



Gemeinde

Bätterkinden

Schulareal Dorfmann

Gemeinde Bätterkinden

Schlussbericht Phase 1.2 Lösungsstrategien

Kunde

Gemeinde Bätterkinden BE
Bahnhofstrasse 4
3315 Bätterkinden

—

Datum

10. September 2024



Impressum

Datum

10. September 2024

Bericht-Nr.

07073.100

Verfasst von

MAKA / REV

Basler & Hofmann AG

Ingenieure, Planer und Berater

Sennweg 2

CH-3012 Bern

T +41 44 387 11 22

Verteiler

Kunde

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	1
1.1	Vorgehen	1
1.2	Vorgehensweise	2
2.	Grundlagen der Strategiebildung	3
2.1	Schüler:innen- und Klassenprognose	3
2.2	Raumbedarf	3
2.3	Instandsetzungsbedarf nach Stratus	4
3.	Entwicklungsstrategien	6
3.1	Strategien Varianten 1 bis 4	6
3.2	Varianten 1 und 4	7
3.2.1	Variante 1, Schulhausanbauten und Neubau 4-fach Kindergarten	7
3.2.2	Variante 4, Ersatzneubau auf Sportplatzareal	8
3.3	Schätzung Finanzbedarf	8
4.	Nutzwertanalyse	11
4.1	Bewertungskriterien	11
4.2	Bewertung	12
5.	Entwicklungskonzepte Schulanlage Dorfmatte (Variante 1+4)	13
5.1	Variante 1	13
5.1.1	Übersicht planerische und bauliche Massnahmen	13
5.1.2	Entwicklungskonzept Investitionsplan	14
5.2	Variante 4	14
5.2.1	Übersicht planerische und bauliche Massnahmen	14
5.2.2	Entwicklungskonzept Investitionsplan	15
5.3	Lebenszykluskosten	15
5.3.1	Grundlagen	16
5.3.2	Resultat Lebenszyklusberechnung	17
5.3.3	Betrieb und Unterhalt	18
5.4	Bemerkungen zum Entwicklungskonzept	19
6.	Nächste Schritte	20
6.1	Partizipatives Verfahren	20
6.2	Phasenmodell	20
6.3	Machbarkeitsstudien	20

Anhang

- 1 Raumprogramme Varianten
- 2 Nutzungspläne Variante 1
- 3 Schätzung Finanzbedarf
- 4 Bericht Neubau Turnhalle und Entwicklung Schulanlagen
(Basler & Hofmann, 2017)
- 5 Riehtraumprogramm PS / SEK, Stand 20.01.2017

Abkürzung	Bezeichnung	Abkürzung	Bezeichnung
KG	Kindergarten	TH	Turnhalle
PS	Primarschule	TS	Tagesstruktur
OS	Oberstufe	Sek	Sekundarschule
SuS	Schülerinnen und Schüler	SH	Schulhaus
SJ	Schuljahr	SK	Schulkreis

Version	Datum	Autor	Bemerkungen
0	12.07.2024	MAKA	Erstfassung ENTWURF
1	26.08.2024	MAKA	Bereinigungen
2	10.09.2024	MAKA / REV	Bereinigungen

1. Einleitung

1.1 Vorgehen

Übersicht

Gemäss der Ordnung SIA 102 für Leistungen und Honorare der Architekt:innen wird der Planungs- und Bauablauf in 5 Phasen gegliedert. Dieser Bericht beschreibt die Phase 1.2 Lösungsstrategien. Ziel ist die Erarbeitung eines Gesamtentwicklungskonzept..



Schulraumentwicklung Basler & Hofmann
Fünf Phasen

Quelle:
Basler & Hofmann

Ausgangslage

Die Gemeinde Bätterkinden hat im Jahr 2017 mit Basler & Hofmann ein Gesamtentwicklungskonzept für die räumliche Organisation der Schule erarbeitet. Dabei wurde eine quantitative Betrachtung sämtlicher Schulräume durchgeführt. Aus diesem Konzept ging 2019 das Neubauprojekt einer Doppelturnhalle mit integrierter Tagesschulnutzung hervor. Das Gesamtentwicklungskonzept bildet weiterhin die Grundlage für künftigen Nutzungsstudien auf dem Areal Dorfmatte. Die Kindergarten-Standorte Kräiligen und Kirche sollen aufgehoben werden und auf der Anlage Dorfmatte in einem Neubau mit 4 Kindergartenklassen angeordnet werden.

Phase 1.2 Lösungsstrategien

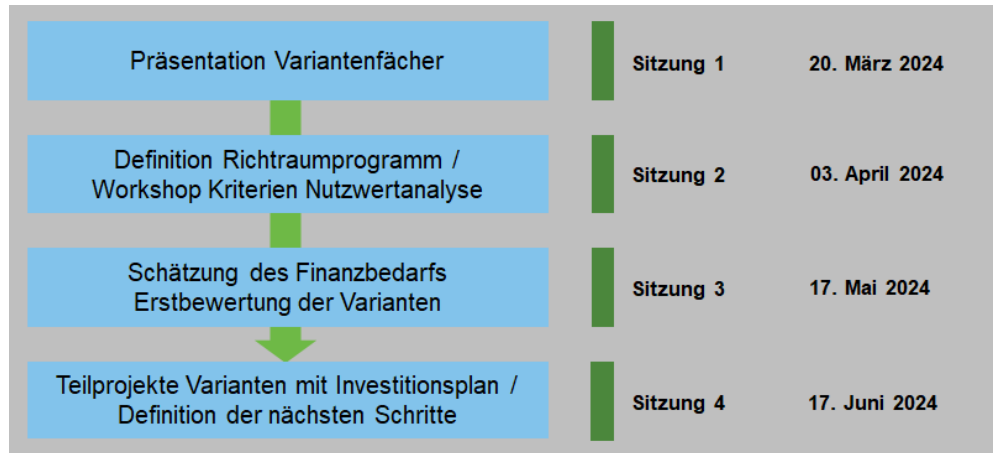
Mit Ende der Phase 1.2 liegt ein Entwicklungskonzept für das Schulareal Dorfmatte in Bätterkinden (Primarschule und Kindergarten) vor, welches die räumlichen, pädagogischen und finanziellen Bedürfnisse berücksichtigt.

Begleitgruppe

Seitens Auftraggeberin wurde eine Begleitgruppe gebildet, die den Prozess bis zum Entwicklungskonzept begleitete. Die Mitglieder der Begleitkommission sind:

- | | |
|-----------------------|----------------------------------|
| _ Peter Kuhnert | Gemeindepräsident |
| _ Thomas Kellenberger | Gemeinderat, Ressort Finanzen |
| _ Leif Althaus | Gemeinderat, Ressort Hochbau |
| _ Daniel Flückiger | Bau- und Liegenschaftskommission |
| _ Michael Wüthrich | Schulleiter |
| _ Martin Jörg | Bauverwalter |

Zielsetzung Phase 1.2	<p>Basierend auf den Analyseresultaten wurden in Zusammenarbeit mit der Begleitgruppe mögliche Strategien für das Entwicklungskonzept erarbeitet, um eine Empfehlung im Sinne eines "Best-Szenario" für das weitere Vorgehen zu formulieren.</p> <p>Im Einzelnen wurden Nutzungsoptimierungen und Raumrochaden im Hinblick auf ein möglichst optimales Betriebskonzept für die Schulanlage Dorfmatte geprüft. Die steigenden Klassenzahlen führten auch zu Neubauvarianten als Ergänzung der bestehenden Anlagen sowie einem kompletten Ersatzneubau. Einen wesentlichen Anteil am steigenden Raumbedarf hat zudem die Veränderung der Unterrichtsform (Unterrichtsentwicklung der letzten Jahre), welche ergänzend zu jedem Hauptunterrichtsraum je einen Gruppenarbeitsraum vorsieht. Baurechtliche, betriebliche und funktionale Aspekte flossen ebenfalls mit ein. Die Strategiebildung umfasst zusätzlich die Entwicklung der Tagesstrukturen.</p>
Nutzwertanalyse	<p>Um eine "Bestvariante" definieren zu können, wurden die Varianten zunächst in einer Nutzwertanalyse einander gegenübergestellt. Dabei wurden Kriterien aufgrund der folgenden vier Schwerpunkte bewertet: Pädagogische Aspekte, planerische Aspekte, Kosten / Betrieb und Chancen / Risiken. Die aus der Bewertung gewonnenen Argumente bilden die Grundlage für die Durchführung eines partizipativen Verfahrens mit Beteiligung des Stimmvolks. Dabei werden zwei Entwicklungsvarianten zur Mitwirkung unterbreitet (Siehe Kapitel 6.1).</p>
Schätzung Finanzbedarf	<p>Für den Vergleich der unterschiedlichen Strategien schätzte Basler & Hofmann den Finanzbedarf der vorgeschlagenen baulichen Massnahmen anhand von Kennzahlen (Preisstand Oktober 2023) mit einer Genauigkeit von $\pm 30\%$ (siehe Kapitel 3.3).</p>
Entwicklungskonzept	<p>Das Entwicklungskonzept mit den Teilprojekten wurde grafisch dargestellt und beinhaltet sämtliche vorgeschlagenen planerischen und baulichen Massnahmen. Auch sind die politischen Meilensteine in dieser Darstellung angedeutet. Zudem wurden der Finanzbedarf und die zeitliche Abfolge der einzelnen Massnahmen in Form einer Investitionsplanung dargestellt.</p>
Prozess und Ablaufplan	<p>1.2 Vorgehensweise</p> <p>Der Prozess wurde schrittweise angegangen und führte in vier Begleitgruppensitzungen zum vorliegenden Entwicklungskonzept. Der folgende Ablaufplan zeigt die Prozessschritte der Sitzungen und die jeweils behandelten Themen.</p>



Vorgehensweise Einzelne Prozessschritte in der Phase 1.2

2. Grundlagen der Strategiebildung

2.1 Schüler:innen- und Klassenprognose

Betriebskonzept Klassenzahlen

Auf der Basis der Schüler:innen- und Klassenprognose (Bericht Neubau und Entwicklung Schulanlagen Bätterkinden 2017, Anhang 4) werden die folgenden Klassenzahlen als Grundlage für die Strategiebildung verwendet. Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass die Klassenprognose bezogen auf das aktuelle Schuljahr zutreffend war.

Stufe	Stand SJ 16/17	Aktuell SJ 23/24	Variante 1 - 4 Sanierung / Erweiterungen / Neubauten
KG	3	3	4
PS + EK	9+1	9+1	10+1
SEK + KbF	6+1	6+1	7+1

2.2 Raumbedarf

Raumbedarf Primarstufe

Das gemeinsam mit der Begleitgruppe erarbeitete Richtraumprogramm betrachtet die Sekundarschule und Primarschule gemeinsam. Basierend auf dem Richtraumprogramm 2017 (Anhang 5) und überarbeitet nach Rücksprache mit der Schulleitung sowie der zu erwartenden Schülerzahlen, diente dieses als Grundlage und Planungssicherheit für die weiteren Phasen der Bearbeitung. Es wird (Richtraumprogramm Stand 03.04.24) für 19 Klassen (SEK und PS inkl. 1 EK + 1 KbF) angewendet. Das detaillierte Raumprogramm findet sich im Anhang 1 und zeigt die jeweilige Hauptnutzfläche (HNF) ohne Nebenräume, Erschliessungs- und Technikflächen etc. Für Neubaumassnahmen wird die HNF mit einem Faktor 1.8 multipliziert, was die Geschossfläche (GF) ergibt. Mit Hilfe der Geschossfläche können Neubauvolumen in einer phasengerechten Genauigkeit dimensioniert und der erforderliche Finanzbedarf grob abgeschätzt werden.

Klassenzimmer und Gruppenraum	<p>Definition und Festlegung Klassenzimmer inkl. Gruppenraumgrössen als Planungswert für Neubauten:</p> <ul style="list-style-type: none">_ 72 m² pro Klassenzimmer / 1 Klassenzimmer pro Klasse. Je 1 Klassenzimmer für die KbF und die EK._ 18 m² pro Gruppenraum / 1 Gruppenraum pro Klassenzimmer (auch für Klassenzimmer der KbF und der EK)_ Das gesamte Rhythmusprogramm (PS und SEK) baut auf dem Modul 18 / 72 m² auf, was eine erhöhte Nutzungsflexibilität erlaubt.
-------------------------------	---

Die Gesamtfläche für Klassenzimmer mit Gruppenraum von 90 m² weicht von der kantonalen Empfehlung für Mindestgrössen (80 m²) ab. Verglichen mit anderen Kantonen sind die Empfehlungen des Kantons Bern eher im unteren Bereich des Flächenspektrums angesiedelt und wurden seit 2013 nicht mehr angepasst. Die etwas grössere Fläche entspricht zeitgemässen Unterrichtsformen ohne starren Frontalunterricht sowie der flexibleren Möblierung mit Einzelpulten. Ausserdem kann vielfältiges Schulmaterial direkt in den Klassenzimmern aufbewahrt werden.

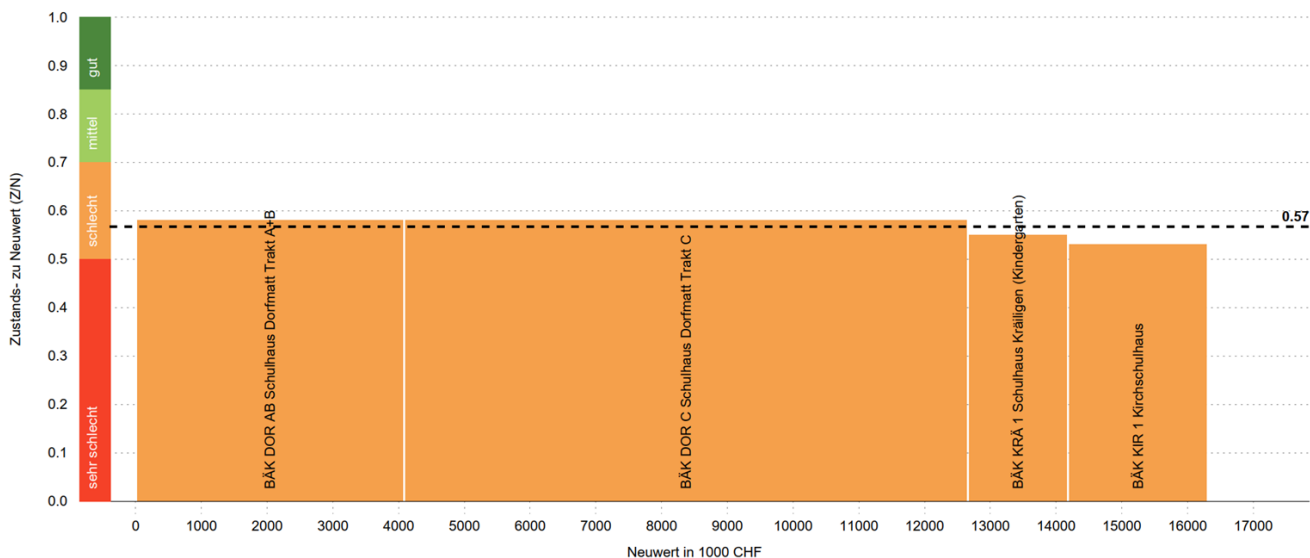
Betreuung	<p>Für die SEK werden 2 Räume für den Mittagsaufenthalt oder die Überbrückung von Blockzeiten (Selbstorganisation / Zyklus 3) vorgesehen. Diese Räume haben im Rahmen der Flexibilität die Abmessungen von Klassenzimmern und können bei Bedarf anderen Nutzungen, z.B. Tagesschule zugeführt werden.</p>
-----------	---

Gemeinschaftsräume	<p>1 Mehrzweckraum à 90 m² (Klassenzimmer + Gruppenraum) in der Sekundarschule, welcher auch als Musikzimmer oder zusätzliches Klassenzimmer genutzt werden kann. Instrumentalunterricht findet ausserhalb der Unterrichtszeiten durch die Musikschule statt.</p>
--------------------	--

Kindergarten	<p>Der Raumbedarf für den Hauptraum pro Kinderteneinheit beträgt gemäss Empfehlungen Kanton Bern 75 m² Hauptnutzfläche. Zusammen mit 20 m² für einen Gruppenraum entsteht somit ein Flächenbedarf von 95 m² pro Kindergartenklasse (Hauptnutzfläche HNF). Falls Kindergartenklassen neu in Schulbauten integriert werden, wird auch das Raster 72 / 18 m² übernommen, was zu Gunsten der Nutzungsflexibilität zu einem minimal kleineren Kindergartenraum führt (90 anstelle von 95 m²).</p>
--------------	---

2.3 Instandsetzungsbedarf nach Stratus

Im Rahmen der Schulraumanalyse wurde im Jahr 2017 auch der bauliche Zustand der Schulliegenschaften mit der Methode Stratus erfasst. In untenstehender Abbildung ist der Gebäudezustand für das Jahr 2034 mit Stratus simuliert, unter der Annahme, dass der jährliche Unterhalt getätigt wird, jedoch keine signifikanten Massnahmen in die Instandsetzung erfolgen werden.



Gebäudezustand, Auswertungsjahr 2034

Quelle Basler & Hofmann / Stratus

Der von Stratus prognostizierte, durchschnittliche Zustand für 2034 sinkt auf einen Zustands- zu Neuwert (Z/N-Wert) von 0.57. Ein grosser Teil vom Portfolio befindet sich dann in einem schlechten Zustand. Generell empfiehlt es sich, für Gebäude, welche zu diesem Zeitpunkt einen Z/N-Wert kleiner / gleich 0.70 aufweisen, bereits heute eine strategische Planung anzustossen.

3. Entwicklungsstrategien

3.1 Strategien Varianten 1 bis 4

Variantenbildung

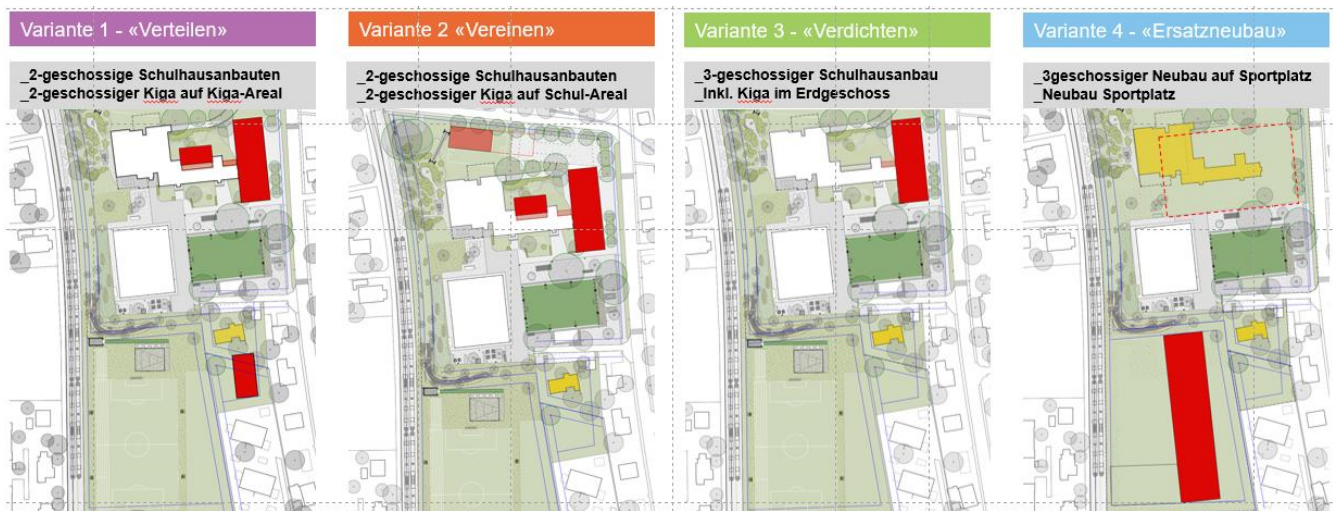
In der Begleitgruppe wurden 4 Grundstrategien für die Entwicklung der Schule Bätterkinden diskutiert. Die ursprünglich 3 erarbeiteten Varianten «Verteilen», «Vereinen», und «Verdichten» wurden in einem weiteren Zwischenschritt mit der Variante «Ersatzneubau» ergänzt.

Variante 1 «Verteilen» zeigt einen 2-geschossigen Ersatzneubau auf dem Kindergartenareal. Hier gilt bei der Weiterbearbeitung z.B. im Zuge einer Machbarkeitsstudie zu prüfen, ob die Verbindung «Schulbächli-Dörfbächli» aufgehoben werden kann.

Ansonsten kann die Variante 2 «Vereinen» mit Standort Kindergarten nördlich des Sekundarschultrakts «C» weiterverfolgt werden, die sich durch die Setzung des Kindergartens von Variante 1 unterscheidet. Auf dem Kindergartenareal wird eine Fläche frei die als Parkplatz zur Turnhalle genutzt werden kann.

Variante 3 «Verdichten» schlägt einen kompakten 3-geschossigen Anbau an Trakt AB vor. Im Erdgeschoss sind 4 Kindergärten und die Betreuungseinrichtung angeordnet. Die Anordnung der drei Gebäudetrakte erlaubt grosse Flexibilität bezüglich Zyklentrennung oder einer möglichen Differenzierung in einen Spezialtrakt und zwei Schultrakte.

Der Vorschlag 4 «Ersatzneubau» sieht einen kompletten Ersatz der bestehenden Anlage auf dem heutigen Sportplatz vor. Das Bauvolumen erlaubt eine etagenweise Organisation nach Zyklen. Schulinterne Abläufe können kurzgehalten und Synergien genutzt werden.



Varianten 1 bis 4

Quelle: Basler & Hofmann

Varianten im Detail

3.2 Varianten 1 und 4

Im Laufe des Prozesses entschied sich die Begleitgruppe, die Bevölkerung mittels eines partizipativen Prozesses in die Entscheidungsfindung einzubinden (siehe Kap. 6.2 Weitere Schritte). Mit der Durchführung einer Mitwirkungsveranstaltung zur vertieften Prüfung und somit breiten Akzeptanz in der Bevölkerung sollen die Varianten 1 und 4 einander gegenübergestellt werden.

Im Folgenden werden die beiden Varianten kurz erläutert. Im Anhang 2 werden die Nutzungspläne für die bestehenden Bauten detailliert aufgezeigt. Neu- oder Umbaumaassnahmen werden in roter Farbe dargestellt oder beschrieben.

Ersatzneubau

3.2.1 Variante 1, Schulhausanbauten und Neubau 4-fach Kindergarten

Die Variante 1 sieht den Anbau von zwei 2-geschossigen Volumen vor. Im Erdgeschoss sind die Gemeinschaftsräume inkl. Betreuung sowie die TTG-Räumlichkeiten vorgesehen. Die Annexbauten erlauben eine variable Differenzierung oder Kombination von Primarschul- und Sekundarschulräumen nach Trakten oder auf die Geschosse aufgeteilt.

Am heutigen Kindergartenstandort ist aufgrund des Gewässerabstandes (5.5 m) ein 2-geschossiger Kindergartenneubau zu Gunsten von grosszügigerem Aussenraum zu bevorzugen. Die Kindergärten Krälligen und Kirchschulhaus sollen auf dem Areal Dorfmatte zusammengeführt werden.

Bestehende Bauten

Der Kindergarten Dorfmatte wird zurückgebaut. Die Schulhäuser Krälligen und Kirche können weiterhin für Übergangslösungen oder anderweitig durch die Gemeinde genutzt werden.



Entwicklung Schulanlage Dorfmatte, Bätterkinden

Variante 1, Anbau Trakt A/B und Ersatzneubau KIGA

Quelle: Basler & Hofmann

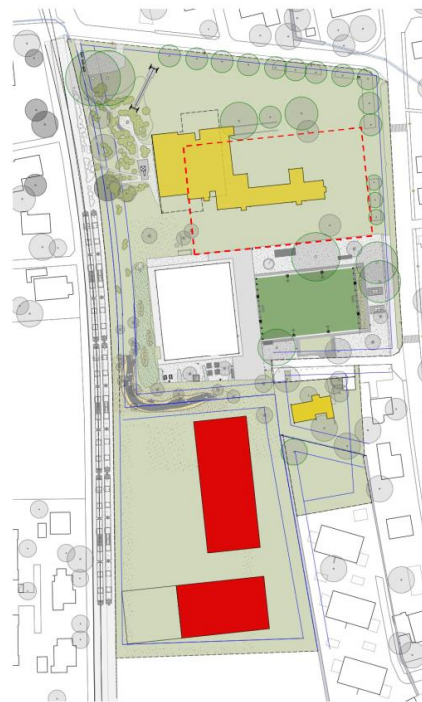
3.2.2 Variante 4, Ersatzneubau auf Sportplatzareal

Ersatzneubau

Die Variante 4 sieht einen 3-geschossigen Neubau auf dem heutigen Sportplatz vor. Im Erdgeschoss sind die 4 Kindergartenklassen, die Gemeinschaftsräume inkl. Betreuung sowie die TTG-Räumlichkeiten vorgesehen. Im Obergeschoss ist Platz für die Primarschule mit dem Angebot für Förderung. Im 2. Obergeschoss ist der Schulraum für den Zyklus 3 angedacht, was eine stufengerechte und räumliche Trennung der Zyklen ermöglicht. In einem Wettbewerbsverfahren wird sich zeigen, ob Ansätze wie Option 4.1 als aufgebrochene, kleinteiligere Variante, sich bezüglich Abmessung besser in das Ortsbild integrieren und ein zyklentrenntes Aufteilen der Klassen erlauben.

Bestehende Bauten

Der Neubau Schulanlage Dorfmatte kann in einem Schritt und ohne Schulraumprovisorien erstellt werden. Es ist auch denkbar die beiden Trakte AB Primarschule und Trakt C Sekundarschule etappenweise zurückzubauen.



Ersatzneubauten (3-geschossig)

- 17 Klassenzimmer
- 17 Gruppenraum
- 1 EK + 1 KbF
- 2 Gruppenraum gross
- 7 TTG (inkl. 7 Mat.)
- 1 Musik gross (inkl. Mat.)
- 1 Musik klein (inkl. Mat.)
- 2 HWA (inkl. Mat.)
- 1 NNM (inkl. Mat.)
- Förderung
- Aula
- 1 MZR
- Bibliothek
- 2 Aufenthalt / TS
- 1 Lehrer
- 4 Kindergartenklassen

Entwicklung Schulanlage Dorfmatte, Bätterkinden

Variante 4 + 4.1, Ersatzneubau Dorfmatte

Quelle: Basler & Hofmann

3.3 Schätzung Finanzbedarf

Aufbau

Für die Varianten 1 und 4 hat Basler & Hofmann eine Schätzung des Finanzbedarfs vorgenommen. Eine Staffelung in Teilprojekte hat noch nicht stattgefunden. Es wird mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 30\%$ gerechnet. Mehrwertsteuer, Planungshonorare und Kosten für ein allfälliges Planerwahlverfahren (z.B. Projektwettbewerb) sind enthalten. Im Anhang 3 findet sich die detaillierte Zusammenstellung der einzelnen Kostenpositionen.

Kennwerte	Für die Schätzung der Kosten für Instandsetzungen und Neubauten von Schulanlagen arbeitet Basler & Hofmann mit der Methode Keevalue, die auf Kennwerten von Referenzbauten aus dem Bildungsbereich basiert. Für kleinere bauliche Massnahmen wie Raumrochaden oder Optimierungen sowie Umbauten von bestehenden Räumen wurden Budgetpositionen eingesetzt.
Umgebung Aussenraum	Die Schätzung für die Aussenraumgestaltung umfasst den Raum im Bereich der zu erstellenden oder anzupassenden Bauten. Für beide Varianten wurde der gleiche Kostenkennwert eingesetzt.
Provisorium	Für die Variante 1 wird ein Provisorium im Nordwesten von Trakt C errichtet. Die Erstellung des Provisoriums tangiert den Schulbetrieb nicht. In einer ersten Phase wird der Trakt C saniert und die Schüler:innen zügeln in das Provisorium. Das Kirchschulhaus ist zu dieser Zeit weiter in Betrieb. In einer zweiten Phase, nach Fertigstellung der Sanierungsmassnahmen im Trakt C, wird der Trakt AB saniert sowie die Anbauten erstellt. Mit der Variante 4 «Ersatzneubau auf Sportplatzareal» kann auf Provisorien verzichtet werden.
Grob abgeschätzte Positionen	<p>Für Altlasten- und Gebäudeschadstoffsanierungen, Brandschutzmassnahmen, Tragwerksertüchtigungen sowie Kosten für Spezialfundationen, welche sich aus geologischen Gutachten ergeben könnten, werden grob geschätzte CHF 1.5 Mio. ausgewiesen. Bauliche Massnahmen an Bestandsbauten wie die Optimierung der Erschliessung (Lift im Bestand) und die Erschliessung des Dachgeschoss Trakt C sind in diesem Betrag berücksichtigt. Zudem ist das vorhandene Raumangebot bei einer Sanierungslösung nicht optimal mit den angestrebten Nutzungen zu vereinen, so dass allenfalls zusätzliche Räume zum festgelegten Raumprogramm erstellt werden müssen.</p> <p>Ob die Kindergartenklassen in Kräiligen und im Kirchschulhaus aufgelöst werden können, muss geprüft werden und ist abgesehen von den pädagogischen, organisatorischen und finanziellen Aspekten ein politischer Entscheid. Allfälligen Erträgen, die aus einem möglichen Erlös durch Grundstücksveräusserungen (Kräiligen und Kirchschulhaus) entstehen, sind den Erneuerungskosten der Liegenschaften gegenüberzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass bedingt durch diese offenen Punkte noch keine abschliessenden Rückschlüsse auf ein Gesamtinvestitionsvolumen gezogen werden können.</p>

Schätzung Finanzbedarf

Unten dargestellt findet sich die tabellarische Zusammenstellung des geschätzten Finanzbedarfs.

Inkl. Honorare und MWST Standard Minergie P / PV Genauigkeit +/- 30% (CHF) Reserven 10% gerechnet Inklusive: _ Vorbereitungsarbeiten _ Nebenkosten _ Ausstattung	Variante 1 "Verteilen" _ Anbau Schulhaus (2 Geschosse) _ Neuer Kindergarten (1 bis 2 Geschosse) _ Rückbau Kiga 37'010'000	Variante 4 "Ersatzneubau" _ Ersatzneubau Schulhäuser (3 Geschosse) _ Kindergarten integriert _ Rückbau alte Schulhäuser 37'150'000
Instandsetzung Trakte A/B/C	14'760'000	0
Bauliche Instandsetzungen	13'260'000	0
Schadstoffe / Erdbeben etc.	<i>Schätzung</i> 1'500'000	0
Nutzungsanpassungen	0	0
Mit Instandsetzungen	0	0
Neubauten inkl. Ausstatt.	14'300'000	32'710'000
Neubau	10'460'000	28'070'000
Rückbau Trakte A bis C	0	<i>Schätzung</i> 800'000
Neubau Kindergarten	3'840'000	3'840'000
Umgebung Aussenraum	2'400'000	3'990'000
Schulischer Aussenraum	2'400'000	2'900'000
Rasenfeld / Sportanlagen	0	1'090'000
Planerbeschaffung	450'000	450'000
z.B. Projektwettbewerb	<i>KG / Schule</i> 450'000	<i>KG / Schule</i> 450'000
Provisorien für 60 Monate	5'100'000	0

Schätzung Finanzbedarf, Entwicklungsvarianten Schulanlage Dorfmatte

Quelle: Basler & Hofmann

4. Nutzwertanalyse

4.1 Bewertungskriterien

Um die Vor- und Nachteile der Strategien gegeneinander abwägen zu können, hat Basler & Hofmann eine Nutzwertanalyse mit den Beteiligten durchgeführt. Die Bewertungskriterien und deren Gewichtung sind in Zusammenarbeit mit der Begleitgruppe festgelegt worden und entsprechen der folgenden Auflistung.

Bewertungsschwerpunkte	Bewertungskriterien	Gewichtung
Pädagogische Aspekte		40%
	_ Zyklen <i>Erlaubt die Strategie eine klare Trennung der Zyklen (LP 21)? Besteht die Möglichkeit für zyklusübergreifende Begegnungsräume?</i>	12.5%
	_ Flexibilität <i>Bietet die Strategie genügend Flexibilität, um sich zukünftigen Unterrichtsformen oder dynamische Klassenzusammensetzungen anpassen zu können?</i>	15.0%
	_ Aussenraum und Umgebungsgestaltung <i>Bietet die Strategie genügend grosszügige und attraktiv gestaltbare Aussenräume? Verspricht der Aussenraum eine betrieblich günstige Gestaltung?</i>	12.5%
Planerische Aspekte		20%
	_ Multifunktionalität, Erweiterungspotential <i>Können Räume flexibel bzw. multifunktional / mehrfach genutzt werden, Thema Modularität? Besteht genügend flexibler Raum für spätere Umnutzungen oder Rochaden (Zeithorizont 50 Jahre)?</i>	10.0%
	_ Zweckmässigkeit und Benutzerfreundlichkeit <i>Erlaubt die Variante eine zweckmässige bauliche Umsetzung? Entstehen benutzerfreundliche, angenehme Einrichtungen für Lehrpersonen und Schulkinder?</i>	5.0%
	_ Realisierung (terminlich und qualitativ) <i>Ist die Strategie gesamtheitlich oder etappierbar umsetzbar (Thema Beeinträchtigung Schulbetrieb)? Sind Provisorien erforderlich?</i>	5.0%
Kosten / Betrieb		30%
	_ Investitionsvolumen <i>Ist der geschätzte Finanzbedarf für die Gemeinde tragbar?</i>	15.0%
	_ Umgang mit Ressourcen <i>Erlaubt diese Strategie einen effizienten Umgang mit Ressourcen? Können Bestandsbauten erhalten werden?</i>	5.0%
	_ Betriebskosten (qualitativ) <i>Wirkt sich diese Strategie positiv auf die Betriebskosten aus? Gibt es in dieser Strategie keine unnötigen Raumreserven, die unterhalten werden müssen? Kann in dieser Strategie ein gutes Kosten-Nutzen-Verhältnis erreicht werden / LCC-Betrachtung?</i>	10.0%
Chancen / Risiken		10%
	_ Zeit bis zur Umsetzung <i>Welche Strategie ist zeitlich am schnellsten umzusetzen?</i>	5.0%
	_ Akzeptanz durch die Bevölkerung <i>Kann die Bevölkerung von den Massnahmen überzeugt werden? Steht die Verhältnismässigkeit der Massnahmen in Bezug zu einer allfälligen Erhöhung des Steuerfuss?</i>	0.0%
	_ Reserven Erweiterungspotential <i>Verfügt die Strategie über genügend Reserven Erweiterungspotential, um auch neue Angebote bzw. nicht eingeplante Entwicklungen aufzunehmen?</i>	5.0%
Total		100%

4.2 Bewertung

Bewertungsmaassstab

Für die Bewertung wird folgender Maassstab angewendet:

- _ 5 Punkte: sehr gut
- _ 4 Punkte: gut
- _ 3 Punkte: genügend
- _ 2 Punkte: ungenügend
- _ 1 Punkt: schlecht

Bewertung und Beschluss

Es zeigt sich, dass die Varianten 1-3 mit Anbauten und Sanierungsanteil im Bestand eine nahezu identische, gegenüber dem Ersatzneubau jedoch eine deutlich schlechtere Bewertung erhielten. Die Begleitgruppe beschliesst, die Variante 1 und 4 für ein Entwicklungskonzept weiter zu verfolgen und beide Vorschläge der Bevölkerung im Rahmen eines partizipativen Prozesses zur Mitwirkung zu unterbreiten. Aus diesem Grund wird das Unterkriterium «Akzeptanz durch die Bevölkerung» vorläufig auf 0% Gewichtung gesetzt und bleibt für die Gesamtbewertung wirkungslos. Unten findet sich die vollständige Bewertungsmatrix.

		Variante 1 "Verteilen"	Variante 2 "Vereinigen"	Variante 3 "Verdichten"	Variante 4 "Ersatzneubau"
Gesamtbewertung	100.0%	2.9	2.9	3.2	4.2
Kriterien	Gewichtung	Einzel-Bewertg Bemerkungen	Einzel-Bewertg Bemerkungen	Einzel-Bewertg Bemerkungen	Einzel-Bewertg Bemerkungen
Pädagogische Aspekte	40.0%	2.6	2.6	2.8	4.7
_ Zyklen	12.5%	3.0	3.0	3.2	4.8
_ Flexibilität	15.0%	2.2	2.4	2.4	4.8
_ Aussenraum und Umgebungsgestaltur	12.5%	2.6	2.4	3.0	4.4
Planerische Aspekte	20.0%	2.9	3.0	3.0	4.5
_ Multifunktionalität, Erweiterungspotenti	10.0%	2.8	3.0	3.0	4.6
_ Zweckmässigkeit und Benutzerfreundli	5.0%	2.6	2.6	2.8	4.8
_ Realisierung (tem inlich und qualitativ)	5.0%	3.2	3.4	3.2	4.0
Kosten / Betrieb	30.0%	3.4	3.4	3.8	3.5
_ Investitionsvolumen	15.0%	4.0	4.0	4.0	3.0
_ Umgang mit Ressourcen	5.0%	3.3	3.3	4.0	2.3
_ Betriebskosten (qualitativ)	10.0%	2.5	2.5	3.3	5.0
Chancen / Risiken	10.0%	3.0	3.0	3.1	3.9
_ Zeit bis zur Umsetzung	5.0%	3.0	3.0	3.0	4.3
Akzeptanz durch die Bevölkerung	0.0%	3.0	3.0	3.7	3.3
_ Reserven Erweiterungspotential	5.0%	3.0	3.0	3.3	3.5

Nutzwertanalyse

Entwicklungsvarianten Schulanlage Dorfmattd Bätterkinden

Quelle: Basler & Hofmann

Argumente

Für die Variante 4 spricht die Möglichkeit, alle künftig erforderlichen Schulnutzungen, einschliesslich der Kindergärten, in einem kompakten Neubau zu organisieren. Die Erstellung des neuen Schulraumes kann nach den aktuellen pädagogischen Anforderungen projiziert werden. Die freiwerdenden Räumlichkeiten im Kirchschulhaus und Kindergarten Krälligen bieten in ihrer historisch hochwertigen Bausubstanz entsprechend attraktive Räumlichkeiten für ausserschulische Nutzungen durch die Gemeinde.

Die Variante 1 stellt eine räumlich geringere Verbesserung des aktuellen Zustandes dar. Ein Teil der Räumlichkeiten, insbesondere die Klassenzimmer im Trakt A + B, entsprechen nicht den kantonalen Anforderungen. Die Unterrichtsräume im Trakt C ent-

sprechen den kantonalen Anforderungen, sind aber im gesamtschweizerischen Vergleich und mit Ausblick auf sich verändernde Unterrichtsformen eher gering ausgemessen. Die räumliche Trennung in Trakte, wie dies bereits heute der Fall ist, kann weiterhin beibehalten werden.

5. Entwicklungskonzepte Schulanlage Dorfmatte (Variante 1+4)

Staffelung Teilprojekte / Investitionsplan

Die Teilprojekte für die einzelnen Etappen wurden für beide Varianten nach betrieblichen und finanziellen Kriterien in Form eines Investitionsplans gestaffelt. Der Investitionsplan versteht sich als erste Annäherung an die Massnahmenplanung. Die vorgeschlagenen Termine und Fristen entsprechen dem gegenwärtigen Entwicklungs- und Kenntnisstand. Es ist davon auszugehen, dass in weiteren Projektierungsschritten terminliche Anpassungen erfolgen.

5.1 Variante 1

5.1.1 Übersicht planerische und bauliche Massnahmen

Teilprojekte der Variante 1

Zentrale Massnahmen sind die Erstellung des 4-fach Kindergartens auf dem Kindergartenareal und der direkt im Anschluss geplante Anbau des Neubautraktes Ost. Nach Fertigstellung des Traktes wird das Provisorium erstellt. Die Umnutzung von je einem Klassenzimmer pro Geschoss im Trakt A/B zu Gruppenräumen sowie Nutzungsanpassungen aufgrund der Raumrochaden, inklusive Anbau Nord, ist ein weiteres Teilprojekt. Trotz des allgemein guten Bauzustandes, insbesondere des Traktes C, sind diverse Instandsetzungsmassnahmen sowie der Einbau eines Personenliftes für die Gewährleistung der Hindernisfreiheit in unterschiedlichen Eingriffstiefen erforderlich. Nutzungsanpassungen und Einbauten von Gruppenräumen, einhergehend mit Instandsetzungsarbeiten inklusive Anpassung Treppenhaus ins Dachgeschoss im Trakt C, sind Teil der letzten Etappe.



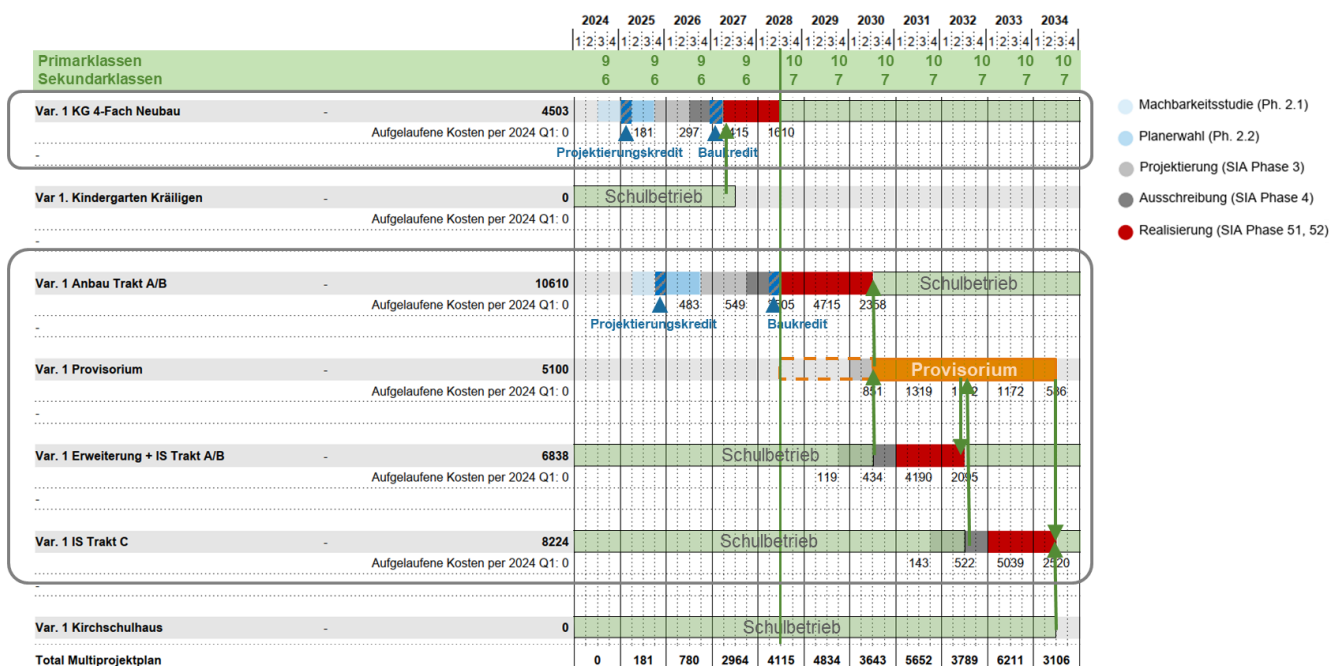
Entwicklung Schulanlage Dorfmatte, Bätterkinden
Entwicklungskonzept Variante 1, Teilprojekte Massnahmen

Quelle: Basler & Hofmann

5.1.2 Entwicklungskonzept Investitionsplan

Staffelung der Teilprojekte
Variante 1

Vor der Realisierungsphase (rot dargestellt) ist mit gut 3 Jahren für die Beschaffung von Planungsdienstleistungen, Kreditgenehmigungen und für die Projektierung zu rechnen. Gestartet wird mit dem Neubau des 4-fach Kindergartens und direkt im Anschluss wird die Erweiterung (Ost) Trakt A/B innerhalb von 2 Jahren errichtet. Die Schüler aus Trakt A/B zügel während der Instandsetzung ins erstellte Provisorium. Dann wird der Trakt A/B instandgesetzt und der Anbau Nord realisiert. Als abschliessendes Teilprojekt zügel die Schüler aus Trakt «C» ins Provisorium und dieser wird in den kommenden 1½ Jahren einer Gesamtsanierung unterzogen.



Entwicklung Schulanlage Dorfmatte, Bätterkinden
Investitionsplan Variante 1

Quelle: Basler & Hofmann

5.2 Variante 4

5.2.1 Übersicht planerische und bauliche Massnahmen

Teilprojekte der Variante 4

Zentrale Massnahme ist der vom übrigen Schulbetrieb unabhängige Neubau auf der Sportplatzanlage. Dies bedingt einen vorgängigen Rückbau des bestehenden Sportplatzes und eine Übergangszeit von 3 ½ Jahren ohne Sportplatz für die Schule und die ansässigen Vereine. Die Vorgehensweise bedingt keine Provisorien und der Schulbetrieb im Bestand kann während der Neubauphase unabhängig weitergeführt werden. Nach Rückbau des Schulhaustraktes kann der neue Sportplatz innerhalb eines Kalenderjahres erstellt werden.



Entwicklung Schulanlage Dorfmatte, Bätterkinden
Entwicklungskonzept Variante 4, Teilprojekte Massnahmen

Quelle: Basler & Hofmann

5.2.2 Entwicklungskonzept Investitionsplan

Staffelung der Teilprojekte
Variante 4

Vor der Realisierungsphase (rot dargestellt) ist mit gut 3 Jahren für die Beschaffung von Planungsdienstleistungen, Kreditgenehmigungen und für die Projektierung zu rechnen. Gestartet wird mit dem Rückbau des Sportplatzes und dem anschliessenden Ersatzneubau in 2 Jahren. Während der Bauphase steht der Allwetterplatz für den Freiluftsport zur Verfügung. Kindergarten und Dorfmatte Trakt A/B/C bleiben bis zur Fertigstellung des Neubaus bestehen. Im 2. Halbjahr wird die Schulhausanlage Dorfmatte, inklusive Kindergarten, zurückgebaut. Als letzte Etappe wird ab 2031 innerhalb eines Jahres der Sportplatz neu erstellt.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Primarklassen	9	9	9	9	10	10	10	10	10	10	10
Sekundarklassen	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7	7
Var. 4 Ersatzneubau	32360										
Aufgelaufene Kosten per 2024 Q1: 0	WBW-kredit, Projekti- ungskredit, Bau- kredit										
Var. 4 Rückbau Trakte A/B/C	650										
Aufgelaufene Kosten per 2024 Q1: 0	Schulbetrieb										
Var. 4 Sportplatz Neubau	3980										
Aufgelaufene Kosten per 2024 Q1: 0	Prov. Sport										
Total Multiprojektplan	0	338	734	934	8235	14745	8024	3980	0	0	0

- Machbarkeitsstudie (Ph. 2.1)
- Planerwahl (Ph. 2.2)
- Projektierung (SIA Phase 3)
- Ausschreibung (SIA Phase 4)
- Realisierung (SIA Phase 51, 52)

Entwicklung Schulanlage Dorfmatte, Bätterkinden
Investitionsplan Variante 4

Quelle: Basler & Hofmann

5.3 Lebenszykluskosten

Zusätzlich zu den reinen Investitionskosten hat Basler & Hofmann eine Lebenszykluskostenanalyse für die beiden Varianten 1 und 4 durchgeführt. Diese Betrachtungsweise dient als weitere Entscheidungshilfe und kann ein Variantenentscheid in einer frühen Planungsphase unterstützen. Die Investitionskosten der einzelnen Varianten werden über den ökonomischen Horizont von 100 Jahren miteinander vergleichbar gemacht.

Anhand dieser Berechnungsmethode, über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie, soll aufgezeigt werden, welche Variante die wirtschaftlichste ist. Für diese Berechnungsmethode sind eine Reihe von Annahmen zu treffen:

- _ Wie hoch sind die Erstellungskosten?
- _ Wie lange ist der ökonomische Horizont?
- _ Welche Instandhaltungs- und -setzungskosten fallen wann an?
- _ Wie hoch ist der Nutzwert (Ertrag) des Gebäudes?
- _ Wie hoch soll die Eigenkapitalrendite sein?

5.3.1 Grundlagen

Für die Berechnung der Lebenszykluskosten wurden Einnahmen und Ausgaben diskontiert (Discounted Cash Flow-methode). Somit erscheint das Ergebnis der Berechnung als Net Present Value (NPV). Der ökonomische Horizont wurde auf 100 Jahre festgelegt. Weiter wurden folgende Kennwerte verwendet.

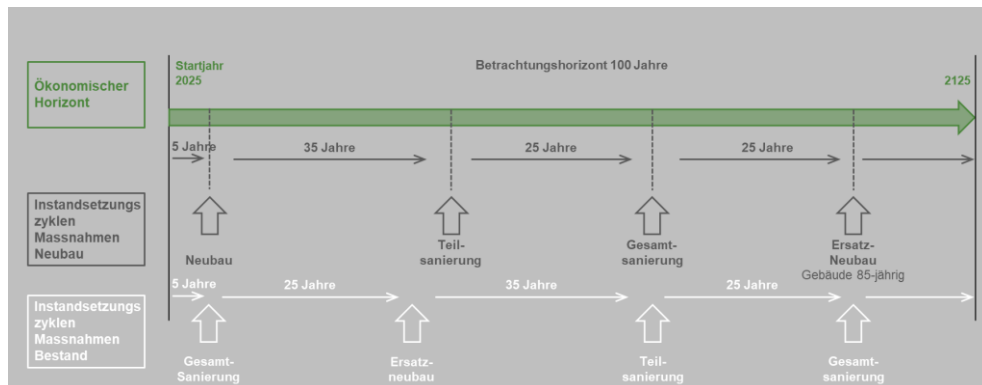
- _ Annahme Nutzwert Die Einnahmen erfolgen über die Abgeltung pro Schüler über den Schulverband
- _ Verwaltungs- resp. Betriebskosten 13 % des Nutzwerts für Neubauten resp. Ersatzneubauten
15 % des Nutzwerts nach Sanierung
- _ Ausgabenerhöhung aufgrund Alterung 0.5 %/a
- _ Kapitalkosten 2.0 %
- _ Grundstückswert wurde nicht berücksichtigt
- _ Investitionskosten nach Basler & Hofmann Schätzung Finanzbedarf (siehe Kap. 3.3)

Lebenszykluskosten
Berechnungsparameter

Quelle:
Basler & Hofmann

Erneuerungszyklen

Für die die Berechnung der Lebenszykluskosten sind folgende Erneuerungszyklen hinterlegt. Es wird davon ausgegangen, dass ein Neubau der öffentlichen Hand nach einer Nutzungsdauer von 35 Jahren eine erste Teilsanierung erhält, nach weiteren 25 Jahren eine Gesamtsanierung und wiederum nach 25 Jahren der Ersatzneubau ansteht. Dieses Muster ist für jedes Gebäude des Schulareals Dorfmatte individuell angewendet worden.



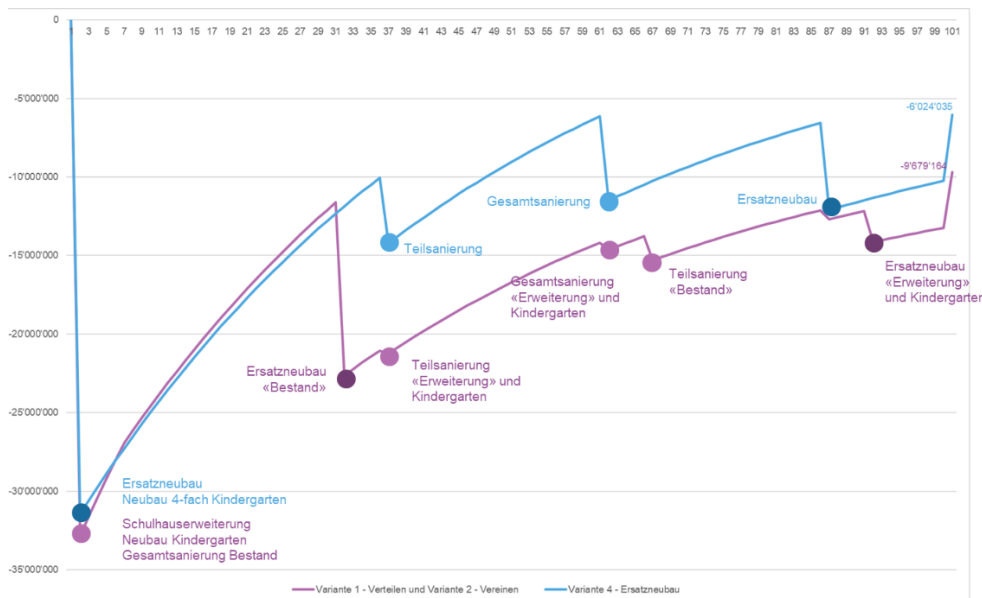
Erneuerungszyklen
Annahmen für die Massnahmenbildung - Taktplan

Quelle:
Basler & Hofmann

5.3.2 Resultat Lebenszyklusberechnung

Die nachfolgenden Darstellungen zeigt für die beiden Varianten 1 und 4 die Entwicklung über den Betrachtungshorizont von 100 Jahren. Fällt die Linie, werden Ausgaben für Neubauten, Teilsanierungen oder Gesamtsanierungen getätigt. Steigt die Linie an, zeigt dies die anwachsenden Einnahmen durch die Nutzung. Am Ende des Betrachtungszeitraums wird der Restwert (NPV) der bestehenden Anlagen berechnet.

Bei der Variante 1 wurde im ersten Sanierungsschritt ein Provisorium mit Kosten von CHF 5.1 Mio. berücksichtigt. Bei allen künftigen Massnahmen sind der Bauablauf und die Art der Massnahmen noch nicht bekannt, so dass auf die Berücksichtigung weiterer Provisorien verzichtet wurden. Die Betrachtung bezieht sich lediglich auf die reinen Baumassnahmen ohne Kosten für die Planerbeschaffung und Umgebungsarbeiten, da auch deren Ausmass bei künftigen Etappen noch nicht bekannt ist.

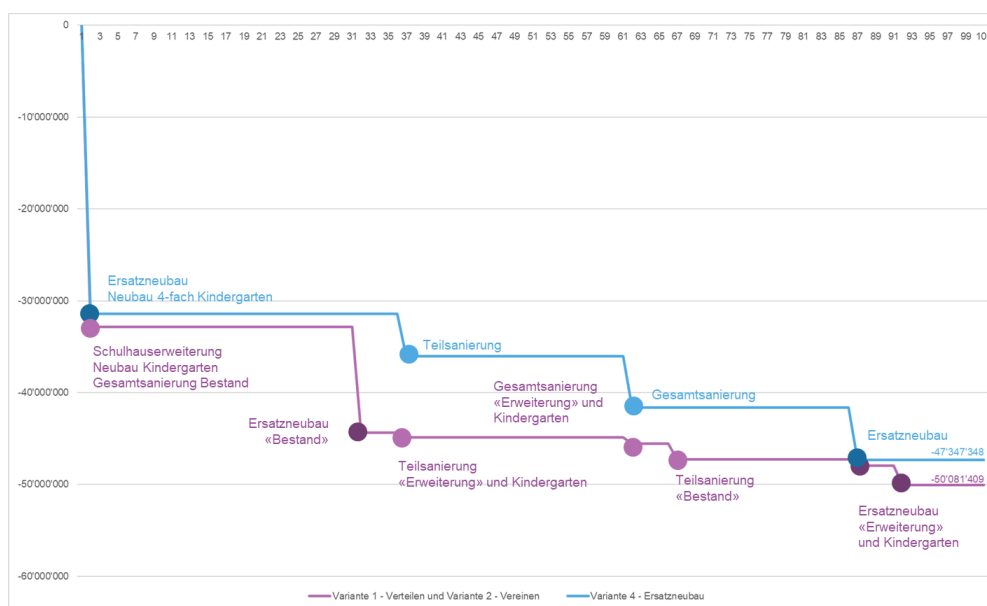


Lebenszyklusberechnung
Wirtschaftlichkeit (Investorensicht, Ertrag berücksichtigt)

Quelle:
Basler & Hofmann

Die Grafik zeigt, dass sich die Wirtschaftlichkeit der Varianten mittelfristig (rund 30 Jahre) praktisch identisch entwickelt. Berücksichtigt man den gesamten Betrachtungshorizont, erweist sich die Variante 4 aber als deutlich wirtschaftlicher als Variante 1, wobei sich die Varianten gegen Ende wieder annähern.

Die nachfolgende Betrachtungsweise zeigt lediglich die Ausgabenseite. Diese Optik lässt sich mit den Investitionskosten gegenüberstellen. Der Mietertrag wird somit ausgeblendet. Für die Variante 4 fallen generell tiefere Investitionskosten an. In den ersten rund 30 Jahren liegen die Investitionskosten nahe beieinander. Die grossen Investitionen für den Ersatzneubau des Bestandes in Variante 1 entstehen, im Vergleich zur Variante 4, erst später. Über den gesamten Betrachtungshorizont steht die Variante 4, anhand aller kumulierten Investitionskosten, gegenüber Variante 1, besser da.



Lebenszyklusberechnung
LCC kumulierte Investitionen über 100 Jahre

Quelle:
Basler & Hofmann

5.3.3 Betrieb und Unterhalt

Für den Variantenvergleich wurden Kosten für Betrieb und Unterhalt ermittelt. Die Kostenermittlung basiert auf der Schätzung des Finanzbedarfs (Kap. 3.3) und wurde ebenfalls mit der Methode Keevalue mittels Kennwerte und Referenzen erstellt. Damit lassen sich Varianten bereits in der strategischen Phase vergleichen.

	Variante 1			Variante 4		
	GF (m2)	Betrieb / Unterhalt CHF/m2/a	Betrieb / Unterhalt CHF/a	GF (m2)	Betrieb / Unterhalt CHF/m2/a	Betrieb / Unterhalt CHF/a
Total			390'000			332'200
Ersatzneubau				6'921	48	332'200
Trakte A/B/C (Saniert)	4'200	52	218'400			
Erweiterung	2'311	55	127'100			
Kindergarten	685	65	44'500			

Betrieb und Unterhalt
Grobkostenschätzung basierend auf Schätzung Finanzbedarf

Quelle:
Basler & Hofmann

Die Schätzung enthält Kosten für Verwaltung, Ver- und Entsorgung inkl. Energie, Unterhalt und Reinigung sowie obligatorische Abgaben.

Die Variante 4 zeigt in der absoluten Betrachtung mit CHF 332'000.- pro Jahr deutlich geringere Kosten für Betrieb und Unterhalt als die Variante 1 mit CHF 390'000.- bei fast gleicher Nutzfläche. Allerdings muss darauf hingewiesen werden, dass dieses Verhältnis vor allem für den ersten Erneuerungszyklus von rund 35 Jahren gilt. Sobald die aktuellen Bestandsbauten durch Neubauten ersetzt werden, gleicht sich dieses Verhältnis zugunsten der Variante 1 an.

5.4 Bemerkungen zum Entwicklungskonzept

Bei weiterführenden Projektierungen sind für die bestehenden Schulanlagen und Aussenräume folgende Punkte zu beachten. Die Auflistung ist nicht abschliessend. Es ist davon auszugehen, dass mit fortschreitendem Projektverlauf weitere Punkte hinzukommen.

- | | |
|-------------------------------|--|
| Grenzabstände (Gewässer) | <ul style="list-style-type: none">_ Der Gewässerabstand von 5.5 m entlang des «Schulbächli», welches parallel zur RBS-Linie geführt wird, des «Stauffacherbachs» sowie der Verbindung zum «Dorfbach», welcher quer über die Parzelle verläuft, sind einzuhalten._ Allenfalls ist über eine Begradigung des renaturierten Verlaufs zu Gunsten einer optimaleren Sportplatzgestaltung nachzudenken_ Die Verbindung «Sternenbächli»-Dorfbach über die Kindergartenparzelle erschwert bauliche Massnahmen. Eine mögliche Stilllegung wird mit dem Kanton diskutiert. Im Gegenzug müssen auf Gemeindegebiet andere Fliessgewässer aufgewertet werden. |
| Grenzabstände (RBS) | <ul style="list-style-type: none">_ Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit den RBS wird wegen des Gleisabstands empfohlen. Je nach Distanz zu Geleisen muss im Bauprozess eine Sicherheitsperson der RBS gestellt werden. Der Abstand beträgt entlang der Geleise 3.5 m. |
| Zivilschutzanlage ZSA | <ul style="list-style-type: none">_ Unterhalb der Sekundarschule befindet sich eine noch betriebene und genutzte Zivilschutzanlage mit Kommandoposten. Dies soll auf das Variantenstudium noch keinen Einfluss haben. Der Umgang mit dieser Situation muss je nach Variantenentscheid geprüft werden. Die Anlage wird Mitte 2024 einer amtlichen Prüfung unterzogen. Eine Zufahrtsrampe muss sichergestellt werden und ist in die weitere Umgebungsgestaltung, insbesondere in die Neugestaltung der Sportplatzanlagen, mitzudenken. |
| Rückbau und Neubau Sportplatz | <ul style="list-style-type: none">_ Der Gesamt-Ersatzneubau soll trotz aktueller Neugestaltung an Stelle des aktuellen Rasensportplatzes geplant werden. Der Sportplatz kann im nördlichen Bereich des Areals (aktuell Parkplatz) neu platziert werden. |
| Generell | <ul style="list-style-type: none">_ Der Parkplatz im Norden darf in weitere Betrachtungen und in die Standortwahl mit einbezogen werden, was eine allfällige Neuplatzierung der Parkplätze erfordert._ Unter dem Parkplatz Nord/Ost verläuft eine Gasleitung, deren Verlegung je nach Variantenentscheid geprüft werden muss, jedoch kein grundsätzliches Hindernis darstellt. |

6. Nächste Schritte

6.1 Partizipatives Verfahren

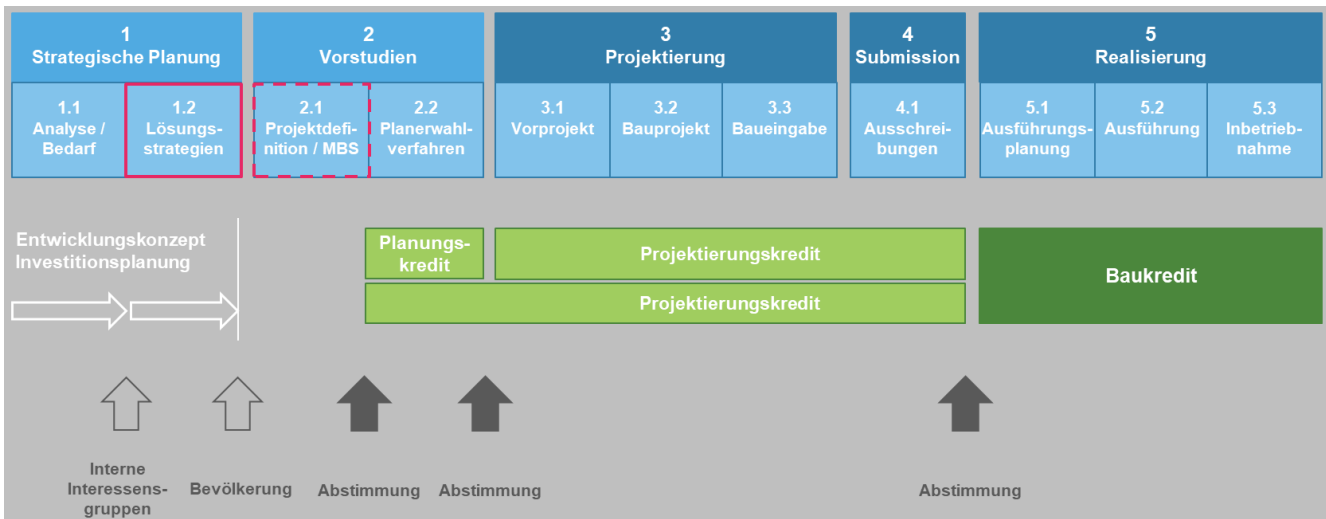
Partizipation Stimmvolk

Mit der Mitwirkung und Einbindung der Bevölkerung in die Lösungsfindung soll eruiert werden, ob eine Neubauvariante oder eine Sanierung mit den entsprechenden Konsequenzen besser abgestützt ist (Meinungsbild). Der Termin ist für den 30. Oktober vorgesehen. Der Bevölkerung soll im Anschluss an die Mitwirkung genügend Zeit für den Entscheid ermöglicht werden. Eine 2. partizipative Veranstaltung ist aus heutiger Sicht aber nicht vorgesehen. Die abschliessende Planung dieses Anlasses ist noch im Gange.

6.2 Phasenmodell

Phasenmodell nach SIA

Mit dem Entwicklungskonzept ist die Phase 1.2 Lösungsstrategien abgeschlossen. Nach dem SIA-Modell folgt die Phase 2 Vorstudien mit den Teilphasen 2.1 Projektdefinition / Machbarkeitsstudie MBS und der Phase 2.2 Planerwahlverfahren. Je nach Projektierungs- und Bauvorhaben empfehlen sich dabei verschiedene Vorgehensweisen.



Schulraumentwicklung Bätterkinden, Phasenmodell

Quelle: Basler & Hofmann

6.3 Machbarkeitsstudien

Phase 2 Vorstudien

Der Klärungsbedarf bezüglich Statik, Bauphysik, Brandschutz, Energiegesetz, Akustik, Hindernisfreiheit oder Erdbebenertüchtigung etc. bei Massnahmen in bestehenden Bauten ist im vorliegenden Entwicklungskonzept durchaus gegeben. Abhängigkeiten zur Erstellung der Anbauten müssen gezielt analysiert werden. Für die weiteren Planungsschritte innerhalb der Phase 2 empfiehlt Basler & Hofmann, unabhängig von der Variantenwahl, Machbarkeitsstudien (Phase 2.1) für die entsprechenden baulichen Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen. Die Resultate dieser vertiefenden Studien können, zusammen mit einem präzisierten Raumprogramm, in das Projektpflichtenheft für ein Planerwahlverfahren, z.B. einen Projektwettbewerb (Phase 2.2), einfließen.

Weitere Unterstützung durch Basler & Hofmann

Für den weiteren Planungsprozess sind für die geplanten Projekte die nächsten Phasen auszulösen. Hierbei kann durch Basler & Hofmann Unterstützung für folgende Tätigkeiten angeboten werden:

- _ Teilnahme und Unterstützung bei Infoveranstaltungen und Öffentlichkeitsarbeit
- _ Zusammenstellung der Grundlagen und Textbausteine für Kreditabstimmungen
- _ Unterstützung bei der Auswahl des geeigneten Planerauswahlverfahrens (Wettbewerb, Studienauftrag, Planerwahlverfahren)
- _ Vorbereitung, Begleitung und Durchführung von Planerwahlverfahren wie Projektwettbewerbe etc.

Anhang 1

Raumprogramme Varianten

-

Anhang 2

Nutzungspläne Variante 1

Anhang 3

Schätzung Finanzbedarf

Anhang 4

Bericht Neubau Turnhalle und Entwicklung Schulanlage

_ Basler & Hofmann 09.11.2017

Anhang 5

Richtraumprogramme PS / SEK

_ Stand 20.01.2017

