

Öffentliche Raumbedürfnisse

# Standortbeurteilung



|                          |    |
|--------------------------|----|
| 1. Einleitung            | 3  |
| 2. Beurteilungskriterien | 5  |
| 3. Variantenbeschrieb    | 8  |
| 3.1 Variante 1           | 8  |
| 3.2 Variante 2           | 10 |
| 3.3 Variante 3           | 12 |
| 4. Variantenbeurteilung  | 14 |
| 5. Empfehlung            | 15 |

# 1. Einleitung

## Ausgangslage

Bereits seit 2002 wurden durch die KOMREST die Themen Schule/Bildung, Verwaltung etc. bearbeitet. Die Resultate sind im Schlussbericht vom 24.3.2004 dokumentiert. Im Rahmen des Masterplans Stetten wurden daraufhin langfristige Visionen und Strategieansätze erarbeitet. Für die Frage einer allfälligen Schulhauserweiterung oder eines Schulhaus Neubaus, wurden durch die Müller Architekten und Planer GmbH Planentwürfe aufgezeichnet und ein Bericht (24.11.2008) erstellt. Dieser enthält eine erste Bewertung der Standorte bzw. der Varianten für die Schule. Der neue Gemeinderat hat sämtliche Unterlagen gesichtet, bewertet und weiter entwickelt. Daraus entstand die Vision eines Gemeindezentrums. Diese Studie wurde am 25.3.2009 der Bevölkerung anlässlich einer Orientierungsversammlung vorgestellt.

## Aufgabe

Gemäss den vier genannten Studien (KOMREST, Masterplan, Schulraum und Gemeindezentrum) bestehen verschiedene Varianten, wie die öffentlichen Raumbedürfnisse (Verwaltung, Schule, Kindergarten und evtl. weitere Nutzung) untergebracht werden können. Anhand einer einheitlichen Beurteilung sollen die Varianten verglichen und eine Empfehlung für eine Variante abgegeben werden.

### Variante 1

|  |   |
|--|---|
| <b>„zentrale Lösung“</b><br>(1 Standort) | Verwaltung  |
|  | Kindergarten  |
|  | Schule  |
|  | Drittnutzungen<br>(Multifunktions-Gemeinschaftsraum, Tagesstruktur) |
|  |   |

### Variante 2

|   |   |
|---|---|
| <b>„Gemeindezentrum“</b><br>(2 Standorte) | Verwaltung  |
|   | Kindergarten Rietwis  |
|   | Drittnutzungen<br>(Multifunktions-Gemeinschaftsraum, Tagesstruktur) |
|   | Schule Standort Winkel  |

### Variante 3

|   |                        |
|---|------------------------|
| <b>„dezentrale Lösung“</b><br>(3 Standorte) | Schule Standort Winkel |
|   | Kindergarten Rietwis   |
|   | Verwaltung Hofwis      |

Die Sachbereiche Verkehr, Siedlungsentwicklung und Alter sind nicht Gegenstand dieser Beurteilung.

Raumprogramm

|  |  |
|--|--|
| Doppelkindergarten                                   | <ul style="list-style-type: none"><li>• 2 Haupträume</li><li>• 1 grosser Gruppenraum, unterteilbar</li><li>• Arbeitsraum</li><li>• Materialraum</li><li>• Garderobe</li><li>• Lehrerzimmer</li><li>• Spielplatz und Aussenflächen</li></ul>  |
| Schule   | <ul style="list-style-type: none"><li>• 2 Schulzimmer</li><li>• 1 Werkraum</li><li>• 5 Gruppenräume, davon 3 neue und 2 durch Umnutzung bestehender Räume</li><li>• Aula</li><li>• Lehrerzimmer (Umnutzung Archiv)</li><li>• 2 Lagerräume</li><li>• Pausenplatz</li></ul>  |
| Tagesstrukturen und Begegnungsräume (Drittnutzungen) | <ul style="list-style-type: none"><li>• Spiel-, Lern- und Ruheräume für ca. 25 Kinder</li><li>• Kleinküche</li><li>• Raum für Treffen</li></ul>  |
| MZH (bestehend)                                      | <ul style="list-style-type: none"><li>• 2 Sitzungszimmer für Vereine</li><li>• davon 1 als Musikzimmer (ausser-schulisch) benutzbar</li></ul>  |
| Gemeindeverwaltung                                   | <ul style="list-style-type: none"><li>• 1 grosses Büro für Kanzlei und Einwohnerkontrolle mit Schalterraum</li><li>• langfristig 1 Büro für Zentralverwaltung (Reserve)</li><li>• 1 Büro Steuerverwaltung</li><li>• 1 Gemeinderatszimmer mit Möglichkeit einen Arbeitsplatz abzutrennen</li><li>• 1 grosses Sitzungszimmer für vielfältige Nutzungen</li><li>• Materialraum</li><li>• Archiv</li></ul> |
| Sportplatz   | <ul style="list-style-type: none"><li>• Bolzplatz (Fussballfläche)</li><li>• Hartplatz</li><li>• evtl. langfristig Neunerfussballfeld</li></ul>  |
| „Metzgerhüsli“                                       | <ul style="list-style-type: none"><li>• Kleinladen</li></ul>   |

## 2. Beurteilungskriterien

Im Folgenden werden die verwendeten Beurteilungskriterien sowie die Zielwerte beschrieben. Die Bewertung erfolgt entsprechend der Schulnoten (6= sehr gut, 1= sehr schlecht).

### Investitionskosten

Wie hoch sind die Kosten für das Erstellen / Sanieren und Umbauen der Gebäude und Anlagen?

Es wird beurteilt wie gross die Gesamtinvestitionen sind.

|                                |                     |
|--------------------------------|---------------------|
| Geringe Investition            | = sehr gut (6)      |
| Hohe, unmittelbare Investition | = sehr schlecht (1) |

### Handlungsfähigkeit

Ist die Gemeinde autonom handlungsfähig? Oder ist sie von Entscheidungen Dritter abhängig?

Es wird beurteilt, ob die Gemeinde bei ihren Handlungen von Entscheiden von Privatpersonen abhängig ist und ob sie das benötigte Land bzw. die notwendigen Räume, welche für einen allfälligen Neubau oder die Unterbringung von Raumfunktionen zur Verfügung stehen, selber besitzt.

|  |                     |
|--|---------------------|
| Autonome unmittelbare Handlungsfähigkeit                   | = sehr gut (6)      |
| Keine Handlungsfähigkeit ohne Entscheide von Drittpersonen | = sehr schlecht (1) |

### Betriebskosten/Umwelt

Welche Kostenfolgen entstehen im Betrieb? Für die Beurteilung der Varianten werden nur relative Vergleiche angestellt.

Es werden summarisch beurteilt:

- Betrieb: Heizkosten, Stromkosten, Wasser u. dgl. (ein kompakter Bau verursacht weniger Kosten und weniger Verbrauch als mehrere Bauten, eine grössere Anlage erlaubt zudem ein effizienteres System)
- Reinigung, Abwart, Wartung (eine Anlage verursacht einen geringeren Wartungsaufwand als drei Anlagen usw.)
- Miete

|   |                     |
|---|---------------------|
| Geringer Energieverbrauch, geringe Betriebskosten | = sehr gut (6)      |
| Sehr hoher Energieverbrauch, hohe Betriebskosten  | = sehr schlecht (1) |

Etappierbarkeit/  
Umsetzungszeitraum

Wie einfach lässt sich die jeweilige Variante etappieren und wie gut kann sie dadurch auf die bestehenden Prioritäten der Raumbedürfnisse abgestimmt werden?

Ein Gebäude kann kaum bzw. nicht etappiert werden. Bei drei Gebäuden kann problemlos das dringlichste vorgezogen werden, was sich auch positiv auf den Investitionsfluss auswirkt. Zudem binden grosse Bauwerke auch erhebliche personelle Ressourcen (Gemeinderat / Kommissionen / Verwaltung) was im Milizsystem zu erheblichen Belastungen führt.

|                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| Flexible Etappierbarkeit | = sehr gut (6)      |
| Geringe Etappierbarkeit  | = sehr schlecht (1) |

Erreichbarkeit

Wie gut ist die Erreichbarkeit der jeweiligen Nutzungen?

Beurteilt wird die Lage der Nutzungen in Bezug auf die bestehenden und möglichen neuen Wohnquartiere. Am Rande der Wohnquartiere gelegene Nutzungen verursachen für einen Grossteil lange Wege und zahlreiche Strassenquerungen.

|  |                     |
|--|---------------------|
| Zentrale Lage in Bezug auf die Quartiere | = sehr gut (6)      |
| Randlage in Bezug auf die Quartiere      | = sehr schlecht (1) |

Nutzungsflexibilität/  
Entscheidungsfreiheit

Wie flexibel kann auf veränderte Nutzungsansprüche reagiert werden?

Beurteilt wird, ob beispielsweise starke Veränderungen der Schülerzahlen aufgefangen (z.B. sehr viele Schüler/kaum Kindergärtner) oder vorhandene Räume gut für einen anderen Zweck genutzt werden können, wenn weniger Schüler vorhanden sind bzw. wenn bei einer hohen Schülerzahl eine Schulausweitung erforderlich ist. Könnte beispielsweise auch ein Mittagstisch/eine Tagesschule oder ein anderes Schulsystem (z.B. „Grundstufe“) einfach umgesetzt werden? Die Flexibilität dürfte innerhalb eines Bauwerkes mit sämtlichen Funktionen am grössten sein.

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| Hohe Flexibilität    | = sehr gut (6)      |
| Geringe Flexibilität | = sehr schlecht (1) |

Synergien

Wie gut können Infrastruktureinrichtungen von den verschiedenen Nutzern mitbenutzt werden?

Beurteilt werden ob Einrichtungen wie Parkplätze, Aussenräume, Heizungen oder andere Betriebseinrichtungen von verschiedenen Nutzern aufgrund der unterschiedlichen zeitlichen Beanspruchung genutzt werden können.

|                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| Hohe Nutzbarkeit von Synergien  | = sehr gut (6)      |
| Keine Nutzbarkeit von Synergien | = sehr schlecht (1) |

Geschichte/Identität

Wie verträglich ist die Variante aus Sicht die Geschichte / Identität von Stetten zu beurteilen?

Ein Grossteil der Bevölkerung ist im bestehenden Schulhaus Winkel zur Schule gegangen. Sofern das Schulhaus als Schulhaus aufgegeben und umgenutzt werden soll, geht die Zugänglichkeit und voraussichtlich auch die innere Struktur des Hauses verloren. Dies bedeutet für Stetten einen gewissen Identitätsverlust.

|                                |                     |
|--------------------------------|---------------------|
| Erhalt für die Öffentlichkeit  | = sehr gut (6)      |
| Verlust für die Öffentlichkeit | = sehr schlecht (1) |





## Beurteilung

Die Variante wird folgendermassen beurteilt:

|    |  |  |   |
|----|--|--|---|
| V1 | Investitionskosten                     | Da ein Neubau für alle Nutzungen erstellt wird, entstehen hohe Investitionskosten.<br>Je nach Weiterverwendung des Schulhauses kann aus dem Verkaufserlös des Gebäudes ein Anteil der Neubauinvestition finanziert werden. Für den Neubau (Schule, Kindergarten, Kindergarten, Verwaltung, Tagesstrukturen und flexibel nutzbarer Zusatzraum inkl. Aussenbereich ohne Sportplatz wird mit Kosten von rund Fr. 7.5 Mio. gerechnet.                        | 2 |
|    | Handlungsfähigkeit                     | Das benötigte Land befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die Gemeinde ist Bauherr des Neubaus. Sie ist daher vollständig autonom handlungsfähig.   | 6 |
|    | Betriebskosten/Umwelt                  | Ein kompakter Bau, welcher Schule, Kindergarten, Verwaltung und Drittnutzungen/Multifunktionsraum unterbringt, verursacht geringere Betriebskosten als eine Aufteilung der Nutzungen auf mehrere Standorte. Zudem besteht die Chance, z.B. einen Minergiebau oder einen modernen Bau mit einer anderen effizienten Energienutzung und Dämmung zu erstellen. Es ist nur eine Heizung zu warten, die Gebäudehülle ist im Verhältnis zum Raum geringer etc. | 5 |
|    | Etappierbarkeit/<br>Umsetzungszeitraum | Die Etappierbarkeit ist im Vergleich zu den anderen Varianten sehr gering. Die ganzen Investitionskosten werden auf einmal ausgelöst.  | 1 |
|    | Erreichbarkeit                         | Das Areal Rietwis liegt in Bezug auf die bestehenden und künftigen Wohnquartiere nicht optimal zentral.  | 4 |
|    | Nutzungsflexibilität                   | Durch die Anlage aller notwendigen Räume auf dem gleichen Areal bzw. innerhalb des gleichen Gebäudes, kann bei veränderten Nutzungsansprüchen relativ einfach reagiert werden. Beispielsweise können ein Schulzimmer als weiterer Kindergartenraum, ein „Mittagstisch“ in Verbindung mit der Kleinküche, ein Schulgruppenraum für die Kindergärtner oder gar ein Gruppenraum für eine Besprechung in der Verwaltung genutzt werden.                      | 5 |
|    | Synergien                              | Es entstehen hohe Synergien (Parkierung, Aussenflächen, Infrastruktur). Das Potenzial von Nutzungskonflikten scheint gering zu sein.   | 5 |
|    | Geschichte                             | Das Schulhaus würde als Schulhaus aufgegeben, was – je nach Folgenutzung – einen gewissen Verlust für die Gemeinde darstellen würde.   | 1 |

### 3.2 Variante 2

#### 2 Standorte

Das Schulhaus am Standort Winkel wird mit einem Anbau erweitert, um den heutigen Bedürfnissen gerecht zu werden.

Im Bereich Rietwis wird ein „Gemeindezentrum“ erstellt, in welchem sich neben Kindergarten und Verwaltung diverse weitere Nutzungen (Begegnungsfläche, Räume für Tagesstrukturen etc.) unterbringen lassen.

Die Sportanlage wird am Standort Rietwis vorgesehen.

Das Metzgerhüsli könnte als Kleinladen umgenutzt werden.

Ausschnitt  
Anbau Schulhaus



Ausschnitt  
Flächenlayout Neubau „Gemeindezentrum“



Standort: Zone für öffentliche Bauten



## Beurteilung

Die Variante wird folgendermassen beurteilt:

|  |   |   |
|--|---|---|
| V2 Investitionskosten                  | <p>Im Unterschied zu Variante 1, entstehen auf dem Areal Rietwis weniger hohe Investitionskosten, da kein Schulhausneubau erstellt werden muss.</p> <p>Für den Neubau mit Kindergarten, Verwaltungsräumen und einem flexibel nutzbaren Zusatzraum ist mit Kosten von ca. Fr. 2.5 Mio. (ohne Ausstattung und Ausrüstung) zu rechnen.</p> <p>Für die Schulhauserweiterung (Schulhausanbau und Pausenplatz) muss mit zusätzlichen Investitionen gerechnet werden.</p> <p>Gemäss den Unterlagen der Orientierungsveranstaltung am 25.3.2009 wurden die Kosten auf ca. Fr. 1.8 Mio. geschätzt.</p> | 4 |
| Handlungsfähigkeit                     | <p>Das benötigte Land für die Schule und das Gemeindezentrum befindet sich im Grundeigentum der Gemeinde. Die Gemeinde ist Bauherr des Neubaus. Sie ist daher vollständig autonom handlungsfähig.</p>   | 6 |
| Betriebskosten                         | <p>Das bestehende Schulhaus wird voraussichtlich mit einer Gasheizung versehen. Ziel ist es, die Schulraumerweiterung nach Minergie-Standard zu planen.</p> <p>Aufgrund der zwei Standorte entstehen geringe Mehrkosten. Es sind zwei Heizungen nötig, die jeweils Wartungsaufwand verursachen. Die Gebäudehülle, die es zu unterhalten gilt, ist im Verhältnis zum Raum grösser als bei einem Bau.</p>   | 5 |
| Etappierbarkeit/<br>Umsetzungszeitraum | <p>Die Etappierbarkeit ist relativ gut. Der Schulhausanbau kann völlig unabhängig von den anderen Bauten erstellt werden. Um den Kindergarten, welcher hohe Priorität aufweist vorzuziehen, könnte das Gebäude als Ganzes geplant, jedoch nur der Kindergarten erstellt werden. Dazu ist es notwendig, dass eine spätere Erweiterung (Aufbau Verwaltung) eingeplant und statisch vorgesehen wird.</p>   | 4 |
| Erreichbarkeit                         | <p>Die Lage des Schulhauses liegt für die bestehenden und allfällig neuen Wohnquartiere recht zentral. Demgegenüber liegt der Kindergarten und die Verwaltung etwas peripher wie bei Variante 1.</p>  | 5 |
| Nutzungsflexibilität                   | <p>Auf veränderte Nutzungsansprüche kann bezüglich Schule weniger flexibel reagiert werden als wenn alle Raumansprüche in einem Bau untergebracht werden.</p>   | 4 |
| Synergien                              | <p>Synergien gibt es zwischen Kindergarten und Tagesstrukturen (gemeinsame Küche, Grupperäume). Im Gegenzug entstehen weniger Nutzungskonflikte.</p> <p>Eine gute Synergie ergibt sich ebenfalls mit der Neugestaltung des Spielplatzes und dem Kindergartenneubau.</p>   | 4 |
| Geschichte                             | <p>Das gut unterhaltene und teilsanierte Schulhaus wird weiterhin als Schulhaus genutzt, was die Identität von Stetten stärkt.</p>  | 6 |

### 3.3 Variante 3

#### Dezentrale Lösung – 3 Standorte

Das Schulhaus am Standort Winkel wird mit einem Anbau erweitert, um den heutigen Bedürfnissen gerecht zu werden.

Der Kindergarten wird am heutigen Standort neu erstellt bzw. saniert.

Für die Verwaltung werden ein bis zwei Wohnungen im Neubau Hofwis angemietet.

Die Sportanlage wird am Standort Rietwis vorgesehen.

Das Metzgerhüsli könnte als Kleinladen umgenutzt werden.

Ausschnitt  
Verwaltung eingemietet



Ausschnitt  
Anbau Schulhaus



## Beurteilung

## Die Variante wird folgendermassen beurteilt

### V3 Investitionskosten

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <p>Im Unterschied zu den anderen beiden Varianten, entstehen auf dem Areal Rietwis weniger hohe Investitionskosten. Nur der Kindergarten muss neu erstellt werden. Allerdings umfasst diese Variante auch nicht alle gewünschten Räume.</p> <p>Für den Kindergarten mit Aussenbereich wurde mit Kosten Fr. 1.5 Mio. gerechnet.</p> <p>Für die Schulhauserweiterung (Schulhausanbau und Pausenplatz) muss mit Investitionen entsprechend Variante 2 gerechnet werden.</p> <p>Es wurde mit Kosten von Fr. 1.8 Mio. gerechnet.</p> <p>Zu beachten ist, dass die Miete im Neubau Hofwis (Vollversion: Fr. 60'000.-/Jahr) kapitalisiert mit 5% zudem einen Wert von Fr. 1.2 Mio. darstellt.</p> | 5 |
| Handlungsfähigkeit                     | <p>Der Neubau in welchem die Verwaltung eingemietet wird, besteht noch nicht. Das dazu notwendige Land befindet sich im Besitz eines privaten Eigentümers. Die Gemeinde ist daher von dessen Entscheidung abhängig. Sowohl der Bauentscheid als auch ein späteres Mietverhältnis stellen ein gewisses Risiko dar, welches bei den anderen Varianten entfällt.</p>  | 2 |
| Betriebskosten                         | <p>Das bestehende Schulhaus wird voraussichtlich mit einer Gasheizung versehen. Ziel ist es, die Schulraumerweiterung nach Minergie-Standard zu planen.</p> <p>Aufgrund der drei Standorte entstehen Mehrkosten, da insgesamt ein grösseres Raumvolumen geheizt werden muss. Es sind zwei Heizungen nötig, die jeweils Wartungsaufwand verursachen (die Wartung der Heizung etc. Hofwis wird durch den Vermieter übernommen).</p> <p>Ausserdem entstehen Mietkosten für die angemietete Wohnung.</p>   | 3 |
| Etaprierbarkeit/<br>Umsetzungszeitraum | <p>Die Etaprierbarkeit ist gut. Allerdings ist sie abhängig von der Entscheidung eines privaten Grundeigentümers. Die Variante wäre vergleichsweise schnell umsetzbar. Da die verschiedenen Teile unabhängig voneinander sind, können die Prioritäten auf den Handlungsbedarf ausgerichtet werden.</p>   | 5 |
| Erreichbarkeit                         | <p>Die Lage des Schulhauses liegt für die bestehenden und allfällig neuen Wohnquartiere recht zentral. Demgegenüber liegen der Kindergarten und die Verwaltung etwas peripher wie bei Variante 1. Zudem ist die Auffindbarkeit der Gemeindeverwaltung in einem Wohnhaus etwas erschwert.</p>   | 4 |
| Nutzungsflexibilität                   | <p>Auf veränderte Nutzungsansprüche kann weniger flexibel reagiert werden. Doppelnutzungen von Räumen sind nur möglich, wenn der Weg auf sich genommen wird.</p>   | 3 |
| Synergien                              | <p>Eine gute Synergie ergibt sich mit der Neugestaltung des Spielplatzes und dem Kindergartenneubau. Weitere Synergien entstehen kaum.</p>   | 3 |
| Geschichte                             | <p>Das gut unterhaltene und teilsanierte Schulhaus wird weiterhin als Schulhaus genutzt, was die Identität von Stetten stärkt.</p>   | 6 |

## 4. Variantenbeurteilung

### Gewichtung

Nicht alle Beurteilungskriterien sind gleich wichtig. Damit die einzelnen Kriterien ihrer Bedeutung entsprechend differenziert betrachtet werden können, wird den einzelnen Beurteilungskriterien für die Variantenbeurteilung eine Gewichtung zugeordnet.

Es wurde folgende Gewichtung vorgesehen:

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Sehr wichtig    | = Faktor 3 |
| bedeutend       | = Faktor 2 |
| Weniger wichtig | = Faktor 1 |

### Nutzwert / Wertigkeit

Die Multiplikation der Gewichtung mit der Benotung (Zielerfüllungsgrad) ergibt die Wertigkeit einer Variante. Oft wird die Wertigkeit auch als Nutzwert bezeichnet. Diejenige Variante mit dem höchsten Nutzwert stellt bezogen auf die Stärken und Schwächen den besten Lösungsansatz dar.

### Variantenvergleich

Im Vergleich ergeben sich folgende Bewertungen:

|                      | Gewicht | V1   |          | V2   |          | V3   |          |
|----------------------|---------|------|----------|------|----------|------|----------|
|                      |         | Note | Nutzwert | Note | Nutzwert | Note | Nutzwert |
| Investitionskosten   | 3       | 2    | 6        | 4    | 12       | 5    | 15       |
| Handlungsfähigkeit   | 2       | 6    | 12       | 6    | 12       | 2    | 4        |
| Betriebskosten       | 2       | 5    | 10       | 5    | 10       | 3    | 6        |
| Etaprierbarkeit      | 3       | 1    | 3        | 4    | 12       | 5    | 15       |
| Erreichbarkeit       | 1       | 4    | 4        | 5    | 5        | 4    | 4        |
| Nutzungsflexibilität | 2       | 5    | 10       | 4    | 8        | 3    | 6        |
| Synergien            | 1       | 5    | 5        | 4    | 4        | 3    | 3        |
| Geschichte           | 1       | 1    | 1        | 6    | 6        | 6    | 6        |
| <b>Summe</b>         |         |      | 51       |      | 69       |      | 59       |
| <b>Durchschnitt</b>  |         |      | 6.4      |      | 8.6      |      | 7.4      |

Die Variante V2 („Gemeindezentrum“) weist den höchsten Nutzwert mit den wenigsten Schwachstellen auf.

## 5. Empfehlung

Variante 2 mit  
„Gemeindezentrum“

Aufgrund des Variantenvergleiches kann festgestellt werden, dass die Variante 2 die künftig anstehenden Herausforderungen der Schule und der Verwaltung am besten meistern kann. Insbesondere schont dieser Ansatz die Gemeindefinanzen und würde auch einen zeitlich gestaffelten Bau der benötigten Räume zulassen. Dies wirkt sich auch positiv auf die beschränkt zur Verfügung stehenden personellen Ressourcen aus. Die notwendigen Entscheide kann die Gemeinde selbstständig fassen, ohne von Drittpersonen abhängig zu sein. Aber auch die künftigen Betriebskosten werfen ein gutes Licht auf diese Variante. Können doch sowohl der Neubau für das kleine Gemeindezentrum mit Kindergarten, Verwaltung und einem flexibel nutzbaren Zusatzraum als auch der Schulhausanbau in einer energiebewussten Bauweise realisiert werden. Die Erhaltung des Schulhauses als öffentliches Gebäude mit hohem Identitätswert ist ebenfalls positiv zu werten.

Die teilweise kleinen Nachteile im Vergleich mit den anderen Varianten werden durch die Vorteile wettgemacht. Eigentliche Schwachpunkte sind nicht auszumachen.

Beurteilung des  
Gemeinderates

Die Variante 2 „Neubau eines Kindergartens Rietwis mit Multifunktionsräumen, Verwaltungsbüros und eine Erweiterung der Schulräume“ erreicht das beste Resultat. Die vorgesehenen Bauten hängen nicht oder nur geringfügig voneinander ab. Das erlaubt, dass die anstehenden Investitionen verträglich verteilt werden können und ermöglicht zudem, dass auf die Prioritäten der Raumansprüche (z.B. Kindergarten) Rücksicht genommen werden kann. Die Investitionskosten sind verträglich und entsprechen einem sehr guten Investitions- und Nutzungsbedürfnisverhältnis. Gemäss der Beurteilung wiegen diese Vorteile gewisse Nachteile, wie z.B. Betriebskosten, Nutzungsflexibilität, wieder auf.

Mit der vorgeschlagenen Variante 2 bleibt das baulich noch sehr gut erhaltene Schulhaus im Dorfkern erhalten und wird um die benötigten Raum- und Pausenplatzanforderungen einer modernen Schule erweitert.

In den vergangenen Jahren haben sich die Unterrichtsformen in der Schule enorm verändert. So wurden z.B. die Blockzeiten für den Schulunterricht, die musikalische Grundschule und der Englischunterricht ab der dritten Klasse eingeführt. Zudem ist neu die Logopädie dazugekommen (z.Zt. in eingemieteten externen Räumen).

Gemäss der neuen ISF (Integrativen Schulform) arbeitet eine Heilpädagogin mit den Kindern im Schulhaus (z.Zt. ohne eigenes Zimmer oder Gruppenraum) und auch der DaZ (Deutsch als Zweitsprache) Unterricht sollte nicht extern sondern in Zukunft im Schulhaus stattfinden, um die Koordination und den Austausch mit den Lehrpersonen und den Schülern zu verbessern.

Ein Arbeitsplatz eines Schülers ist in kurzer Zeit nicht mehr einfach ein Platz an einer Bank, sondern ein Angebot an mehreren Arbeitsplätzen wie bei den Erwachsenen, nämlich Computer und anderen elektronischen Geräten, Drucker, Musikinstrumente, Experimentierbereiche, Lesecke, Räume für Gruppenarbeiten, Ruhe-Nischen, Spiele, etc. Das braucht genügend Platz und zusätzlich abgetrennte Räumlichkeiten, damit der Gestaltungsspielraum für Lehrperson und Schüler/innen erschaffen werden kann.

Gemäss Abklärungen mit dem kantonalen Schulinspektor ist die Nutzung der jetzt bestehenden Schulzimmer auch künftig möglich und vertretbar, so dass bei einer Erweiterung des Schulraums seines Erachtens auch kein neuer Standort gesucht werden muss. Die bestehenden Schulzimmer sind im kantonalen Vergleich sehr gut und zweckmässig ausgestattet. Damit wir für die Zukunft gerüstet sind und einen modernen, vielseitigen Unterricht in zweckmässigen Räumen anbieten können, müssen die folgende Anforderungen erfüllt werden:

Ein zusätzliches Klassenzimmer, damit die Führung von 6 Einzelklassen in Zukunft möglich ist  
5 Gruppenräume  
1 grösseres Lehrerzimmer  
1 grösserer Werkraum  
1 Gemeinschaftsraum (Aula)

Ein weiterer wichtiger Punkt ist auch die Geschichte und Identität von Stetten, die mit der Schule im Dorfzentrum weiterhin Bedeutung erhält. Bei der Mehrzweckhalle kann der dringend benötigte Kindergartenneubau und ein Gemeindezentrum geschaffen werden, in welchem auch Räume für verschiedene Nutzungen (Tagesstrukturen, Treffpunkt) flexibel mit dem Kindergarten untergebracht werden können. Hier könnten in den flexibel nutzbaren Räumen Veranstaltungen und Anlässe stattfinden, hier wird ein vielseitig gewünschter neuer Treffpunkt für Begegnungen geschaffen.



Studienauftrag und Projektierung

Aufgrund des schlechten baulichen Zustandes des Kindergartens, ist ein Neubau für den Kindergarten, die Verwaltung und den flexibel nutzbaren Zusatzraum zu planen und zu realisieren.

Weiteres Vorgehen

Um den Raumbedürfnissen einer neuzeitlichen Schule gerecht zu werden und unsere Standortattraktivität zu erhalten, wird die Schulraumerweiterung ebenfalls als notwendig erachtet.

Aufgrund der zu erwartenden Baukosten und der daraus resultierenden Projektierungskosten, kann gemäss Submissionsrecht kein Direktauftrag erteilt werden. Damit eine möglichst hohe Qualität resultiert, empfehlen wir Ihnen die Durchführung eines Studienauftrages im Einladungsverfahren. Das Siegerteam soll anschliessend mit der Projektierung und Ermittlung der Baukosten beauftragt werden. Diese Arbeiten bilden anschliessend die Grundlage für den Kreditantrag an die Gemeindeversammlung für den Bau des neuen Gebäudes und Schulhausanbau samt Umgebung und Ausstattung.

Die Projektierungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

**„Gemeindezentrum mit neuem Kindergarten und Verwaltung“** (Grobkosten Bau ca. Fr. 2.5 Mio.)

Projektierungskosten für  
das Vorprojekt (31) Fr. 34'000.--  
und das Bauprojekt (32) Fr. 80'000.--

**„Schulraumerweiterung“** (Grobkosten Bau ca. CHF 1.8 Mio.)  
Vorprojekt (31) Fr. 26'000.--  
Bauprojekt (32) Fr. 60'000.--

(31) Studienwettbewerb: Studium von Lösungsmöglichkeiten und Grobkostenschätzung der Baukosten, Vorprojekt und Kostenschätzung

(32) = Bauprojekt, Detailstudien, Kostenvoranschlag

Somit ergibt sich einen **Kreditantrag von Fr. 200'000.--**.

Dem Gemeinderat ist es wichtig, Sie umfassend im Vorfeld zu informieren, damit Sie dem dringend benötigten Projektierungskredit an der ausserordentlichen **Gemeindeversammlung vom 24. Juni 09, 20.00 h** zustimmen können.

Wir laden Sie deshalb herzlich in die Mehrzweckhalle ein, und zwar **am Freitag, 12. Juni 09, zwischen 17.30 und 19.30 h**, um Ihre aktuellen Fragen in persönlichen Gesprächen zu beantworten. Gerne werden wir Ihnen die Hintergründe zum zugestellten Flyer und der Standortbeurteilung erläutern. Wir freuen uns auf Sie!