volatil sind, kann von steigenden Schülerzahlen ausgegangen werden.

Junge Familien fordern vermehrt eine Tagesbetreuung der Kinder. Sind beide Elternteile auch nur teilweise im Berufsleben tätig, sind Betreuungsangebote für die Kinder ein wichtiges Entscheidungskriterium für die Wahl des Wohnortes. Mit einer Tagesschule kann ein modernes, familienfreundliches Betreuungsangebot realisiert werden und die Attraktivität der Schule und der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall als Wohnort wird erhöht.

Das Schulhaus Kirchacker ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Insbesondere die feuerpolizeilichen Voraussetzungen sind seit langem nicht mehr erfüllt. Die Schülerzahlen verlangen nach mehr Schulraum, was im bestehenden Gebäudevolumen nicht mehr abgedeckt werden kann, weshalb ein Anbau erforderlich ist. In einem Studienauftrag mit sieben Teilnehmern schwang das Projekt des Teams Caruso St John / antón & ghiggi obenaus. Die Entwicklung des Vorprojekts begleiteten

nicht nur das Schul- und das Baureferat, sondern auch Vertreterinnen und ein Vertreter der Kindergärten sowie des Schulhauses Kirchacker. Die vorgebrachten Wünsche und Anregungen wurden, soweit diese als sinnvoll und richtig erachtet wurden, aufgenommen.

Das bisherige Schulhaus Kirchacker wird saniert, wobei die vorhandene Struktur erfreulicherweise übernommen werden kann. Der Anbau tritt zurückhaltend auf, wodurch das bestehende Gebäude umso mehr zur Geltung kommt. Im Tiefparterre kann ein Doppelkindergarten untergebracht werden. Der Aussenraum kann so gestaltet werden, dass er ebenerdig von der Kindergartenebene aus erreicht werden kann. Die Kosten belaufen sich auf brutto Fr. 19.7 Mio., wobei mit einer Subvention des Kantons von rund 20 % gerechnet werden darf. Da diese aber noch nicht definitiv feststeht, muss über einen Bruttokredit abgestimmt werden. Die nun vorliegende Kostenschätzung basiert auf einem Vorprojekt und weist damit eine Kostenungenauigkeit von +/- 15 % auf. Aufgrund des fortgeschrittenen Planungsstands geht der Gemeinderat davon aus, dass ein Kostenplus von lediglich 10 % verantwortbar ist, weshalb der den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern vorzulegende Kreditbetrag Fr. 21.670 Mio. beträgt. Auf eine Objektsteuer kann verzichtet werden. Offen ist, ob allenfalls der ordentliche Steuerfuss um 1 bis 2 % angehoben werden muss, was aber erst mit dem Budget 2018 zu entscheiden ist.

## II. Kindergarten und Schule

### 1. Schülerzahlen / Raumbedarf

Der Bedarf an Schulraum ist nicht ganz genau vorhersehbar, die Anzahl Schulklassen ist nicht immer aus der Anzahl von Schülern eruiierbar. Die Schullaufbahnen sind unterschiedlich, Vorgaben wie Klassengrössen oder Integrative Schulform werden vom Erziehungsdepartement vorgegeben und haben merkliche Auswirkungen auf den Raumbedarf. Zusätzlich sind spezielle Klassenformen mit kleinen Schülerzahlen möglich, zum Beispiel Einschulungsklassen, Kleinklassen auf der Oberstufe oder die Werkklasse. Dennoch sind vernünftige Aussagen zur kurz- und mittelfristigen Entwicklung und der daraus resultierenden Bedarfsveränderung möglich.

Die Schülerzahlen und die Anzahl Klassen stellen sich in den Jahren 2011 bis 2015 wie folgt dar:

<b>Anzahl Schüler</b>					
<b>Stufe</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Kindergarten	141	156	171	194	196
Unterstufe	243	240	241	246	266
Mittelstufe	234	245	241	243	223
Oberstufe	295	286	263	250	252
<b>Schüler in Neuhausen</b>	<b>913</b>	<b>927</b>	<b>916</b>	<b>933</b>	<b>937</b>

Für diese Anzahl Schülerinnen und Schüler wurden folgende Klassenzahlen benötigt:

<b>Anzahl Klassen</b>					
<b>Stufe</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Kindergarten	8	9	10	11	11
Unterstufe	15	15	15	16	17
Mittelstufe	14	14	14	14	13
Oberstufe	18	18	17	16	16
<b>Klassen in Neuhausen</b>	<b>55</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>57</b>	<b>57</b>

Die Zunahme der Kinder im Kindergarten und auf der Unterstufe wurde durch die Abnahme der Schülerzahlen auf der Oberstufe kompensiert. Dadurch wurden in den letzten Jahren nur unwesentlich mehr Schulzimmer benötigt. Diese Kompensation wird in naher Zukunft nicht mehr stattfinden. Die Schulhäuser Rosenberg, Gemeindewiesen I und II sowie Kirchacker sind aktuell sehr gut ausgelastet. Ungenutzter Schulraum steht nicht mehr zur Verfügung. Um den absehbaren Anforderungen gerecht zu werden, muss dringend zusätzlicher Schulraum erstellt werden. Bleiben auf der Kindergartenstufe die Schülerzahlen konstant, werden bis ins Jahre 2020 über 1'100 Schüler die Schule in Neuhausen besuchen.

Bis 2018 sind die Schülerzahlen über die gemeldeten Einwohnerzahlen absehbar. Bleiben danach die Schülerzahlen konstant, wird sich der Bedarf wie folgt entwickeln:

<b>Anzahl Schüler</b>							
<b>Stufe</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Kindergarten	192	199	208	210	210	210	210
Unterstufe	279	296	300	317	334	332	349
Mittelstufe	224	245	271	302	299	321	319
Oberstufe	248	233	235	241	258	283	298
<b>Schüler in Neuhausen</b>	<b>943</b>	<b>973</b>	<b>1014</b>	<b>1070</b>	<b>1101</b>	<b>1146</b>	<b>1176</b>

Und die zu erwartende Klassenzahlen sind:

<b>Anzahl Klassen</b>							
<b>Stufe</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Kindergarten	10	11	11	11	11	11	11
Unterstufe	18	20	20	21	22	22	23
Mittelstufe	13	13	14	15	16	17	17
Oberstufe	16	16	16	16	17	18	19
<b>Klassen in Neuhausen</b>	<b>57</b>	<b>60</b>	<b>61</b>	<b>63</b>	<b>66</b>	<b>68</b>	<b>70</b>

Zusätzlicher Schulraum von mindestens zwei Klassenzimmern wird ab Sommer 2019 (Schuljahr 2019/2020) benötigt. Dieser Schulraum kann mit den bestehenden Schulhäusern nicht abgedeckt werden. Bis zur Fertigstellung des Kirchackeranbaus muss dies mit einem zusätzlichen Provisorium überbrückt werden.

Für die Bauphasen Kirchacker und Kindergarten Unterdorf besteht kein Reserveplatz in den vorhandenen Schulhäusern Rosenberg, Gemeindewiesen I und II.

Die Situation ab 2020 hängt vom Zuwachs bei der Schülerzahl ab. Bleiben die aktuell hohen Geburtszahlen beziehungsweise die hohe Zahl an Zuzüglern mit Kindern im Schulalter bestehen, müsste weiterer Schulraum geschaffen werden.

## **2. Kindergarten**

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfluss weist erfreulicherweise wieder einen höheren Anteil an Kindern auf. Die Neuhauser Schulen sind daher langsam aber stetig am Wachsen. Dies zeigt sich insbesondere auch an der steigenden Zahl von Kindergartenkindern, die jeweils im Sommer eingeschult werden. Um die steigenden Kinderzahlen aufnehmen zu können, wurden in den vergangenen Jahren zusätzliche Kindergärten eröffnet beziehungsweise Kindergartenprovisorien geschaffen. Zum einen das Provisorium Schöneegg, für diejenigen Kindergartenkinder, die die Krippe besuchen, um so den Bustransport zwischen der Kinderkrippe und dem Waldpark-Kindergarten aufzuheben, und zum anderen das Provisorium Post, um die in Zentrumsnähe wohnenden Kinder aufzunehmen.

Aktuell (Schuljahr 2015/2016) werden elf Kindergärten an den folgenden Standorten betrieben:

- Charlottenfels, zwei Kindergärten
- Rosenberg, zwei Kindergärten
- Schöneegg, ein Kindergarten (Provisorium)
- Waldpark, zwei Kindergärten
- Rhenania, ein Kindergarten
- Rheingold, zwei Kindergärten
- Post, ein Kindergarten (Provisorium)

Ab dem Schuljahr 2016/2017 kann, bedingt durch eine ausserordentlich hohe Anzahl von Rückstellungen von Kindergartenkindern, das Provisorium Schöneegg vorübergehend stillgelegt werden. Ab dem Schuljahr 2017/2018 wird dieses Provisorium aber wieder benötigt, da nebst den ordentlichen Eintritten in den Kindergarten die zurückgestellten Kinder zusätzlich eingeschult werden müssen. Die mittelfristigen Schülerzahlberechnungen der Schulen Neuhausen am Rheinfluss, basierend auf den Geburtszahlen der Einwohnerkontrolle, gehen davon aus, dass bis und mit dem Schuljahr 2018/2019 elf Kindergärten benötigt werden. Aufgrund der aktuellen Verteilung der kindergartenpflichtigen Kinder werden in Zentrumsnähe vier Kindergärten benötigt.

Mit der Integration von zwei Kindergärten im Projekt Kirchacker können diese Anforderungen ideal umgesetzt werden. Zudem können die Provisorien Post und Schöneegg dadurch abgelöst werden. Diese Lösung ermöglicht im Weiteren die Beschulung in der Tagesschule bereits ab dem Kindergartenalter.

### **3. Schule**

Die hohe Zahl eingeschulter Kindergartenkinder beeinflusst in der Folge in den nächsten neun Jahren die Schülerzahlen der Schulen Neuhausen am Rheinfl. In der vergangenen Zeit und momentan kann diese Zunahme von Schülerinnen und Schüler noch durch die Erhöhung der durchschnittlichen Klassengrösse aufgefangen werden. In den kommenden Jahren wird dies wegen des Erreichens der Maximalbelegung der Klassen nicht mehr möglich sein. Diese steigenden Schülerzahlen erfordern zusätzlichen Schulraum. Da die Schulhäuser Rosenberg und Gemeindewiesen I und II bereits voll belegt sind, sollen insgesamt sechs neue Klassenzimmer in Zentrumsnähe erstellt werden. Dies ermöglicht zusätzlich auch eine Entlastung der vollbelegten Schulhäuser Rosenberg und GW I, um der in Zukunft auch dort steigenden Schülerzahlen Rechnung zu tragen. Zudem entspricht das Kirchacker Schulhaus nicht mehr den aktuellen Vorstellungen von modernem Schulraum. Es gibt keine Gruppenzimmer; die Lehrerzimmer und die Infrastruktur entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Die Sanierung des bestehenden Schulhauses ermöglicht die Schaffung zeitgerechter Schulräume. Durch den Anbau werden nebst zusätzlichen Schulzimmern auch Räume für die zukünftige Tagesschule geschaffen. Somit werden die Schulen Neuhausen auch den neuen, zurzeit im Kantonsrat verhandelten Anforderungen an eine schulergänzende Tagesstruktur vollumfänglich genügen können. Die Gemeinde Neuhausen bietet bereits heute mit Mittagstisch, Kinderhort und Aufgabenhilfen in den Schulhäusern einige Module einer neuzeitlichen Tagesstruktur an. Diese Angebote sind jedoch räumlich getrennt und sind somit nicht gut kombinierbar.

Mit der Einführung einer Tagesschule werden der Schülerhort sowie der vom Verein Mittagstisch Neuhausen am Rheinfl betriebene Mittagstisch in die Tagesschule integriert. Somit können kostenrelevante Synergien genutzt werden. Zum Betrieb der Tagesschule wird der Gemeinderat zu gegebener Zeit eine separate Vorlage vorlegen. Vorläufige Berechnungen zeigen, dass der Betrieb der Tagesschule voraussichtlich mit den gleichen Kosten für den heutigen Mittagstisch und den Hort möglich sein sollte. Eine genaue Kostenberechnung ist noch nicht möglich, da sich die kantonalen Vorgaben noch in Arbeit befinden.

Der künftige Raumbedarf und das Angebot einer Tagesschule kann durch die Sanierung und den Anbau des Schulhauses Kirchacker, aus heutiger Sicht, vollumfänglich erfüllt werden.

## **III. Bau**

### **1. Ausgangslage**

Bereits mit dem Projekt «arc actuel» wurde unter anderem das Gebiet «Gemeindehaus/Werkhof/Rhyfallhalle» als Teilprojekt näher untersucht. Die städtebauliche Analyse ergab, dass das Areal durch zusätzliche Nutzungen für Wohnen und Arbeiten aufgewertet werden kann. Andererseits zeigte sich, dass auch die Beibehaltung des heutigen Zustands mit erheblichen Kosten verbunden ist, die im Gegensatz zu einer Neuinvestition keine positiven volkswirtschaftlichen Folgeeffekte mit sich bringt (vgl. dazu ausführlich Bericht zur Kenntnisnahme vom 12. Februar 2013, S. 7).

### **2. Kosten Studienauftrag**

Für den Studienauftrag, mit dem die städtebauliche Nutzung entwickelt, zugleich aber auch eine konkrete Idee für das Schulhaus Kirchacker entwickelt werden sollte, sprach der Einwohnerrat am

23. Januar 2014 einen Projektierungskredit (vgl. dazu Bericht und Antrag betreffend Projektierungskredit für die teilweise Neunutzung des Areals Kirchacker vom 17. Dezember 2003). Zudem konnte das Planungsreferat einen Beitrag der Genossenschaft Migros Ostschweiz vertraglich sichern und erreichen, dass die noch freien Mittel des Projekts «arc actuel» für diesen Studienauftrag verwendet werden konnten (vgl. dazu Bericht zur Kenntnisnahme betreffend Finanzierung Studienauftrag für die teilweise Neunutzung des Areals Kirchacker vom 28. Oktober 2014). Die Kosten dieses Studienauftrags von insgesamt Fr. 493'734.40 musste die Gemeinde daher lediglich im Umfang von Fr.196'553.60 (Gemeindeanteil an arc actuel von Fr. 83'809.50 sowie Kosten Studienauftrag netto nach Übertrag arc actuel von Fr. 112'744.10) selbst tragen:

Kontonummer/ Organ	Beschreibung	Beschlussdatum	Einzelbetrag	Total
			<i>Franken</i>	
INV0002	Verlagerung Werkhof		20'448.70	
IV0008	KIA Schulanlage, Sanierung		412'759.30	
INV0109	Investorenwettbewerb Teilprojekt 3		60'526.40	
	<b>Kosten Studienauftrag brutto</b>			<b>493'734.40</b>
	Beteiligung Migros		- 160'990.30	
	<b>Kosten Studienauftrag netto</b>			<b>332'744.10</b>
Einwohnerrat	Übertrag arc actuel	28. Oktober 2014	-220'000.00	
	<i>Gemeindeanteil arc actuel (<sup>B</sup>/21) Fr. 83'809.50</i>			
	<b>Kosten Studienauftrag netto nach Übertrag arc actuel</b>			<b>112'744.10</b>
Gemeinderat	Kreditbeschluss	18. Dezember 2012	- 20'000.00	
Gemeinderat	Kreditbeschluss	18. Dezember 2012	- 20'000.00	
Gemeinderat	Kreditbeschluss	19. März 2013	- 87'000.00	
Einwohnerrat	Kreditbeschluss	23. Januar 2014	- 200'000.00	
	<b>nicht gebrauchter Kreditbetrag</b>			<b>- 214'255.90</b>

Die von der Genossenschaft Migros Ostschweiz, dem Bund und dem Kanton Schaffhausen zugesagten Beiträge sind fristgerecht eingegangen.

### 3. Ablauf des Studienauftrags

#### 3.1 Kernelemente

Der Gemeinderat hat für den Studienauftrag mit Beschluss vom 17. Dezember 2013 folgende Rahmenbedingungen und Eckwerte genehmigt, die sinngemäss in den Studienauftrag eingeflossen sind:

- a) Der Werkhof wird verlegt. Dabei steht vorab das Gebiet Rundbuck als neuer Standort zur Diskussion (In der Zwischenzeit haben sich erfreulicherweise weitere Alternativen ergeben.).
- b) Eine Verlegung der Gärtnerei wird dazu parallel geprüft und soweit möglich umgesetzt.
- c) Die Feuerwehr bleibt auf dem Areal Kirchacker.
- d) Die Gemeindeverwaltung wird in einem Gebäude zusammengefasst. Die Verwaltungspolizei sowie die Gemeindebibliothek sollen ebenfalls auf dem Areal Kirchacker untergebracht werden.

- e) Alle Gebäude auf dem Areal Kirchacker können bei einer Gesamtüberbauung abgerissen werden. Die vorhandenen Gebäude dürfen aber erhalten und weiter- oder umgenutzt werden.
- f) Die privat zu nutzenden Gebäude oder Gebäudeteile auf dem Areal Kirchacker werden im Bau-recht abgegeben. Die Gemeinde tritt nicht als Investorin auf.
- g) Für die private Nutzung sind Ladenflächen sowie rund 48 Wohnungen vorzusehen. Dabei sind insbesondere altersgerechte Wohnungen denkbar.
- h) Das neue Projekt muss einen Ersatz für den Platz für alli in der Grösse von rund 850 m<sup>2</sup> vorse-hen, wovon rund 300 m<sup>2</sup> so auszugestalten sind, dass ein Witterungsschutz besteht.
- i) Der private Investor hat in einer Tiefgarage wenigstens 60 öffentliche Parkplätze vorzusehen.

Das detaillierte Programm spiegelte die Raumbedürfnisse der Verwaltung sowie der Schule wider und enthielt auch die Anforderungen der Genossenschaft Migros Ostschweiz.

### 3.2 Jury

Die Jury setzte sich wie folgt zusammen:

#### a) *Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter:*

Fritz Schumacher, dipl. Arch. ETH, Stadtplaner SIA, Vorsitz

Kantonsbaumeister Basel-Stadt 1994 - 2014 (ehemaliger Leiter des Hochbau- und Planungsamts Basel-Stadt. Mitglied SIA, Mitglied BSA, Vorstand Kunsthalle, Mitglied Kunstkredit, Stiftungsrat For-schung Planungswettbewerbe)

Rita Illien, dipl. Landschaftsarchitektin FH / BSA, Mitglied

Mitglied Stadtbildkommission Schaffhausen

Katrin Jaggi, dipl. Arch. ETH / SIA, Mitglied

Selbständige Expertin in den Bereichen Planung, Städtebau, Architektur und Denkmalpflege

Prof. Peter Märkli, dipl. Arch. ETH / SIA / BSA, Mitglied

Architekt des Projekts «RhyTech-Quartier» und Professor an der ETH Zürich

Ingrid Burgdorf, dipl. Arch. ETH / SIA / BSA, Ersatzmitglied

#### b) *Sachpreisrichter:*

Martin Hitz, dipl. Architekt ETH, Mitglied Geschäftsleitung Genossenschaft Migros Ostschweiz bis 2015

Ruedi Meier, Gemeinderat

Patrick de Quervain, Leiter Hochbau

Stephan Rawyler, Gemeindepräsident

c) *Beratende Mitglieder:*

Anuschka Bossi, Leiterin Raumplanung und Bauwesen (bis Mai 2014 sowie eine Sitzung im Dezember 2014)

Christoph Lippuner, Ernst Basler + Partner (Verkehrsfragen)

Reto Schär, Direktionsleiter Immobilien Schweiz der Migros Pensionskasse (Wirtschaftlichkeit des Projekts)

lic. phil. II Konradin Winzeler, Winzeler + Bühl (Baurecht und allgemeine Planungsfragen)

Thomas Felzmann, Sachbearbeiter Bauwesen, ab Mitte September 2014

### 3.3 Gemeinderätliche Kommission

Zur Unterstützung der Gemeindevertreter in der Jury hat der Gemeinderat auf Wunsch des Planungsreferats eine Kommission eingesetzt. In dieser wirkten während der ganzen Dauer oder teilweise mit (in Klammern ehemalige Funktion):

Anuschka Bossi	(Leiterin Raumplanung und Bauwesen)	Julius Koch	Pro Velo Schaffhausen
Agnes Brülhart	ev.-ref. Kirchgemeinde	Ruedi Meier	Gemeinderat
Pius Brida	Schulpräsident	Jean-Pierre Mühlethaler	Gewerbeverband
Thomas Felzmann	Sachbearbeiter Raumplanung	Patrick de Quervain	Leiter Hochbau
Lenz Furrer	Einwohnerrat ÖBS	Dr. Stephan Rawyler	Gemeindepräsident
Hans Gatti	Nefa	Urs Schüpbach	(Feuerwehrkommandant)
Peter Gloor	Einwohnerrat SP	Beat Steinacher	Schulleiter Kirchacker-schulhaus
Andreas Henniger	FDP	Daniel Steiner	Lehrer Kirchacker-schulhaus
Sara Jucker	Einwohnerrätin SVP	Marcel Stettler	Einwohnerrat CVP
Gerhard Kaufmann	Feuerwehrkommandant	Konradin Winzeler	Planer

Die gemeinderätliche Kommission hat am 6. Dezember 2014 sowie am 23. Februar 2015 die eingegangenen Vorschläge geprüft und den Gemeindevertretern in der Jury eine Empfehlung abgegeben, welches Projekt aus Sicht der Gemeinde bevorzugt wird. Am 23. Februar 2015 kam die gemeinderätliche Kommission auf ihre ursprüngliche Empfehlung zurück und schloss sich grossmehrheitlich dem Zwischenentscheid der Jury an. Für die Gemeindevertreter war der Austausch mit den Mitgliedern der gemeinderätlichen Kommission sehr hilfreich, wobei sich diese stets bewusst war, dass sie als Beratungsorgan keine abschliessende Entscheidung treffen konnte.

### 3.4 Teilnehmer Studienauftrag

Zur Bestimmung der am Studienauftrag teilnehmenden Architekturbüros hat die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall ein Präqualifikationsverfahren durchgeführt. Innert angesetzter Frist hatten sich 62 Architekturbüros gemeldet. Am 8. Juli 2014 hat die Jury an einer ganztägigen Sitzung die nachstehenden Architekturbüros ausgewählt:

- 1) Arbeitsgemeinschaft Götz Partner Architekten AG/Bergamini Néma Architekten GmbH/Aellig + Lamparsky Architekten, 8200 Schaffhausen
- 2) Boltshauser Architekten AG, 8003 Zürich
- 3) Caruso St John Architects AG, 8045 Zürich
- 4) Dubach & Agreiter Architekten, 8048 Zürich (Nachwuchsbüro)
- 5) Meili Peter Architekten AG, 8004 Zürich
- 6) Sergison Bates Architekten GmbH, 8005 Zürich
- 7) Stauer & Hasler Architekten GmbH, 8500 Frauenfeld

Die Jury stützte ihren Entscheid auf die Präqualifikationsunterlagen respektive die eingereichten Unterlagen ab, wobei aufgrund der vielen sehr guten Bewerbungen mehrere Rundgänge stattfanden, in denen 50 Architekturbüros ausschieden. Über die letzten zwölf Architekturbüros beriet die Jury intensiv und entschied sich schliesslich für die oben erwähnten sieben Architekturbüros, davon ein Nachwuchsbüro. Die vorgeschlagenen Büros erfüllten nach Ansicht der Jury die geforderten Eignungskriterien insgesamt am besten. Die von diesen Architekturbüros eingereichten Referenzobjekte wiesen durchwegs gute bis herausragende städtebauliche Qualitäten auf. Der Gemeinderat übernahm am 22. Juli 2014 den Vorschlag der Jury unverändert.

### 3.5 Juryentscheid

In der Sitzung vom 26. Februar 2015 wählte die Jury den Entwurf des Teams Caruso St John / antón & ghiggi einstimmig als besten Vorschlag. Die Jury ging dabei davon aus, dass die Migros das Bau-  
feld «Werkhof» belegen werde. Am 10. März 2015 beschloss der Gemeinderat, den Vorschlag von Caruso St John / antón & ghiggi für die Weiterbearbeitung des Studienauftrags zuzulassen. Die Gemeinde verpflichtete sich damit, Caruso St John / antón & ghiggi mit der Ausarbeitung des ersten Bauvorhabens mit einer öffentlichen Vergabe im Umfang von mindestens 54 Prozent Teilleistungen gemäss SIA 102 zu beauftragen. Dafür ersetzt der Studienauftrag ein Submissionsverfahren.

Bemerkenswert ist, dass alle Teilnehmer des Studienauftrags bis auf ein Team vorschlugen, das Schulhaus Kirchacker zu sanieren und mit einem Anbau zu versehen. Städtebaulich vermag dies zu überzeugen, kann so doch ein identitätsstiftendes Gebäude erhalten werden und mit dem obsiegenden Projekt sogar zu neuer Geltung kommen. Mit dem Vorprojekt zeigte sich, dass die Kosten für die Sanierung entgegen der ursprünglich gehegten Befürchtungen tiefer liegen als für einen umfassenden Neubau. Grund dafür ist, dass die Grundstruktur des Schulhauses Kirchacker sehr gut ist, weshalb die bauliche Struktur übernommen werden kann. Dies spricht für die Voraussicht der damals für den Bau verantwortlichen Personen.

### 3.6 Standortentscheid Migros

Am 1. April 2015 gab die Genossenschaft Migros Ostschweiz bekannt, dass sie die neue Migrosfiliale auf dem RhyTech-Areal realisieren werde. Damit fällt die Migros als Ankermieterin und Hauptnutzerin der Erdgeschossflächen des Baufelds «Werkhof» weg. Der Gemeinderat beschloss am 13. Oktober 2015, das Baureferat einzuladen, die Auslagerung des Werkhofs sowie der Gärtnerei weiterhin zu prüfen. Zudem ist das Baureferat eingeladen, die Marktfähigkeit des Projekts Kirchacker-Areal überprüfen zu lassen. Diese ergab im Frühjahr 2016, dass das Projekt auch ohne Migros Investoren finden wird. Auch wenn der Gemeinderat weiterhin das Gesamtprojekt im Fokus hat, geht er dieses mit mehr Musse an. Den Bericht und Antrag zur Auslagerung des Werkhofs sollte der Einwohnerrat bis Ende 2016 erhalten, sodass im Spätwinter 2017 die Volksabstimmung erfolgen kann.

## 4. Finanzierung Vorprojekt

Der Einwohnerrat hat, nachdem bereits die einwohnerrätliche Kommission am 12. Oktober 2015 einstimmig zugestimmt hat, am 12. November 2015 einstimmig einen Kredit von Fr. 370'000.-- für die Ausarbeitung des Vorprojekts bewilligt. Dieser Kreditrahmen konnte eingehalten werden.

## 5. Vorprojekt

### 5.1 Doppelkindergarten

Nicht zuletzt auf Hinweise des Baureferats hin hat das Architekturbüro Caruso St John geprüft, ob im Tiefparterre des Schulhauses Kirchacker zwei Kindergärten platziert werden können. Die Abklärungen zeigten, dass dies möglich ist und zu einer sehr guten Lösung führt, zumal auch in knapp ausreichendem Mass für die Kindergärten geeigneter Umschwung vorhanden ist. Die Landschaftsarchitektinnen antón & ghiggi zeigen eine Gestaltung des Aussenraums, die die Bedürfnisse der Kindergärtnerinnen gut abdeckt. Die Lichtverhältnisse werden mit neuen, deutlich grösseren Fenstern zu einer angenehmen Aufenthaltsqualität führen. Die aktuell vorhandenen Feuchtigkeitsprobleme sollten mit bautechnischen Massnahmen beseitigt werden können.

Die gemeinderätliche Kommission «Projekt Kindergarten Unterdorf» hat sich am 29. Februar 2016 damit einverstanden erklärt, dass im Schulhaus Kirchacker zwei Kindergärten platziert werden. Dieser Kommission gehören respektive gehörten die folgenden Personen an:

Michael Bernath	Einwohnerrat ÖBS	Gabi Oberli	Kindergärtnerin (nur 1. Sitzung)
Dr. Daniel Borer	Einwohnerrat SP	Patrick de Quervain	Leiter Hochbau
Pius Brida	Schulpräsident	Dr. Stephan Rawyler	Gemeindepräsident
Hans Gatti	Nefa	Priska Ruckli	Kindergärtnerin (ab 2. Sitzung)
Ruedi Meier	Gemeinderat	Thomas Theiler	Einwohnerrat CVP
Andreas Neuen-schwander	SVP	Marco Torsello	Einwohnerrat FDP

Können im Schulhaus Kirchacker zwei Kindergärten platziert werden, braucht es im Unterdorf nur noch einen weiteren Doppelkindergarten. Der Gemeinderat hat nach Anhörung der oben erwähnten Kommission am 22. März 2016 beschlossen, auf dem Areal des heutigen Kindergartens Rheingold

einen neuen Doppelkindergarten zu planen. Der Einbau eines zusätzlichen Kindergartens im Schulhaus Kirchacker verteuert dieses Vorhaben um wenigstens Fr. 0.9 Mio. Die entsprechende Entlastung erfolgt demgegenüber beim Projekt Kindergarten Unterdorf. Die Vorlage für dieses Geschäft sollte Ende 2016/Anfang 2017 zum Einwohnerrat gelangen, sodass die Volksabstimmung im Frühsommer 2017 erfolgen kann.

## 5.2 Raumprogramm

Das vom Gemeinderat übernommene Raumprogramm bestimmte vorab die Schule. Gegenüber dem Studienauftrag sind ein zusätzlicher Kindergarten, zwei Schulzimmer und Spezial- sowie Nebenräume dazugekommen, was auch zu einer spürbaren Erhöhung der ursprünglich geschätzten Kosten geführt hat. Andererseits wird das Projekt Kindergarten Unterdorf, für das ursprünglich ein Dreifachkindergarten vorgesehen war, deutlich entlastet, da nur noch ein Doppelkindergarten auf dem Areal des heutigen Kindergartens Rheingold vorgesehen ist. Das vorliegende Projekt umfasst insbesondere folgende Räume:

<i>Bezeichnung</i>	<i>Anzahl</i>	<i>Standort</i>	<i>Bemerkung</i>
Klassenzimmer	9	Altbau	1 Reserve
Klassenzimmer	6	Neubau	
Gruppenraum	9	Altbau	1 Reserve
Gruppenraum	6	Neubau	
Heilpädagogik	1	Altbau	
Heilpädagogik	2	Neubau	
Logopädie	1	Altbau	
Textiles Werken	3	Altbau	
Werken	1	Altbau	
Deutsch als Zweitsprache	1	Altbau	
Kindergarten Hauptraum	2	Altbau	
Kindergarten Gruppenraum	2	Altbau	
Aula	1	Neubau	multifunktional verwendbar
Essraum	1	Neubau	mit Aula multifunktional verwendbar
Küche	1	Neubau	Tagesschule / Rhyfallhalle
Spielraum	1	Neubau	Tagesschule
Ruheraum	1	Neubau	Tagesschule
Lagerräume	2	Neubau	z. B. für den Samariterverein

Hinzu kommen diverse Räume für die Lehrerschaft, die Schulverwaltung sowie Serviceanlagen wie Garderoben, WCs, Putz-, Material-, Archiv- und Technikräume. Die Detailanordnung der verschiedenen Räume und Einrichtungen ergibt sich aus den beiliegenden Plänen.

## 5.3 Aussenraum

### a) Kindergarten

Beim Kindergarten achteten die Landschaftsarchitektin sowie das Schul- und Baureferat darauf, dass keine giftigen oder mit Stacheln versehenen Pflanzen vorgesehen sind. Die Kindergärtnerinnen konnten massgeblich ihre Ideen einbringen, wobei künftige Ergänzungen der Aussenausstattung möglich sind. Neben Sandhaufen gibt es auch Klettermöglichkeiten, eine Rutschbahn und einen Bereich, in dem die Kindergartenklassen gemeinsam etwas machen können. Das Gelände wurde

bewusst mit kleinen Anhöhen und Vertiefungen sowie dichterem und lockerem Pflanzenbewuchs versehen, damit der Aussenbereich für die Kinder abwechslungsreich, aber dennoch sicher ist.

#### *b) Bereich Richtung Rheingoldstrasse*

Der Aussenraum Richtung Rheingoldstrasse erhält wie auch der Aussenbereich des Kindergartens im Tiefparterre des Schulhauses Kirchacker die definitive Gestalt. Für die Velos ist ausreichend Platz vorgesehen. Die Anfahrt an die Rhyfallhalle ist weiterhin auch mit einem Anhängerzug möglich. Die Rheingoldstrasse soll im auf dem Plan markierten Bereich als Begegnungszone ausgestaltet werden. Es ist damit zu rechnen, dass sich künftig auch beim Haupteingangsbereich des Schulhauses Kirchacker Kinder aufhalten werden.

#### *c) Pausenplatz*

Der Pausenplatz wird so gestaltet, dass spätere Ergänzungen und Änderungen möglich sind, sollte das Gesamtprojekt Kirchacker fortgesetzt werden können. Dannzumal wird der Pausenplatz auch vergrössert werden müssen. Aktuell ist aber nicht mehr Raum vorhanden, weshalb dieser optimal genutzt werden soll. Die Fussballgoals werden um 90° gegenüber der heutigen Anordnung platziert. Eine Parkplatzreihe muss aufgehoben werden, um eine neue attraktive Pausenplatzzone zu schaffen. Die Tischtennis-Tische kommen in den Bereich zwischen Rhyfallhalle und Kirchgemeindehaus zu stehen. Mit der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde konnte eine Einigung zur Nutzung dieses Bereichs gefunden werden. In der Nähe des heutigen Haupteingangs erfolgt eine dritte Pausenzone mit Klettergeräten. Vorgesehen ist, dass die Schulkinder zu einem späteren Zeitpunkt über die weitere Ausstattung des Pausenplatzes bestimmen dürfen, wofür ein Betrag von Fr. 40'000.-- vorgesehen ist.

#### *d) Ersatz Parkplätze*

Um den Anbau sowie die dadurch erforderliche Anpassung des Pausenplatzes realisieren zu können, müssen insgesamt 22 Parkplätze aufgehoben werden. Hiervon können sieben Stück auf der Rheingoldstrasse platziert werden. Erfolgen die weiteren Etappen des Gesamtprojektes Kirchackers, können alle öffentlichen Parkplätze unterirdisch angeordnet werden. Bis dahin werden wenigstens 14 Parkplätze bei den heutigen Containerplätzen (fünf zusätzliche Parkplätze) sowie wenn möglich acht auf dem Areal der Post platziert, wozu noch die erforderlichen Vertragsverhandlungen stattfinden müssen. Somit würden gegenüber dem heutigen Zustand nur zwei Parkplätze fehlen. Die Abfallcontainer kommen auf die Ostseite des Werkhofgebäudes.

### *5.4 Energiestandard*

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall ist als Energiestadt gehalten, zumindest den Gebäudestandard 2008 einzuhalten (vgl. dazu [http://www.energiestadt.ch/fileadmin/user\\_upload/Energiestadt/de/Dateien/Instrumente/2\\_Kommunale-Gebaeude/Gebaeudestandard/Gebaeudestandard\\_Versionvergleich.pdf](http://www.energiestadt.ch/fileadmin/user_upload/Energiestadt/de/Dateien/Instrumente/2_Kommunale-Gebaeude/Gebaeudestandard/Gebaeudestandard_Versionvergleich.pdf)). Danach hat die Gemeinde bei Neubauten den Standard MINERGIE® zu erreichen respektive MINERGIE®-P zu prüfen. Bei bestehenden Bauten ist eine MINERGIE®-Sanierung zu erreichen, wobei auf eine Komfortlüftung verzichtet werden kann. Der Gemeinde kommt zwar Vorbildcharakter zu, sie verfügt aber nicht über die finanziellen Mittel, um über diese Vorgaben hinaus

die Mehrkosten von 5 bis 10 % tragen zu können, welche der Standard MINERGIE®-P auslösen würde. Der Gemeinderat hat daher am 1. März 2016 beschlossen, für die Planung von folgenden Grundsätzen auszugehen:

*a) Altbau*

Für den bestehenden Teil des Schulhauses Kirchacker ist der Minergie®-Standard anzuwenden, wobei auf eine Komfortlüftung verzichtet werden kann. Sollte dies wirtschaftlich unverhältnismässig und finanziell nicht tragbar sein, wird das Gebäude nach den geltenden Energievorschriften saniert.

*b) Neubau*

**Energie**

Mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen, das eine effiziente Energieverwendung und eine umweltschonende Wärmeerzeugung unter Einbezug ökologischer Baumaterialien sicherstellt.

Bei einem Anschluss an ein Fernwärmenetz muss der Neubau mindestens den Minergie®-Standard erreichen. Der Anschluss an ein Fernwärmenetz ist zwingend, sofern nicht schwerwiegende wirtschaftliche oder technische Gründe dies als unzumutbar erscheinen lassen.

Sofern kein Anschluss an ein Fernwärmenetz erfolgen kann, müssen die Neubauten den MINERGIE®-P-Standard erreichen.

**Nachhaltiges Bauen**

In Planung und Ausschreibung sind die im Zeitpunkt des Baugesuchs gültigen Planungswerkzeuge ECO-BKP Merkblätter (Merkblätter ökologisches Bauen nach Baukostenplan BKP) sowie eco-devis anzuwenden. Alternativ dazu können Planungswerkzeuge anderer anerkannter Standards zur Anwendung gelangen, sofern diese im Ergebnis weitgehend den Planungswerkzeugen ECO-BKP entsprechen.

*5.5 Begleitung des Vorprojekts*

Die Entwicklung des Vorprojekts haben die folgenden Personen seitens der Gemeinde begleitet:

Andrea Alaye	Lehrerin Kirchacker	Dr. Stephan Rawyler	Gemeindepräsident
Pius Brida	Schulpräsident	Eveline Schurter	Schulleiterin Kindergartenstufe
Ruedi Meier	Gemeinderat	Beat Steinacher	Schulleiter Kirchacker-schulhaus
Patrick de Quervain	Leiter Hochbau		

Diese Begleitgruppe unterstützt einstimmig das vorliegende Projekt. Der Lehrerschaft des Schulhauses Kirchacker stellten die Architekten zusammen mit den Schul- und Baureferenten bereits am 2. März 2016 einen weit gediehenen Entwurf vor. Das Echo war erfreulicherweise durchwegs sehr

positiv. Die vorgebrachten Anregungen sind im nun vorliegenden Projekt enthalten. Dieses stellten Schul- und Baureferat am 26. Mai 2016 allen Neuhauser Lehrerinnen und Lehrern vor.

### 5.6 Zeitlicher Ablauf

Der Gemeinderat sieht folgenden Zeitplan vor:

Beratung Einwohnerrat	2. Juni 2016
Kommissionssitzungen	Vorschlag: 6. Juni 2016 - 7. Juli 2016
Beschluss Einwohnerrat	18. August 2016 <sup>1</sup>
Volksabstimmung	27. November 2016
Detailplanung	ab Dezember 2016 bis Frühjahr 2018
Baubeginn	Frühjahr 2018
Baubezug	Spätsommer 2020 (Beginn Schuljahr 2020/2021)

### 5.7 Bauphase

Aufgrund der massiven baulichen Eingriffe in das bestehende Schulhaus Kirchacker ist ein Weiterbetrieb während der Sanierungsarbeiten ausgeschlossen. Geprüft wurden die nachstehenden Varianten:

#### a) *Provisorischer Schulbetrieb in bestehenden Industriebauten*

Sowohl SIG-Areal als auch Alcan-/RhyTech-Areal sind keine Industriebrachen, sondern rege genutzte Industrieareale. Für Primarschulkinder könnte die Sicherheit nicht in ausreichendem Mass gewährleistet werden. Zudem müssten die vorhandenen Bauten teilweise massiv umgebaut werden, was sich für die relativ kurze Bauphase von knapp zweieinhalb Jahren nicht lohnt.

#### b) *Platzierung der Schülerinnen und Schüler in bestehenden Schulhäusern*

Die Neuhauser Schulhäuser haben keine freien Schulräume. Abklärungen beim Kanton Schaffhausen (Schulhaus Charlottenfels) sowie in Beringen und Schaffhausen ergaben ebenfalls keine freien Schulräume.

#### c) *Zeitlich gestaffelter Bau respektive Umbau*

Den Neubau als Provisorium für den Schulbetrieb zu nutzen und in der Aula sowie im Essbereich im Erdgeschoss vier zusätzliche Klassenzimmer provisorisch einzurichten, wäre vermutlich eine leicht günstigere Variante. Diese Lösung lässt sich aber nicht realisieren, ohne die Sicherheit der Schülerinnen und Schüler zu gefährden, handelt es sich doch bei diesem Bauvorhaben um eine Baustelle mit Schwenkbereich des Krans, einer Baustellenzufahrt etc. Ein weiteres Problem ist die Lärm- und Staubbelastung und der noch kleinere Pausenplatz aufgrund der Bauplatzinstallationen. Umgekehrt wird der Betrieb negativ beeinflusst, indem höhere Kosten für die Bauplatzinstallationen anfallen, weil nicht die gesamte Pausenplatzfläche als Umschlagplatz benutzt werden kann, während des Schulbetriebes Sicherheitspersonal bei der Baustellenzufahrt eingesetzt werden müsste

---

<sup>1</sup> Eine Alternative wäre eine Sitzung am 22. September 2016 im Vorfeld zum Henkermöbli.

und die bestehenden zehn Parkplätze an der Rheingoldstrasse aufgrund des Platzbedarfs für den Baubetrieb früher gesperrt werden müssten. Zudem wäre von einer deutlich längeren Bauzeit und folglich mit höheren Baukosten zu rechnen.

#### d) Provisorium

Ein Provisorium kommt auf etwa Fr. 0.76 Mio. zu stehen. Es könnte beim Schulhaus Gemeindewiesen errichtet werden, sodass für einzelne Einrichtungen auf das bestehende Schulhaus zurückgegriffen werden könnte. Alternativ könnte das Provisorium auf der Burgunwiese errichtet werden.

## 6. Finanzierung Projekt

Gemäss den Berechnungen des Architekturbüros ist mit Kosten von Fr. 19.7 Mio. zu rechnen. Die Kostengenauigkeit beträgt +/- 15 %, obwohl bereits die Fachplaner miteinbezogen wurden. Der Gemeinderat ist aufgrund der bisherigen Planungen der Ansicht, dass eine Reserve von 10 % ausreichen sollte. Nicht zuletzt mit Blick auf das Alter des zu sanierenden Schulhauses Kirchacker ist mit unliebsamen baulichen Überraschungen zu rechnen, weshalb im zu sprechenden Kredit die obere Kostengrenze zu berücksichtigen ist. Der Gemeinderat will die Reserve von 10 % wenn immer möglich nicht in Anspruch nehmen. Um aber Nachtragskredite vermeiden zu können, müssen diese Reserven einberechnet werden. Mit einem Kantonsbeitrag (Subvention von 15 bis 20 %) kann erfahrungsgemäss gerechnet werden. Dieser lässt sich aber erst nach Vorliegen der Bauabrechnung bestimmen, weshalb ein Bruttokredit gesprochen werden muss. Die Kosten sind linear über 25 Jahre hinweg abzuschreiben. Bei der Finanzierung darf mit Blick auf das überaus tiefe Zinsniveau in Abweichung der bisherigen Praxis von einem durchschnittlichen Zinssatz von 1 % ausgegangen werden.

Der Gemeinderat will entgegen dem noch gültigen Finanzplan von einer Objektsteuer absehen, zumal das neue harmonisierte Rechnungslegungsmodell der Kantone (HRM2) diese Möglichkeit ohnehin nicht mehr vorsieht. Ob eine mässige Anpassung des ordentlichen Steuerfusses um 1 oder 2 % erforderlich ist, ist mit dem Budget 2018 zu beschliessen. Dies gibt dem Einwohnerrat auch künftig einen grösseren Handlungsspielraum, ist er doch so nicht an die feste Höhe einer Objektsteuer gebunden. Für die Abschreibung geht der Gemeinderat von 25 Jahren aus.

Die Kosten für das Projekt enthalten auch das Provisorium sowie die Grundausstattung der Räume (Tische, Bänke, Stühle, Wandtafeln, Kasten, Beamer, Visualizer, PC etc.). Dies ergibt folgende Berechnung des erforderlichen Kreditbetrags und seiner Finanzierung:

	Franken
Kostenschätzung	19'700'000
Reserve von 10 %	<u>1'970'000</u>
zu bewilligender Bruttobetrag	<u><b>21'670'000</b></u>

Die jährlichen Kosten dürften bei einer geschätzten Kantonssubvention von 15 bis 20 % wie folgt ausfallen, wobei vorsichtshalber von einer Subvention von lediglich Fr. 3 Mio. (= 13.84 %) ausgegangen wird:

zu bewilligender Bruttobetrag	21'670'000
geschätzte Subvention	-3'000'000
<b>zu amortisierender Betrag</b>	<b>18'670'000</b>
jährlich zu amortisierender Betrag	746'800
jährliche durchschnittliche Zinskosten	100'945
<b>jährliche Kosten im Durchschnitt</b>	<b>847'745</b>

Der Beschluss über den zu sprechenden Kredit untersteht gemäss Art. 11 lit. g der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) dem obligatorischen Referendum.

## 7. Kostenvergleich

### 7.1 Vorbemerkung

Der Vergleich mit anderen Schulhausbauten ist überaus heikel, da aus den frei verfügbaren Unterlagen kaum je mit völliger Transparenz hervorgeht, welcher Baustandard, namentlich hinsichtlich der Energie, der erstellten Räume sowie der Eigenleistungen hervorgeht. Nachstehend sei der Versuch dennoch gewagt, wobei aber beim Schulhaus Kirchacker zu beachten ist, dass nicht nur Schulzimmer, sondern auch diverse Spezialräume sowie insbesondere die Strukturen für eine Tagesschule vorgesehen sind. Bei den Sanierungen ist zudem nicht ersichtlich, wie der ursprüngliche Zustand war und in welchem Umfang das Gebäude saniert wurde.

### 7.2 Neubau

	Kirchacker	Breite Schaffhausen	In der Höh Volketswil	Albisriederplatz Zürich
BKP 0 Grundstück	0.--	0	0	2'000.--
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	356'000.--	484'500.--	27'500.--	2'653'000.--
BKP 2 Gebäude	9'024'300.--	10'151'000.--	14'649'500.--	25'254'500.--
BKP 3 Betriebseinrichtungen	124'200.--	0.--	74'000.--	900'500.--
BKP 4 Umgebung	632'300.--	1'696'000.--	1'035'500.--	2'269'000.--
BKP 5 Bau- nebenkosten	384'400.--	547'500.--	882'000.--	2'214'500.--

BKP 7 Schulprovisorium	0.--	0.--	0.--	0.-
BKP 9 Ausstattungen	650'600.--	700'500.--	1'767'500.--	1'962'500.--
Anlagekosten BKP 1 - 9	11'171'800.--	13'579'500.--	18'436'000.--	35'254'000.--
Gebäudevolumen	12'392 m <sup>3</sup>	13'898 m <sup>3</sup>	17'576 m <sup>3</sup>	28'745 m <sup>3</sup>
Geschossfläche	3'143 m <sup>2</sup>	3'262 m <sup>2</sup>	4'430 m <sup>2</sup>	7'028 m <sup>2</sup>
BKP 1 - 5 / Gebäudevolumen = Fr./m <sup>3</sup>	849.--	927.--	948.--	1'158.--
BKP 2 / Gebäudevolumen = Fr./m <sup>3</sup>	728.--	730.--	833.--	879.--

### 7.3 Sanierung Altbau

	Kirchacker	Feld Winterthur	Milchbuck Zürich
BKP 0 Grundstück	0.--	0.--	0.--
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	424'200.--	97'500.--	1'728'500.--
BKP 2 Gebäude	6'407'600.--	8'019'000.--	24'536'000.--
BKP 3 Betriebseinrichtungen	0.-	87'000.--	1'148'500.--
BKP 4 Umgebung	148'300.--	256'500.--	3'145'000.--
BKP 5 Bau- nebenkosten	187'700.--	307'500.--	1'394'000.--
BKP 7 Schulprovisorium	756'000.--	0.--	0.--
BKP 9 Ausstattungen	588'300.--	800'000.--	2'955'500.--
Anlagekosten BKP 1 - 9	8'512'100.--	9'567'500.--	34'907'500.--
Gebäudevolumen	13'408 m <sup>3</sup>	25'880 m <sup>3</sup>	39'460 m <sup>3</sup>
Geschossfläche	3'385 m <sup>2</sup>	7'369 m <sup>2</sup>	10'534 m <sup>2</sup>
BKP 1 - 5 / Gebäudevolumen = Fr./m <sup>3</sup>	535.--	339.--	810.--
BKP 2 / Gebäudevolumen = Fr./m <sup>3</sup>	478.--	310.--	622.--

## 18. Antrag

Sehr geehrte Frau Einwohnerratspräsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat folgenden Antrag:

Für die Sanierung und den Anbau des Schulhauses Kirchacker wird zu Lasten der Investitionsrechnung ein Bruttokredit von Fr. 21'670'000.-- bewilligt. Dieser Kredit basiert auf dem Stand des Zürcher Baukostenindex von April 2015 von 101.0 (April 2010 = 100) und verändert sich entsprechend der Teuerung. Dieser Kreditbetrag wird während 25 Jahren linear abgeschrieben.

Dieser Beschluss untersteht gemäss Art. 11 lit. g der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) dem obligatorischen Referendum.

Mit freundlichen Grüssen

NAMENS DES GEMEINDERATES  
NEUHAUSEN AM RHEINFALL



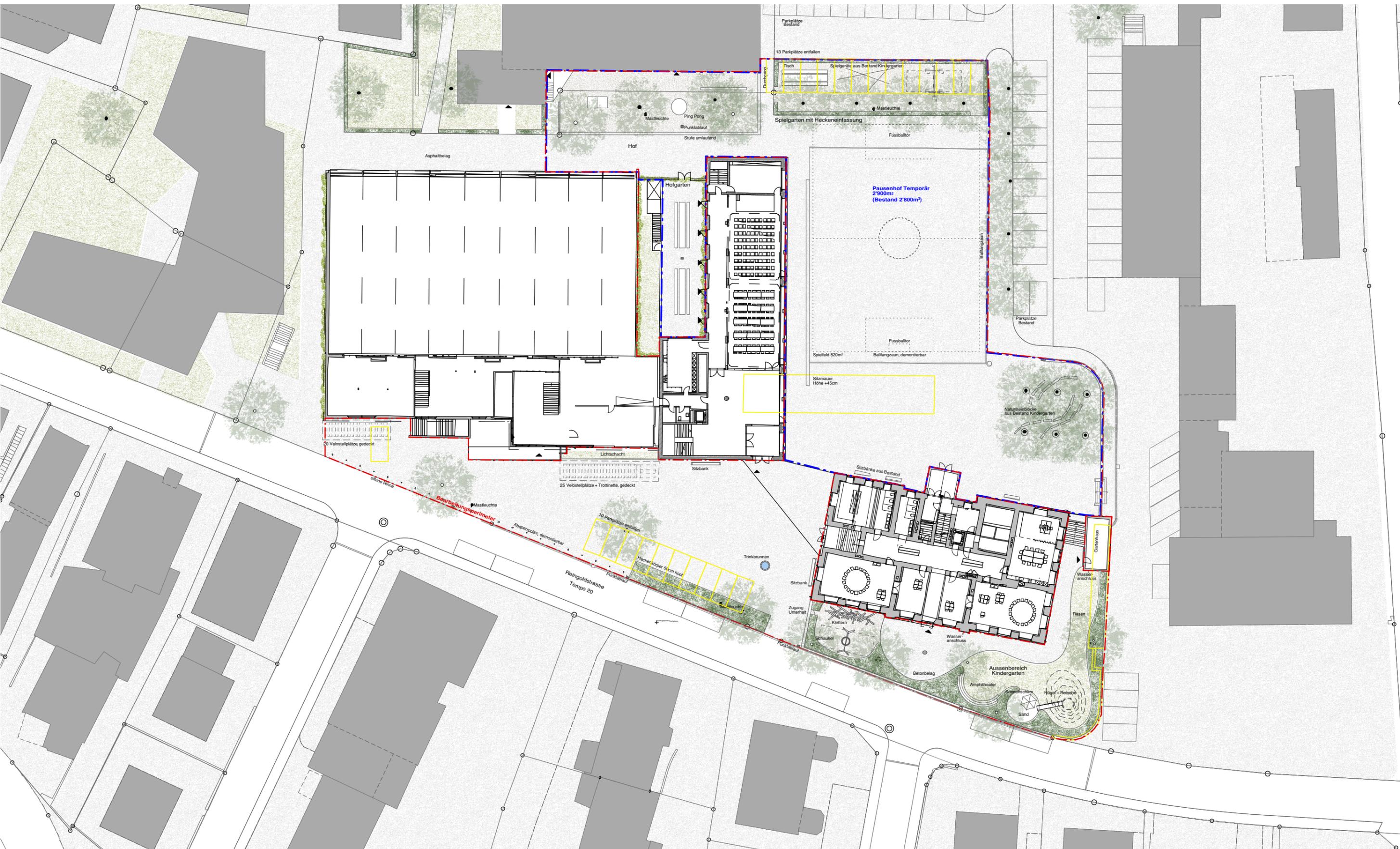
Dr. Stephan Rawyler  
Gemeindepräsident



Janine Rutz  
Gemeindeschreiberin

### Beilagen:

- 1) Situationsplan
- 2) Plan Grundrisse / Schnitte / Ansichten
- 3) Raumprogramm
- 4) Kostenzusammenstellung
- 5) Modellphoto Kindergarten Tiefparterre
- 6) Visualisierungen (folgen bis Ende Juni 2016)



**antón & ghiggi** landschaft architektur  
 limmatstrasse 204  
 8005 zürich  
 t +41 44 271 21 64  
 f +41 44 271 21 66  
 mail@antonghiggi.com  
 www.antonghiggi.com

Projekt:  
 Primarschule mit Kindergarten  
 Kirchacker  
 Neuhausen am Rheinfall

Bauherr:  
 Gemeinde Neuhausen am Rheinfall  
 Zentralstrasse 38  
 8212 Neuhausen am Rheinfall

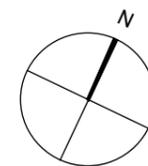
Architekt:  
 Caruso St John Architects  
 Räfelstrasse 32  
 8045 Zürich

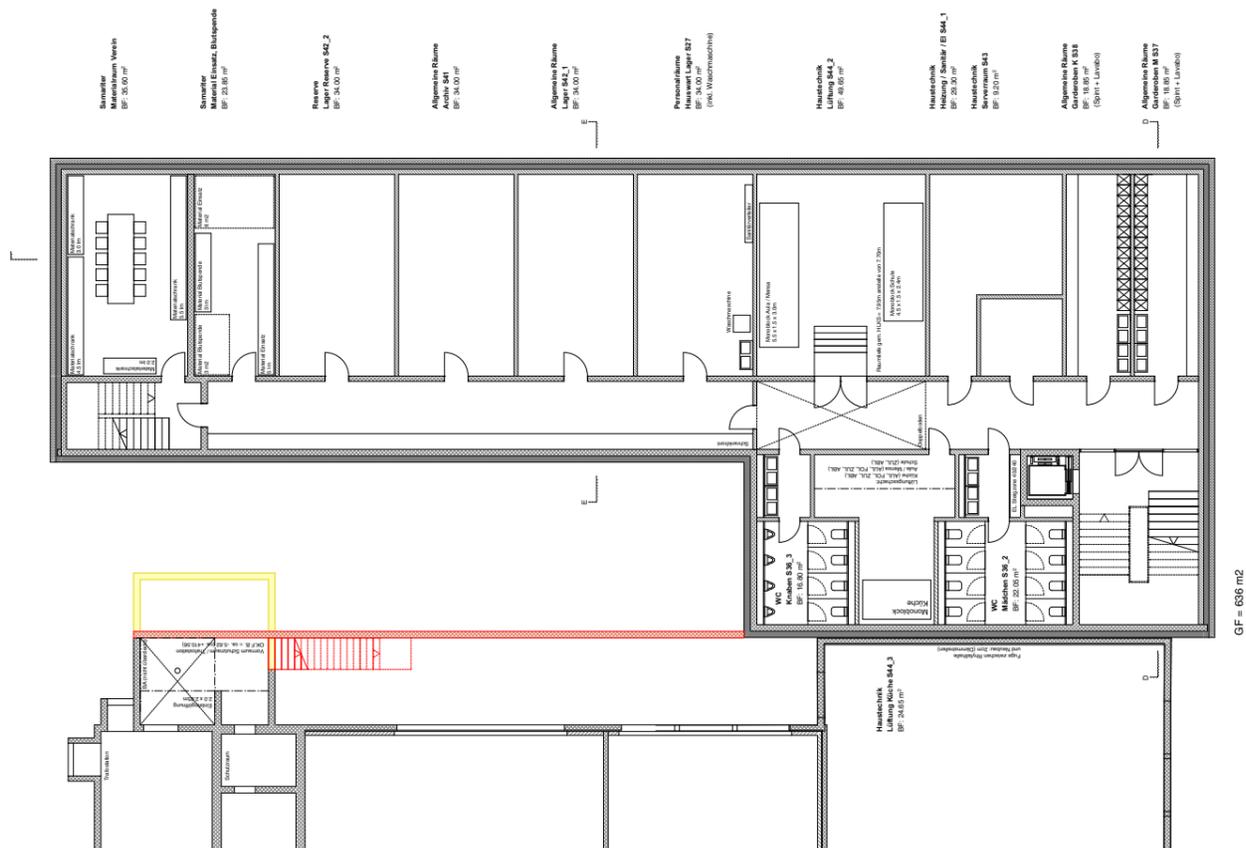
Datum:  
 12.04.2016

Masstab:  
 1:500

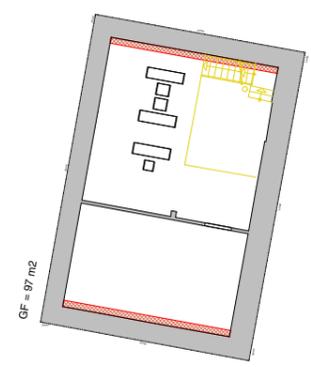
Plangrösse:  
 A3

**VORABZUG**



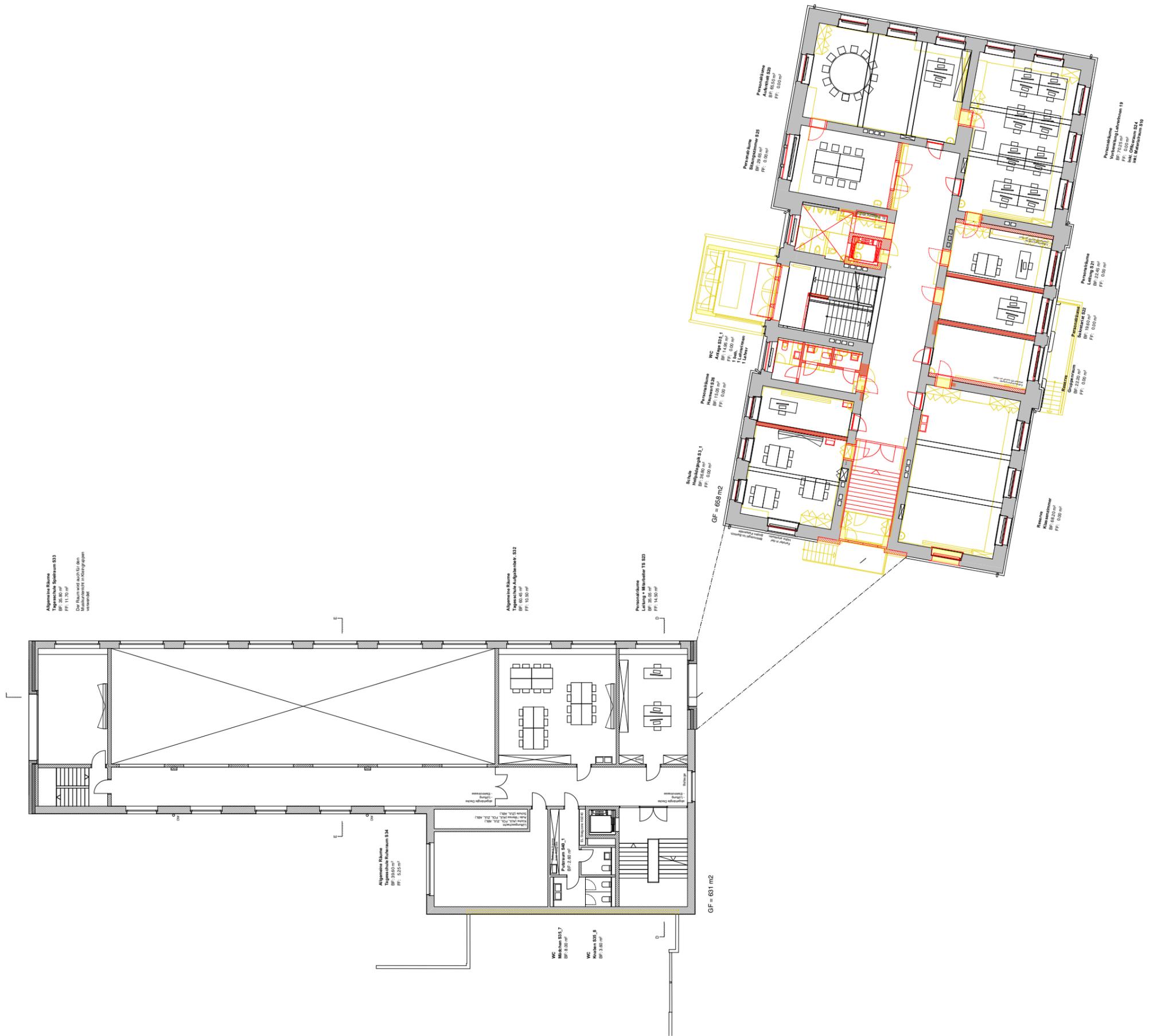


GF = 636 m<sup>2</sup>



GF = 97 m<sup>2</sup>

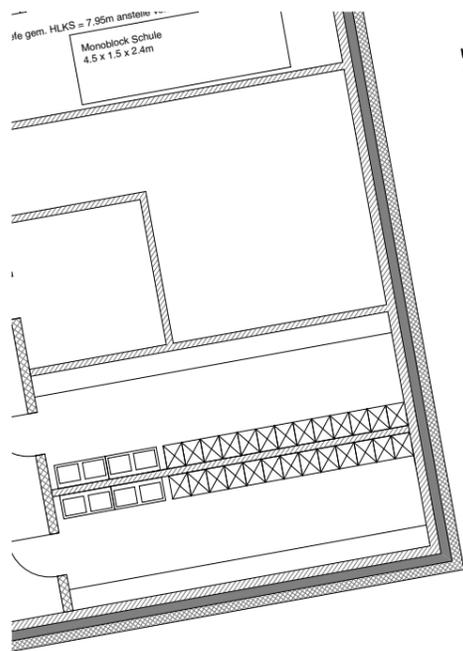












**Haustechnik  
Heizung / Sanitär / EI S44\_1**  
BF: 29.30 m<sup>2</sup>

**Haustechnik  
Serverraum S43**  
BF: 9.20 m<sup>2</sup>

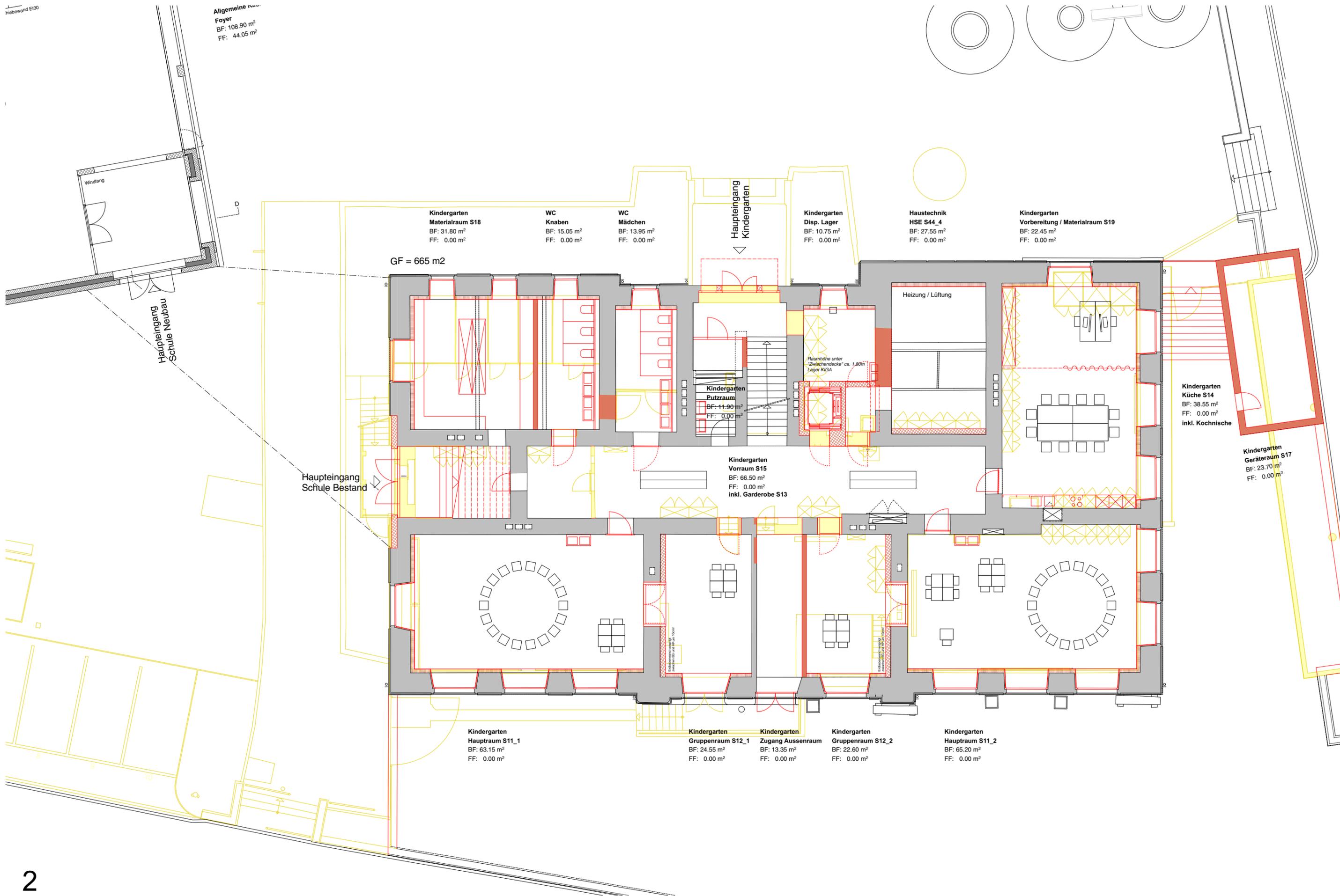
**Allgemeine Räume  
Garderoben K S38**  
BF: 18.85 m<sup>2</sup>  
(Spint + Lavabo)

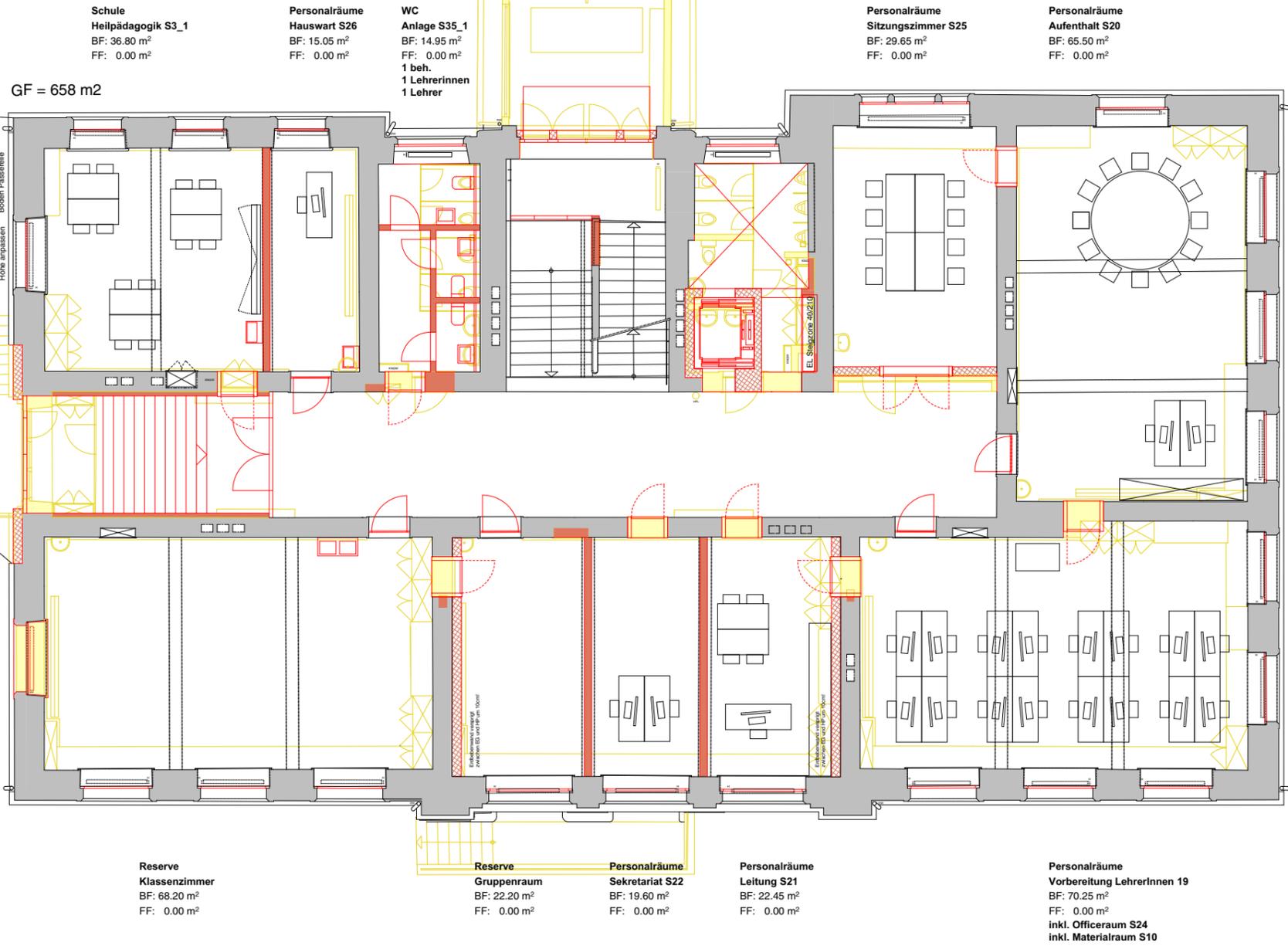
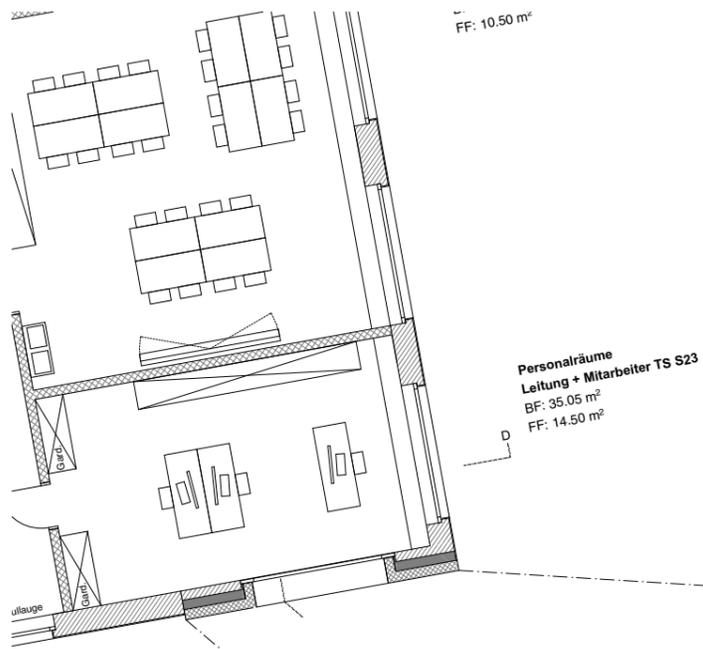
**Allgemeine Räume  
Garderoben M S37**  
BF: 18.85 m<sup>2</sup>  
(Spint + Lavabo)

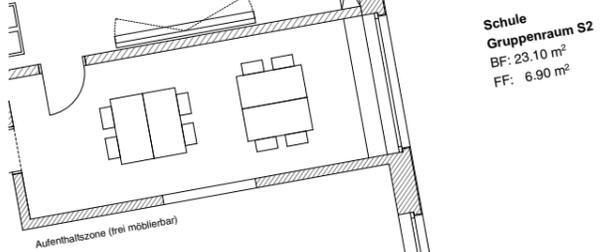
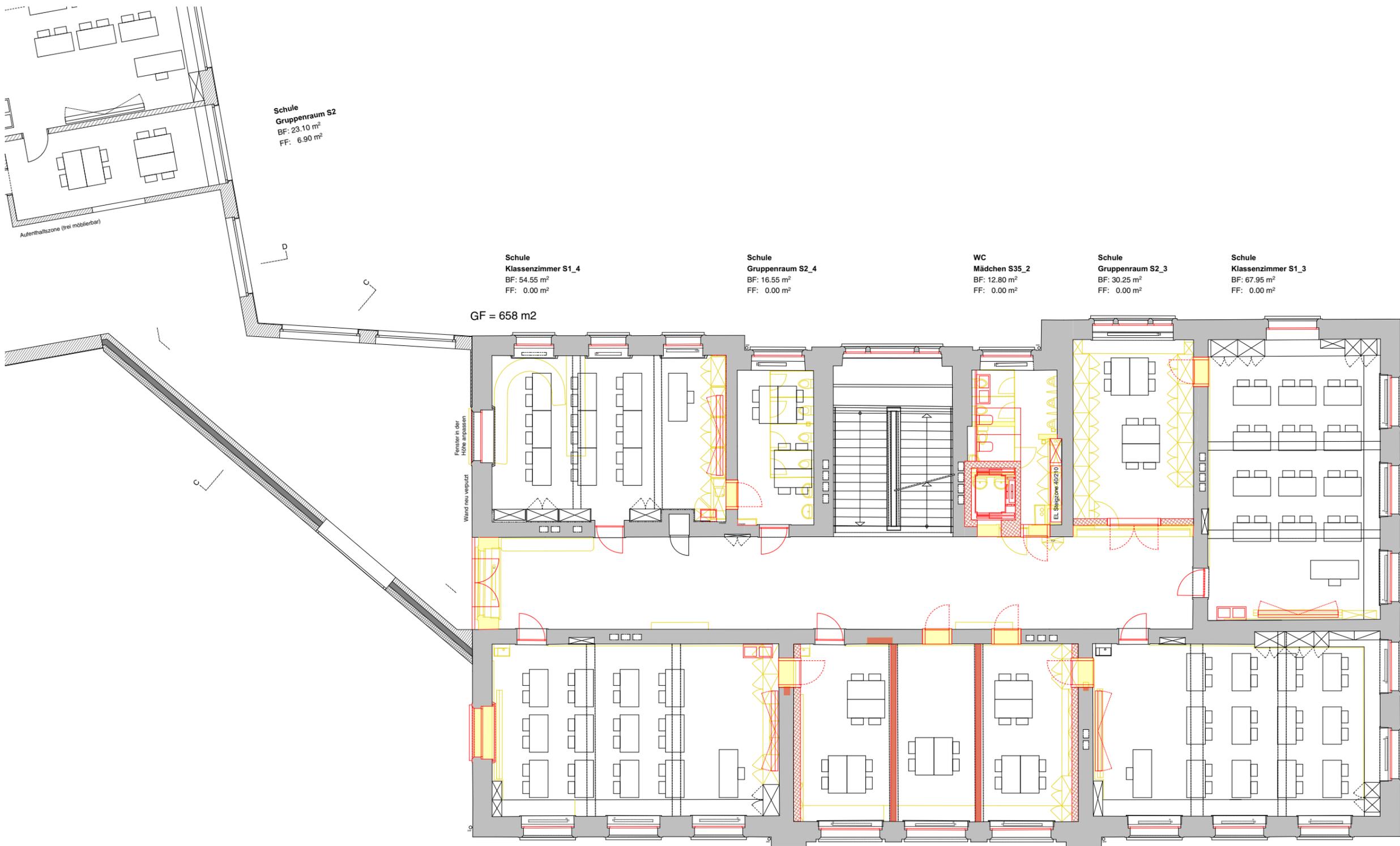
GF = 97 m<sup>2</sup>



Allgemeine  
Foyer  
BF: 108.90 m<sup>2</sup>  
FF: 44.05 m<sup>2</sup>







Schule  
Gruppenraum S2  
BF: 23.10 m<sup>2</sup>  
FF: 6.90 m<sup>2</sup>

Schule  
Klassenzimmer S1\_4  
BF: 54.55 m<sup>2</sup>  
FF: 0.00 m<sup>2</sup>

Schule  
Gruppenraum S2\_4  
BF: 16.55 m<sup>2</sup>  
FF: 0.00 m<sup>2</sup>

WC  
Mädchen S35\_2  
BF: 12.80 m<sup>2</sup>  
FF: 0.00 m<sup>2</sup>

Schule  
Gruppenraum S2\_3  
BF: 30.25 m<sup>2</sup>  
FF: 0.00 m<sup>2</sup>

Schule  
Klassenzimmer S1\_3  
BF: 67.95 m<sup>2</sup>  
FF: 0.00 m<sup>2</sup>

GF = 658 m<sup>2</sup>

Schule  
Klassenzimmer S1\_1  
BF: 69.45 m<sup>2</sup>  
FF: 0.00 m<sup>2</sup>

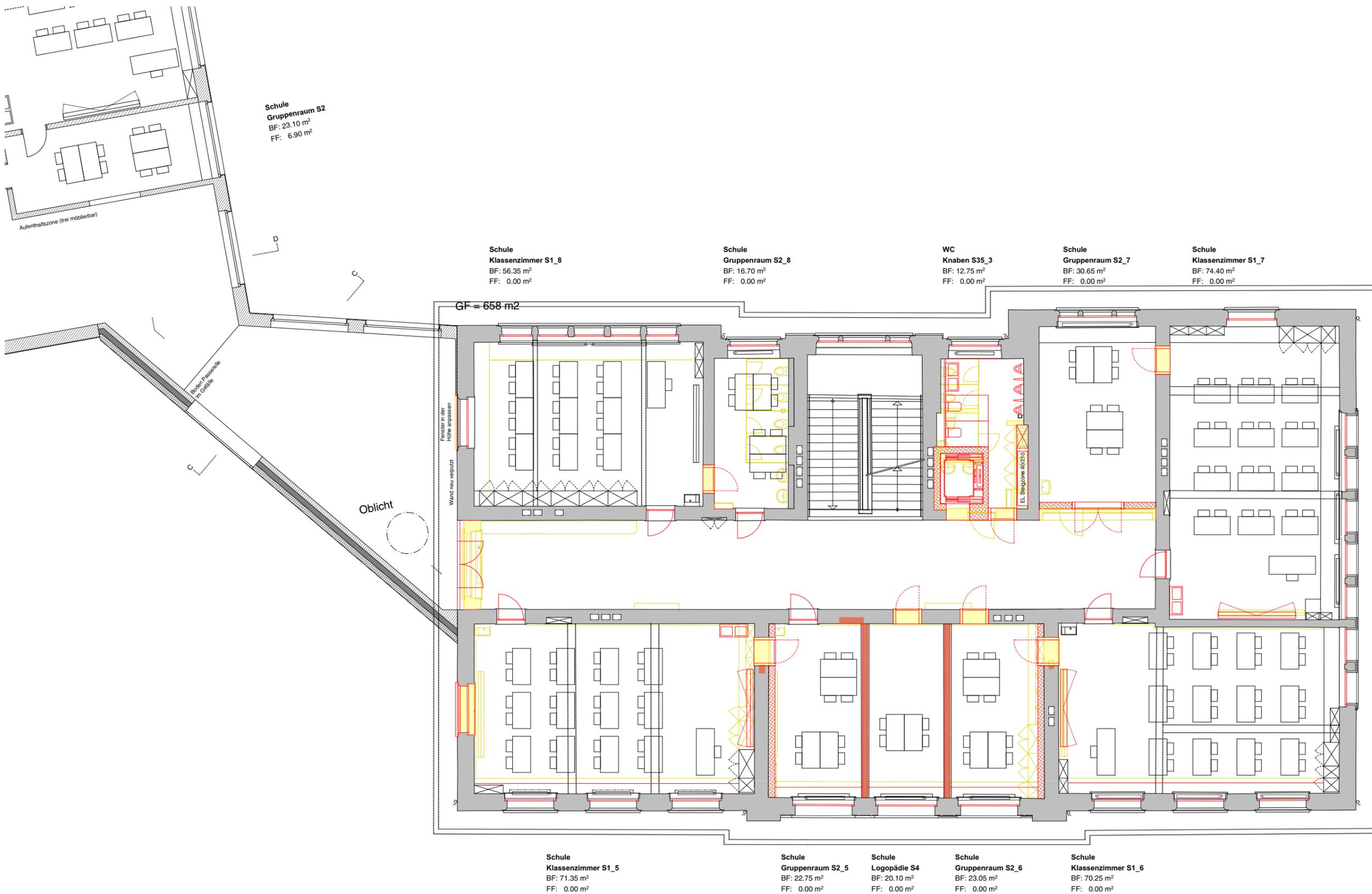
Schule  
Gruppenraum S2\_1  
BF: 22.45 m<sup>2</sup>  
FF: 0.00 m<sup>2</sup>

Schule  
DaZ S9  
BF: 19.85 m<sup>2</sup>  
FF: 0.00 m<sup>2</sup>

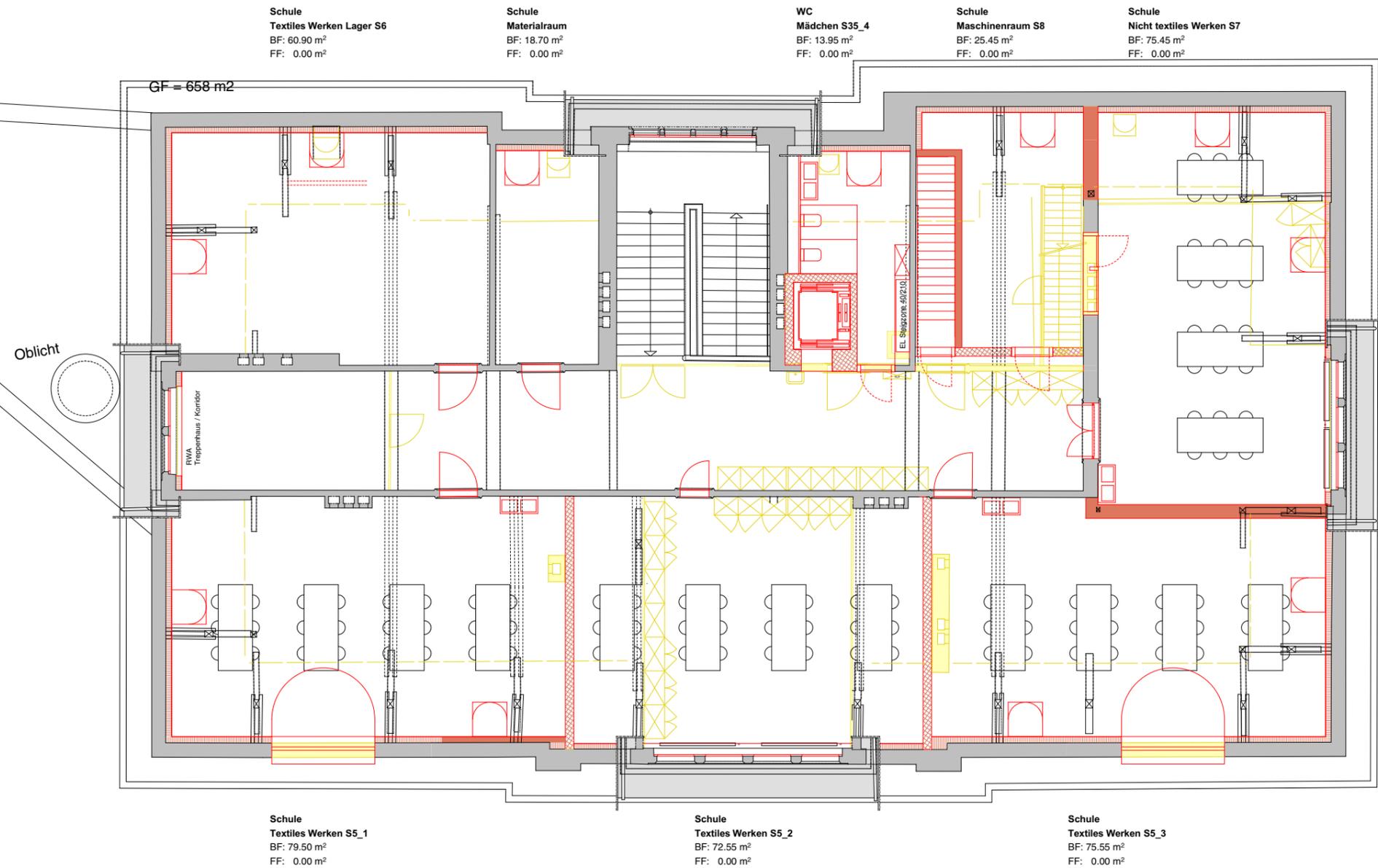
Schule  
Gruppenraum S2\_2  
BF: 22.70 m<sup>2</sup>  
FF: 0.00 m<sup>2</sup>

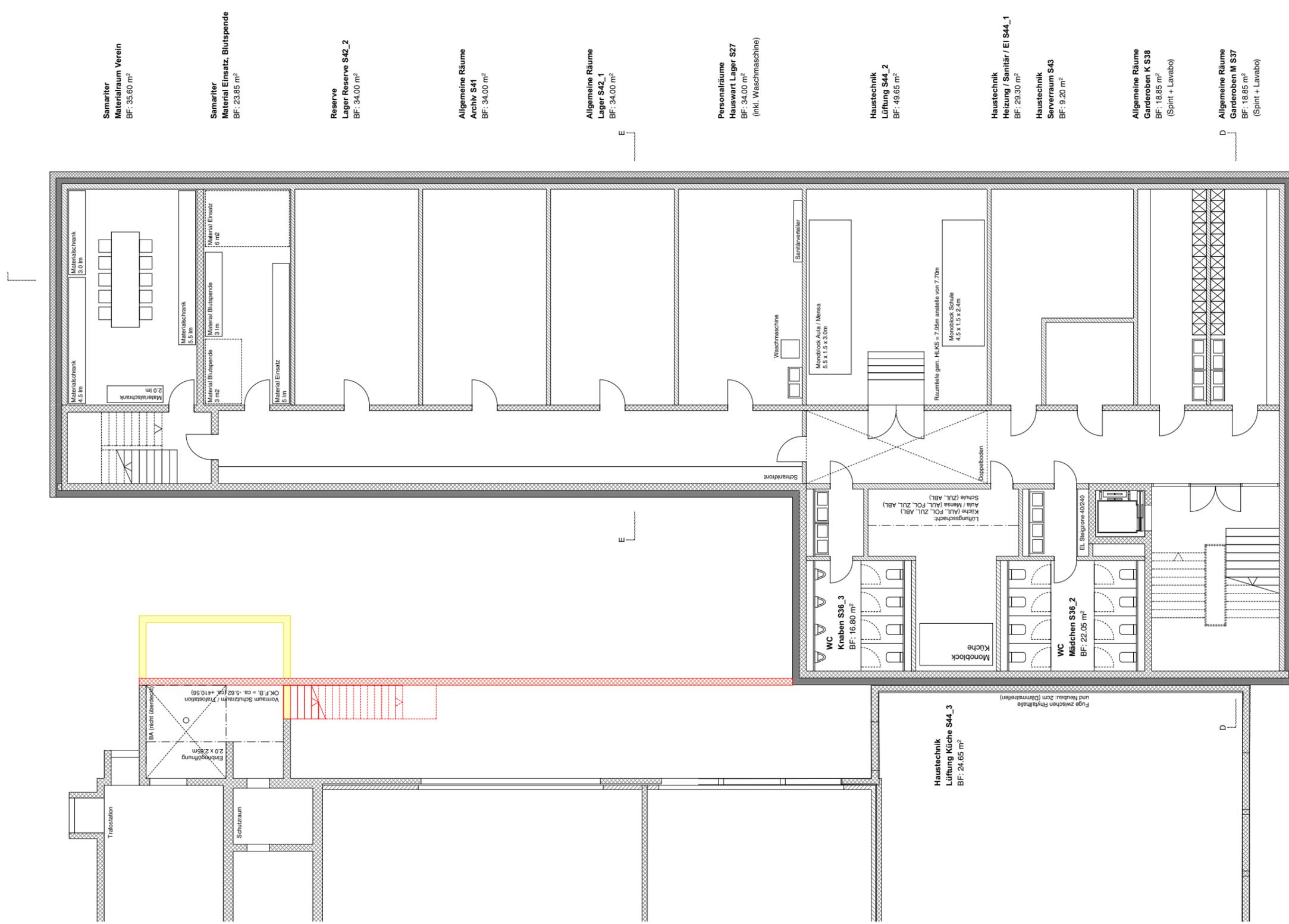
Schule  
Klassenzimmer S1\_2  
BF: 71.65 m<sup>2</sup>  
FF: 0.00 m<sup>2</sup>





3. hohe Lasten





**Samariter**  
Materialraum Verein  
BF: 35.60 m<sup>2</sup>

**Samariter**  
Material Einsatz, Blutspende  
BF: 23.85 m<sup>2</sup>

**Reserve**  
Lager Reserve S42\_2  
BF: 34.00 m<sup>2</sup>

**Allgemeine Räume**  
Archiv S41  
BF: 34.00 m<sup>2</sup>

**Allgemeine Räume**  
Lager S42\_1  
BF: 34.00 m<sup>2</sup>

**Personalaräume**  
Hauswart Lager S27  
BF: 34.00 m<sup>2</sup>  
(inkl. Waschmaschine)

**Haustechnik**  
Lüftung S44\_2  
BF: 49.65 m<sup>2</sup>

**Haustechnik**  
Heizung / Sanitär / EI S44\_1  
BF: 29.30 m<sup>2</sup>

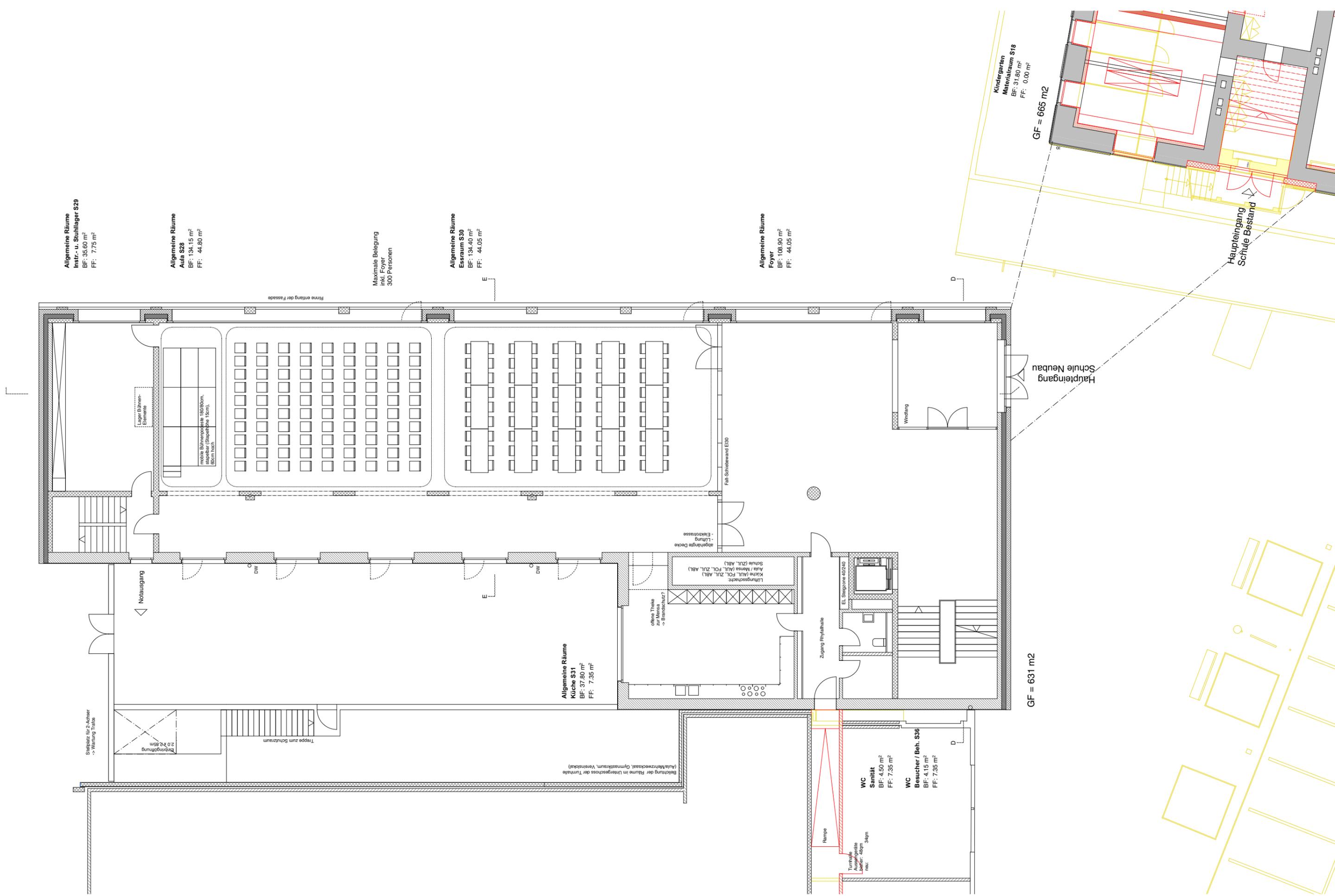
**Haustechnik**  
Serverraum S43  
BF: 9.20 m<sup>2</sup>

**Allgemeine Räume**  
Garderoben K S38  
BF: 18.85 m<sup>2</sup>  
(Spint + Lavabo)

**Allgemeine Räume**  
Garderoben M S37  
BF: 18.85 m<sup>2</sup>  
(Spint + Lavabo)

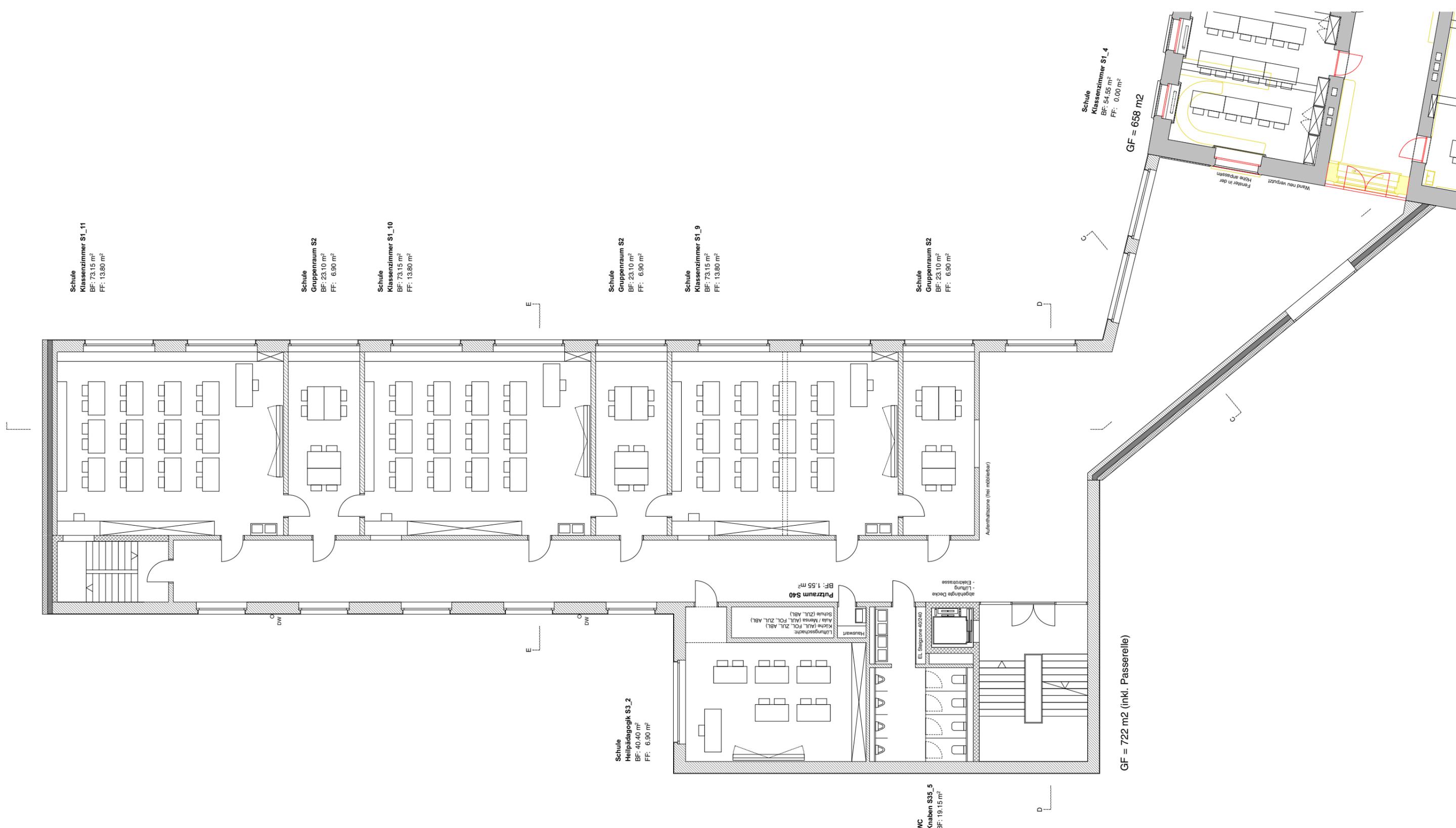
GF = 636 m<sup>2</sup>





Projekt 403_Neuhausen Schulhaus	Bauherrin Gemeinde Neuhausen am Rheinfall Zentralstrasse 38, 8212 Neuhausen am Rheinfall	Planergemeinschaft Caruso St John Architects / WT Partner AG Räffelstrasse 32, 8045 Zürich	Projektphase Vorprojekt	Projektbezugs-kote ±0.00 = 416.18 m ü.M. (OK.F.B. HP Bestand)	Revidiert Datum / Gez. Mst. / Format	11.04.2016 / tw Verkleinerung / A3	<table border="1"> <tr> <th>Projekt</th> <th>Phase</th> <th>Fach</th> <th>Lage</th> <th>Inhalt</th> <th>Typ</th> <th>Zähler</th> <th>Index</th> <th>S</th> </tr> <tr> <td> </td> </tr> </table>	Projekt	Phase	Fach	Lage	Inhalt	Typ	Zähler	Index	S										Inhalt Neubau_Grundriss Erdgeschoss
Projekt	Phase	Fach	Lage	Inhalt	Typ	Zähler	Index	S																		





Schule  
Klassenzimmer S1\_11  
BF: 73.15 m<sup>2</sup>  
FF: 13.80 m<sup>2</sup>

Schule  
Gruppenraum S2  
BF: 23.10 m<sup>2</sup>  
FF: 6.90 m<sup>2</sup>

Schule  
Klassenzimmer S1\_10  
BF: 73.15 m<sup>2</sup>  
FF: 13.80 m<sup>2</sup>

Schule  
Gruppenraum S2  
BF: 23.10 m<sup>2</sup>  
FF: 6.90 m<sup>2</sup>

Schule  
Klassenzimmer S1\_9  
BF: 73.15 m<sup>2</sup>  
FF: 13.80 m<sup>2</sup>

Schule  
Gruppenraum S2  
BF: 23.10 m<sup>2</sup>  
FF: 6.90 m<sup>2</sup>

Schule  
Klassenzimmer S1\_4  
BF: 54.55 m<sup>2</sup>  
FF: 0.00 m<sup>2</sup>

Schule  
Heilpädagogik S3.2  
BF: 40.40 m<sup>2</sup>  
FF: 6.90 m<sup>2</sup>

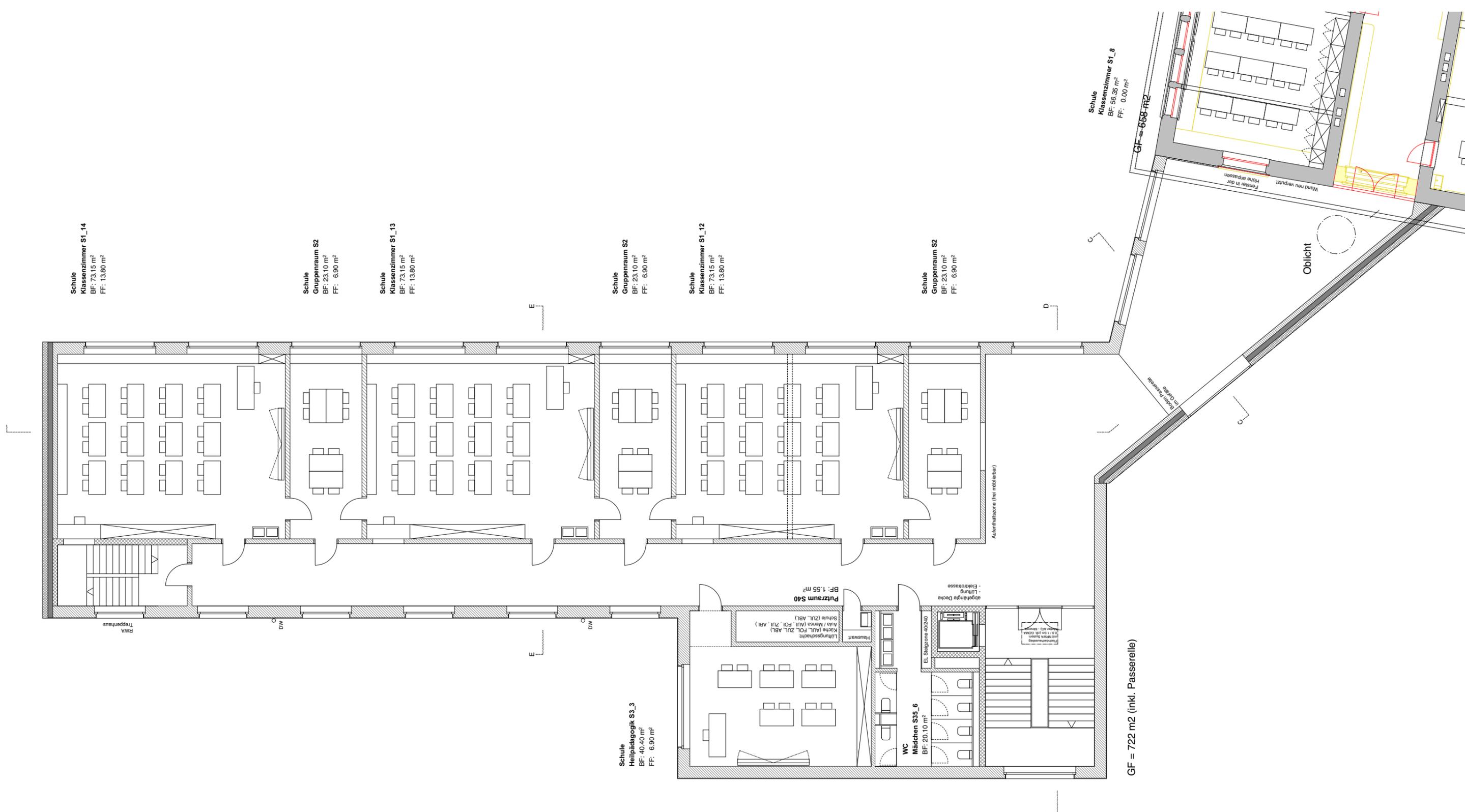
WC  
Knaben S35\_5  
BF: 19.15 m<sup>2</sup>

Pulzraum S40  
BF: 1.55 m<sup>2</sup>

GF = 722 m<sup>2</sup> (inkl. Passerelle)

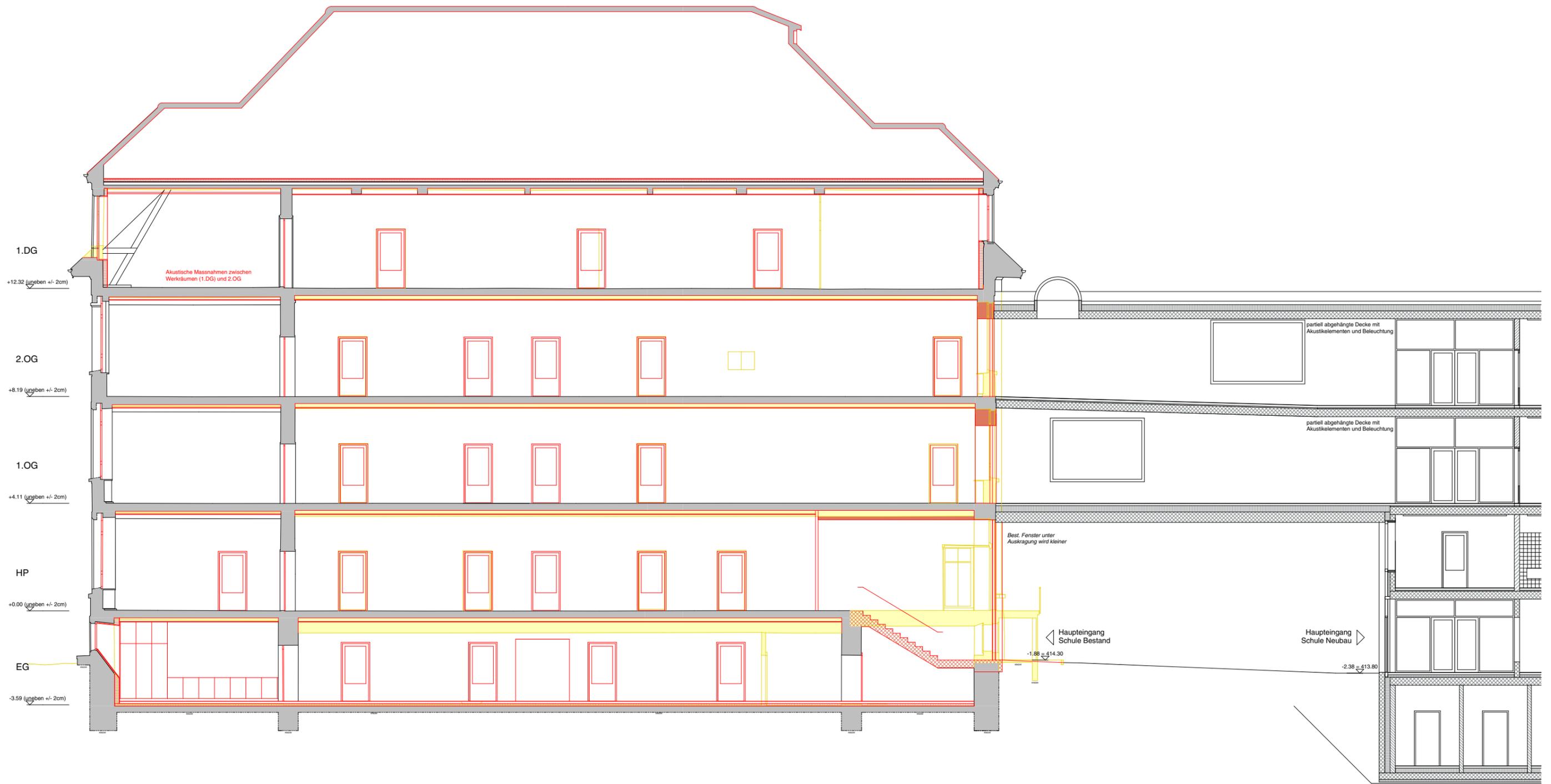
GF = 658 m<sup>2</sup>

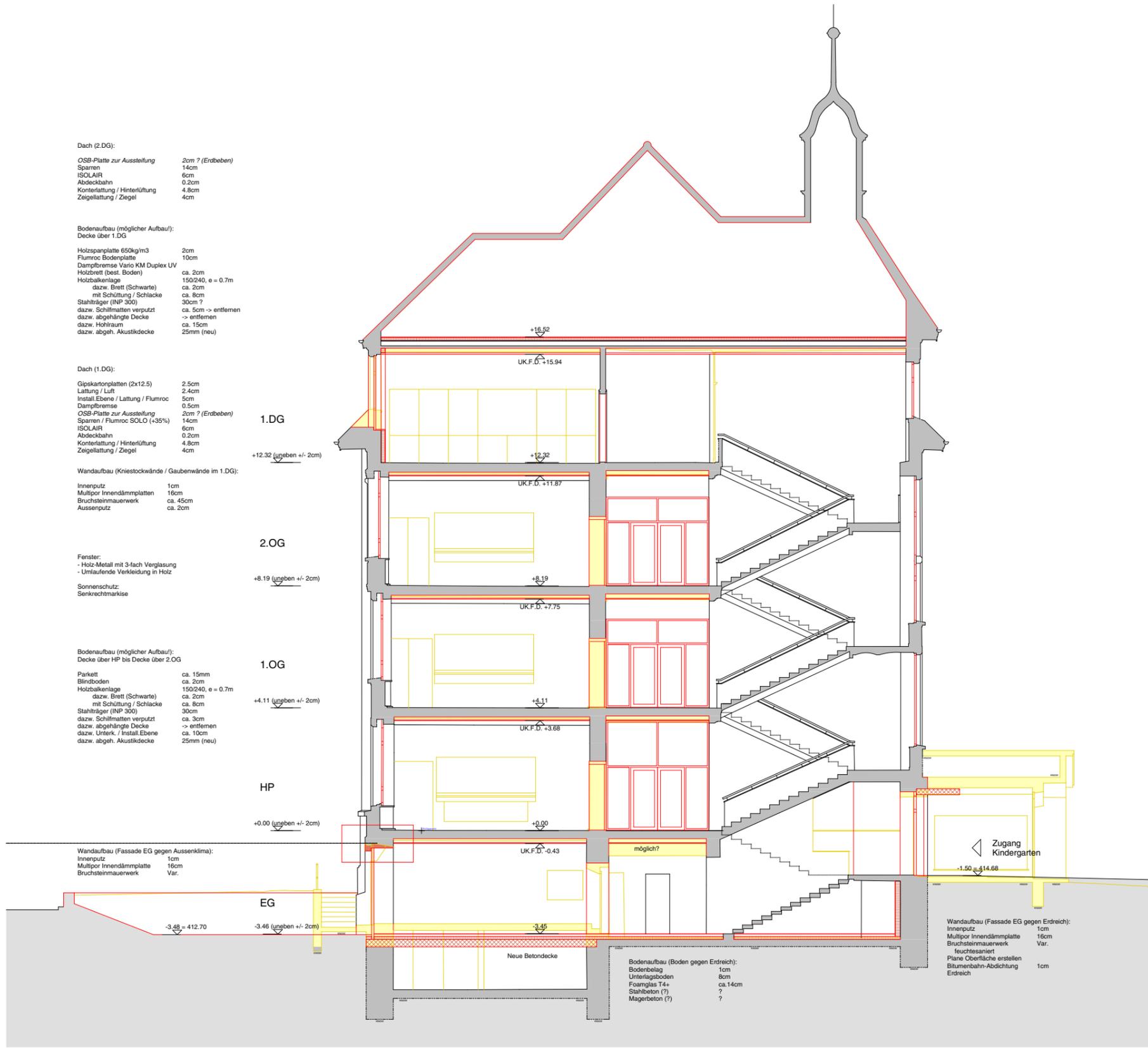




Projekt <b>403_Neuhausen Schulhaus</b>	Bauherrin <b>Gemeinde Neuhausen am Rheinfall</b> Zentralstrasse 38, 8212 Neuhausen am Rheinfall	Planergemeinschaft <b>Caruso St John Architects / WT Partner AG</b> Räfelstrasse 32, 8045 Zürich	Projektphase <b>Vorprojekt</b>	Projektbezugscode ±0.00 = 416.18 m.ü.M. (OK.F.B. HP Bestand)	Revidiert Datum / Gez. Mst. / Format 11.04.2016 / tw <b>Verkleinerung / A3</b>	<table border="1"> <tr> <th>Projekt</th> <th>Phase</th> <th>Fach</th> <th>Lage</th> <th>Inhalt</th> <th>Typ</th> <th>Zähler</th> <th>Index</th> <th>S</th> </tr> <tr> <td> </td> </tr> </table>	Projekt	Phase	Fach	Lage	Inhalt	Typ	Zähler	Index	S										Inhalt <b>Neubau_Grundriss 2. Obergeschoss</b>
Projekt	Phase	Fach	Lage	Inhalt	Typ	Zähler	Index	S																	







Dach (2.DG):  
 OSB-Platte zur Aussteifung 2cm ? (Erdbeben)  
 Sparren 14cm  
 ISOLAIR 6cm  
 Abdeckbahn 0.2cm  
 Konterlattung / Hinterlüftung 4.8cm  
 Zeigellattung / Ziegel 4cm

Bodenaufbau (möglicher Aufbau):  
 Decke über 1.DG  
 Holzspanplatte 650kg/m3 2cm  
 Flumroc Bodenplatte 10cm  
 Dampfbremse Vario KM Duplex UV ca. 2cm  
 Holzbrett (best. Boden) ca. 2cm  
 Holzbohlenlage 150/240, e = 0.7m ca. 2cm  
 dazw. Brett (Schwarte) ca. 8cm  
 mit Schüttung / Schlacke 30cm ?  
 Stahlträger (INP 300) ca. 5cm -> entfernen  
 dazw. Schilfmatten verputzt -> entfernen  
 dazw. abgehängte Decke ca. 15cm  
 dazw. Hohlraum 25mm (neu)

Dach (1.DG):  
 Gipskartonplatten (2x12.5) 2.5cm  
 Latlung / Luft 2.4cm  
 Install.Ebene / Latlung / Flumroc 5cm  
 Dampfbremse 0.5cm  
 OSB-Platte zur Aussteifung 2cm ? (Erdbeben)  
 Sparren / Flumroc SOLO (+35%) 14cm  
 ISOLAIR 6cm  
 Abdeckbahn 0.2cm  
 Konterlattung / Hinterlüftung 4.8cm  
 Zeigellattung / Ziegel 4cm

Wandaufbau (Kniestockwände / Gaubenwände im 1.DG):  
 Innenputz 1cm  
 Mullpor Innendämmplatte 16cm  
 Bruchsteinmauerwerk ca. 45cm  
 Aussenputz ca. 2cm

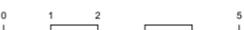
Fenster:  
 - Holz-Metall mit 3-fach Verglasung  
 - Umlaufende Verkleidung in Holz  
 Sonnenschutz:  
 Senkrechtmarkise

Bodenaufbau (möglicher Aufbau):  
 Decke über HP bis Decke über 2.OG  
 Parkett ca. 15mm  
 Blindboden ca. 2cm  
 Holzbohlenlage 150/240, e = 0.7m ca. 2cm  
 dazw. Brett (Schwarte) ca. 8cm  
 mit Schüttung / Schlacke 30cm  
 Stahlträger (INP 300) ca. 3cm  
 dazw. Schilfmatten verputzt ca. 3cm  
 dazw. abgehängte Decke ca. 10cm  
 dazw. Unterl. / Install.Ebene ca. 10cm  
 dazw. abgeh. Akustikdecke 25mm (neu)

Wandaufbau (Fassade EG gegen Aussenklima):  
 Innenputz 1cm  
 Mullpor Innendämmplatte 16cm  
 Bruchsteinmauerwerk Var.

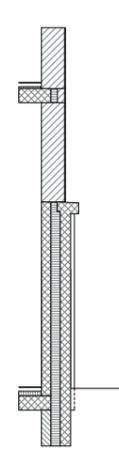
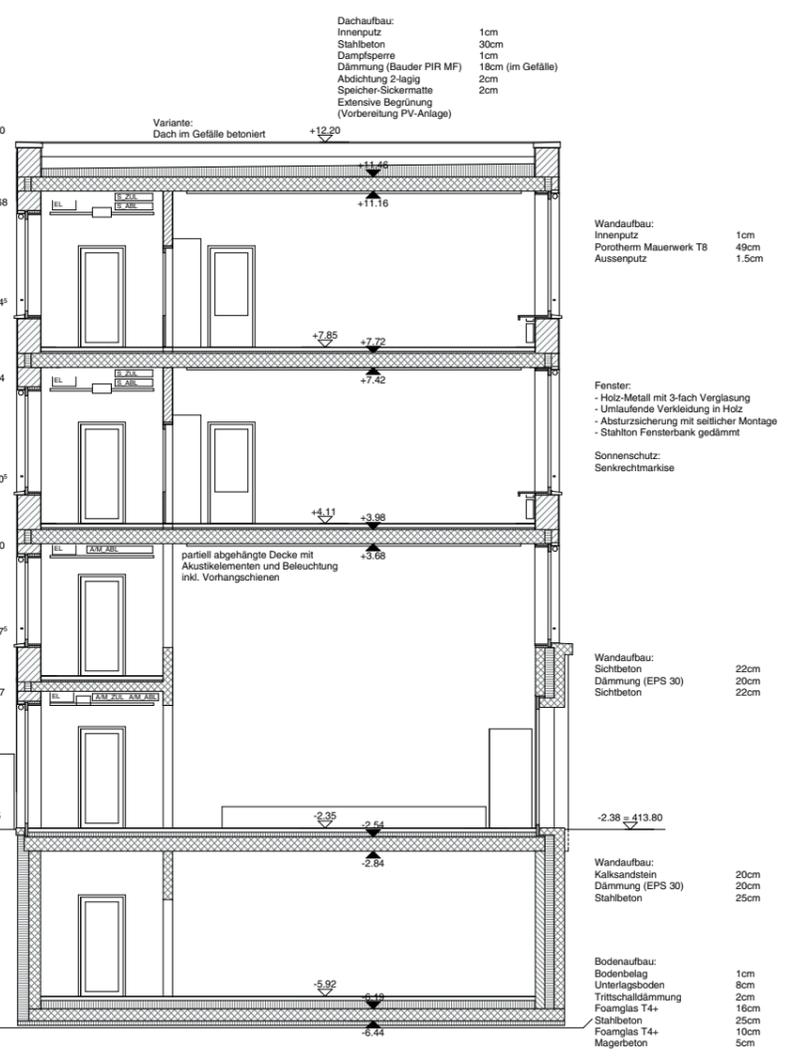
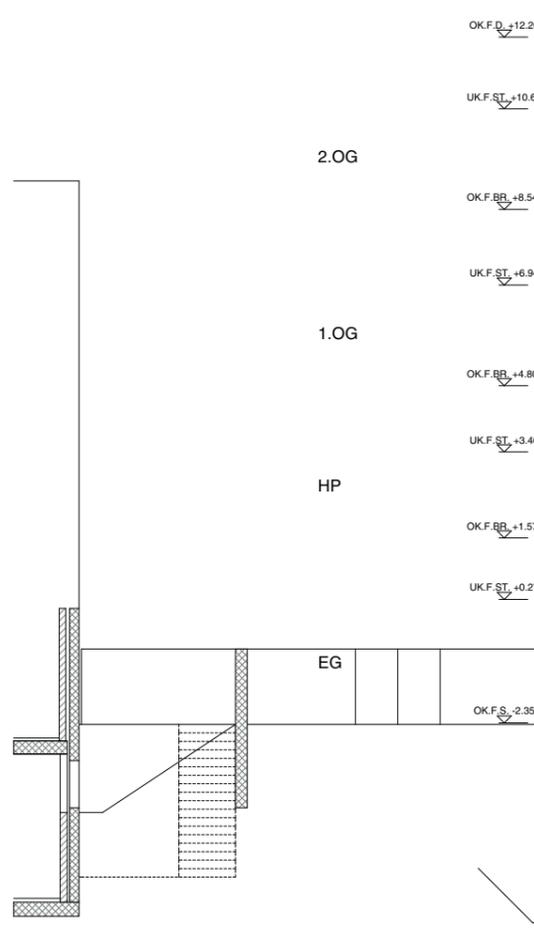
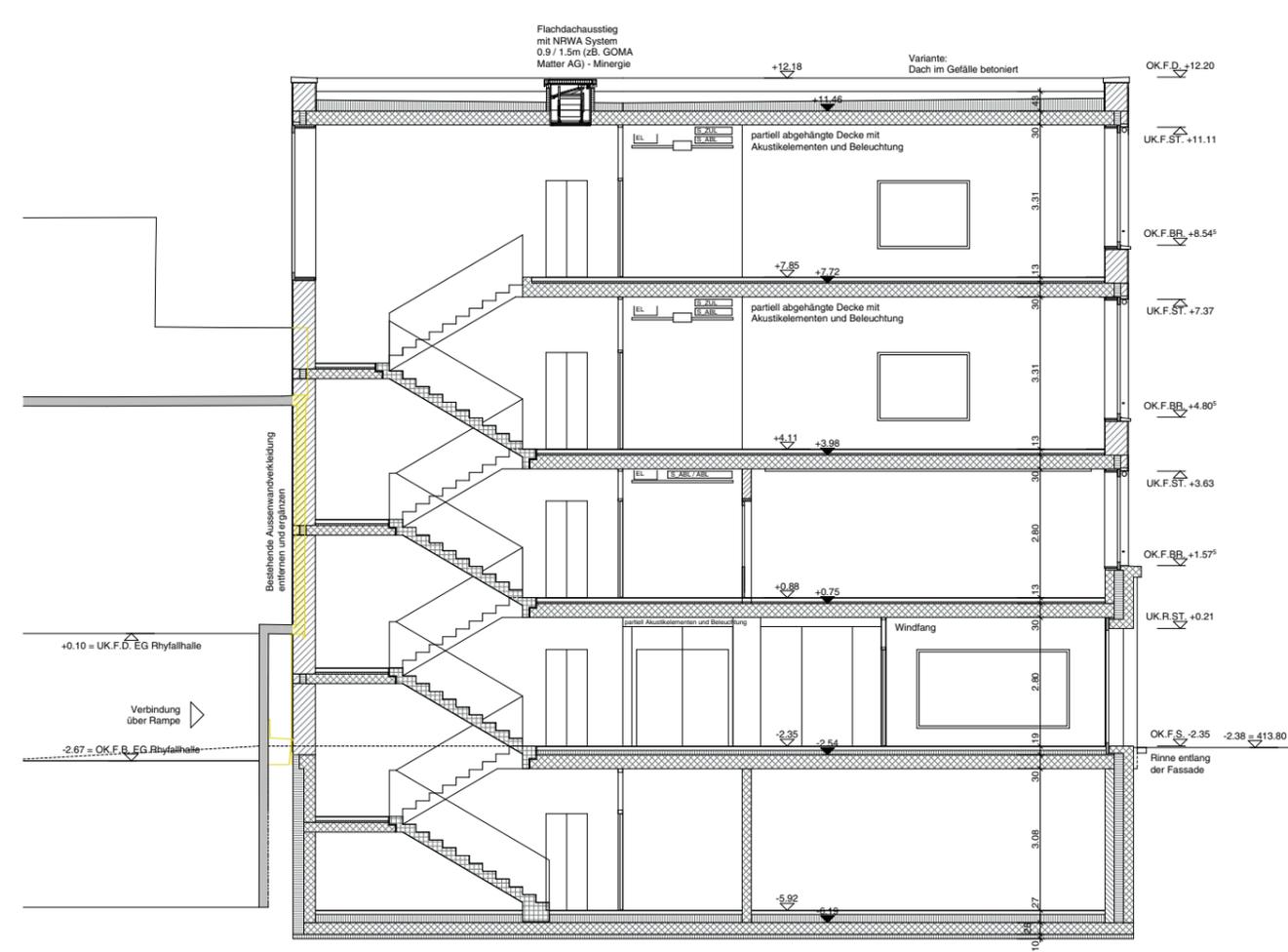
Wandaufbau (Fassade EG gegen Erdreich):  
 Innenputz 1cm  
 Mullpor Innendämmplatte 16cm  
 Bruchsteinmauerwerk Var.  
 feuchtesanieret  
 Plane Oberfläche erstellen  
 Bitumenbahn-Abdichtung 1cm  
 Erdreich

Bodenaufbau (Boden gegen Erdreich):  
 Bodenbelag 1cm  
 Unterlagsboden 8cm  
 Foamingglas T4+ ca.14cm  
 Stahlbeton (?) ?  
 Magerbeton (?) ?



Projekt	Phase	Fach	Lage	Inhalt	Typ	Zähler	Index	S









Nr.	Bezeichnung	Bestand / Neubau	Geschoss	Fläche pro Raum (gemäss Raumprogramm Wettbewerb in m2)	Fläche pro Raum (gemäss Vorprojekt in m2)	Differenz resp. bei negativem Wert zu gross	Bemerkungen gemäss Raumprogramm Wettbewerb	Bemerkungen Vorprojekt	Anzahl Toiletten / Pissoir	Möbliert? Ja/Nein
-----	-------------	---------------------	----------	---	---	---	--	------------------------	----------------------------------	----------------------

"soll" "ist"

Primarschule Unterrichtsräume										
S1	1	Klassenzimmer	Bestand	1.OG	74	69	5	ca. 20 Kinder pro Klasse		
S1	2	Klassenzimmer	Bestand	1.OG	74	71	3	ca. 20 Kinder pro Klasse		
S1	3	Klassenzimmer	Bestand	1.OG	74	68	6	ca. 20 Kinder pro Klasse		
S1	4	Klassenzimmer	Bestand	1.OG	74	54	20	ca. 20 Kinder pro Klasse		
S1	5	Klassenzimmer	Bestand	2.OG	74	71	3	ca. 20 Kinder pro Klasse		
S1	6	Klassenzimmer	Bestand	2.OG	74	70	4	ca. 20 Kinder pro Klasse		
S1	7	Klassenzimmer	Bestand	2.OG	74	74	0	ca. 20 Kinder pro Klasse		
S1	8	Klassenzimmer	Bestand	2.OG	74	56	18	ca. 20 Kinder pro Klasse		
		<i>Klassenzimmer Reserve (Neu)</i>	<i>Bestand</i>	<i>HP</i>	<i>68</i>	<i>68</i>	<i>0</i>	<i>Nicht im Wettbewerbsprogramm</i>	<i>Reserveraum 68 m2</i>	
S1	9	Klassenzimmer	Neubau	1.OG	74	73	1	ca. 20 Kinder pro Klasse		
S1	10	Klassenzimmer	Neubau	1.OG	74	73	1	ca. 20 Kinder pro Klasse		
S1	11	Klassenzimmer	Neubau	1.OG	74	73	1	ca. 20 Kinder pro Klasse		
S1	12	Klassenzimmer	Neubau	2.OG	74	73	1	ca. 20 Kinder pro Klasse		
S1	13	Klassenzimmer	Neubau	2.OG	74	73	1	ca. 20 Kinder pro Klasse		
S1	14	Klassenzimmer	Neubau	2.OG	74	73	1	ca. 20 Kinder pro Klasse		
S2	1	Gruppenräume	Bestand	1.OG	18.5	22	-3.5			
S2	2	Gruppenräume	Bestand	1.OG	18.5	22	-3.5			
S2	3	Gruppenräume	Bestand	1.OG	18.5	30	-11.5			
S2	4	Gruppenräume	Bestand	1.OG	18.5	16	2.5			
S2	5	Gruppenräume	Bestand	2.OG	18.5	23	-4.5			
S2	6	Gruppenräume	Bestand	2.OG	18.5	23	-4.5			
S2	7	Gruppenräume	Bestand	2.OG	18.5	30	-11.5			
S2	8	Gruppenräume	Bestand	2.OG	18.5	16	2.5			
		<i>Gruppenraum Reserve (Neu)</i>	<i>Bestand</i>	<i>HP</i>	<i>24</i>	<i>22</i>	<i>2</i>	<i>Nicht im Wettbewerbsprogramm</i>	<i>Reserveraum 25 m2</i>	
S2	9	Gruppenräume	Neubau	1.OG	18.5	23	-4.5			
S2	10	Gruppenräume	Neubau	1.OG	18.5	23	-4.5			
S2	11	Gruppenräume	Neubau	1.OG	18.5	23	-4.5			
S2	12	Gruppenräume	Neubau	2.OG	18.5	23	-4.5			
S2	13	Gruppenräume	Neubau	2.OG	18.5	23	-4.5			
S2	14	Gruppenräume	Neubau	2.OG	18.5	23	-4.5			
S3	1	Schulische Heilpädagogik	Bestand	HP	18.5	36	-17.5			
S3	2	Schulische Heilpädagogik	Neubau	1.OG	18.5	40	-21.5			
S3	3	<i>Schulische Heilpädagogik (Neu)</i>	<i>Neubau</i>	<i>2.OG</i>	<i>18.5</i>	<i>40</i>	<i>-21.5</i>	<i>Nicht im Wettbewerbsprogramm</i>		
S4		Logopädie	Bestand	2.OG	18.5	20	-1.5			
S5	1	Textiles Werken Unterricht	Bestand	1.DG	74	79	-5		Belichtung optimieren / Lärmproblematik	
S5	2	Textiles Werken Unterricht	Bestand	1.DG	74	72	2		Belichtung optimieren / Lärmproblematik	
S5	3	<i>Textiles Werken Unterricht (NEU)</i>	<i>Bestand</i>	<i>1.DG</i>	<i>74</i>	<i>75</i>	<i>-1</i>	<i>Nicht im Wettbewerbsprogramm</i>		
S6		Textiles Werken Lager	Bestand	1.DG	55	61	-6		18.5 m2 / Textiles Werken Unterricht	
S7		Nicht textiles Werken Unterricht	Bestand	1.DG	74	75	-1		Belichtung optimieren / Lärmproblematik	
S8		Nicht textiles Werken Maschinenr.	Bestand	1.DG	18.5	25	-6.5			
S9		Deutsch als Zweitsprache	Bestand	1.OG	18.5	20	-1.5			
S10		Materialraum	Bestand	1.DG	18.5	18	0.5			
<b>Total Flächen</b>					<b>1867.5</b>	<b>1942</b>	<b>-74.5</b>			

Nr.	Bezeichnung	Bestand / Neubau	Geschoss	Fläche pro Raum (gemäss Raumprogramm Wettbewerb in m2)	Fläche pro Raum (gemäss Vorprojekt in m2)	Differenz resp. bei negativem Wert zu gross	Bemerkungen gemäss Raumprogramm Wettbewerb	Bemerkungen Vorprojekt	Anzahl Toiletten / Pissoir	Möbliert? Ja/Nein
-----	-------------	---------------------	----------	---	---	---	--	------------------------	----------------------------------	----------------------

"soll"

"ist"

Kindergarten Unterrichtsräume											
S11	1	Hauptraum	Bestand	EG	90	63	27	Raumhöhe mind. 2.80m; Fensterfläche 1/5 der Bodenfläche; abtrennbare Nische	Belichtung optimieren (Tageslicht)		
S11	2	Hauptraum	Bestand	EG	90	65	25		Belichtung optimieren (Tageslicht)		
S12	1	Gruppenraum	Bestand	EG	25	24	1		Belichtung optimieren (Tageslicht)		
S12	2	Gruppenraum	Bestand	EG	25	22	3		Belichtung optimieren (Tageslicht)		
S13	1	Garderobe = Vorraum	Bestand	EG	45	33	12		Im Korridor, Belichtung optimieren		
S13	2	Garderobe = Vorraum	Bestand	EG	45	33	12				
S14	1	Materialraum NEU Küche	Bestand	EG	15	19	-4		in einem gemeinsamen Raum		
S14	2	Materialraum NEU Küche	Bestand	EG	15	19	-4				
S15	1	Vorraum = Garderobe	Bestand	EG							
S15	2	Vorraum = Garderobe	Bestand	EG							
S16	1	Putzraum	Bestand	EG	5	6	-1		in einem gemeinsamen Raum		
S16	2	Putzraum	Bestand	EG	5	6	-1				
S17	1	Geräteraum (Aussen)	Bestand	Garten	10	11	-1	von Aussen her zugänglich	in einem gemeinsamen Raum / Gartenhaus		
S17	2	Geräteraum (Aussen)	Bestand	Garten	10	11	-1	von Aussen her zugänglich			
S18	1	Materialraum (Diverses)	Bestand	EG	15	16	-1		in einem gemeinsamen Raum		
S18	2	Materialraum (Diverses)	Bestand	EG	15	16	-1				
S X	1	WC Kindergarten (Knaben)	Bestand	EG	-	15	-		3 WC inkl. Zähneputzen		3
S X	2	WC Kindergarten (Mädchen)	Bestand	EG	-	14	-		3 WC inkl. Zähneputzen		3
<b>Total Flächen</b>					<b>410</b>	<b>344</b>	<b>66</b>				

Personalräume											
S19	1	Vorbereitung Kindergärtner/innen	Bestand	EG	75	22	53		inkl. Materialraum S 14		
S19	2	Vorbereitung Lehrer/innen	Bestand	HP	75	70	5				
S20		Aufenthalt Personal	Bestand	HP	120	65	55				
S21		Leitung Primarschule	Bestand	HP	15	22	-7				
S22		Schulsekretariat	Bestand	HP	20	19	1				
S23		Leitung + Mitarbeiter Tagesschule	Neubau	HP	20	35	-15		Im Neubau bei der Tagesschule, inkl. Gard. (S39)		
S24		Officeraum	Bestand	HP	15		15	Büromaterial, Kopierer, Fax, Aktenshredder etc; nahe S1, S2, S19-S23	im Raum S20 (Aufenthalt Personal) integriert		
S25		Sitzungszimmer	Bestand	HP	30	30	0	für Elterngespräche			
S26		Hauswart	Bestand	HP	12	15	-3				
S27		Hauswart Lager	Neubau	UG	40	34	6		inkl. Waschmaschine / Unterverteilung Sanitär		
<b>Total Flächen</b>					<b>422</b>	<b>312</b>	<b>110</b>				

## Raumprogramm für Kirchacker-Schulhaus mit Tagesschulstrukturen und Doppelkindergarten

CSTJ

Stand: 08.04.16

Nr.	Bezeichnung	Bestand / Neubau	Geschoss	Fläche pro Raum (gemäss Raumprogramm Wettbewerb in m2)	Fläche pro Raum (gemäss Vorprojekt in m2)	Differenz resp. bei negativem Wert zu gross	Bemerkungen gemäss Raumprogramm Wettbewerb	Bemerkungen Vorprojekt	Anzahl Toiletten / Pissoir	Möbliert? Ja/Nein
-----	-------------	---------------------	----------	---	---	---	--	------------------------	----------------------------------	----------------------

"soll"

"ist"

Allgemeine Räume Schule und Kindergarten (Tagesschule)										
S28	Aula	Neubau	EG	125	134	-9	neben Instrumentenlager und Essraum; mit mobiler, öffentlicher Trennwand zu beiden Räumen	inkl. "Korridor" unter Galerie		
S29	Instrumentenlager für Musikalische Grundschule	Neubau	EG	35	35	0	neben Aula; mit mobiler, öffentlicher Trennwand zur Aula	inkl. Stuhllager und Lager Bühnenelemente		
S30	Essraum	Neubau	EG	125	134	-9	neben Aula; mit mobiler, öffentlicher Trennwand zur Aula	inkl. "Korridor" unter Galerie		
S31	Küche	Neubau	EG	40	38	2	neben Essraum; die Küche dient dem Mittagstisch für die Tagesschule nur zur Aufbereitung und Aufwärmung der Speisen			
S32	Aufgabenbetreuung	Neubau	HP	74	60	14	für Tagesschule			
S33	Spielraum	Neubau	HP	40	35	5	für Tagesschule	Auch für den Musikunterr. in Kleingruppen genutzt		
S34	Ruheraum	Neubau	HP	30	40	-10	für Tagesschule			
S35	1 WC beh. / WC Lehrpersonen	Bestand	HP		14			1 WC beh. + 1 WC Männer + 1 WC Frauen	3	
S35	2 WC Mädchen	Bestand	1.OG		13			2 WC	2	
S35	3 WC Knaben	Bestand	2.OG		13			2 WC + 3 Pissoir	5	
S35	4 WC Mädchen	Bestand	1.DG		14			2 WC	2	
S35	5 WC Knaben	Neubau	1.OG		19		geschlechtergetrennt; pro Etage eine Anlage	4 WC + 4 Pissoir	8	
S35	6 WC Mädchen	Neubau	2.OG		20			6 WC	6	
S35	7 WC Mädchen Tagesschule	Neubau	HP		8			2 WC	2	
S35	8 WC Knaben Tagesschule	Neubau	HP		4			1 WC	1	
S36	1 WC Personal Besucher/innen	Neubau	EG		4		geschlechtergetrennt; 1 Behindertentoilette (1.65 x 1.80 m) mit Wickeltisch für ganzes Schulhaus	1 WC behindertengerecht + Wickeltisch	1	
S36	2 WC Aula / Mensa Mädchen (Besu.)	Neubau	UG		22			8 WC	8	
S36	3 WC Aula / Mensa Knaben (Besu.)	Neubau	UG		17			4 WC + 4 Pissoir	8	
S37	Garderobe / Dusehen Mädchen	Neubau	UG	55	19	36	für Tagesschule	Duschen entfallen / nur "Kästchen" und Zahnputzen		
S38	Garderobe / Dusehen Knaben	Neubau	UG	55	19	36	für Tagesschule	Duschen entfallen / nur "Kästchen" und Zahnputzen		
S39	Garderobe Personal	Neubau	UG				für Tagesschule	Im Raum S23 integriert		
S40	1 Putzräume	Neubau	HP		2.6		pro Geschoss ein Raum			
S40	2 Putzräume	Neubau	1.OG		1.5		pro Geschoss ein Raum			
S40	3 Putzräume	Neubau	2.OG		1.5		pro Geschoss ein Raum			
S41	Archiv	Bestand	UG	40	34	6				
S42	1 Lager für Büromaterial, Mobiliar	Neubau	UG	40	34	6				
S42	2 Lager Reserve	Neubau	UG		34					
S43	Server	Neubau	UG	10	9	1				
<b>Total Flächen</b>				<b>669</b>	<b>630.6</b>	<b>78</b>				

Haustechnik										
S44	1 Heizung / Sanitär / Elektro	Neubau	UG	60	29	31	Lage UG; Fernwärme geplant; EDV Separat			
S44	2 Lüftung Schule / Aula und Mensa	Neubau	UG		50					
S44	3 Lüftung Küche	Neubau	UG		12					
S44	4 Heizung / Sanitär / Elektro	Bestand	EG		27			Keine Lüftung im Bestand		

Samariter										
S45	1 Materialraum Verein	Neubau	UG		35		Nicht im Wettbewerbsprogramm			
S46	2 Material Einsatz, Blutspende	Neubau	UG		24		Nicht im Wettbewerbsprogramm			

**Projekt:** **179 SKN**  
Neuhausen Schulhaus  
Kredit Vorprojekt INV0008

**Objekte:** Neubau, Altbau

**Bauherr:** Gemeindeverwaltung Neuhausen am Rheinflall, Zentralstrasse 38, 8212 Neuhausen am Rheinflall

**Architekt:** Caruso St John Architects AG, Räffelstrasse 32, 8045 Zürich

**Kostenplaner/Bauleitung:** WT Partner AG, Stauffacherstrasse 101, 8004 Zürich

**Sachbearbeiter:** Thomas Walder, M +41 79 718 15 86

## Kostenschätzung +/-15% vom 11.05.2016 (Stand 13.05.2016)

**Bemerkung:** Preise inkl. 8% MwSt.  
Index 101.0 Punkte (Basis 04.2010: 100 Punkte)  
  
Ausführung in einer Etappe (Schule in Provisorium)

Folgende Kosten sind nicht eingerechnet:

- \_ allfällige Altlasten
- \_ Nachbarentschdigungen
- \_ Kunst am Bau
- \_ Miete öffentlicher Grund
- \_ Parzellenanpassungen und Grundbuchmutationen
- \_ Baukreditzinsen
- \_ Finanzierung ab Baubeginn
- \_ Winterbaumassnahmen

**Grundlagen:**

- \_ Pläne Architekt vom 31.03.2016
- \_ Baubeschrieb Architekt nach Raumtyp vom 15.04.2016
- \_ Bezugsmengen Architekt vom 13.04.2016
- \_ Zusammenstellung Mobiliar Gemeinde Neuhausen vom 19.04.2016
- \_ Besichtigung vor Ort
- \_ Kostenschätzung Bauingenieur, EHLKS und Landschaftsarchitekten
- \_ Erfahrungswerte Kostenplaner

**Preisstand:** NEU Erweiterung und Neubau Schulhaus mit Mehrzweckhalle  
ALT Sanierung Altbau (inkl. Provisorium BKP 7)

Neuhausen am Rheinflall,  
Die Bauherrschaft

Gemeinde Neuhausen am Rheinflall  
Zentralstrasse 38  
8212 Neuhausen am Rheinflall

Zürich,  
Der Architekt

Caruso St. John Architects  
Räffelstrasse 32  
8045 Zürich

Zürich,  
Die Bauleitung/Kostenplaner

WT Partner AG  
Stauffacherstrasse 101  
8004 Zürich

**Kostenschätzung +/-15% vom 11.05.2016 (Stand 13.05.2016)**

Zusammenstellung nach Hauptgruppen inkl. MWST

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.
	Objekt	
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>780'200</b>
	Neubau	356'000
	Altbau	424'200
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>15'431'900</b>
	Neubau	9'024'300
	Altbau	6'407'600
<b>3</b>	<b>Betriebseinrichtungen</b>	<b>124'200</b>
	Neubau	124'200
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>	<b>780'600</b>
	Neubau	632'300
	Altbau	148'300
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten und Uebergangskonten</b>	<b>572'100</b>
	Neubau	384'400
	Altbau	187'700
<b>7</b>	<b>Schulprovisorium</b>	<b>756'000</b>
	Altbau	756'000
<b>9</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>1'238'900</b>
	Neubau	650'600
	Altbau	588'300
	<b>Total CHF</b>	<b>19'683'900</b>
	Neubau	11'171'800
	Altbau	8'512'100

**Kostenschätzung +/-15% vom 11.05.2016 (Stand 13.05.2016)**

Detailausdruck inkl. MWST

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.
	Objekt	
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>780'200</b>
	Neubau	356'000
	Altbau	424'200
<b>10</b>	<b>Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen</b>	<b>29'600</b>
	Neubau	7'000
	Altbau	22'600
<b>101</b>	<b>Bestandesaufnahmen</b>	<b>22'600</b>
	Altbau	22'600
<b>102</b>	<b>Baugrunduntersuchungen</b>	<b>7'000</b>
	Neubau	7'000
<b>11</b>	<b>Räumungen, Terrainvorbereitungen</b>	<b>251'800</b>
	Neubau	30'200
	Altbau	221'600
<b>111</b>	<b>Rodungen</b>	<b>7'500</b>
	Neubau	1'600
	Altbau	5'900
<b>112</b>	<b>Abbrüche</b>	<b>244'300</b>
	Neubau	28'600
	Altbau	215'700
<b>13</b>	<b>Gemeinsame Baustelleneinrichtung</b>	<b>284'400</b>
	Neubau	177'900
	Altbau	106'500
<b>130</b>	<b>Uebergangsposition</b>	<b>172'800</b>
	Neubau	118'800
	Altbau	54'000
<b>131</b>	<b>Abschrankungen</b>	<b>35'300</b>
	Neubau	17'000
	Altbau	18'300

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.
	Objekt	
133	Büro Bauleitung	28'200
	Neubau	13'600
	Altbau	14'600
136	Kosten für Energie, Wasser und dgl.	48'100
	Neubau	28'500
	Altbau	19'600
14	Anpassungen an bestehende Bauten	21'600
	Neubau	21'600
142	Rohbau 2	21'600
	Neubau	21'600
15	Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen	35'000
	Neubau	35'000
154	Heizungs-, Lüftungs-, Klima-, Kälteleitungen	35'000
	Neubau	35'000
17	Spez.Fundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung	46'500
	Neubau	46'500
19	Honorare	111'300
	Neubau	37'800
	Altbau	73'500
191	Architekt	111'300
	Neubau	37'800
	Altbau	73'500
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>15'431'900</b>
	Neubau	9'024'300
	Altbau	6'407'600
20	Baugrube	254'300
	Neubau	204'200
	Altbau	50'100

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.
	Objekt	
201	Baugrubenaushub	254'300
	Neubau	204'200
	Altbau	50'100
21	Rohbau 1	2'831'800
	Neubau	1'864'600
	Altbau	967'200
211	Baumeisterarbeiten	2'481'500
	Neubau	1'831'100
	Altbau	650'400
212	Montagebau in Beton und vorfabriziertem Mauerwerk	33'500
	Neubau	33'500
214	Montagebau in Holz	100'800
	Altbau	100'800
216	Natur- und Kunststeinarbeiten	216'000
	Altbau	216'000
22	Rohbau 2	1'410'300
	Neubau	769'200
	Altbau	641'100
221	Fenster, Aussentüren, Tore	822'200
	Neubau	434'900
	Altbau	387'300
222	Spenglerarbeiten	30'300
	Neubau	16'600
	Altbau	13'700
223	Blitzschutz	17'200
	Neubau	8'600
	Altbau	8'600
224	Bedachungsarbeiten	279'400
	Neubau	135'800
	Altbau	143'600

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.
	Objekt	
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen	25'300
	Neubau	18'500
	Altbau	6'800
226	Fassadenputze	98'600
	Neubau	82'100
	Altbau	16'500
227	Aeussere Oberflächenbehandlungen	36'100
	Neubau	15'600
	Altbau	20'500
228	Aeussere Abschlüsse, Sonnenschutz	101'200
	Neubau	57'100
	Altbau	44'100
23	Elektroanlagen	1'487'600
	Neubau	822'900
	Altbau	664'700
231	Apparate Starkstrom	110'400
	Neubau	79'100
	Altbau	31'300
232	Starkstrominstallationen	553'100
	Neubau	277'900
	Altbau	275'200
233	Leuchten und Lampen	388'800
	Neubau	216'000
	Altbau	172'800
235	Apparate Schwachstrom	86'400
	Neubau	67'000
	Altbau	19'400
236	Schwachstrominstallationen	286'000
	Neubau	154'200
	Altbau	131'800
237	Gebäudeautomation	62'900
	Neubau	28'700
	Altbau	34'200

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.
	Objekt	
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen	1'527'400
	Neubau	1'204'300
	Altbau	323'100
242	Wärmeerzeugung	25'100
	Altbau	25'100
243	Wärmeverteilung	723'000
	Neubau	462'000
	Altbau	261'000
244	Lüftungsanlagen	722'100
	Neubau	708'100
	Altbau	14'000
248	Dämmungen HLKK-Installationen	57'200
	Neubau	34'200
	Altbau	23'000
25	Sanitäranlagen	413'900
	Neubau	250'000
	Altbau	163'900
251	Allgemeine Sanitärapparate	191'000
	Neubau	129'000
	Altbau	62'000
253	Sanitäre Ver- und Entsorgungsapparate	147'100
	Neubau	95'000
	Altbau	52'100
256	Sanitärinstallationselemente	38'000
	Neubau	26'000
	Altbau	12'000
258	Kücheneinrichtungen	37'800
	Altbau	37'800
26	Transportanlagen	101'000
	Neubau	41'600
	Altbau	59'400

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.
	Objekt	
261	Aufzüge	101'000
	Neubau	41'600
	Altbau	59'400
27	Ausbau 1	1'617'300
	Neubau	919'000
	Altbau	698'300
271	Gipserarbeiten	464'800
	Neubau	186'200
	Altbau	278'600
272	Metallbauarbeiten	78'000
	Neubau	60'300
	Altbau	17'700
273	Schreinerarbeiten	662'300
	Neubau	367'400
	Altbau	294'900
274	Spezialverglasungen (innere)	13'000
	Neubau	13'000
275	Schliessanlagen	39'200
	Neubau	19'200
	Altbau	20'000
276	Innere Abschlüsse	27'000
	Neubau	27'000
277	Elementwände	333'000
	Neubau	245'900
	Altbau	87'100
28	Ausbau 2	2'013'400
	Neubau	708'000
	Altbau	1'305'400
281	Bodenbeläge	723'200
	Neubau	378'500
	Altbau	344'700

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.
	Objekt	
282	Wandbeläge, Wandbekleidungen	81'000
	Neubau	41'000
	Altbau	40'000
283	Deckenbekleidungen	905'900
	Neubau	170'700
	Altbau	735'200
285	Innere Oberflächenbehandlungen	179'900
	Neubau	52'300
	Altbau	127'600
286	Bauaustrocknung	32'400
	Neubau	21'600
	Altbau	10'800
287	Baureinigung	91'000
	Neubau	43'900
	Altbau	47'100
29	Honorare	3'774'900
	Neubau	2'240'500
	Altbau	1'534'400
291	Architekt	2'674'000
	Neubau	1'468'700
	Altbau	1'205'300
292	Bauingenieur	194'400
	Neubau	156'600
	Altbau	37'800
293	Elektroingenieur	181'000
	Neubau	99'600
	Altbau	81'400
294	HLKK-Ingenieur	390'000
	Neubau	275'600
	Altbau	114'400
296	Spezialisten	335'500
	Neubau	240'000
	Altbau	95'500

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.
	Objekt	
<b>3</b>	<b>Betriebseinrichtungen</b>	<b>124'200</b>
	Neubau	124'200
35	Sanitäranlagen Neubau	108'000 108'000
358	Kücheneinrichtungen Neubau	108'000 108'000
39	Honorare Neubau	16'200 16'200
396	Spezialisten Neubau	16'200 16'200
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>	<b>780'600</b>
	Neubau	632'300
	Altbau	148'300
40	Terraingestaltung Neubau Altbau	48'700 42'400 6'300
401	Erdbewegungen Neubau Altbau	48'700 42'400 6'300
41	Roh- und Ausbauarbeiten Neubau Altbau	93'400 60'500 32'900
411	Baumeisterarbeiten Neubau Altbau	93'400 60'500 32'900
42	Gartenanlagen Neubau Altbau	266'300 202'600 63'700

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.
	Objekt	
421	Gärtnerarbeiten	62'200
	Neubau	37'600
	Altbau	24'600
422	Einfriedungen	11'000
	Altbau	11'000
423	Ausstattungen, Geräte	193'100
	Neubau	165'000
	Altbau	28'100
44	Installationen	26'500
	Neubau	26'500
443	Elektroanlagen	18'900
	Neubau	18'900
445	Sanitäranlagen	7'600
	Neubau	7'600
46	Kleinere Trassenbauten	345'700
	Neubau	300'300
	Altbau	45'400
461	Erd- und Unterbau	47'000
	Neubau	45'100
	Altbau	1'900
463	Oberbau	298'700
	Neubau	255'200
	Altbau	43'500
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten und Uebergangskonten</b>	<b>572'100</b>
	Neubau	384'400
	Altbau	187'700
51	Bewilligungen, Gebühren	139'100
	Neubau	137'500
	Altbau	1'600

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.
	Objekt	
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation	171'400
	Neubau	100'900
	Altbau	70'500
521	Muster, Materialprüfungen	7'000
	Neubau	4'300
	Altbau	2'700
524	Vervielfältigungen, Plankopien	164'400
	Neubau	96'600
	Altbau	67'800
53	Versicherungen	28'200
	Neubau	13'600
	Altbau	14'600
531	Bauzeitversicherungen	7'000
	Neubau	3'400
	Altbau	3'600
532	Spezialversicherungen	21'200
	Neubau	10'200
	Altbau	11'000
55	Bauherrenleistungen	205'200
	Neubau	118'800
	Altbau	86'400
56	Uebrige Baunebenkosten	28'200
	Neubau	13'600
	Altbau	14'600
561	Bewachung durch Dritte	28'200
	Neubau	13'600
	Altbau	14'600
<b>7</b>	<b>Schulprovisorium</b>	<b>756'000</b>
	Altbau	756'000
<b>9</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>1'238'900</b>
	Neubau	650'600

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.
	Objekt	

	Altbau	588'300
	<b>Total CHF</b>	<b>19'683'900</b>
	Neubau	11'171'800
	Altbau	8'512'100

--	--	--



Visualisierungen



