



Schulraumstrategie Stetten SH

Gemeinde Stetten SH

5. Juni 2025

Impressum

Objekt	Schulraumstrategie Stetten SH
Auftraggeber	Gemeinde Stetten Brämlenstrasse 2 8234 Stetten SH
Bauherrenvertretung	Brandenberger+Ruosch AG Emil-Oprecht-Strasse 8 8050 Zürich
Autor	M. Moritz, PL-Bauherr

Version	Anmerkungen	Status	Datum
1.0	Erstellung	Entwurf	17.03.2025
2.0	Überarbeitung	Final	15.04.2025

Genehmigung und Freigabe

..... Stetten SH, Datum	 Herr T. Müller, Gemeindepräsident Stetten SH
..... Stetten SH, Datum	 Frau R. Geuggis, Gemeindeschreiberin Stetten SH

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Zusammenfassung	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Kindergarten	5
1.3 Primarschule	6
1.4 Mehrzweckhalle	6
1.5 KITA / Tagesstätte	6
1.6 Gesamtschulraumstrategie Gemeinde Stetten	7
1.7 Kostengrobschätzung	8
1.8 Termine	9
2 Ausgangslage	10
2.1 Vorgeschichte	10
2.2 Auftrag und Vorgehen	10
2.3 Vorgaben	10
2.4 Abgrenzung	10
2.5 Schulliegenschaften	11
2.6 Arbeitsgruppe Schulraumstrategie	11
3 Feste und variable Planungsgrößen	12
3.1 Feste Planungsgrößen	12
3.2 Variable Planungsgrößen	13
4 Kindergarten	14
4.1 Ausgangslage	14
4.2 Schülerentwicklung Kindergarten	14
4.3 Gebäude	14
5 Primarschule	17
5.1 Ausgangslage	17
5.2 Schülerentwicklung Primarschule	17
5.3 Primarschulgebäude	17
6 Mehrzweckhalle	21
6.1 Ausgangslage	21
6.2 Mehrzweckhalle	21
7 Kita / Tagesstätte	23
7.1 Ausgangslage	23
8 Gesamtschulraumstrategie Gemeinde Stetten	24
8.1 Szenario A	24
8.2 Szenario B	26
8.3 Szenario C-1	28
8.4 Szenario C-2	30

8.5	Szenario D	32
8.6	Szenario E	34
9	Kostengrobschätzung	36
9.1	Nicht enthaltene Kosten:	36
9.2	Kostengrobschätzung	37
9.3	Kostenbausteine der Teilprojekte	37
9.4	Kosten für die einzelnen Szenarien	38
9.5	Geschossflächen	39
9.6	Subventionen von der kantonalen Bildungsdirektion	40
9.7	Subventionen aus dem Sportfonds von Swisslos	40
9.8	Investitionskosten	40
10	Termine	41
11	Empfehlung an den Gemeinderat	42
12	Anhänge	43
12.1	Grundlagen Bericht	43
12.2	Schülerfortschreibungen	44
12.3	Planskizzen Kindergarten	45
12.4	Planskizzen Primarschule	46
12.5	Planskizzen Mehrzweckhalle	48

1 Zusammenfassung

1.1 Ausgangslage

Der Abgleich der aktuell vorhandenen Schulraumflächen mit den Anforderungen aus dem Lehrplan 21 haben gezeigt, dass die gemäss Lehrplan 21 geforderten Schulraumflächen in Stetten nicht vorhanden sind. Um die Standortattraktivität von Stetten weiter auszubauen und den guten Ruf der Stettermer Schule nicht zu gefährden, möchte die Gemeinde Stetten mit der Entwicklung einer Schulraumstrategie den künftigen räumlichen Bedarf, welcher für die Sicherung eines zeitgemässen Schulunterrichts für Kindergarten und Primarschule notwendig ist, abklären und eine optimale Nutzung der bestehenden Immobilien sicherstellen.

Schülerprognosen

Gemäss den Untersuchungen der Firma Inexo ist die Schülerzahl von 85 im Schuljahr 2005/2006, auf 117 im Schuljahr 2023/2024 angestiegen. Für die Analyse der weiteren Schülerzahlentwicklung, wurden die Bevölkerungsentwicklung, die Geburtenraten, Zu- und Wegzugsstatistik, sowie das Potenzial der Baugebiete mitberücksichtigt. Die Annahmen der entsprechenden Schülerzahlenentwicklungen sind in den folgenden Kapiteln abgebildet. Die vollständige Herleitung der Schülerzahlentwicklung findet sich im entsprechenden Kapitel der Siedlungsentwicklungsstrategie der Gemeinde Stetten. Die Schulraumstrategie geht von einer maximalen Schüleranzahl für den Kindergarten und die Primarschule bis im Schuljahr 2033-2034, unter den oben beschriebenen Rahmenbedingungen, von 167 Kindern aus.

Zeitgemässer Schulunterricht

Das alte Schulhaus an der Dorfstrasse 22 wurde im Jahr 1993 umfassend saniert. Im Jahr 2012 folgte die umfassende Erweiterung des bestehenden Schulhauses und im Jahr 2023 wurde der Anbau fertiggestellt. Die räumlichen Strukturen der älteren Gebäude und des Gebäudeensembles als Ganzes, entsprechen nur bedingt den heutigen Anforderungen für die Umsetzung einer integrativen Schulform. Vor allem werden mehr Nebenräume wie Gruppenzimmer, Integrationsräume für die Schulheilpädagogik (SHP), Deutsch als Zweitsprache (DAZ), Begabtenförderung usw. benötigt. Weiter ist aufgrund des Schülerwachstums davon auszugehen, dass mittelfristig ein weiteres Schulzimmer inkl. der notwendigen Nebenzimmer benötigt wird.

Ziele der Schulraumstrategie

- Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben
- Sicherung eines zeitgemässen Schulunterrichts für den Kindergarten und die Primarschule
- Reduzierung von Betriebs- und Instandsetzungskosten
- Nutzung von Synergien
- Schonung von Ressourcen (Betriebsmittel, Energie, Personen usw.)
- Erhalt von vorhandener Bausubstanz
- Berücksichtigung der denkmalgeschützten Bauten
- Berücksichtigung der kantonalen Empfehlungen für die Schulraumplanung

1.2 Kindergarten

Der Kindergarten ist im oberen Geschoss des Gemeindezentrums an der Brämlenstrasse 2 untergebracht und sollte gemäss der Schülerfortschreibung auch in zehn Jahren noch ausreichend Platz für die zwei benötigten Kindergartenklassen bieten. Gemäss der Lehrerschaft wäre etwas zusätzlicher Platz wünschenswert, aber nicht zwingend notwendig. Die Aussenflächen des Kindergartens sind nicht ideal, könnten aber im Zuge der Sanierung der Mehrzweckhalle allenfalls etwas erweitert, respektive modernisiert werden.

Je nachdem wie das priorisierte Szenario durch die Gemeinde Stetten umgesetzt wird, wird der Kindergarten in der heutigen Form weitergenutzt und die notwendigen Sanierungsmassnahmen am Gebäude durchgeführt, oder der jetzige Kindergarten wird zur Kita / Tagesstätte umgenutzt.

1.3 Primarschule

Die Schülerfortschreibung hat gezeigt, dass bis spätestens in zehn Jahren mit acht Primarschulklassen zu rechnen ist, womit ein Klassenzimmer inkl. der notwendigen Nebenräume fehlen wird. Weiter besteht bereits heute ein Raumdefizit von drei Gruppenräumen, einem Raum für Deutsch als Zweitsprache (DAZ), einem Fachlehrerzimmer und einem Zimmer für Schulheilpädagogik (SHP).

Das erstellte Raumprogramm dient als Richtraumprogramm. Zusammen mit einer Machbarkeitsstudie kann die Bedürfnisformulierung und das Raumprogramm überprüft und plausibilisiert werden. Mit der Erstellung eines Betriebskonzepts kann allenfalls die Nutzung der einzelnen Räume optimiert werden, womit auch das Raumprogramm nochmals konsolidiert werden kann. Die Bedürfnisformulierung und das Raumprogramm müssen pro SIA-Phase aktualisiert werden.

Durch die Priorisierung des Szenario C-2 durch die Arbeitsgruppe wird dem Gemeinderat empfohlen, die zusätzlich benötigten Räume in einem Erweiterungs-, respektive Neubau unterzubringen, wobei das bestehende Gebäudeensemble der Primarschule saniert und zwingend weiterverwendet werden soll.

1.4 Mehrzweckhalle

Die Flächenermittlung der bestehenden Mehrzweckhalle hat gezeigt, dass alle geforderten Räume vorhanden sind. Allerdings sind die bestehenden Abmessungen der Turnhalle mit 24 x 12 m, gegenüber den Empfehlungen des Bundesamts für Sport (BASPO) mit 28 x 16 m nicht ganz ausreichend. Eine Sanierung der Mehrzweckhalle und Weiterverwendung der bestehenden Turnhalle ist dennoch möglich. Dementsprechend empfiehlt die Arbeitsgruppe dem Gemeinderat die Mehrzweckhalle zu sanieren und weiterzuverwenden.

Das erstellte Raumprogramm dient als Richtraumprogramm. Zusammen mit einer Machbarkeitsstudie kann die Bedürfnisformulierung und das Raumprogramm überprüft und plausibilisiert werden. Dazu gehören beispielsweise auch Überlegungen bezüglich der Weiterverwendung der Küche im Erdgeschoss und die Nutzung der Bühne. Mit der Erstellung eines Betriebskonzeptes kann allenfalls die Nutzung der einzelnen Räume optimiert werden, womit auch das Raumprogramm nochmals konsolidiert werden kann. Die Bedürfnisformulierung und das Raumprogramm müssen pro SIA-Phase aktualisiert werden.

1.5 KITA / Tagesstätte

Für ein zeitgemässes Bildungssystem ist nach Auffassung der Arbeitsgruppe zwingend eine Tagesstruktur vorzusehen.

Das privat geführte Angebot soll so erweitert werden, dass künftig ein Mittagstisch und eine Tagesstruktur vom Kindergarten bis Ende Primarschule für 30 Kinder angeboten werden kann.

Als Orientierungshilfe für die Flächenbedürfnisse, können im Zuge einer Machbarkeitsstudie die rechtlichen Vorgaben für bewilligungspflichtige Kinderhorte herangezogen werden, wobei von mindestens zwei Aufenthaltsräumen und mindestens 4 m² pro Kind auszugehen ist.

Je nachdem wie das priorisierte Szenario durch die Gemeinde Stetten umgesetzt wird, wird die KITA / Tagesstätte in der heutigen Form weitergenutzt und die notwendigen Sanierungsmassnahmen am Gebäude durchgeführt, oder die Kita / Tagesstätte zieht in den heutigen Kindergarten um und der Kindergarten wird entsprechend umgebaut.

Der Entscheid bezüglich der definitiven Nutzung des Kindergartens soll im Zuge der kommenden Machbarkeitsstudie geklärt werden.

Die Öffnungszeiten der Tagesstätte sollen von 06.45 bis 17.45 Uhr sein.

1.6 Gesamtschulraumstrategie Gemeinde Stetten

Nach der Analyse der einzelnen Gebäude und der Schülerentwicklung hat die Arbeitsgruppe und der Gemeinderat unter der Leitung von Brandenberger+Ruosch AG sechs Szenarien entwickelt. Die Arbeitsgruppe hat die erarbeiteten Szenarien anschliessend priorisiert, wobei das mit Prio.1 empfohlene Szenario C-2, anschliessend im Zuge einer Machbarkeitsstudie weiter vertieft werden soll.

1.6.1 Empfehlung an den Gemeinderat

Nach der Erarbeitung der einzelnen Szenarien und deren Beurteilung durch die Arbeitsgruppe, werden dem Gemeinderat, unter Berücksichtigung der Schülerentwicklung, der bestehenden Bauten und den Bestand der Grundstücke für öffentliche Bauten und der Baukosten, die Szenarien C-1 und C-2 als Prio. 1 empfohlen. Da der Umfang der Szenarien C-1 und C-2 im Zuge der Machbarkeitsstudie ohnehin nochmals konsolidiert werden muss, wird in der Schulraumstrategie das Szenario C-2 als Prio. 1 ausgeschieden. Das Szenario D, wurde von der Arbeitsgruppe mit Prio. 3 gewählt.

1.6.2 Szenario C-2

Für das Szenario C-2 wurde davon ausgegangen, dass der Kindergarten, zusammen mit drei Klassenzimmern für den ersten Schulzyklus (1 und 2 Primarschulklasse), sowie den notwendigen Gruppen- und Nebenräumen, in einen Neubau zusammengeführt werden.

Das bestehende Schulhaus und die Mehrzweckhalle werden vollumfänglich saniert, sodass diese Gebäude für die nächsten 30 Jahre weiterverwendet werden können. Im bestehenden Schulhaus werden der zweite Schulzyklus (3 bis 6 Primarschulklasse), sowie diverse Gruppen- und Nebenräume untergebracht.

Um die Attraktivität der Kita / Tagesstätte zu steigern, wurde beim Szenario C-2 davon ausgegangen, dass die Kita / Tagesstätte in die bestehenden Räumlichkeiten des Kindergartens umzieht. Dadurch stehen der Kita / Tagesstätte mehr Platz und die notwendige Kücheninfrastruktur zur Verfügung.

Weiter empfiehlt die Arbeitsgruppe die Sanierung der Mehrzweckhalle vorzuziehen, um die finanzielle und projektbezogenen Belastung für die Gemeinde zeitlich besser zu verteilen.



Darstellung Szenario C-2

1.6.3 Pro

- Die bestehende Infrastruktur kann nutzungsgerecht weiterverwendet werden.
- Das Neubauvolumen wird auf eine angemessene Grösse begrenzt.
- Die Schulzyklen können auf die beiden Schulgebäude aufgeteilt werden.
- Es können zeitgemässe Räumlichkeiten für die Kita / Tagesstätte sichergestellt werden.
- Der Neubau kann als Rochadefläche während der Umbauzeit genutzt werden.
- Für die Gemeinde ergibt sich eine verhältnismässige finanzielle Belastung bezüglich des Aufwands und Ertrags.

1.6.4 Kontra

- Die Substanz des bestehenden Schulgebäudes ist nicht in allen Bereichen auf dem modernsten Stand.

1.6.5 Kosten

Die Kosten für den Neubau des ersten Schulzyklus, die Sanierung des bestehenden Schulhauses, sowie der Mehrzweckhalle und die Umnutzung des Kindergartens in die Kita / Tagesstätte belaufen sich auf ca. CHF 19'440'000.- inkl. MwSt. Der Betrag von CHF 19'440'000.- inkl. MwSt. teilt sich folgendermassen auf:

- Umnutzung Kindergarten zur Kita / Tagesstätte: CHF 280'000.- inkl. MwSt.
- Sanierung und Anpassung bestehendes Schulhaus: CHF 1'830'000.- inkl. MwSt.
- Schulhaus Erweiterungsbau für den ersten Schulzyklus: CHF 9'880'000.- inkl. MwSt.
- Sanierung Mehrzweckhalle: CHF 7'450'000.- inkl. MwSt.

1.6.6 Fazit

Dieses Szenario ist aus schulischer, finanzieller, bestandserhaltender und betreuerischer Sicht gut tragbar.

1.7 Kostengrobschätzung

In der folgenden Gesamtübersicht sind die wichtigsten Kennwerte bezüglich der Kosten, Geschossflächen und den Gebäudevolumen pro Szenario zusammengetragen, wobei die Tabelle durch die PBK AG erstellt wurde. Die detaillierten Angaben zu den Kosten und Gebäudekennwerten sind im Kapitel 9 genauer erläutert.

Gesamtübersicht:

		Szenario A	Szenario B	Szenario C1	Szenario C2	Szenario D	Szenario E
Total Kostengrobschätzung inkl. MwSt	CHF	1'841'000	9'430'000	13'380'000	19'440'000	23'460'000	29'550'000
Geschossfläche	m2 GF	5'305	5'305	5'789	6'967	6'246	6'431
Kennwert Geschossfläche	CHF/m2	347	1'778	2'311	2'790	3'756	4'595
Gebäudevolumen	m3 GV	19'641	19'641	21'335	25'458	23'694	26'092
Kennwert Gebäudevolumen	CHF/m3	94	480	627	764	990	1'133
Geschosshöhe	FQ	3.70	3.70	3.69	3.65	3.79	4.06
Hauptnutzfläche*	m2 HNF	2'430	2'430	2'682	3'295	2'842	2'941
Kennwert Hauptnutzfläche	CHF/m2	758	3'881	4'989	5'900	8'255	10'049
Formfaktor Hauptnutzfläche	FQ	0.46	0.46	0.46	0.47	0.45	0.46
Hülle	m2	8'109	8'109	9'608	10'297	8'617	8'805
Formfaktor Hülle	FQ	1.53	1.53	1.66	1.48	1.38	1.37

*exkl. HNF sonstige Nutzungen

Gesamtübersicht Kostengrobschätzung

1.8 Termine

Im Zusammenhang mit der Kostengrobschätzung haben sich die PBK AG und die Brandenberger+Ruosch AG mit der terminlichen Abfolge der kommenden Arbeiten befasst, wobei es sich bei den folgenden Terminangaben lediglich um grobe Abschätzungen handelt.

Projekt-Phase	Annahme der Dauer
Machbarkeitsstudie	3 – 6 Monate, je nach Inhalt und Aufgabenstellung
Einholen des Planungskredits	Dieser Prozess ist rein politisch, weshalb die Dauer stark von den Gemeindestrukturen abhängig ist.
Wettbewerb	Mit der Erstellung des Programms, der Ausarbeitung durch die Teilnehmer eines Planerwahlverfahrens gemäss SIA 144 und Jurierung, ca. 1 Jahr. Sollte eine Präqualifikation durchgeführt werden, sollte hierfür mit zusätzlichen 2 – 3 Monaten gerechnet werden.
Planung Vorprojekt, Bauprojekt und Bewilligungsverfahren	Je nachdem wie stark das Projekt allenfalls noch angepasst werden muss, 1.5 – 2 Jahre.
Einholen des Ausführungskredits	Dieser Prozess ist rein politisch, weshalb die Dauer stark von den Gemeindestrukturen abhängig ist.
Realisierung	Je nach beauftragtem Szenario und Ausführungsmodell 2 – 3 Jahre.
Zusammenstellung der Terminabfolge	

2 Ausgangslage

2.1 Vorgeschichte

Im Sommer 2023 wurde durch den Gemeinderat Stetten propagiert, dass Stetten über eine gute Schule verfügt. Dementsprechend sieht es der Gemeinderat als seine Aufgabe, dafür zu sorgen, dass dies weiterhin so bleibt. Da das bestehende Schulhaus zu wenig Platz für die aktuelle Schüleranzahl bietet, hat der Gemeinderat eine Schulraumstrategie in Auftrag gegeben, damit auch künftig ein zeitgemässer Schulunterricht sichergestellt werden kann. In der Schulraumstrategie werden verschiedene Szenarien untersucht, sodass sichergestellt werden kann, dass die für Stetten beste Variante der Schulraumstrategie weiterverfolgt wird.

2.2 Auftrag und Vorgehen

In der Schulraumstrategie wurden verschiedene Szenarien untersucht, damit der Umgang mit den bestehenden Liegenschaften geklärt und die allfällige Umsetzung von An- und Neubauten geklärt werden konnte. Damit soll ein nachhaltiger Umgang mit den bestehenden Liegenschaften und ein zeitgemässer Kindergarten- und Primarschulunterricht sichergestellt werden.

Um den Zustand der bestehenden Liegenschaften der Gemeinde Stetten bei der Erarbeitung der verschiedenen Szenarien möglichst gut berücksichtigen zu können, wurden Bauzustandsuntersuchungen, Beurteilungen bezüglich der Erdbbensicherheit, Schadstoffuntersuchungen und Beurteilungen bezüglich des Brandschutzes von allen gemeindeeigenen Gebäuden erstellt.

In Workshops mit der Arbeitsgruppe, bestehend aus diversen Vertretern aus Politik, Schule, Vereinen und Bevölkerung, wurden die Anforderungen und Bedürfnisse an einen zeitgemässen Schulunterricht diskutiert und formuliert.

Für die Erstellung einer Kostengrobschätzung wurde die PBK AG aus Zürich beauftragt, da sie sehr viel Erfahrung in diesem Bereich vorzuweisen hat. Die PBK AG hat eine Kostengrobschätzung für jedes Szenario erstellt und die entsprechenden Flächen ausgewiesen. Weiter hat die PBK AG, zusammen mit der Brandenberger+Ruosch AG, eine grobe Abschätzung der Termine erstellt.

2.3 Vorgaben

- Gesetzliche Rahmenbedingungen sind einzuhalten.
- Mit dem priorisierten Szenario sollen Synergien genutzt und Ressourcen geschont werden.
- In Stetten soll ein zeitgemässer Schulunterricht unter Berücksichtigung der vorhandenen Schulinfrastruktur angeboten werden.
- Aufgrund des aktuellen Austauschs des Gemeinderats mit den Nachbargemeinden, wird aktuell auf eine Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden verzichtet.

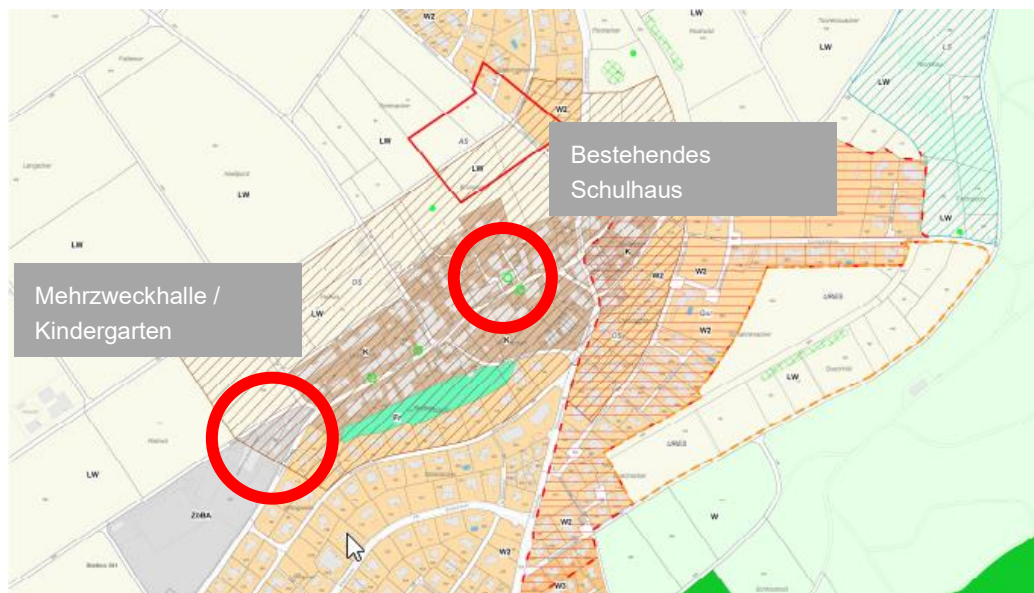
2.4 Abgrenzung

Die Bedürfnisseevaluation erfolgt für den Kindergarten und die Primarschule. Es erfolgt eine klare Formulierung der Schulraumstrategie. Die Evaluation beinhaltet keine Immobilienstrategie. Der Fokus liegt auf den Bedürfnissen der Schule und stellt die finanzielle Tragbarkeit durch die Gemeinde sicher.

2.5 Schulliegenschaften

Folgende Liegenschaften werden im Rahmen der Schulraumstrategie untersucht:

- Primarschule Umbau 1993, Erweiterung 2012, Anbau 2023, Dorfstrasse 22, 8234 Stetten
- Kindergarten 2012, Rietwis 2, 8234 Stetten
- Mehrzweckhalle 1984, Rietwis, 8234 Stetten



Übersicht Schulliegenschaften Stetten

2.6 Arbeitsgruppe Schulraumstrategie

Die Grundlagen, Voraussetzungen und Annahmen, die zu planenden Varianten und die zu prüfenden Szenarien wurden in der Arbeitsgruppe Schulraumstrategie vorgestellt und diskutiert.

Teilnehmer

Herr Thomas Müller	Vorsitz, Gemeindepräsident
Herr Adrian Horat	Gemeinderat, Hochbau, Feuerwehr, Feuerpolizei
Herr Philipp Pfister	Gemeinderat, Tiefbau, Strassen, Wasser
Herr Philip Zürcher	Gemeinderat, Schulreferent
Herr Oliver Hess	Gemeinderat, Liegenschaftenreferent
Frau Rachel Geuggis	Gemeindeschreiberin
Frau Rachel Ott	Präsidentin Schulbehörde
Herr Urs Krebsler	Geschäftsprüfungskommission
Frau Daniela Michel	Schulleiterin
Frau Lisa Leu	Lehrer Vertreterin
Frau Lisa Stamm	Leitung Kita
Frau Nicole Schönwetter	Verein für Eltern und Kinder Stetten
Frau Pia Auerswald	Schulinspektorin Kanton Schaffhausen
Herr Roland Ramp	Einwohnervertreter / Vereinsvertreter

Herr Christian Sperschneider	Einwohnervertreter / Einwohnerforum
Herr Ramon Waldvogel	Einwohnervertreter
Herr Nicole Jacky	Einwohnervertreter
Herr Colin Lichtensteiger	Einwohnervertreter

3 Feste und variable Planungsgrössen

Die verschiedenen Einflüsse auf die Schulraumstrategie können grob in feste und variable Planungsgrössen unterteilt werden. Die festen Planungsgrössen werden für die Betrachtung der zukünftigen Strategie als gegeben angesehen und nicht weiter hinterfragt. Die variablen Planungsgrössen hingegen haben durch ihre Veränderbarkeit einen wesentlichen Einfluss auf die Strategie. Sie werden entweder als konstant angenommen oder es müssen für jede variable Planungsgrösse verschiedene Szenarien ausgearbeitet werden.

3.1 Feste Planungsgrössen

3.1.1 Auszug Leitbild Gemeinde Stetten¹

Gemeinschaft, Soziales und Bildung

Aktuellen Anliegen und Bedürfnissen der Jugend wollen wir aktiv begegnen. Das gut ausgebaute Sozialnetz aus privaten, gemeindeeigenen und regionalen Institutionen wird aufrechterhalten und gefördert. In Stetten achten wir auf die Bedürfnisse der Familien und legen Wert auf eine familienfreundliche Umgebung.

Unsere Gemeinde stellt die nötige Infrastruktur für ein zeitgemässes und zukunftsorientiertes Bildungswesen zur Verfügung. An unserer Schule legen wir grossen Wert auf eine enge Kooperation von Lehrpersonen, Behörden und Eltern zum Wohle des Kindes.

Finanzen

Eine ausgewogene Finanz- und Investitionspolitik ermöglicht einen attraktiven Steuerfuss. Diese Spitzenposition innerhalb des Kantons Schaffhausen zu erhalten ist unser Ziel.

3.1.2 Schulstandorte

Die Gemeinde Stetten hat neben der bestehenden Schule, dem Kindergarten und der Mehrzweckhalle, die unbebaute Parzelle Rietwis, welche zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gehören. Somit kann sich die Schulraumstrategie auf die drei Standorte konzentrieren.

3.1.3 Gesetzliche Rahmenbedingungen

Alle gesetzlichen Vorgaben sind einzuhalten. Im Folgenden werden einige wesentliche Gesetzesartikel hervorgehoben:

Thema	Gesetzestext	Artikel
Schülerzahl Kindergarten	Die Zahl der Kinder in einer Klasse darf in der Regel 22 nicht übersteigen.	Art. 29, Schulgesetz 27.04.1981
Schülerzahl Primarschule	Die Zahl der Schüler in einer Klasse darf in der Regel in der ersten bis sechsten Klasse 25 nicht übersteigen.	Art. 35, Schulgesetz 27.04.1981
	Bei Schulabteilungen mit zusammengelegten Klassen in der Regel nicht mehr als 21 Schüler.	§10, Abs. 1, Buchstabe c Schuldekret, 27.04.1981

¹ Auszug Leitbild, Gemeinde Stetten, März 2025

	Bei tiefen Schülerzahlen gemäss Abs. 1 lit. a-d und Abs. 2 sind die Gemeinden verpflichtet, die Möglichkeit der Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden zu prüfen.	§10, Abs. 3 Schuldekret 27.04.1981
--	--	---------------------------------------

Aufgrund von Jahrgangsschwankungen kann es vorkommen, dass die vorgegebenen Werte überschritten werden. Eine Umsetzung der Gesetze soll auf Empfehlung des Erziehungsdepartements mit der notwendigen bzw. möglichen Verhältnismässigkeit erfolgen. Abhilfe bei Überschreitungen können mit Gruppenräumen oder mit Reserveklassenzimmern erfolgen.

Bei Gemeinden wie Stetten, welche mit einer integrativen Schulform arbeiten, reduziert sich die maximal zulässige Klassengrösse auf 22 Schüler.

3.2 Variable Planungsgrössen

3.2.1 Bevölkerung und Bevölkerungswachstum

Die Gemeinde Stetten umfasst im Jahr 2022 eine ständige Wohnbevölkerung von 1'472 Einwohner

Gemäss den Untersuchungen der Firma Inexo², liegt die maximale Einwohnerzahl nach vollständiger Erschliessung und optimaler (nicht maximaler) Nutzung des verfügbaren Baugebiets bei etwa 1'740 Einwohnern. Basierend auf der durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate der Bevölkerung von ca. 28.5 Einwohnern pro Jahr, wird die optimale Auslastung des Baugebiets von etwa 1'740 Einwohnern voraussichtlich im Jahr 2032 erreicht werden. Es ist zu erwarten, dass das Wachstum abflachen wird, je näher die Gemeinde der optimalen Auslastung des Baugebiets kommt. Faktoren wie der zunehmende Bebauungsgrad und die dadurch höhere Bebauungsdichte sowie die Erschöpfung der Baulandreserven mit der damit verbundenen Verfügbarkeit von Bauland, werden das Bevölkerungswachstum verlangsamen.

3.2.2 Kantonale Strukturreform

Der Kanton Schaffhausen plante mit einer Strukturreform eine bürgerfreundliche, effiziente und kostengünstige Verwaltung einzuführen, welche direkte Auswirkungen auf die Gemeinden hat. Zurzeit gibt es keine konkreten Informationen, aus denen sich irgendwelche Vorgaben ableiten lassen. Deshalb wird das Thema Kantonale Strukturreform auch im Kapitel Variable Planungsgrösse geführt. Die Schulraumstrategie hält sich deshalb an die Vorgaben der Gemeinde Stetten.

3.2.3 Schülerzahlen

Gemäss den Untersuchungen der Firma Inexo ist die Schülerzahl von 85 im Schuljahr 2005 / 2006, auf 117 im Schuljahr 2023 / 2024 angestiegen. Für die Analyse der weiteren Schülerzahlentwicklung, wurden die Bevölkerungsentwicklung, die Geburtenraten, Zu- und Wegzugsstatistik, sowie das Potenzial der Baugebiete mitberücksichtigt. Die Annahmen der entsprechenden Schülerzahlenentwicklungen sind in den folgenden Kapiteln abgebildet. Die vollständige Herleitung der Schülerzahlentwicklung findet sich im entsprechenden Kapitel der Siedlungsentwicklungsstrategie der Gemeinde Stetten.

3.2.4 Vereine

Für die Vereine sollen die Schulräumlichkeiten nach vorgängiger Absprache mit der Gemeinde und der Schulbehörde, ausserhalb der Schulzeiten, nach Möglichkeit weiterhin zur Verfügung gestellt werden.

² Siedlungsentwicklungsstrategie, Inexo, September 2024

4 Kindergarten

4.1 Ausgangslage

Der Kindergarten der Gemeinde Stetten befindet sich zusammen mit der Gemeindeverwaltung, der Spielgruppe und dem Bistro Hoch Zwei in einem zweigeschossigen Gebäude mit dem Baujahr 2012. Das Gebäude befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Mehrzweckhalle der Gemeinde Stetten und der freien Parzelle Rietwis.

Schulstufe	Kindergarten, Standort	Bemerkungen	Anzahl Klassen	Anzahl Kinder
Kindergarten	Brämlenstrasse 2, Stetten	Bestand	2	39
Total			2	39

Bestand Kindergarten Schuljahr 2024/2025, Schulbehörde Stetten

4.2 Schülerentwicklung Kindergarten

Das Schulgesetz des Kantons Schaffhausen sieht für eine Kindergartenklasse maximal 22 Kinder vor. Im Schuljahr 2024 / 2025 hat die Gemeinde Stetten Total 39 Kindergarten-Kinder, verteilt auf zwei gemischte Kindergartenklassen. Zur Abbildung der von der Inexo dargestellten linearen Regression, wurde in der unten folgenden Tabelle von einer Zunahme der Kindergartenkinder von 0.9 % pro Jahr ausgegangen, sodass sich die Zahlen der Kindergartenkinder mit den Annahmen der Inexo decken.

Aufgrund der Schülerfortschreibung für den Kindergarten ist davon auszugehen, dass die Räumlichkeiten des bestehenden Kindergartens für die nächsten 10 Jahre ausreichend Platz bieten werden.

Kindergarten, Gemeindezentrum		Lehrperson	2024-25	2025-26	2026-27	2027-28	2028-29	2029-30	2030-31	2031-32	2032-33	2033-34
Kindergarten	grün	L. Jäggi	19	19	19	20	20	20	20	20	20	21
Kindergarten	orange	M. Schmid	20	20	20	21	21	21	21	21	21	22
		Total Kiga	39	39	40	40	40	41	41	42	42	42

Schülerfortschreibung, Kindergarten Stetten

4.3 Gebäude



Kindergarten Brämlenstrasse 2

4.3.1 Ist / Soll-Situation

Die Räumlichkeiten an der Brämlenstrasse 2 werden aktuell von zwei gemischten Kindergartenklassen mit Kindergartenkinder des ersten und zweiten Kindergartens genutzt.

Ein Vergleich des aktuellen Raumprogramms mit dem in den Empfehlungen für Schulhausanlagen³ vorgesehenen Soll Raumprogramm zeigt, dass die vorhandenen Räumlichkeiten die Anforderungen für einen zeitgemässen Kindergarten erfüllen.

			IST Schulgebäude		SOLL Schulgebäude		
			m ² /Klasse	m ²	m ² /Klasse	Anzahl	m ²
Kindergarten, 2012				297.5			280.0
Klassenzimmer							
Klassenzimmer 1	KIGA 1			76.7	72	x 1	72.0
Klassenzimmer 2	KIGA 2			76.7	72	x 1	72.0
Gruppenraum							
Gruppenraum 1				41.5	36	x 1	36.0
Gruppenraum 2				41.5	36	x 1	36.0
Lehrerzimmer							
Lehrerzimmer				12.1	6	x 2	12.0
Nebenräume							
Garderobe 1				19.0	20	x 1	20.0
Garderobe 2				19.0	20	x 1	20.0
Materialraum				7.0	9	x 1	9.0
Toiletten							
Toiletten Lehrpersonen				1.0	1	x 1	1 Stk.
Toiletten Schüler				3.0	2	x 1	2 Stk.

Raumprogramm Kindergarten

4.3.2 Zustand Gebäude

Das Gebäude, in welchem der Kindergarten aktuell untergebracht ist, ist gemäss der entsprechenden Bauzustandsanalyse⁴ in einem guten Zustand. Die nächsten Unterhalts- und Instandsetzungsarbeiten sind erst im Jahr 2039 angezeigt.

Bezüglich Erdbebensicherheit und Schadstoffen ist kein Handlungsbedarf angezeigt.

Bezüglich Brandschutz sind die bei einer Sanierung notwendigen Massnahmen im Brandschutzplan vermerkt, wobei die notwendigen Massnahmen sehr überschaubar sind.

4.3.3 Kostenschätzung Kindergarten⁵

In der Kostenschätzung der PBK AG wurden zwei Varianten im Zusammenhang mit dem Kindergarten untersucht. Die eine Variante sieht vor, den Kindergarten mit minimalen Massnahmen für die weitere Nutzung zu ertüchtigen, wobei die minimalen Massnahmen Kosten von ca. CHF 150'000.- verursachen. Bei der zweiten Variante wurde davon ausgegangen, dass der Kindergarten zu einer Kindertagesstätte umgenutzt wird, was Kosten in der Höhe von ca. CHF 280'000.- verursachen würde.

³ Empfehlung für Schulhausanlagen, Bildungsdirektion/Baudirektion Kanton Zürich, Februar 2022

⁴ Gebäudediagnose Gemeindezentrum, Bachmann & Bourquin AG, 15. November 2024

⁵ Beträge inkl. MwSt. mit einer Kostengenauigkeit von +/- 20 %

4.3.4 Empfehlung / Vorgehen / Massnahmen

Je nachdem wie das priorisierte Szenario durch die Gemeinde Stetten umgesetzt wird, wird der Kindergarten in der heutigen Form weitergenutzt und die notwendigen Sanierungsmassnahmen am Gebäude durchgeführt, oder zur Kita / Tagesstätte umgenutzt. Aufgrund der Schülerfortschreibung sollte der heutige Kindergarten auch in 10 Jahren noch ausreichend Platz bieten, auch wenn die Räumlichkeiten gemäss der Schulleitung noch etwas Verbesserungspotential haben.

Sollte der aktuelle Kindergarten zur Kita / Tagesstätte umgenutzt werden, so würde der Kindergarten in das Neubauvolumen des ersten Schulzyklus integriert.

Der Entscheid bezüglich der definitiven Nutzung des Kindergartens soll im Zuge der kommenden Machbarkeitsstudie geklärt werden.

5 Primarschule

5.1 Ausgangslage

Zurzeit werden in der Gemeinde Stetten an der Dorfstrasse 22, sieben Primarklassen unterrichtet.

Schulstufe	Schulhaus, Standort	Bemerkungen	Anzahl Klassen	Anzahl Kinder
Primarschule	Dorfstrasse 22, Stetten	Bestand	7	115
Total			7	115

Bestand Primarschule Schuljahr 2024/2025, Schulbehörde Stetten

5.2 Schülerentwicklung Primarschule

Das Schulgesetz des Kantons Schaffhausen sieht für eine Primarschulklasse maximal 25 Kinder vor. Gemäss der Erläuterung zur Umsetzung der integrativen Schulform (ISF), sind bei integrativen Primarschulklassen allerdings nur 21 Kinder zulässig. Im Schuljahr 2024 / 2025 gehen in der Gemeinde Stetten total 115 Primarschul-Kinder, verteilt auf sieben Primarschulklassen, zur Schule. Zur Abbildung der von der Inexo dargestellten linearen Regression, wurde in der unten folgenden Tabelle von einer Schülerzunahme von 0.9 % pro Jahr ausgegangen, sodass sich die Schülerzahlen mit den Annahmen der Inexo decken.

Primarschule		Lehrperson	2024-25	2025-26	2026-27	2027-28	2028-29	2029-30	2030-31	2031-32	2032-33	2033-34
1. Klasse		G. Hauser	13	13	13	13	13	14	14	14	14	14
2. Klasse	a	S. Ehrenzeller	16	16	16	16	17	17	17	17	17	17
2. Klasse	b	L. Leu	14	14	14	14	15	15	15	15	15	15
3. Klasse		Ch. Krebs	20	20	20	21	21	21	21	21	21	22
4. Klasse		A. Schmuki	14	14	14	14	15	15	15	15	15	15
5. Klasse		M. Meier	16	16	16	16	17	17	17	17	17	17
6. Klasse		P. Landolt	22	22	22	23	23	23	23	23	24	24
		Total	115	116	117	118	119	120	121	122	124	125

Schülerfortschreibung, Primarschule Stetten

5.3 Primarschulgebäude



Primarschulgebäude Stetten

5.3.1 Ist / Soll-Situation

Ein Vergleich des aktuellen Raumprogramms, mit dem in den Empfehlungen für Schulhausanlagen vorgesehenen Soll Raumprogramm zeigt, dass die vorhandenen Räumlichkeiten die Anforderungen für einen zeitgemäßen Primarschulunterricht nicht erfüllen. Es fehlen drei Gruppenräume, ein Raum für Deutsch als Zweitsprache (DAZ), ein Fachlehrerzimmer und ein Zimmer für die Schulheilpädagogik (SHP). Wie aus der Schülerfortschreiben der Inexo hervorgeht, wird sich die Raumsituation aufgrund der steigenden Schülerzahlen künftig noch verschärfen, weshalb für die Räumlichkeiten der Primarschule ein zusätzliches Klassenzimmer inkl. Nebenräume benötigt wird und dementsprechend dringender Handlungsbedarf angezeigt ist.

			IST Schulgebäude		SOLL Schulgebäude		
			m²/Klasse	m²	m²/Klasse	Anzahl	m²
Schulhaus, Umbau 1993				640.9			683.0
Klassenzimmer	Klasse						
Klassenzimmer 1	PS 1			63.9	72.0	x 1	72.0
Klassenzimmer 2	PS 2			66.9	72.0	x 1	72.0
Klassenzimmer 3	PS 3			67.8	72.0	x 1	72.0
Klassenzimmer 4	PS 4			66.9	72.0	x 1	72.0
Gruppenräume							-
Gruppenraum 1 (Aula)				17.0	36.0	x 1	36.0
Gruppenraum 2				39.6	36.0	x 1	36.0
Fachlehrzimmer							-
Logopädie				21.0	18.0	x 1	18.0
Deutsch als Zweitsprache					36.0	x 1	36.0
Heilpädagogik				21.0	18.0	x 1	18.0
Lehrerzimmer							-
Lehrerzimmer				41.9	6.0	x 7	42.0
Büro Lehrpersonen				65.0	6.0	x 7	42.0
Spezialzimmer							-
Werkstatt				56.6	72.0	x 1	72.0
Material- und Maschinenraum Werkstatt				22.3	18.0	x 1	18.0
Bibliothek				87.0	72.0	x 1	72.0
Toiletten							-
Toiletten Lehrpersonen				1.0	1.0	x 1	1 Stk
Toiletten Schüler				3.0	4.0	x 1	4 Stk
			IST Schulgebäude		SOLL Schulgebäude		
			m²/Klasse	m²	m²/Klasse	Anzahl	m²
Schulhaus, Erweiterung 2012				400.3			396.0
Klassenzimmer							
Klassenzimmer 5	PS 5			74.1	72	x 1	72.0
Klassenzimmer 6	PS 6			74.1	72	x 1	72.0
Gruppenraum							-
Gruppenraum					36	x 1	36.0
Fachlehrzimmer							-
Fachlehrerraum					18	x 1	18.0
Spezialzimmer							-
Handarbeit (Textil)				110.0	72	x 1	72.0
Materialraum Handarbeit (Textil)				9.1	18	x 1	18.0
Aula							-
Aula / Singsaal				133.0	108	x 1	108.0
			IST Schulgebäude		SOLL Schulgebäude		
			m²/Klasse	m²	m²/Klasse	Anzahl	m²
Schulhaus, Anbau 2023				137.4			126.0
Klassenzimmer							
Klassenzimmer 7	PS 7			72.5	72.0	x 1	72.0
Gruppenraum							-
Gruppenraum				41.4	18	x 1	18.0
Schulleitung							-
Schulleitungsbüro				23.5	18	x 1	18.0
Fachlehrerzimmer							-
Heilpädagogik					18	x 1	18.0

5.3.2 Zustand Primarschulgebäude

Das bestehende Schulhaus hat gemäss der entsprechenden Bauzustandsanalyse⁶ einen gravierenden Sanierungsstau. So sind zwingend Sofortmassnahmen an der Gebäudehülle angezeigt und spätestens in 12 Jahren ist eine umfassende Instandsetzung der Gebäudetechnik und einzelner Fassadenbauteile vorzunehmen. Die Erweiterung und der Anbau des Schulhauses sind gemäss der entsprechenden Bauzustandsanalyse⁷ in einem guten Zustand. Die nächsten Unterhalts- und Instandsetzungsarbeiten sind erst im Jahr 2046 angezeigt.

Zur Festlegung von allfälligen Massnahmen zur Einhaltung der Erdbebensicherheit des bestehenden Schulhauses, müssen weitere Untersuchungen durch den Bauingenieur angestellt werden.

Bei der Erweiterung und dem Anbau des Schulhauses ist bezüglich Erdbebensicherheit kein unmittelbarer Handlungsbedarf angezeigt.

Bezüglich allfälliger Schadstoffe besteht beim bestehenden Schulhaus kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Bei einem allfälligen Umbau oder einer Instandsetzung, sollten dennoch weiterführende Untersuchungen vorgenommen werden, damit eine abschliessende Aussage über allfällige Schadstoffvorkommen und die entsprechenden Sanierungskosten gemacht werden kann.

Bei der Erweiterung und dem Anbau des Schulhauses ist bezüglich Schadstoffe kein unmittelbarer Handlungsbedarf angezeigt.

Bezüglich Brandschutz besteht bei einer Sanierung des bestehenden Schulhauses Handlungsbedarf, welcher in den entsprechenden Brandschutzplänen zusammengefasst wurde und im Zuge einer Machbarkeitsstudie mit den entsprechenden Kosten hinterlegt werden sollte.

5.3.3 Kostenschätzung Primarschulgebäude⁸

Für das Gebäudeensemble des bestehenden Schulhauses hat die PBK AG die Kostenschätzung in vier Varianten aufgeteilt. So wurden für die minimalen Sanierungsmassnahmen für den Altbau (1993) ca. CHF 280'000.- veranschlagt. Für die minimale Sanierung des Anbaus (2012) geht die PBK AG von Kosten von ca. CHF 230'000.- aus und für die Mängelbehebung beim Neubau (2023) wurden ca. CHF 31'000.- veranschlagt.

Für die komplette Sanierung und die notwendigen Anpassungen am kompletten Gebäudeensemble des bestehenden Schulhauses, geht die PBK AG von Kosten von ca. CHF 1'830'000.- aus.

Für die verschiedenen Varianten von Ersatzneubauten hat die PBK AG folgende Kosten errechnet. Für die Erweiterung des fehlenden Schulzimmers inkl. der notwendigen Nebenräume, wurden ca. CHF 3'950'000.- veranschlagt. Für einen Ersatzneubau für die Unterbringung des 1 Schulzyklus (Kinder bis 2 Primarschule) würden sich die Kosten auf ca. CHF 9'880'000.- belaufen. Sollte sich die Gemeinde dafür entscheiden einen Ersatzneubau für die komplette Primarschule (1 – 6 Klasse) und die Kindertagesstätte zu erstellen, so würden hierfür Kosten von ca. CHF 15'860'000.- anfallen. Bei einem Ersatzneubau für die komplette Primarschule und den Kindergarten, würden sich die Kosten auf ca. CHF 17'120'000.- belaufen, wobei die Kindertagesstätte in die bestehenden Räumlichkeiten des Kindergartens umziehen würde. Bei einem Vergleich dieser verschiedenen Varianten ist es sehr wichtig zu berücksichtigen, dass alle Räume im Gebäudeensemble des bestehenden Schulhauses bei einer kompletten Sanierung auf dem neusten Stand sind und für alternative Nutzungen, wie beispielsweise Musikschulunterricht, Kunstunterricht, Nachhilfeunterricht, Yoga, Lesegruppen, Bastelgruppen und der Gleichen verwendet werden könnten. Bei den Varianten der Ersatzneubauten sind hingegen keine Kosten für die Sanierung des Gebäudeensemble des bestehenden Schulhauses eingerechnet. Sprich, für die Weiterverwendung des bestehenden Schulhauses, wären zusätzliche Sanierung / Anpassungen am bestehenden Gebäudeensemble und dementsprechend zusätzliche finanzielle Aufwendungen notwendig.

⁶ Gebäudediagnose Schulhaus bestehend, Bachmann & Bourquin AG, 15. November 2024

⁷ Gebäudediagnose Schulhaus Erweiterung und Anbau, Bachmann & Bourquin AG, 15. November 2024

⁸ Beträge inkl. MwSt. mit einer Kostengenauigkeit von +/- 20 %

5.3.4 Empfehlung / Vorgehen / Massnahmen

Die Schülerfortschreibung hat gezeigt, dass in ca. 10 Jahren voraussichtlich 8 Primarschulklassenzimmer notwendig sein werden, um einen zeitgemässen Schulunterricht anbieten und die Vorgaben des Lehrplan 21 einhalten zu können. Zusätzlich zu dem achten Primarschulklassenzimmer, werden diverse Nebenräume benötigt, welche es in der künftigen Schulraumplanung zu berücksichtigen gilt.

Aufgrund der Priorisierung des Szenario C-2 durch die Arbeitsgruppe wird dem Gemeinderat empfohlen, die zusätzlich benötigten Räume in einem Erweiterungs-, respektive Neubau unterzubringen, wobei das bestehende Gebäudeensemble der Primarschule saniert und zwingend weiterverwendet werden soll.

Das erstellte Raumprogramm dient als Richtraumprogramm. Zusammen mit einer Machbarkeitsstudie kann die Bedürfnisformulierung und das Raumprogramm überprüft und plausibilisiert werden. Mit der Erstellung eines Betriebskonzepts kann allenfalls die Nutzung der einzelnen Räume optimiert werden, womit auch das Raumprogramm nochmals konsolidiert werden kann. Die Bedürfnisformulierung und das Raumprogramm müssen pro SIA-Phase aktualisiert werden.

6 Mehrzweckhalle

6.1 Ausgangslage

Zurzeit wird die Mehrzweckhalle von der Schule, der Kita Luna und den verschiedenen Vereinen genutzt. Weiter wird der Dachsaal für politische Anlässe und grössere Veranstaltungen genutzt.

6.2 Mehrzweckhalle



Mehrzweckhalle Stetten

6.2.1 Ist / Soll-Situation

Ein Vergleich des aktuellen Raumprogramms mit dem in den Planungsgrundlagen für Sporthallen⁹ vorgesehenen Soll Raumprogramm zeigt, dass die geforderten Räume vorhanden sind, die Turnhalle und der Gerätraum gemäss den aktuellen Empfehlungen aber zu klein sind.

		IST Schulgebäude		SOLL Schulgebäude			
		m²/Klasse	m²	m²/Klasse	Anzahl	m²	
Mehrzweckhalle			528.3			644.0	
Turnhalle		12 x 24 m	288.0	16 x 28 m	x 1	448.0	
Umkleide Damen		2.9 x 7.9 m	22.9	25	x 1	25.0	
Dusche Damen		2.9 x 7.7 m	22.3	20	x 1	20.0	
Umkleide Herren		2.9 x 7.9 m	22.9	25	x 1	25.0	
Dusche Herren		2.9 x 5.3 m	19.8	20	x 1	20.0	
Lehrerumkleide		4 x 6 m	24.0	16	x 1	16.0	
Geräteraum		5.5 x 11.4 m	62.7	80	x 1	80.0	
Putzraum		1 x 3 m	3.0	10	x 1	10.0	
Bühne		5.8 x 10.8 m	62.6			-	

Raumprogramm Mehrzweckhalle

6.2.2 Zustand Mehrzweckhalle

Die bestehende Mehrzweckhalle hat gemäss der entsprechenden Bauzustandsanalyse¹⁰ einen gravierenden Sanierungsstau. So sind zwingend Sofortmassnahmen an der Gebäudetechnik (Aufzug) angezeigt und spätestens in 8 Jahren ist eine umfassende Instandsetzung der Gebäudetechnik, der Gebäudehülle und bei der Umgebung vorzunehmen.

Zur Festlegung von allfälligen Massnahmen zur Einhaltung der Erdbebbensicherheit der Mehrzweckhalle, müssen weitere Untersuchungen durch den Bauingenieur angestellt werden.

⁹ Planungsgrundlagen 201 - Sporthallen, Bundesamt für Sport (BASPO), Oktober 2008

¹⁰ Gebäudediagnose Mehrzweckgebäude, Bachmann & Bourquin AG, 15. November 2024

Bezüglich allfälliger Schadstoffe besteht bei der Mehrzweckhalle kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Bei einem allfälligen Umbau oder einer Instandsetzung, sollten dennoch weiterführende Untersuchungen vorgenommen werden, damit eine abschliessende Aussage über allfällige Schadstoffvorkommen und die entsprechenden Sanierungskosten gemacht werden kann.

Bezüglich Brandschutz besteht bei einer Sanierung der bestehenden Mehrzweckhalle Handlungsbedarf, welcher in den entsprechenden Brandschutzplänen zusammengefasst wurde und im Zuge einer Machbarkeitsstudie mit den entsprechenden Kosten hinterlegt werden kann.

6.2.3 Kostenschätzung Mehrzweckhalle¹¹

Für die Mehrzweckhalle hat die PBK AG drei Varianten in der Kostengrobschätzung erarbeitet. Die erste Variante bildet die minimalen kurzfristigen Massnahmen ab, welche für den weiteren Betrieb der Mehrzweckhalle dringend notwendig sind und sich auf ca. CHF 1'150'000.- belaufen. In der zweiten Variante werden die Kosten für die vollumfängliche Sanierung der Mehrzweckhalle ausgewiesen, welche sich auf ca. CHF 7'450'000.- belaufen. Es ist wichtig bei diesen beiden Zahlen zu beachten, dass bei einer Sanierung der kurzfristig notwendigen Massnahmen, nur ein kleiner Teil dieser Kosten bei der vollständigen Sanierung in Abzug gebracht werden können. Sollten die kurzfristige und vollständige Sanierungen zu langen auseinanderliegen, ist davon auszugehen, dass die ca. CHF 1'150'000.- beinahe vollumfänglich auf die ca. CHF 7'450'000.- aufgerechnet werden müssen.

Die Kosten für einen kompletten Ersatzneubau der Mehrzweckhalle schätzt die PBK AG auf ca. CHF 12'150'000.-, wobei die Schutzräume in diesen Kosten nicht mitberücksichtigt sind. Sollte der Ersatzneubau auf dem bestehenden Untergeschoss der Mehrzweckhalle erstellt werden können, so könnten die bestehenden Schutzräume allenfalls wiederverwendet werden.

6.2.4 Vorgehen / Massnahmen

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass die Turnhalle gegenüber den aktuellen Vorgaben des BASPO etwas zu klein ist. Eine weitere Nutzung der Turnhalle ist aber dennoch möglich. Es ist allerdings eine umfassende Sanierung der Mehrzweckhalle notwendig, da diverse Bauteile ihr Lebensende erreicht haben.

Aufgrund der Priorisierung des Szenario C-2 durch die Arbeitsgruppe wird dem Gemeinderat empfohlen, die Mehrzweckhalle weiter zu verwenden und dementsprechend die notwendigen Sanierungsmassnahmen umzusetzen. Die Sanierung der Mehrzweckhalle kann unabhängig von den restlichen Massnahmen der Schulraumstrategie betrachtet werden. Auch sollten die Kosten separat ausgewiesen werden, da der Sanierungsstau der Mehrzweckhalle nicht in direktem Zusammenhang mit der Schulraumstrategie steht und die Sanierungen bereits viel früher hätten geplant werden können.

Das erstellte Raumprogramm dient als Richtraumprogramm. Zusammen mit einer Machbarkeitsstudie kann die Bedürfnisformulierung und das Raumprogramm überprüft und plausibilisiert werden. Dazu gehören beispielsweise auch Überlegungen bezüglich der Weiterverwendung der Küche im Erdgeschoss, die Nutzung der Bühne und der Raumbedarf für die KITA / Tagesstätte. Mit der Erstellung eines Betriebskonzepts kann allenfalls die Nutzung der einzelnen Räume optimiert werden, womit auch das Raumprogramm nochmals konsolidiert werden kann. Die Bedürfnisformulierung und das Raumprogramm müssen pro SIA-Phase aktualisiert werden.

¹¹ Beträge inkl. MwSt. mit einer Kostengenauigkeit von +/- 20 %

7 Kita / Tagesstätte

7.1 Ausgangslage

In einem zeitgemässes Bildungssystem ist eine Tagesstruktur zwingend vorzusehen. Zurzeit bietet die Kita Luna die private Betreuung für Babys bis und mit 6-Klässlern an. Die Betreuung kann bedarfsgerecht vom Mittagstisch bis zur Ganztagesbetreuung gebucht werden. Da sich dieses Konzept bewährt hat, soll dieses auch künftig in dieser Form weitergeführt werden.

7.1.1 Ist / Soll-Situation

Ein Ausbau der Tagesstruktur ist gemäss Arbeitsgruppe vorzusehen, um die Standortattraktivität von Stetten weiter zu fördern.

Als Orientierungshilfe für die Flächenbedürfnisse können die rechtlichen Vorgaben für bewilligungspflichtige Kinderhorte herangezogen werden, wobei von mindestens zwei Aufenthaltsräumen und mindestens 4 m² pro Kind auszugehen ist. Die Arbeitsgruppe wünscht das die Räumlichkeiten der Tagesstruktur auf 30 Kinder ausgelegt wird. Die unten folgende Tabelle dient dementsprechend lediglich als Orientierungshilfe.

	IST Schulgebäude		SOLL Schulgebäude		
	m ² /Klasse	m ²	m ² /Klasse	Anzahl	m ²
KITA + Mittagstisch / Spielgruppe		434.5			192.0
Aufenthalt Tagesstruktur (Dachsaal)	13.6 x 20 m	272.0			-
Kita	9.5 x 9.8 m	93.1	4	x 30	120.0
Spielgruppe		69.4	72	x 1	72.0
Büro					-
Küche					-

Raumprogramm KITA + Mittagstisch

7.1.2 Zustand Räumlichkeiten KITA / Tagesstätte

Vgl. hierzu Kapitel 4.3.2 und 6.2.2.

7.1.3 Kostenschätzung KITA / Tagesstätte ¹²

Vgl. hierzu Kapitel 4.3.3 und 6.2.3.

7.1.4 Vorgehen / Massnahmen

Je nachdem wie das priorisierte Szenario durch die Gemeinde Stetten umgesetzt wird, wird die KITA / Tagesstätte in der heutigen Form weitergenutzt und die notwendigen Sanierungsmassnahmen am Gebäude durchgeführt, oder die Kita / Tagesstätte zieht in den heutigen Kindergarten ein und der Kindergarten wird gemäss den Bedürfnissen der KITA / Tagesstätte umgebaut.

Sollte der aktuelle Kindergarten zur Kita / Tagesstätte umgenutzt werden, so würde der Kindergarten in das Neubauvolumen des ersten Schulzyklus integriert.

Der Entscheid bezüglich der definitiven Nutzung des Kindergartens soll im Zuge der kommenden Machbarkeitsstudie geklärt werden.

¹² Beträge inkl. MwSt. mit einer Kostengenauigkeit von +/- 20 %

8 Gesamtschulraumstrategie Gemeinde Stetten

Nach der Analyse der einzelnen Gebäude und der Schülerentwicklung hat die Arbeitsgruppe und der Gemeinderat, unter der Leitung von der Brandenberger+Ruosch AG, sechs Szenarien entwickelt. Die Arbeitsgruppe hat die erarbeiteten Szenarien anschliessend gemeinsam besprochen und priorisiert, wobei das mit Prio.1 empfohlene Szenario, anschliessend im Zuge einer Machbarkeitsstudie weiter vertieft werden muss.

8.1 Szenario A

8.1.1 Ausgangslage

Beim Szenario A wurde davon ausgegangen, dass weder der Kindergarten, das bestehende Schulhaus, die Mehrzweckhalle noch die Kita / Tagesstätte, bezüglich eines zeitgemässen Schulbetriebs angepasst werden. Sprich, es werden nur die notwendigsten Sanierungsmassnahmen an den Gebäuden durchgeführt, um langfristige Schäden an den Gebäuden zu vermeiden.

Die zur Verfügung stehenden Flächen / Räumlichkeiten bleiben bei diesem Szenario unverändert, womit die für einen zeitgemässen Schulbetrieb notwendigen zusätzlichen Gruppen- und Nebenräume weiterhin fehlen.



Darstellung Szenario A

8.1.2 Pro

- Es werden nur die nötigsten Baumassnahmen umgesetzt.
- Es werden nur die absolut notwendigsten finanziellen Ausgaben getätigt.

8.1.3 Kontra

- Die Infrastruktur ist überaltert und erfüllt die Anforderungen gemäss dem Lehrplan 21 nicht mehr.
- Es muss mit vermehrten Ausfällen und Schäden bei den Gebäuden gerechnet werden.
- Die Räume für die Kita / Tagesstätte sind nicht in zeitgemässer Form vorhanden.

8.1.4 Kosten

Die Kosten für die minimalen Sanierungsmassnahmen an allen Gebäuden belaufen sich auf ca. CHF 1'841'000.- inkl. MwSt.

8.1.5 Fazit

Dieses Szenario ist aus schulischer Sicht nicht tragbar. Zudem besteht weiterhin ein gravierender Sanierungsstau beim bestehenden Schulhaus, sowie der Mehrzweckhalle.

8.2 Szenario B

8.2.1 Ausgangslage

Beim Szenario B wurde davon ausgegangen, dass der Kindergarten nur minimal saniert und ansonsten wie gehabt weiterverwendet wird. Das bestehende Schulhaus und die Mehrzweckhalle werden allerdings vollumfänglich saniert, sodass diese Gebäude für die nächsten 30 Jahre weiterverwendet werden können. Dementsprechend werden auch die sich in der Mehrzweckhalle befindlichen Räumlichkeiten der Kita / Tagesstätte saniert.

Die zur Verfügung stehenden Flächen / Räumlichkeiten bleiben bei diesem Szenario unverändert, womit die für einen zeitgemässen Schulbetrieb notwendigen zusätzlichen Gruppen- und Nebenräume weiterhin fehlen.



Darstellung Szenario B

8.2.2 Pro

- Es werden nur die notwendigsten baulichen Massnahmen ausgeführt.
- Die bestehende Infrastruktur kann nutzungsgerecht weiterverwendet werden.
- Die finanzielle Belastung wird möglichst tief gehalten.

8.2.3 Kontra

- Die Anforderungen gemäss Lehrplan 21 können nicht erfüllt werden.
- Die Räumlichkeiten der Kita / Tagesstätte erfüllen die zeitgemässen Anforderungen nur begrenzt.

8.2.4 Kosten

Die Kosten für die minimalen Sanierungsmassnahmen beim Kindergarten und die Sanierung des bestehenden Schulhauses, sowie der Mehrzweckhalle belaufen sich auf ca. CHF 9'430'000.- inkl. MwSt.

8.2.5 Fazit

Dieses Szenario ist aus baulicher Sicht möglich, aus schulischer Sicht allerdings nicht tragbar.

8.3 Szenario C-1

8.3.1 Ausgangslage

Beim Szenario C-1 wurde davon ausgegangen, dass der Kindergarten nur minimal saniert und ansonsten wie gehabt, weiterverwendet wird. Das bestehende Schulhaus und die Mehrzweckhalle werden vollumfänglich saniert, sodass diese Gebäude für die nächsten 30 Jahre weiterverwendet werden können. Dementsprechend werden auch die sich in der Mehrzweckhalle befindlichen Räumlichkeiten der Kita / Tagesstätte saniert.

Zusätzlich zu den Sanierungen wird beim Szenario C-1 ein möglichst kleiner Erweiterungsbau erstellt, sodass die für einen zeitgemässen Schulunterricht nach Lehrplan 21 zusätzlich notwendigen Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden können. Der Erweiterungsbau wird in der Grösse so ausgelegt, dass auch das gemäss der Schülerfortschreibung zusätzlich notwendige Klassenzimmer inkl. Nebenräume in dem Erweiterungsbau Platz finden. Durch den Erweiterungsbau werden lediglich die benötigten Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt, es ist dementsprechend damit zu rechnen, dass Klassenzüge und Schulzyklen aufgeteilt werden müssen.



Darstellung Szenario C-1

8.3.2 Pro

- Die bestehende Infrastruktur kann nutzungsgerecht weiterverwendet werden.
- Das Neubauvolumen wird möglichst geringgehalten.
- Die finanzielle Belastung ist verhältnismässig, die Effizienz des Gebäudes allerdings nicht ideal.

8.3.3 Kontra

- Die Substanz des bestehenden Schulgebäudes ist nicht in allen Bereichen auf dem modernsten Stand.
- Die Schulzyklen müssen bei einem minimalen Neubau aufgeteilt werden.
- Die Räumlichkeiten der Kita / Tagesstätte erfüllen die zeitgemässen Anforderungen nur begrenzt.

8.3.4 Kosten

Die Kosten für die minimalen Sanierungsmassnahmen beim Kindergarten, die Sanierung des bestehenden Schulhauses, sowie der Mehrzweckhalle und die Erstellung eines minimalen Neubaus belaufen sich auf ca. CHF 13'380'000.- inkl. MwSt.

8.3.5 Fazit

Dieses Szenario ist aus baulicher Sicht möglich, aus schulischer Sicht allerdings nur begrenzt zu vertreten.

8.4 Szenario C-2

8.4.1 Ausgangslage

Beim Szenario C-2 wurde davon ausgegangen, dass der Kindergarten, zusammen mit drei Klassenzimmern für den ersten Schulzyklus (1 und 2 Primarschulklasse), sowie den notwendigen Gruppen- und Nebenräumen, in einen Neubau integriert werden.

Das bestehende Schulhaus und die Mehrzweckhalle werden vollumfänglich saniert, sodass diese Gebäude für die nächsten 30 Jahre weiterverwendet werden können. Im bestehenden Schulhaus werden der zweite Schulzyklus (3 bis 6 Primarschulklasse), sowie diverse Gruppen- und Nebenräume untergebracht. Durch die rein flächenmässig betrachtet nicht sehr effizienten Aufteilung der Schulzyklen eins und zwei, stehen im bestehenden Schulhaus diverse nicht durch den Schulbetrieb genutzte und frisch sanierte Räumlichkeiten zur Verfügung. Diese Räumlichkeiten könnten beispielsweise für Musikschulunterricht, Kunstunterricht, Nachhilfeunterricht, Yoga, Lesegruppen, Bastelgruppen und der Gleichen verwendet werden.

Um die Attraktivität der Kita / Tagesstätte zu steigern, wurde bei diesem Szenario davon ausgegangen, dass die Kita / Tagesstätte in die bestehenden Räumlichkeiten des Kindergartens umzieht. Dadurch stehen der Kita / Tagesstätte mehr Platz und die notwendige Kücheninfrastruktur zur Verfügung.



Darstellung Szenario C-2

8.4.2 Pro

- Die bestehende Infrastruktur kann nutzungsgerecht weiterverwendet werden.
- Das Neubauvolumen wird auf eine angemessene Grösse begrenzt.
- Die Schulzyklen können auf die beiden Schulgebäude aufgeteilt werden.
- Es können zeitgemässe Räumlichkeiten für die Kita / Tagesstätte sichergestellt werden.
- Der Neubau kann als Rochadefläche während der Umbauzeit genutzt werden.
- Für die Gemeinde ergibt sich eine verhältnismässige finanzielle Belastung bezüglich des Aufwands und Ertrags.

8.4.3 Kontra

- Die Substanz des bestehenden Schulgebäudes ist nicht in allen Bereichen auf dem modernsten Stand.

8.4.4 Kosten

Die Kosten für den Neubau des ersten Schulzyklus, die Sanierung des bestehenden Schulhauses, sowie der Mehrzweckhalle und die Umnutzung des Kindergartens in die Kita / Tagesstätte belaufen sich auf ca. CHF 19'440'000.- inkl. MwSt.

8.4.5 Fazit

Dieses Szenario ist aus schulischer, finanzieller, bestandserhaltender und betreuerischer Sicht gut tragbar.

8.5 Szenario D

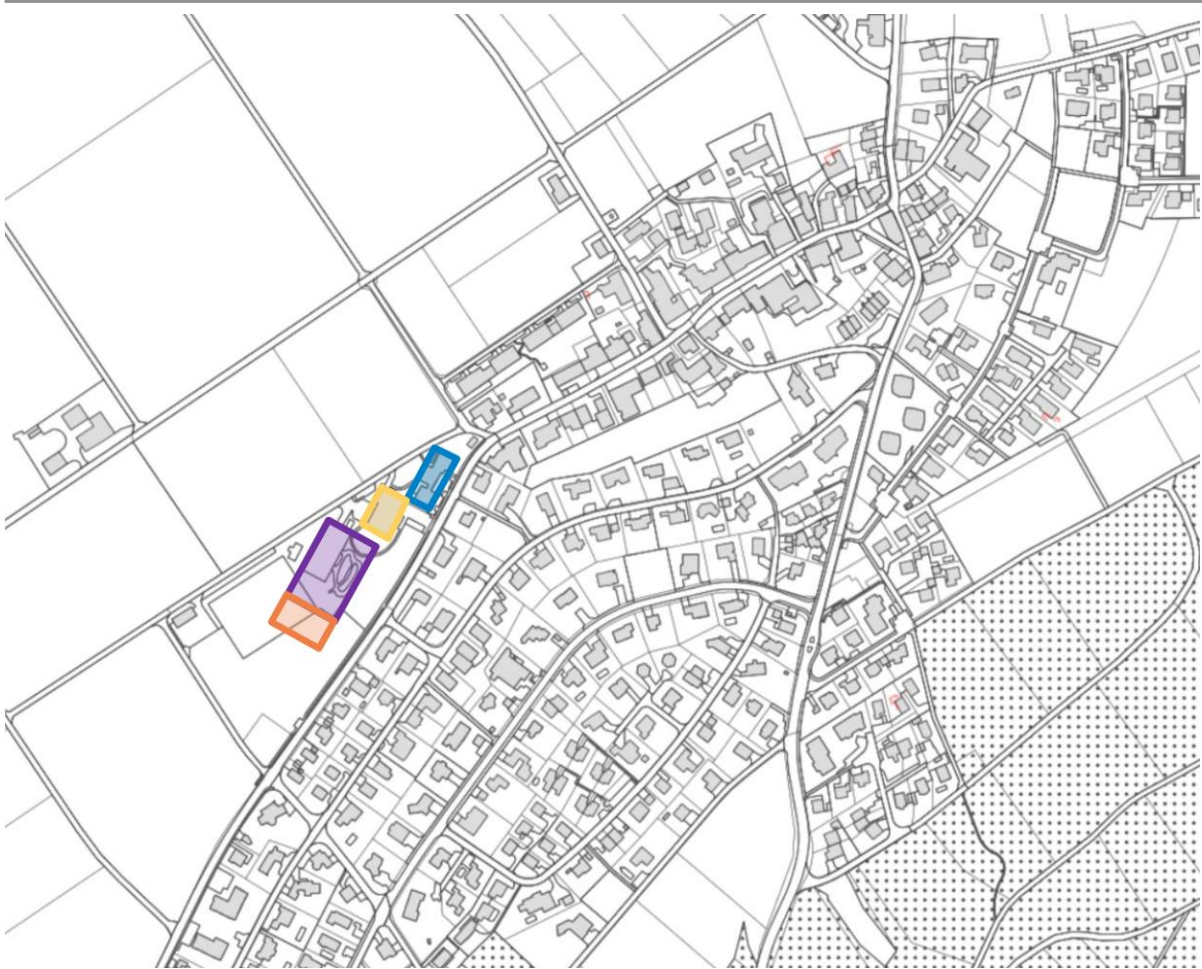
8.5.1 Ausgangslage

Beim Szenario D wurde davon ausgegangen, dass der Kindergarten nur minimal saniert und ansonsten wie gehabt weiterverwendet wird.

Das bestehende Schulhaus wird durch einen Ersatzneubau ersetzt und nicht mehr weiterverwendet. Eine Sanierung des bestehenden Schulhauses ist in dem Szenario nicht berücksichtigt und dementsprechend in den Kosten nicht eingerechnet.

Die Mehrzweckhalle wird vollumfänglich saniert, sodass diese für die nächsten 30 Jahre weiterverwendet werden kann.

Die Kita / Tagesstätte wird in den Ersatzneubau integriert, sodass die Attraktivität der Kita / Tagesstätte gesteigert und die Kinder kurze Wege zwischen dem Schulunterricht und dem Betreuungsangebot haben.



Darstellung Szenario D

8.5.2 Pro

- Der Ersatzneubau bietet zeitgemässe Räumlichkeiten für den Schulunterricht.
- Die Primarschule kann an einem Standort zusammengezogen werden (Campus).
- Der Ersatzneubau bietet zeitgemässe Räumlichkeiten für die Kita / Tagesstätte.
- Attraktiver Aussenbereich.

8.5.3 Kontra

- Der Ersatzneubau bedeutet eine hohe finanzielle Belastung.
- Die weitere Nutzung oder eine Veräusserung des bestehenden Schulhauses sind ungewiss.
- Die Nutzung von bestehenden Ressourcen ist teilweise nicht gegeben.

8.5.4 Kosten

Die Kosten für den Ersatzneubau für die Primarschule und die Kita / Tagesstätte, die minimale Sanierung des Kindergartens und die Sanierung der Mehrzweckhalle belaufen sich auf ca. CHF 23'460'000.- inkl. MwSt.

8.5.5 Fazit

Dieses Szenario ist aus schulischer und betreuerischer Sicht sehr gut. Aus finanzieller und bestandserhaltender Sicht allerdings nicht ideal.

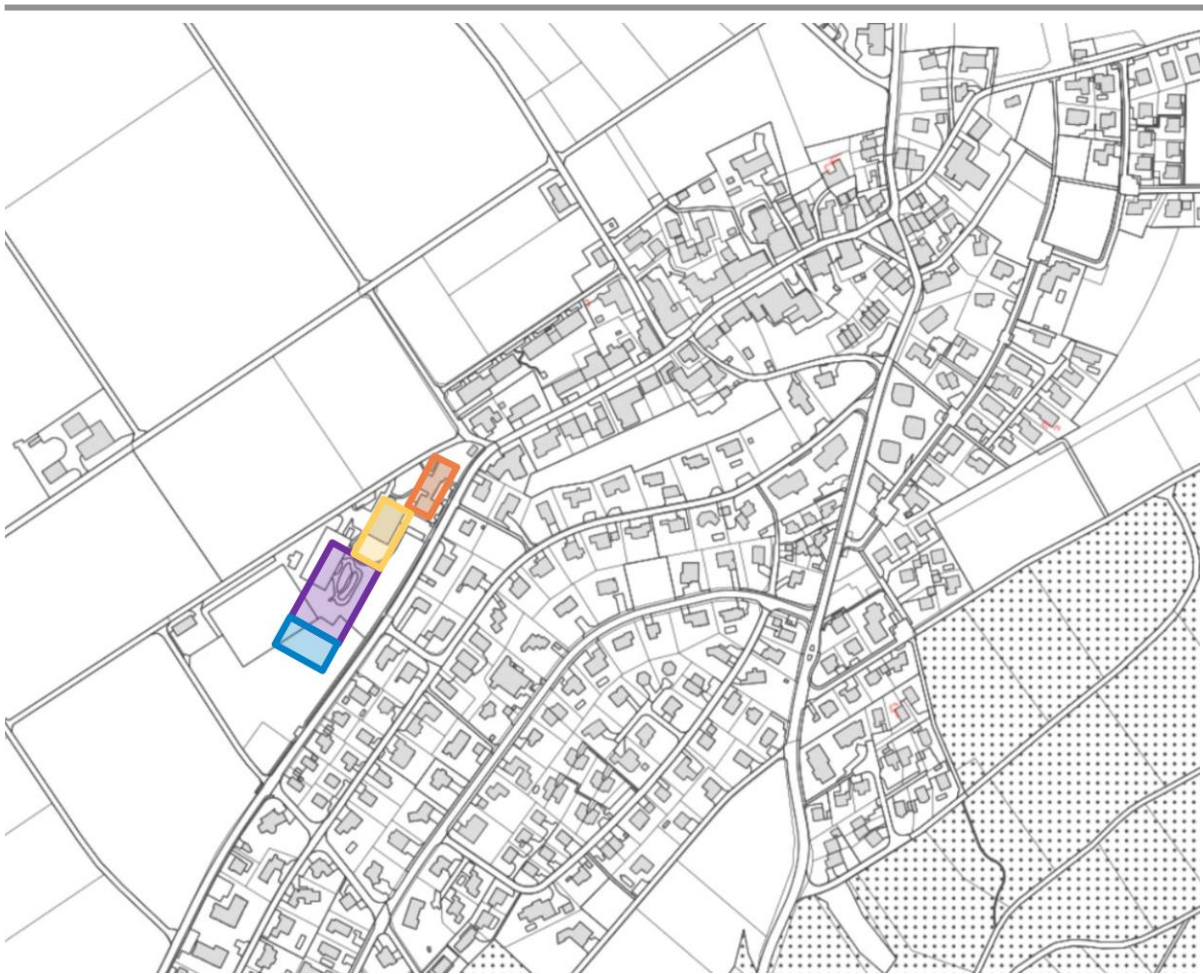
8.6 Szenario E

8.6.1 Ausgangslage

Beim Szenario E wurde davon ausgegangen, dass sowohl die bestehende Schule als auch der Kindergarten im einem Ersatzneubau zusammengeführt werden. Eine Sanierung des bestehenden Schulhauses ist in dem Szenario nicht berücksichtigt und dementsprechend in den Kosten nicht eingerechnet.

Die bestehende Mehrzweckhalle wird bis auf das Untergeschoss zurückgebaut und ebenfalls durch einen Neubau ersetzt.

Um auch die Attraktivität der Kita / Tagesstätte zu steigern, wurde bei diesem Szenario davon ausgegangen, dass die Kita / Tagesstätte in die bestehenden Räumlichkeiten des Kindergartens umzieht. Dadurch stehen der Kita / Tagesstätte mehr Platz und die notwendige Kücheninfrastruktur zur Verfügung.



Darstellung Szenario E

8.6.2 Pro

- Der Ersatzneubau bietet zeitgemässe Räumlichkeiten für Schulunterricht.
- Die beide Schulzyklen können an einem Standort zusammengezogen werden (Campus).
- Es können zeitgemässe Räumlichkeiten für die Kita / Tagesstätte sichergestellt werden.
- Attraktiver Aussenbereich.

8.6.3 Kontra

- Der Ersatzneubau bedeutet eine sehr hohe finanzielle Belastung.
- Die weitere Nutzung oder eine Veräusserung des bestehenden Schulhauses sind ungewiss.
- Die Nutzung von bestehenden Ressourcen ist nicht gegeben.
- Die Nachhaltigkeit ist aus Ressourcensicht sehr fraglich.

8.6.4 Kosten

Die Kosten für den Ersatzneubau für die Primarschule und den Kindergarten, den Rückbau und Ersatzneubau der Mehrzweckhalle, sowie die Umnutzung des Kindergartens in die Kita / Tagesstätte belaufen sich auf ca. CHF 29'550'000.- inkl. MwSt.

8.6.5 Fazit

Dieses Szenario ist aus schulischer Sicht ideal, aus finanzieller und bestandserhaltender Sicht allerdings sehr fraglich.

9 Kostengrobschätzung

Um sicherzustellen, dass möglichst viele Faktoren in der Priorisierung der verschiedenen Szenarien in der Schulraumstrategie berücksichtigt werden können, wurde mittels verschiedener Kostenbausteine eine Kostengrobschätzung für die verschiedenen Szenarien erstellt. Die Priorisierung der verschiedenen Szenarien wurde durch die Arbeitsgruppe und den Gemeinderat unter der Leitung der Brandenberger+Ruosch AG vorgenommen. Die Kostenschätzung wurde von der PBK AG aus Zürich erstellt.

Die Kostenschätzung liefert zuverlässige, aussagekräftige und transparente Aussagen über die zu erwartenden Kosten und unterstützt dementsprechend die Priorisierung der verschiedenen Szenarien. Der Aufbau nach Kostenbausteinen erlaubt die Beurteilung von allfälligem Optimierungspotential und hilft Chancen und Risiken besser zu erkennen.

9.1 Nicht enthaltene Kosten:

- Grundstückserwerb und -erschliessung
- Finanzierungskosten
- Teuerung
- Betriebs- und Unterhaltskosten
- Bisherige Projektkosten
- Umzugs- Räumungskosten
- Auflagen aus der Baugenehmigung
- Anwalts- und Gerichtskosten
- Projektentwicklung und Gestaltungsplanverfahren
- Aufwendungen durch Verzögerungen durch Dritte
- Nachbarschaftsentschädigungen / Vergütung an Dritte / Miete von fremdem Grund
- Materialpreissteigerungen
- GU/TU-Risikozuschläge
- Provisorien wie Schulcontainer, prov. Turnhalle etc.
- Altlasten / Schafstoffe
- Spezialfoundationen
- Photovoltaikanlagen
- Alternative Wärmeerzeugung Bestandsgebäude
- Energieverbund
- Ersatzausstattung in Bestandsgebäuden
- Kunst am Bau / künstlerischer Schmuck
- Etappierung
- Bauherrenkosten
- Zusatz bei Umbau unter Teilbetrieb

Die vorliegende Kostengrobschätzung hat eine Genauigkeit von +/- 20 % und die Beträge sind inkl. MwSt. angegeben. Dieser Zielwert bezieht sich auf die Gesamtkosten und kann bezogen auf einzelne Elementgruppen und Teilobjekte stark abweichen. Um die Zielwerte zu erreichen, ist eine konsequente und professionelle Kostensteuerung während den weiteren Phasen der Planung und Ausführung unumgänglich.

9.2 Kostengrobschätzung

In der folgenden Gesamtübersicht sind die wichtigsten Kennwerte bezüglich der Kosten, Geschossflächen und den Gebäudevolumen pro Szenario zusammengetragen.

Gesamtübersicht:

		Szenario A	Szenario B	Szenario C1	Szenario C2	Szenario D	Szenario E
Total Kostengrobschätzung inkl. MwSt	CHF	1'841'000	9'430'000	13'380'000	19'440'000	23'460'000	29'550'000
Geschossfläche	m2 GF	5'305	5'305	5'789	6'967	6'246	6'431
Kennwert Geschossfläche	CHF/m2	347	1'778	2'311	2'790	3'756	4'595
Gebäudevolumen	m3 GV	19'641	19'641	21'335	25'458	23'694	26'092
Kennwert Gebäudevolumen	CHF/m3	94	480	627	764	990	1'133
Geschosshöhe	FQ	3.70	3.70	3.69	3.65	3.79	4.06
Hauptnutzfläche*	m2 HNF	2'430	2'430	2'682	3'295	2'842	2'941
Kennwert Hauptnutzfläche	CHF/m2	758	3'881	4'989	5'900	8'255	10'049
Formfaktor Hauptnutzfläche	FQ	0.46	0.46	0.46	0.47	0.45	0.46
Hülle	m2	8'109	8'109	9'608	10'297	8'617	8'805
Formfaktor Hülle	FQ	1.53	1.53	1.66	1.48	1.38	1.37

*exkl. HNF sonstige Nutzungen

Gesamtübersicht Kostengrobschätzung

9.3 Kostenbausteine der Teilprojekte

In der folgenden Tabelle sind die verschiedenen Kostenbausteine zusammengetragen, mit deren Hilfe die Kosten für die einzelnen Szenarien gebildet werden können.

Übersicht der Kostenbausteine der Teilobjekte:

Übersicht	Total inkl. MwSt	Geschoss- fläche	Kennwert GF	Gebäude- volumen	Kennwert GV	Hülle	Hülle / GF
	CHF	m2	CHF/m2	m3	CHF/m3	m2	FQ
T1 Kindergarten (Baujahr 2012, Versicherungswert CHF 3'517'000)							
T11 Kindergarten minimal (2Klz KiGa)	150'000	1'155	130	4'734	32	2'410	2.09
T12 Kindergarten Umnutzung zu KiTA	280'000	1'155	242	4'734	59	2'410	2.09
T2 Schulhaus Dorf (Baujahr 1993/2012/2023, Versicherungswert CHF 6'049'000)							
T21 Schulhaus Dorf minimal Altbau (4Klz PS)	280'000	1'186	236	3'646	77	1'413	1.19
T22 Schulhaus Dorf minimal Anbau 2012 (2Klz PS)	230'000	748	307	2'432	95	1'222	1.63
T23 Schulhaus Dorf minimal Anbau 2023 (1Klz PS)	31'000	176	176	549	56	258	1.47
T24 Schulhaus Dorf Sanierung und Anpassung (7Klz PS)	1'830'000	2'110	867	6'627	276	2'892	1.37
T3 Schulhaus Neubau							
T31 Schulhaus Neu Erweiterung fehlendes (1Klz PS)	3'950'000	484	8'161	1'694	2'332	1'499	3.10
T32 Schulhaus Neu Erweiterung Zyklus1 (3Klz PS + 2Klz KiGa)	9'880'000	1'662	5'945	5'817	1'698	2'188	1.32
T33 Schulhaus Neu Ersatzneubau +KiTa (8Klz PS)	15'860'000	3'051	5'198	10'680	1'485	3'400	1.11
T34 Schulhaus Neu Ersatzneubau +Kindergarten (8Klz PS+2Klz KiGa)	17'120'000	3'348	5'114	11'718	1'461	3'582	1.07
T4 Mehrzweckhalle (Baujahr 1984, Versicherungswert CHF 4'955'000)							
T41 Mehrzweckhalle minimal (kurzfristige Massnahmen)	1'150'000	2'040	564	8'280	139	2'807	1.38
T42 Mehrzweckhalle Sanierung	7'450'000	2'040	3'652	8'280	900	2'807	1.38
T5 Mehrzweckhalle Neubau							
T51 Mehrzweckhalle Ersatzneubau	12'150'000	1'928	6'302	9'640	1'260	2'813	1.46

Tabelle der Kostenbausteine der Teilprojekte

9.4 Kosten für die einzelnen Szenarien

In den folgenden Tabellen sind die Kosten für die einzelnen Szenarien anhand der verschiedenen Kostenbausteine zusammengestellt.

Szenarien zusammengestellt anhand der Kostenbausteine:

Übersicht	Total inkl. MwSt	Geschoss- fläche	Kennwert GF	Gebäude- volumen	Kennwert GV	Hülle	Hülle / GF
	CHF	m2	CHF/m2	m3	CHF/m3	m2	FQ
Szenario A	1'841'000	5'305	347	19'641	94	8'109	1.53
Minimale Massnahmen um langfristige Schäden abzuwenden							
T11 Kindergarten minimal (2KlZ KiGa)	150'000	1'155	130	4'734	32	2'410	2.09
T21 Schulhaus Dorf minimal Altbau (4KlZ PS)	280'000	1'186	236	3'646	77	1'413	1.19
T22 Schulhaus Dorf minimal Anbau 2012 (2KlZ PS)	230'000	748	307	2'432	95	1'222	1.63
T23 Schulhaus Dorf minimal Anbau 2023 (1KlZ PS)	31'000	176	176	549	56	258	1.47
T41 Mehrzweckhalle minimal (kurzfristige Massnahmen)	1'150'000	2'040	564	8'280	139	2'807	1.38
Szenario B	9'430'000	5'305	1'778	19'641	480	8'109	1.53
Neuorganisation bestehendes Schulhaus inkl. Sanierung und Sanierung MZH							
T11 Kindergarten minimal (2KlZ KiGa)	150'000	1'155	130	4'734	32	2'410	2.09
T24 Schulhaus Dorf Sanierung und Anpassung (7KlZ PS)	1'830'000	2'110	867	6'627	276	2'892	1.37
T42 Mehrzweckhalle Sanierung	7'450'000	2'040	3'652	8'280	900	2'807	1.38
Szenario C-1	13'380'000	5'789	2'311	21'335	627	9'608	1.66
Sanierung/Erweiterung bestehendes Schulhaus und Sanierung MZH							
T11 Kindergarten minimal (2KlZ KiGa)	150'000	1'155	130	4'734	32	2'410	2.09
T24 Schulhaus Dorf Sanierung und Anpassung (7KlZ PS)	1'830'000	2'110	867	6'627	276	2'892	1.37
T31 Schulhaus Neu Erweiterung fehlendes (1KlZ PS)	3'950'000	484	8'161	1'694	2'332	1'499	3.10
T42 Mehrzweckhalle Sanierung	7'450'000	2'040	3'652	8'280	900	2'807	1.38

Legende Nutzung:

- Kindergarten
- Schule
- Mehrzweckhalle inkl. Versammlung
- Kita / Tagesstruktur

Tabelle der Kosten der Szenarien A bis C-1

Übersicht	Total inkl. MwSt	Geschoss- fläche	Kennwert GF	Gebäude- volumen	Kennwert GV	Hülle	Hülle / GF
	CHF	m2	CHF/m2	m3	CHF/m3	m2	FQ
Szenario C-2	19'440'000	6'967	2'790	25'458	764	10'297	1.48
Sanierung/Erweiterung bestehendes Schulhaus und Sanierung MZH							
T12 Kindergarten Umnutzung zu KITA	280'000	1'155	242	4'734	59	2'410	2.09
T24 Schulhaus Dorf Sanierung und Anpassung (7KlZ PS)	1'830'000	2'110	867	6'627	276	2'892	1.37
T32 Schulhaus Neu Erweiterung Zyklus1 (3KlZ PS + 2KlZ KiGa)	9'880'000	1'662	5'945	5'817	1'698	2'188	1.32
T42 Mehrzweckhalle Sanierung	7'450'000	2'040	3'652	8'280	900	2'807	1.38
Szenario D	23'460'000	6'246	3'756	23'694	990	8'617	1.38
Ersatzneubau Schulhaus und Sanierung MZH							
T11 Kindergarten minimal (2KlZ KiGa)	150'000	1'155	130	4'734	32	2'410	2.09
T33 Schulhaus Neu Ersatzneubau +KITA (8KlZ PS)	15'860'000	3'051	5'198	10'680	1'485	3'400	1.11
T42 Mehrzweckhalle Sanierung	7'450'000	2'040	3'652	8'280	900	2'807	1.38
T2 Schulhaus Dorf wird frei (2'110m2 GF)							
Szenario E	29'550'000	6'431	4'595	26'092	1'133	8'805	1.37
Ersatzneubau Schulhaus und MZH							
T12 Kindergarten Umnutzung zu KITA	280'000	1'155	242	4'734	59	2'410	2.09
T34 Schulhaus Neu Ersatzneubau +Kindergarten (8KlZ PS+2KlZ KiGa)	17'120'000	3'348	5'114	11'718	1'461	3'582	1.07
T51 Mehrzweckhalle Ersatzneubau	12'150'000	1'928	6'302	9'640	1'260	2'813	1.46
T2 Schulhaus Dorf wird frei (2'110m2 GF)							

Legende Nutzung:

- Kindergarten
- Schule
- Mehrzweckhalle inkl. Versammlung
- Kita / Tagesstruktur

Tabelle der Kosten der Szenarien C-2 bis E

9.5 Geschossflächen

In der folgenden Tabelle sind die Geschossflächen pro Gebäude und der jeweiligen Nutzung zusammengetragen.

Übersicht Geschossflächen pro Gebäude und Nutzung:

		Szenario A		Szenario B		Szenario C1		Szenario C2		Szenario D		Szenario E							
		m2 GF	Nutz	KI-Zi	m2 GF	Nutz	KI-Zi	m2 GF	Nutz	KI-Zi	m2 GF	Nutz	KI-Zi	m2 GF	Nutz	KI-Zi			
Total Geschossfläche (exkl. Restflächen ohne Massnahmen)		5'305		9	5'305		9	5'789		10	6'967		14	6'246		10	6'431		11
Kindergarten	Total KiGa	549	•KiGa	2	549	•KiGa	2	549	•KiGa	2	532	•KiGa	2	549	•KiGa	2	532	•KiGa	2
Primarschule	Total PS	2'110	•PS	7	2'110	•PS	7	2'594	•PS	8	2'680	•PS	8	2'816	•PS	8	2'816	•PS	8
Mehrzweckhalle inkl. Gemeindesaal	Total MZH	1'573	•MZH		1'573	•MZH		1'573	•MZH		1'573	•MZH		1'573	•MZH		1'928	•MZH	
Kita / Tagesstruktur	Total Kita	160	•Kita		160	•Kita		160	•Kita		275	•Kita		235	•Kita		275	•Kita	
Schutzraum/Sonstige Nutzungen	Total SR/SN	913	SR/SN		913	SR/SN		913	SR/SN		913	SR/SN		913	SR/SN		606	SN	
Restflächen in Gebäude mit Massnahmen (Sämtliche Räume sind saniert)	Total Rest1	0	Rest1		0	Rest1		0	Rest1		995	Rest1	4	160	Rest1		275	Rest1	1
Restflächen in Gebäude ohne Massnahmen (Unsaniertes Gebäude in heutigem Zustand)	Total Rest2	0	Rest2		0	Rest2		0	Rest2		0	Rest2		2'110	Rest2	7	2'110	Rest2	7
T1 Kindergarten		Bemerkung	Minim. Massnahmen		Minim. Massnahmen		Minim. Massnahmen		Umnutzung		Minim. Massnahmen		Umnutzung						
		Nutzung 1	549	•KiGa	2	549	•KiGa	2	549	•KiGa	2	275	•Kita	549	•KiGa	2	275	•Kita	
		Nutzung 2	606	SN		606	SN		606	SN		606	SN		606	SN		606	SN
		Nutzung 3							275	Rest1	1				275	Rest1	1		
T2 Schulhaus Dorf GF nach Anteil HNF verteilt		Bemerkung	Minim. Massnahmen		Sanierung		Sanierung		Sanierung (Zyklus 2)		keine Massnahmen		keine Massnahmen						
		Nutzung 1	2'110	•PS	7	2'110	•PS	7	2'110	•PS	7	1'550	•PS	5					
		Nutzung 2							560	Rest1	3	2'110	Rest2	7	2'110	Rest2	7		
T3 Schulhaus Neubau GF Hochrechnung Raumprogramm		Bemerkung					Fehlende Räume		Zyklus 1		Ersatzneubau+Kita		Ersatzneubau+Kita						
		Nutzung 1						484	•PS	1	1'130	•PS	3	2'816	•PS	8	2'816	•PS	8
		Nutzung 2							532	•KiGa	2	235	•Kita		532	•KiGa	2		
T4 Mehrzweckhalle Bestand *Mitbenutzung Gemeindesaal		Bemerkung	Minim. Massnahmen		Sanierung		Sanierung		Sanierung		Sanierung		Sanierung		Abbruch				
		Nutzung 1	1'573	•MZH		1'573	•MZH		1'573	•MZH		1'573	•MZH						
		Nutzung 2	160	•Kita	*	160	•Kita	*	160	•Kita	*	160	Rest1		160	Rest1			
		Nutzung 3	307	SR		307	SR		307	SR		307	SR		307	SR			
T5 Mehrzweckhalle Neubau GF Hochrechnung Raumprogramm		Bemerkung													Turnhalle grösser				
		Nutzung 1														1'928	•MZH		

Tabelle der Geschossflächen pro Gebäude und Nutzung

9.6 Subventionen von der kantonalen Bildungsdirektion

Bei neu erstellten Schulräumlichkeiten sind Gemeinden subventionsberechtigt. Bei der Sanierung von bestehenden Schulräumlichkeiten sind Gemeinden nur für die wertvermehrenden Massnahmen (Aufwertung) subventionsberechtigt. Bei einer werterhaltenden Massnahme (Unterhalt) sind Gemeinden nicht subventionsberechtigt. Die Höhe der Subventionen hängt von der Raumanzahl (Schulzimmer etc.) und der Art des Eingriffs ab.

Um die Höhe der Subventionsbeiträge besser einschätzen zu können, sollte aufgrund der Resultate aus der Machbarkeitsstudie eine Anfrage zu den Subventionsbeiträge beim Kanton Schaffhausen eingereicht werden.

9.7 Subventionen aus dem Sportfonds von Swisslos

Beim Bau einer Sportanlage (Sportplatz / Turnhalle) ist die Gemeinde Stetten subventionsberechtigt. Die Anfrage bei Swisslos wurde im Rahmen der Erarbeitung der Schulraumstrategie nicht eingereicht und sollte nach dem Vorliegen der Machbarkeitsstudie getätigt werden.

9.8 Investitionskosten

Aufgrund des gravierenden Sanierungsstaus vor allem bei der Mehrzweckhalle, sollte die Gemeinde Stetten, gestützt auf die in der Kostengrobschätzung ausgewiesenen Kosten, eine Immobilien-/Investitionsstrategie erarbeiten, sodass die notwendigen Investitionen sinnvoll auf die nächsten Jahre verteilt werden können.

10 Termine

Im Zusammenhang mit der Kostengrobschätzung haben sich die PBK AG und die Brandenberger+Ruosch AG mit der terminlichen Abfolge der kommenden Arbeiten befasst, wobei es sich bei den folgenden Terminangaben lediglich um grobe Abschätzungen handelt.

Projekt-Phase	Annahme der Dauer
Machbarkeitsstudie	3 – 6 Monate, je nach Inhalt und Aufgabenstellung
Einholen des Planungskredits	Dieser Prozess ist rein politisch, weshalb die Dauer stark von den Gemeindestrukturen abhängig ist.
Wettbewerb	Mit der Erstellung des Programms, der Ausarbeitung durch die Teilnehmer eines Planerwahlverfahrens gemäss SIA 144 und Jurierung, ca. 1 Jahr. Sollte eine Präqualifikation durchgeführt werden, sollte hierfür mit zusätzlichen 2 – 3 Monaten gerechnet werden.
Planung Vorprojekt, Bauprojekt und Bewilligungsverfahren	Je nachdem wie stark das Projekt allenfalls noch angepasst werden muss, 1.5 – 2 Jahre.
Einholen des Ausführungskredits	Dieser Prozess ist rein politisch, weshalb die Dauer stark von den Gemeindestrukturen abhängig ist.
Realisierung	Je nach beauftragtem Szenario und Ausführungsmodell 2 – 3 Jahre.
Zusammenstellung der Terminblöcke	

11 Empfehlung an den Gemeinderat

Nach der Erarbeitung der einzelnen Szenarien und deren Beurteilung durch die Arbeitsgruppe, werden für den Gemeinderat Stetten unter Berücksichtigung der Schülerentwicklung, der bestehenden Bauten und den Bestand der Grundstücke für öffentliche Bauten und der Baukosten die Szenarien C-1 und C-2 als Prio. 1 empfohlen. Da der Umfang der Szenarien C-1 und C-2 im Zuge der Machbarkeitsstudie aber ohnehin nochmals konsolidiert werden muss, wird in der Schulraumstrategie das Szenario C-2 als Prio. 1 ausgeschieden, da die Kosten für das Szenario C-2 tendenziell reduziert werden können und das Szenario C-2 einen deutlich besseren Schulbetrieb ermöglicht. Mit Prio. 3 wurde das Szenario D durch die Arbeitsgruppe gewählt.

Für das Szenario C-2 wurde davon ausgegangen, dass der Kindergarten, zusammen mit drei Klassenzimmern für den ersten Schulzyklus (1 und 2 Primarschulklasse), sowie den notwendigen Gruppen- und Nebenräumen, in einen Neubau integriert werden.

Das bestehende Schulhaus und die Mehrzweckhalle werden vollumfänglich saniert, sodass diese Gebäude für die nächsten 30 Jahre weiterverwendet werden können. Im bestehenden Schulhaus werden der zweite Schulzyklus (3 bis 6 Primarschulklasse), sowie diverse Gruppen- und Nebenräume untergebracht. Durch die rein flächenmässig betrachtet nicht sehr effizienten Aufteilung der Schulzyklen eins und zwei, stehen im bestehenden Schulhaus diverse nicht durch den Schulbetrieb genutzte und frisch sanierte Räumlichkeiten zur Verfügung. Diese Räumlichkeiten könnten beispielsweise für Musikschulunterricht, Kunstunterricht, Nachhilfeunterricht, Yoga, Lesegruppen, Bastelgruppen und der Gleichen verwendet werden.

Um die Attraktivität der Kita / Tagesstätte zu steigern, wurde beim Szenario C-2 davon ausgegangen, dass die Kita / Tagesstätte in die bestehenden Räumlichkeiten des Kindergartens umzieht. Dadurch stehen der Kita / Tagesstätte mehr Platz und die notwendige Kücheninfrastruktur zur Verfügung.

Alternativ könnte in der Machbarkeitsstudie untersucht werden, ob der Kindergarten am aktuellen Standort bleiben kann und die Räumlichkeiten im Dachgeschoss der Mehrzweckhalle besser auf die Bedürfnisse der Kita / Tagesstätte ausgerichtet werden können. Dadurch könnte das Neubauvolumen allenfalls nochmals reduziert und die Projektkosten gesenkt werden.

Weiter empfiehlt die Arbeitsgruppe die Sanierung der Mehrzweckhalle vorzuziehen, um die finanzielle und projektbezogenen Belastung für die Gemeinde zu reduzieren.

12 Anhänge

12.1 Grundlagen Bericht

Folgende Unterlagen wurden für die Erstellung des Berichts benutzt:

Gemeinde / Schulbehörde:

- Leitbild der Gemeinde Stetten
- Schülerfortschreibung Stetten bis Schuljahr 2033/34, Inexo
- Schülerbestand Stetten 2024, Schulleitung Stetten

Liegenschaften:

- Gebäudediagnose Gemeindezentrum, Bachmann & Bourquin AG, 15. November 2024
- Gebäudediagnose Schulhaus bestehend, Bachmann & Bourquin AG, 15. November 2024
- Gebäudediagnose Schulhaus Erweiterung und Anbau, Bachmann & Bourquin AG, 15. November 2024
- Erdbebenüberprüfung Stufe Vorprojekt Schulhausgebäude, WSP AG, 04. Oktober 2024
- Erdbebenüberprüfung Stufe Vorprojekt Mehrzweckhalle, WSP AG, 04. Oktober 2024
- Gebäudeschadstoffscreening Schulhaus, Magma AG, 27. November 2024
- Gebäudeschadstoffscreening Mehrzweckhalle, Magma AG, 27. November 2024
- Brandschutzpläne Gemeindezentrum, ProteQ GmbH, 06. Februar 2025
- Brandschutzpläne Schulhaus Bestand, ProteQ GmbH, 06. Februar 2025
- Brandschutzpläne Mehrzweckhalle, ProteQ GmbH, 06. Februar 2025

Studien:

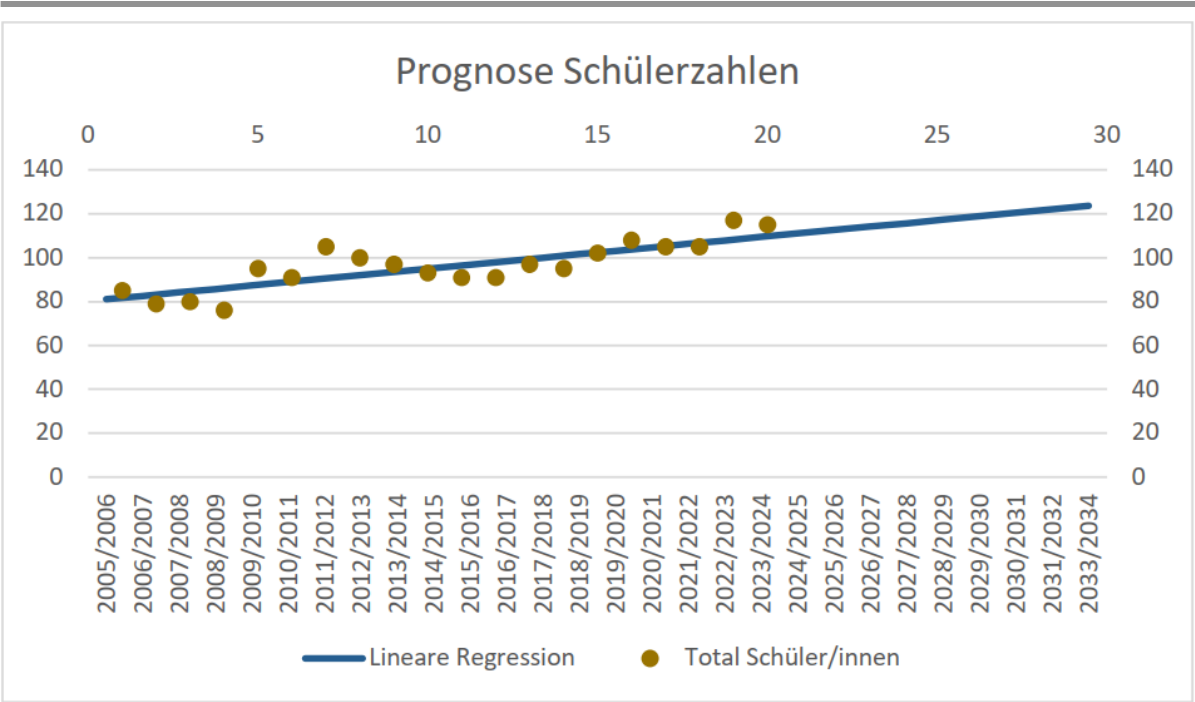
- Kostengrobschätzung, Schulraumstrategie Stetten; PBK Zürich; 11. Februar 2025
- Diverse Entscheide der Arbeitsgruppe im Zuge der Workshops 1 - 3

Vorschriften, Empfehlungen und Daten:

- Empfehlung für Schulbauten im Kanton Schaffhausen, Dienststelle Primar- und Sekundarstufe I Kanton Schaffhausen, 03. September 2024
- Empfehlungen für Schulhausanlagen, Bildungsdirektion/Baudirektion Kanton Zürich, 1. Januar 2012
- Planungsgrundlagen 201 – Sporthallen, Bundesamt für Sport (BASPO), Oktober 2008
- Richtlinien für den Bau von Kindergärten und Räumen der Basisstufe, schweizerische Konferenz der kantonalen Bauberater/innen KgCH, Mai 2006
- Schulgesetz des Kantons Schaffhausen, 27. April 1981
- Schuldekret des Kantons Schaffhausen, 27. April 1981

12.2 Schülerfortschreibungen

Gemeinde Stetten



Prognose Schülerzahlen, Primarschule Stetten

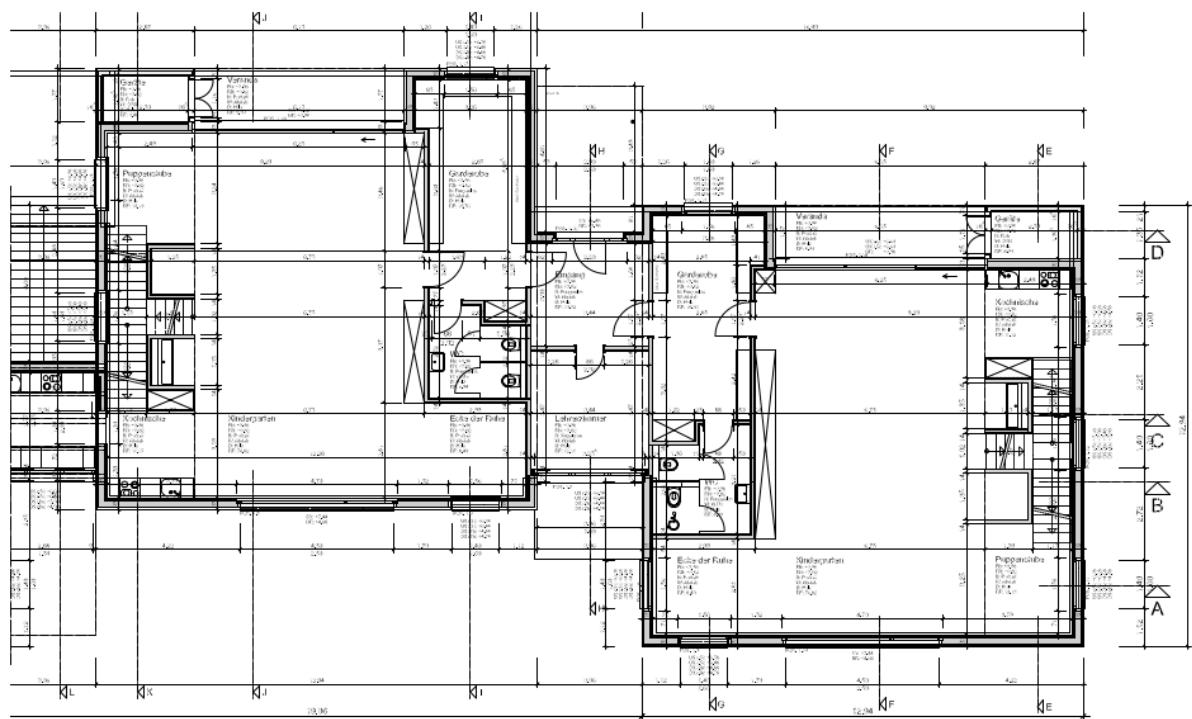
Kindergarten, Gemeindezentrum		Lehrperson	2024-25	2025-26	2026-27	2027-28	2028-29	2029-30	2030-31	2031-32	2032-33	2033-34
Kindergarten	grün	L. Jäggi	19	19	19	20	20	20	20	20	20	21
Kindergarten	orange	M. Schmid	20	20	20	21	21	21	21	21	21	22
		Total Kiga	39	39	40	40	40	41	41	42	42	42

Schülerfortschreibung, Kindergarten Stetten

Primarschule		Lehrperson	2024-25	2025-26	2026-27	2027-28	2028-29	2029-30	2030-31	2031-32	2032-33	2033-34
1. Klasse		G. Hauser	13	13	13	13	13	14	14	14	14	14
2. Klasse	a	S. Ehrenzeller	16	16	16	16	17	17	17	17	17	17
2. Klasse	b	L. Leu	14	14	14	14	15	15	15	15	15	15
3. Klasse		Ch. Krebs	20	20	20	21	21	21	21	21	21	22
4. Klasse		A. Schmuki	14	14	14	14	15	15	15	15	15	15
5. Klasse		M. Meier	16	16	16	16	17	17	17	17	17	17
6. Klasse		P. Landolt	22	22	22	23	23	23	23	23	24	24
		Total	115	116	117	118	119	120	121	122	124	125

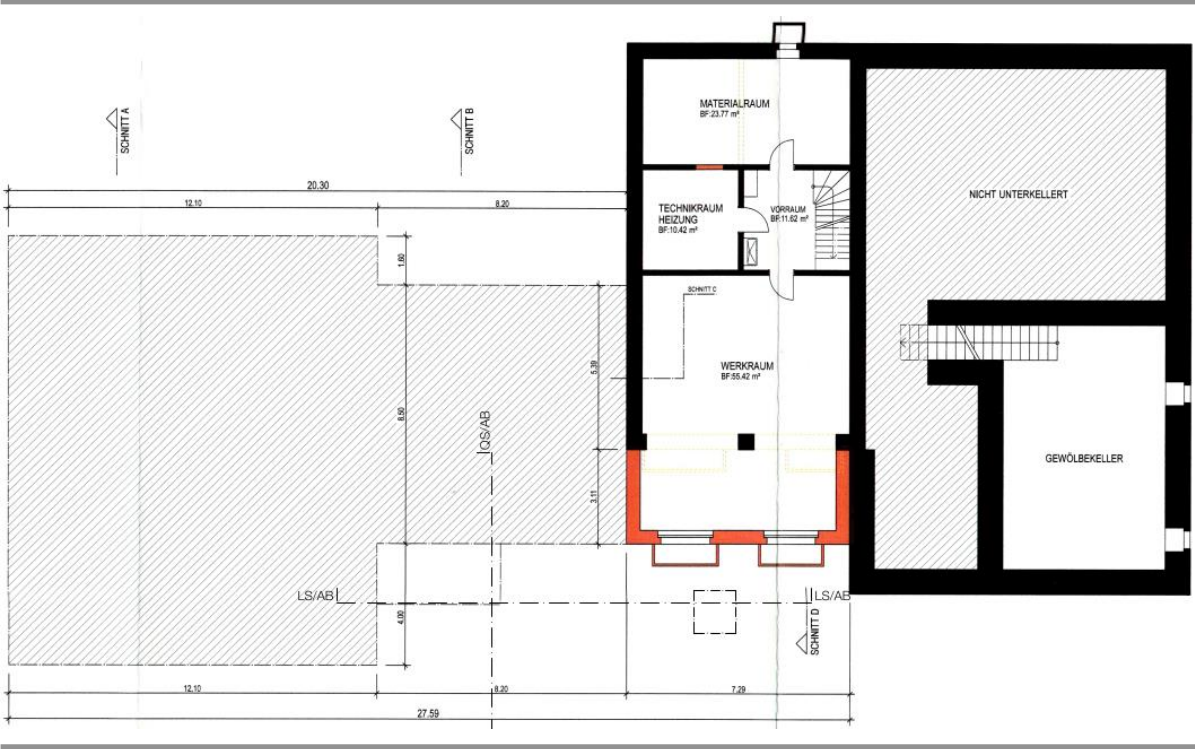
Schülerfortschreibung, Primarschule Stetten

12.3 Planskizzen Kindergarten

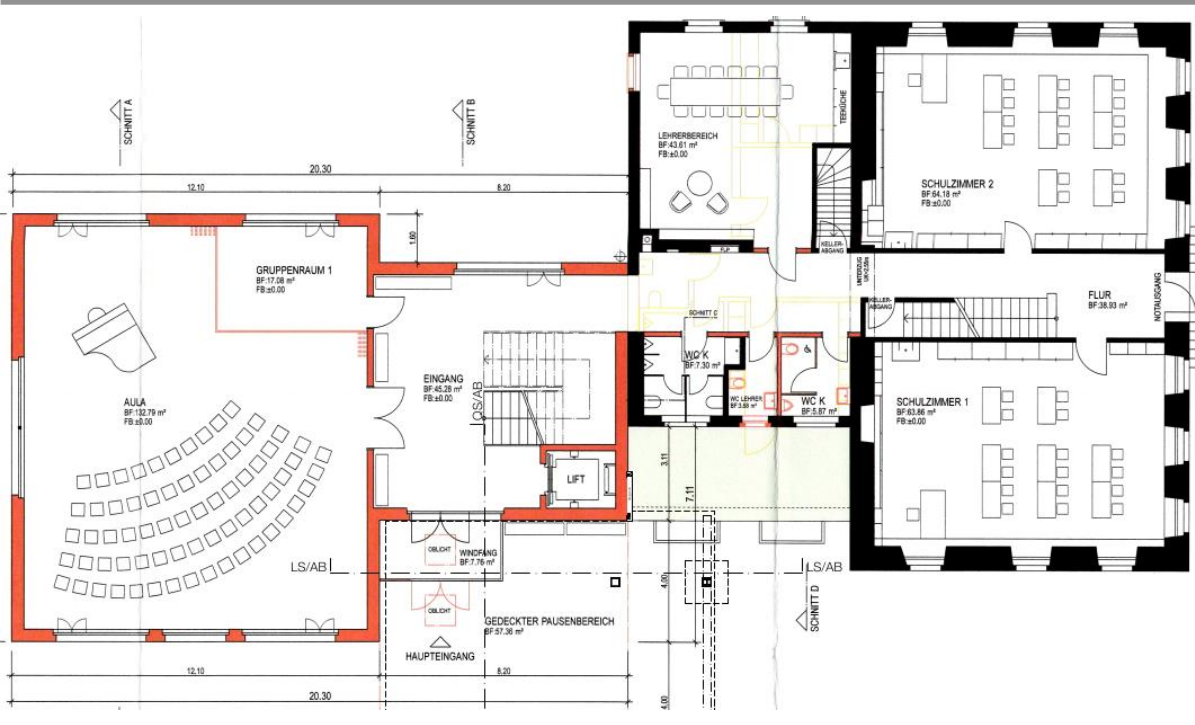


Grundriss Kindergarten Stetten

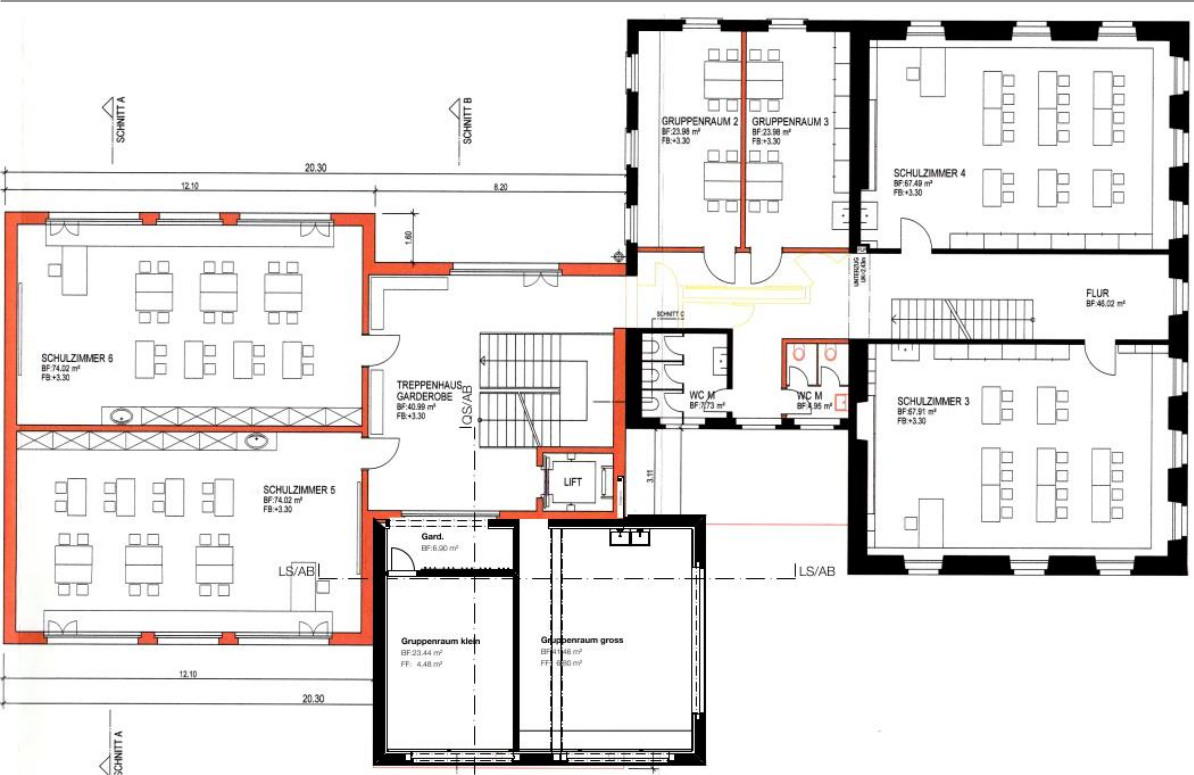
12.4 Planskizzen Primarschule



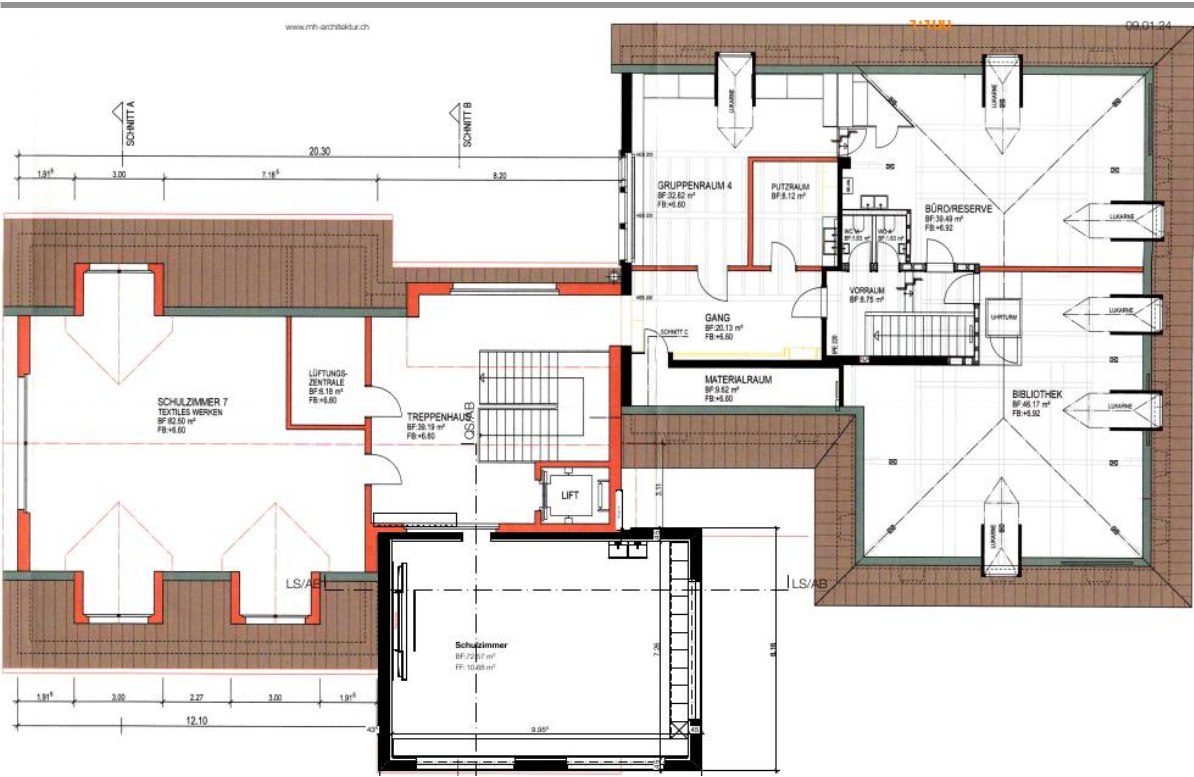
Grundriss Untergeschoss Primarschule Stetten



Grundriss Erdgeschoss Primarschule Stetten

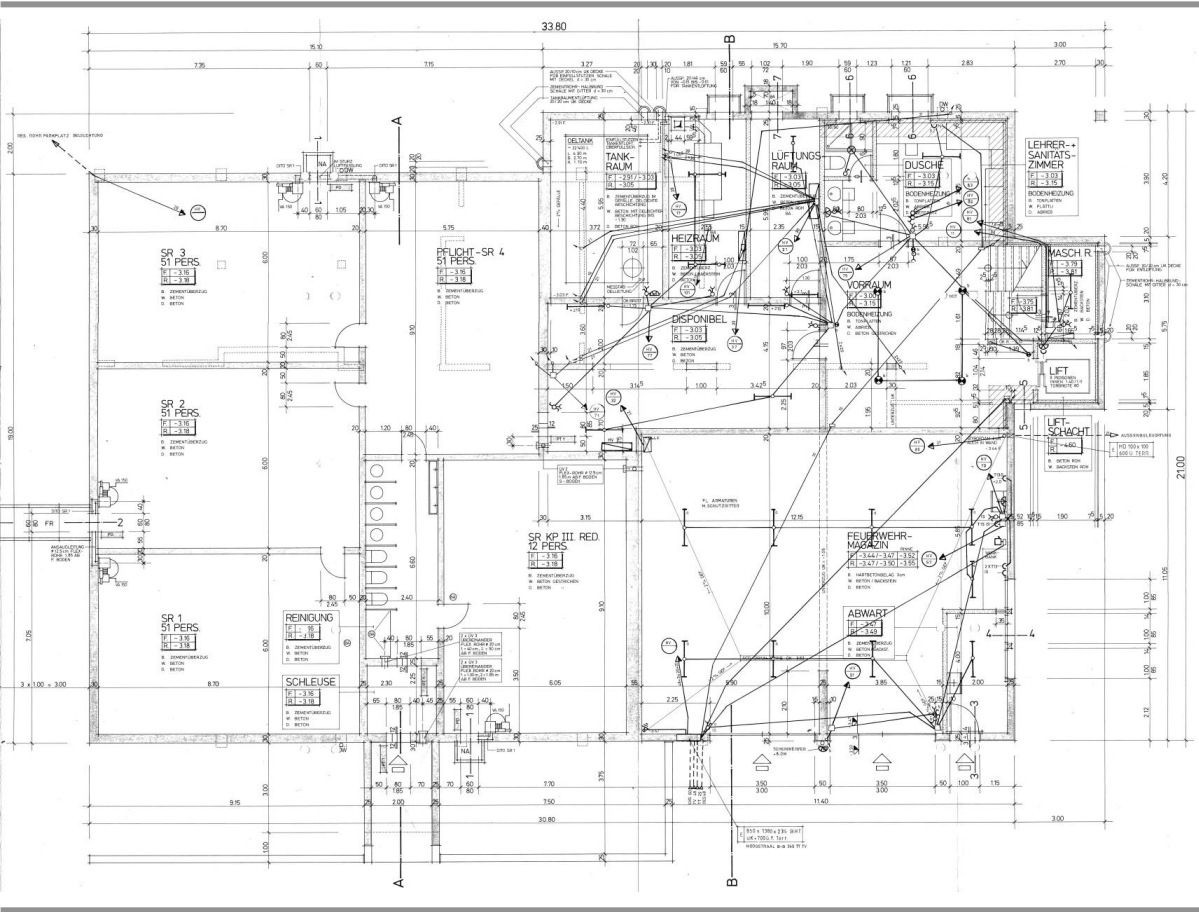


Grundriss 1. Obergeschoss Primarschule Stetten

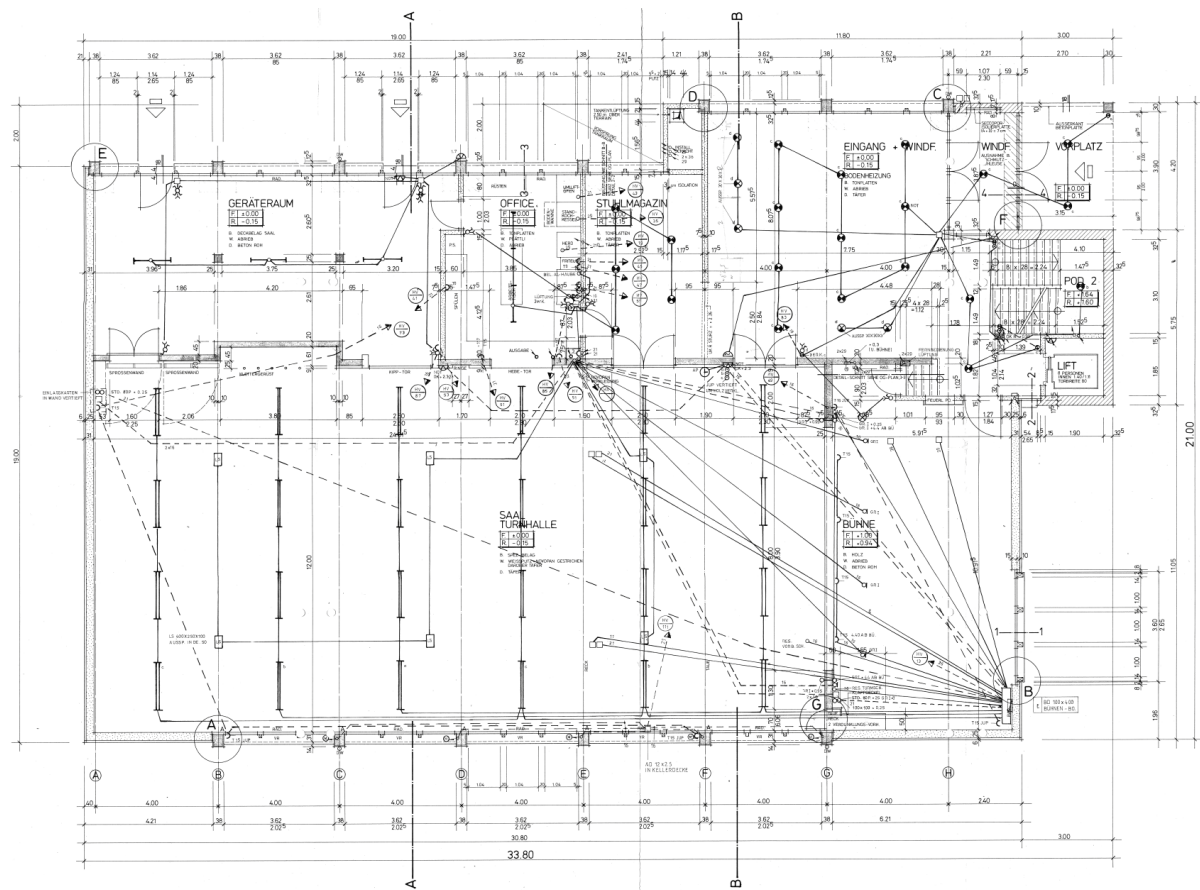


Grundriss Dachgeschoss Primarschule Stetten

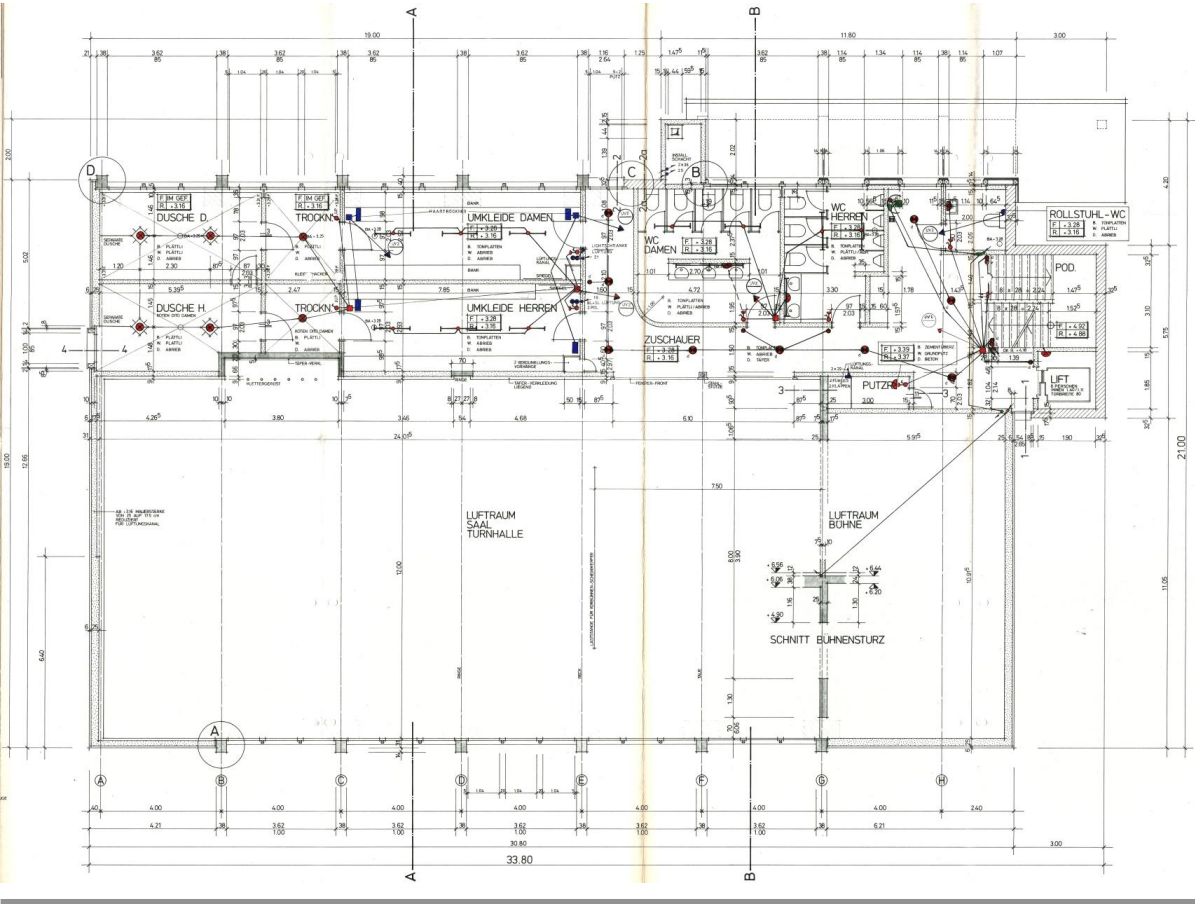
12.5 Planskizzen Mehrzweckhalle



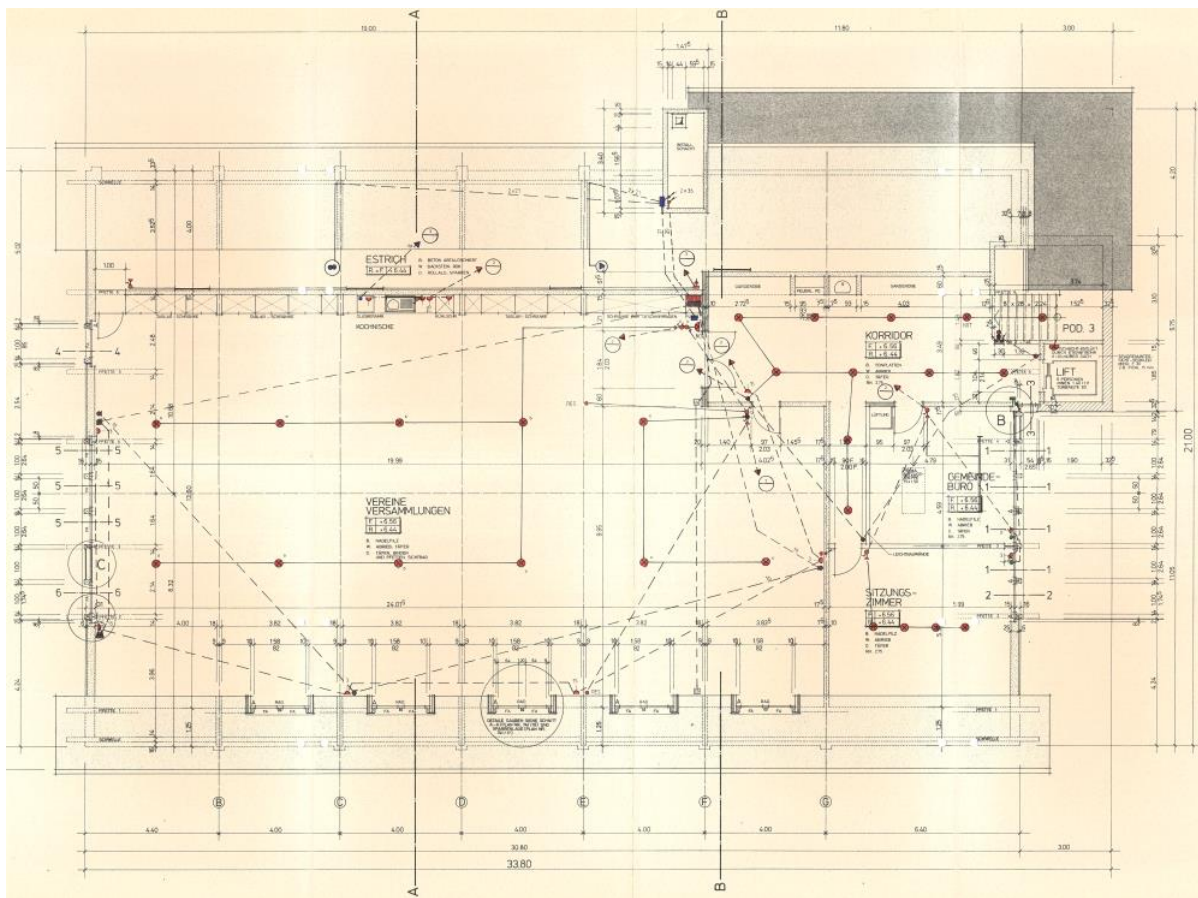
Grundriss Untergeschoss Mehrzweckhalle Stetten



Grundriss Erdgeschoss Mehrzweckhalle Stetten



Grundriss 1. Obergeschoss Mehrzweckhalle Stetten



Grundriss Dachgeschoss Mehrzweckhalle Stetten