

Gemeinde Grosshöchstetten

LIEGENSCHAFTS- UND SCHULRAUMPLANUNG

Schlussbericht



16. Dezember 2016

Bild Titelseite: Schülerarbeit Sek. Grosshöchstetten

Mitglieder der Kommission LSP:

Magnus Furrer, Gemeinderat Ressortleitung Bau (Präsident)
Christine Hofer, Gemeinderätin Ressortleitung Bildung (Stv. Präsidentin)
Hanspeter Kindler, Bau- und Liegenschaftsverwaltung
Urs Trachsel, Schulleitung Kindergarten, Primar- und Realschule
Urs Vollenweider, Fachperson Baukommission
Theresia Bichsel, Vertretung Vereine (bis Oktober 2015)
Roland Zurflüh, Vertretung Vereine (ab November 2015)
Silvan Dauner, Sachbearbeitung Verwaltung (bis Juni 2016)

Bearbeitende IC Infraconsult:

Matthias Störi, Projektleitung
Karin Widler, Bearbeitung Schülerzahlprognosen
Thomas Schneitter, Bearbeitung Bericht

Bezugsadresse:

IC Infraconsult AG
Kasernenstrasse 27
CH-3013 Bern

Versionen:

Version	Datum	Status	Adressat	Bemerkungen
1	30.06.2014	Entwurf	Gemeinderat	Zwischenstand Bericht
2	15.08.2014	Entwurf	Kommission	Zwischenstand Bericht
3	17.10.2014	Entwurf	Gemeinderat	Zwischenstand Bericht
4	05.02.2015	Entwurf	Kommission	Schlussbericht
5	19.03.2015	Entwurf	Gemeinderat	Schlussbericht
6	21.04.2015	genehmigt	Gemeinderat	Schlussbericht für Vernehmlassung
7	16.12.2016	Endfassung	Gemeinde	Schlussbericht mit Ergänzungen

VORWORT

Liebe Leserin, lieber Leser

Der Schlussbericht der Liegenschafts- und Schulraumplanung liegt vor. Eine dreijährige, intensive Arbeit wird mit diesem Dokument abgeschlossen. Die Gemeinde hat nun Unterlagen zur Verfügung, in denen die anstehenden Neubauten und Sanierungen der gemeindeeigenen Liegenschaften nicht als einzelne bauliche Massnahmen, sondern als Teil einer Gesamtstrategie beschrieben sind.

Am 1. Juni 2016 fällte der Gemeinderat den Strategieentscheid mit den folgenden zwei Kernpunkten:

1. Die Schulstandorte sollen im Zentrum (Areal Alpenweg/Schulgasse) zentralisiert werden.
2. In diesem Areal soll eine Dreifachsporthalle mit Mehrzwecknutzung erstellt werden.

Der Gemeinderat weist darauf hin, dass eine vollständige Umsetzung der Strategie nur mit einer namhaften Erhöhung der Steueranlage zu finanzieren ist. Einerseits kosten alleine die verschiedenen Sanierungen und Umnutzungen ca. CHF 10 Mio., andererseits rechnet der Gemeinderat für die Dreifachsporthalle inklusiver Mehrzwecknutzung mit Kosten von CHF 10 Mio.

Dieser Bericht zeigt auf, wie die Kommission die Grundlagen erarbeitete und welche weiteren Abklärungen nach der Vernehmlassung getätigt wurden. Er nennt die Gründe für den Strategieentscheid und zeigt das weitere mögliche Vorgehen auf. Der umfangreiche Anhang bietet weitere Detailinformationen zum Haupttext.

Das Pflichtenheft der Kommission umfasste vier grosse Fragestellungen:

1. Erstellen eines Sanierungsplans für die bestehenden Liegenschaften
2. Erarbeiten eines Schulraumkonzepts
3. Abklärung des Raumbedarfs der Verwaltung
4. Abklärung des Raumbedarfs der Vereine

Die Antworten der Fragen 2 bis 4 wurden in verschiedenen Varianten in einen Sanierungsplan der Liegenschaften (Frage 1) eingebettet, wobei auch allenfalls benötigte Neubauten oder Umnutzungen miteinbezogen wurden. Das Schulraumkonzept wurde dabei immer prioritär behandelt. Die Frage, ob in Grosshöchstetten ein Oberstufenzentrum mit einem durchlässigen System eingeführt werden soll, war nicht Teil der Arbeit.

Die aus der sehr komplexen Aufgabe erarbeiteten Varianten wurden verglichen und bewertet. Nebst der Erarbeitung der dazu nötigen Kosten mittels einer Grobkostenschätzung wurden auch die finanziellen Folgen für die Gemeinde aufgezeigt.

Im Sommer 2015 wurde der Bericht zur öffentlichen Vernehmlassung aufgelegt. Die zahlreichen Eingaben haben gezeigt, dass die Liegenschafts- und Schulraumplanung für die Bevölkerung von Grosshöchstetten von grossem Interesse ist. Nach einer sorgfältigen Prüfung hat die Kommission zu den Vorschlägen Stellung genommen und die Antworten dem Gemeinderat unterbreitet. Dieser beauftragte nach einer Klausur Ende Oktober 2015 die Kommission, weitere Abklärungen durchzuführen.

Mit diesem Bericht liegt nun die nach der Vernehmlassung überarbeitete Fassung vor. Letztlich muss jedes einzelne Projekt an der Urne (bei Projekten bis CHF 1 Mio. an der Gemeindeversammlung) von der Grosshächstetter Bevölkerung bewilligt werden.

Der Gemeinderat dankt an dieser Stelle der Firma Infraconsult und der Kommission Liegenschafts- und Schulraumplanung für ihre ausführliche und fundierte Arbeit.

Dezember 2016

Der Gemeinderat

EINLEITUNG

Die gemeindeeigenen **Liegenschaften** sind mehrheitlich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. In den letzten Jahrzehnten wurde im Unterhalt gespart. Dies führt in den nächsten Jahren zu einem sehr hohen Nachholbedarf. Die bestehende Infrastruktur mag den Bedarf kaum oder gar nicht decken. Ein Ausbau drängt sich auf; auch im Hinblick auf eine Modernisierung und Attraktivitätssteigerung unseres Dorfes und um gerüstet zu sein für die Zukunft.

Die **Schülerzahlen** sind in den letzten Jahren stetig angestiegen, so dass in den Schuljahren 2015/16 und 2016/17 rund 450 Schülerinnen und Schüler an unseren Schulen unterrichtet werden. Mit den Schulräumen und auch den Tagesschulräumen stossen wir zunehmend an unsere Grenzen. Diese Entwicklung ist erfreulich, erfordert jedoch kurzfristig bauliche Massnahmen und eine längerfristige Strategie.

Die **Turnhallen** werden von den Schulen regelmässig benutzt. Die Turnlektionen können mit zwei Hallen nicht abgedeckt werden. Im Sommer kann aufs Freibad ausgewichen werden, in der restlichen Zeit sind regelmässig Klassen im Hallenbad anzutreffen. Je nach Klassengrösse müssen zusätzlich eine oder sogar zwei Turnhallen in Zäziwil gemietet werden. Der Belegungsplan nach den Unterrichtszeiten wird durch die Sportvereine voll belegt. Sie weichen bereits heute auf Turnhallen in Nachbardörfern aus.

Die **Gemeindeverwaltung** muss sich seit Jahren mit engen und umständlichen Platzverhältnissen begnügen. Um effizient und bürgernah arbeiten zu können, braucht es entsprechende Räumlichkeiten.

Die **Dorfvereine** sind massgeblich am Dorfgeschehen beteiligt und sind deshalb in diese Planung und Strategie einbezogen worden. Als attraktiver Wohnort für alle Altersgruppen wollen wir die Vereine unterstützen und in ihrer Aufgabe zum Gelingen der Dorfgemeinschaft stärken. Mit dem Einbau einer Bühne in die neue Mehrzweckhalle können auch grosse kulturelle Anlässe zentral durchgeführt werden.

Der **Parkplatzbedarf** wurde nach der Vernehmlassung untersucht. Grundsätzlich sind im Zentrum genügend öffentliche oder halböffentliche Parkplätze vorhanden. Für grössere Anlässe ist ein Parkplatzmanagement notwendig.

Um eine mögliche **Finanzierung** aufzuzeigen, wurde eine Tabelle entwickelt, die den Mittelbedarf für die Umsetzung der Strategie auf der Zeitachse mittels Erhöhung der Steueranlage abdeckt. Dabei wurde die Entwicklung der relevanten Parameter eingerechnet.

Der Bericht untersucht all diese Aspekte und zeigt mögliche Lösungswege und eine Strategie für die nächsten Jahre auf. Der Bericht ist in verschiedene Kapitel unterteilt. Folgend eine kurze inhaltliche Zusammenfassung der einzelnen Kapitel:

Kapitel 1 und 2 (ab Seite 9)

In diesen beiden Kapiteln werden der **Auftrag**, die Projektorganisation und das gewählte **Vorgehen** umschrieben.

Kapitel 3 (ab Seite 12)

In der **Ausgangslage** werden die vorhandenen Gegebenheiten beschrieben. Ein grosser Teil beinhaltet die Gemeindeliegenschaften. Neben den Eckdaten werden der Zustand, der Sanierungsbedarf und das Ausbaupotential erläutert. Weiter wirft dieses Kapitel einen Blick auf die Entwicklung der Bevölkerung und der Schülerzahlen. Ebenfalls zur Ausgangslage gehören die gesetzlichen Grundlagen und Richtlinien.

Kapitel 4, 5 und 6 (ab Seite 26)

In diesem Kapitel werden die sogenannten Raumprogramme der drei Schwerpunkte **Schulraum**, **Verwaltung** und **Vereine** untersucht. Einerseits wird der momentane Bestand erfasst, andererseits der Bedarf erläutert und die Erkenntnisse in einem ersten Fazit kommentiert.

Kapitel 7 (ab Seite 41)

In der **Variantenübersicht** werden anhand der Erkenntnisse aus den vorherigen Kapiteln mögliche Varianten mittels Zielsystem, Kriterienkatalog und Eignung der Liegenschaften erarbeitet. Jede Variante wird bezüglich der Eignung beurteilt. Priorität hat immer die Schulraumplanung. Die Schule benötigt mit Abstand am meisten Raum und die Verteilung ist sehr komplex. Zusätzlich zeigt dieses Kapitel **Lösungsansätze** für die Turnhallen, einen grossen Saal und für Vereinsräumlichkeiten auf.

Kapitel 8 (ab Seite 53)

Anhand der Resultate aus Kapitel 7 folgt eine **Konkretisierung** der geeigneten **Varianten**. Entsprechend den nötigen Sanierungen, Um- und Neubauten wurden die Grobkosten errechnet und eine mögliche sinnvolle Umsetzung auf eine Zeitachse gelegt. Auf der Zeitachse ist ersichtlich, wie sich der Steuerfuss eigenkapitalneutral in den kommenden Jahren verändern würde. Die vollständigen Tabellen sind dem Anhang beigelegt.

Kapitel 9 (ab Seite 67)

Der provisorische Bericht wurde am 21. April 2015 vom Gemeinderat genehmigt und an der Infoveranstaltung vom 5. Mai 2015 für die **Vernehmlassung** freigegeben. In diesem Kapitel wird das Resultat aus der Vernehmlassung zusammengefasst.

Kapitel 10 (ab Seite 67)

Infolge der Vernehmlassung wurden von der Kommission zusätzliche Abklärungen verlangt. Der Bericht wurde u. a. mit vertieften Aussagen zum Hallenbedarf, zur Parkierung und zur Finanzierung ergänzt. Diese neuen Erkenntnisse werden grösstenteils in diesem Kapitel beschrieben; einzelne, weniger umfangreiche Abklärungen wurden direkt im „alten“ Text ergänzt.

Kapitel 11 (ab Seite 73)

Zum Schluss die **Variantenwahl**, der **Strategieentscheid** und das **weitere Vorgehen**. Die Variantenwahl wird vom Gemeinderat als Strategie formuliert. Es werden noch einmal die wichtigsten Argumente für eine Zentralisierung der Schulstandorte und für eine Dreifachhalle mit Mehrzwecknutzung aufgezeigt und für das weitere Vorgehen werden die Etappierung und die nächsten Schritte grob beschrieben.

Anhang

Im Anhang befinden sich ergänzende Informationen zu den einzelnen Aspekten. Erwähnt seien die Tabellen bezüglich der Finanzierung und die Zusammenfassung aus der Vernehmlassung.

INHALT

1.	AUFTRAG	9
2.	VORGEHEN	10
3.	AUSGANGSLAGE	12
3.1	Schulstandorte	14
3.2	Weitere Gemeindeliegenschaften	16
3.3	Bevölkerungsentwicklung	21
3.4	Entwicklung der Schülerzahlen	23
3.5	Gesetzliche Grundlagen und Richtlinien	25
4.	RAUMPROGRAMM SCHULE	26
4.1	Raumprogramm Schulanlage Alpenweg (Primarschulhaus)	26
4.2	Raumprogramm Schulanlage Rosig	28
4.3	Raumprogramm Kindergarten Stegmatt (Hinterdorf)	29
4.4	Raumprogramm Schulanlage Schulgasse (Sekundarschulhaus)	29
4.5	Turnhallenbedarf Schule	30
4.6	Bedürfnisse der Musikschule	31
4.7	Fazit zum Raumprogramm Schule	32
5.	RAUMPROGRAMM VERWALTUNG	34
5.1	Fazit zum Raumbedarf Verwaltung	35
6.	RAUMBEDARF VEREINE	37
6.1	Räumlichkeiten ohne Sportanlagen	37
6.2	Turnhallenbedarf Vereine und Sportanlagen	38
6.3	Bemerkungen	39
6.4	Fazit zum Raumbedarf Vereine	40
7.	VARIANTENÜBERSICHT	41
7.1	Zielsystem und Kriterienkatalog	41
7.2	Eignung der einzelnen Bauten	43
7.3	Variantenbeschrieb und Grobbeurteilung	44
7.4	Lösungsansätze Turnhalle	50
7.5	Lösungsansätze Grosser Saal	51
7.6	Lösungsansätze weitere Vereinsräumlichkeiten	51

8.	KONKRETISIERUNG DER VARIANTEN	53
8.1	Übersicht	53
8.2	Kostenschätzung	54
8.3	Variante Z4a	55
8.4	Variante Z4b	57
8.5	Variante Z5a	60
8.6	Variante Z5b	62
8.7	Variante 0 (Status Quo)	64
8.8	Finanzierung	65
9.	VERNEHMLASSUNG	67
10.	NACHTRÄGLICHE ABKLÄRUNGEN	68
10.1	Abklärungen zur Fusion mit Schlosswil	68
10.2	Abklärungen zum regionalen Hallenbedarf	69
10.3	Parkplatzbedarf und -angebot	70
10.4	Finanzierung 2. Teil	72
10.5	Weitere überprüfte Varianten 6, 7 und 8	73
11.	STRATEGIENETSCHIED GEMEINDERAT	74
11.1	Variantenwahl	74
11.2	Entscheid	75
11.3	Argumente für eine Zentralisierung der Schule	75
11.4	Argumente für eine neue Dreifachhalle mit Mehrzwecknutzung	76
11.5	Weiteres Vorgehen	77

ANHANG

(separates Dokument)

A1	Tabellen „Einfluss auf Finanzhaushalt / Steuerfuss“
A2	Zusammenfassung der Vernehmlassungseingaben
A3	Ergebnisse zur regionalen Bedarfsabklärung
A4	Parkierung und Verkehrsaufkommen
A5	Weitere überprüfte Varianten 6, 7 und 8
A6	Grundrisse

1. AUFTRAG

Aufgabenstellung

Die Gemeinde Grosshöchstetten hat Handlungsbedarf in Bezug auf ihre Gemeindeliegenschaften und Schulbauten. Einerseits werden für die Verwaltung und für die Vereine neue Räume gesucht, andererseits haben Schule und Kindergarten aufgrund von ändernden Schülerzahlen und neuen Unterrichtsformen einen steigenden Raumbedarf. Mehrere Bauten sind zudem bezüglich baulichem Zustand und Ausstattung zu sanieren.

Abgestützt auf Zahlen zur Bevölkerungs- und Schülerzahlentwicklung sind der zukünftige Schulraumbedarf zu ermitteln und das entsprechende Raumangebot zu planen. Die für den Umbau der Gemeindeverwaltung vorhandene Machbarkeitsstudie (Sanierung der Militärunterkunft) ist in die Schulraumplanung miteinzubeziehen: Der Raumbedarf von Schule, Verwaltung und öffentlichen Nutzungen ist unter einer Gesamtsicht zu ermitteln, damit mögliche Synergien frühzeitig erkannt werden können. Neben den bestehenden Schulanlagen, Kindergärten und Verwaltungsbauten sind auch diverse Bauten aus dem Finanzvermögen der Gemeinde in die Planung miteinzubeziehen.

Anhand von Variantenstudien ist die Bestvariante zur Realisierung des zukünftig erforderlichen Raumangebots zu bestimmen. Kostenschätzungen ermöglichen den Vergleich der Varianten auch unter finanziellen Aspekten. Die Arbeiten werden in diesem Bericht dokumentiert. Im Rahmen einer öffentlichen Vernehmlassung konnte die Bevölkerung zur Liegenschafts- und Schulraumplanung Stellung nehmen. Der definitive Strategieentscheid des Gemeinderats wurde nach der Prüfung der einzelnen Eingaben gefällt.

Auftrag und Projektorganisation

Die Gemeinde Grosshöchstetten hat den Auftrag zur Durchführung einer Liegenschafts- und Schulraumplanung erteilt. Die Bearbeitung erfolgt in Abstimmung und Zusammenarbeit mit der Kommission LSP, welche sich aus folgenden Personen zusammensetzt:

- Magnus Furrer, Gemeinderat Ressortleitung Bau (Präsident)
- Christine Hofer, Gemeinderätin Ressortleitung Bildung (Stv. Präsidentin)
- Hanspeter Kindler, Bau- und Liegenschaftsverwaltung
- Urs Trachsel, Schulleitung Kindergarten, Primar- und Realschule
- Urs Vollenweider, Fachperson Baukommission
- Theresia Bichsel, Vertretung Vereine (bis Oktober 2015)
- Roland Zurflüh, Vertretung Vereine (ab November 2015)
- Silvan Dauner, Sachbearbeitung Verwaltung (bis Juni 2016)

Vier Arbeitsgruppen

Mit dem Projekt LSP werden neben der Schule und den Liegenschaften auch die Themenfelder Verwaltung und Vereine in die Planung miteinbezogen. Die Projektarbeit erfolgt darum in den vier Arbeitsgruppen „Schule“, „Liegenschaften“, „Verwaltung“ und „Vereine“:

Schule	Liegenschaften	Verwaltung	Vereine
Christine Hofer Urs Trachsel Matthias Störi (IC)	Magnus Furrer Urs Vollenweider Hanspeter Kindler	Hanspeter Kindler (Beat Graf)	Magnus Furrer Theresia Bichsel / Roland Zurflüh

2. VORGEHEN

Mit der LSP sind Fragen zum notwendigen Raumangebot und zu den möglichen Umsetzungsvarianten zu klären. Die Arbeiten dazu werden phasenweise in folgende Schritte aufgeteilt:

Phase	Arbeitsschritt
Phase I	1. Grundlagen und Raumanalyse
	2. Entwicklung Schülerzahlen und Raumbedarf
Phase II	3. Handlungsvarianten und Grobbeurteilung
Phase III	4. Konkretisierung der gewählten Varianten
	5. Empfehlung zu weiterem Vorgehen

Nach jeder Phase wird der Gemeinderat über den jeweiligen Arbeitsstand informiert. Der Gemeinderat löst jeweils die Bearbeitung der nächsten Phase aus.

Arbeitsschritt 1: Grundlagen und Raumanalyse

Zum ersten Arbeitsschritt gehören die Grundlagenbeschaffung und eine pädagogisch-funktionale Raumanalyse. Damit in Arbeitsschritt 3 der Raumbedarf der verschiedenen Varianten aufgezeigt werden kann, werden die Grundrisse der folgenden Bauten schematisch dargestellt:

- Primarschulhaus Alpenweg 6
- Sekundarschulhaus Schulgasse 3
- Schulhaus und Kindergarten Rosig
- Wohnhaus, Kindergarten und Jugendtreff Stegmattstrasse 1
- Turnhalle Alpenweg 1

- Gemeindestöckli Schulgasse 2
- Brockenstube Alpenweg 2
- Rhynhaus Kramgasse 1
- Wältihaus Alpenweg 4

Die Anlagen werden mit den Schulleitungen zusammen besichtigt. Es wird ein Raumprogramm des Ist-Zustands der Schulbauten und übrigen Liegenschaften mit Bemerkungen zu Eignung und Zustand aufgestellt.

Arbeitsschritt 2:
Entwicklung Schülerzahlen und Raumbedarf

Um die Gültigkeit der vorhandenen Schülerzahlen auf einen Zeithorizont von 10-15 Jahren überprüfen zu können, wird u. a. auf aktuelle Daten der regionalisierten Bevölkerungsszenarien für den Kanton Bern zurückgegriffen (Zahlen liegen für einzelne Gemeinden vor). Aus der Raumanalyse und aus der Schülerzahlprognose lassen sich Schlüsse zum Raumprogramm des Soll-Zustands und zum zukünftigen Raumbedarf ziehen.

Arbeitsschritt 3:
Handlungsvarianten und Grobbeurteilung

Basierend auf dem Raumprogramm des Soll-Zustands werden mögliche Handlungsvarianten für Kindergarten, Schule und Tagesschule sowie für Vereine und Verwaltung aufgezeigt. Zur Beurteilung wird ein Kriterienkatalog aufgestellt. Die Begleitgruppe wählt nach einer ersten Grobbeurteilung zwei bis drei Varianten für eine Weiterbearbeitung aus.

Arbeitsschritt 4:
Konkretisierung der gewählten Varianten

Die gewählten Varianten werden im 4. Arbeitsschritt soweit konkretisiert und beschrieben, dass ihre Machbarkeit überprüft werden kann. Dazu gehören auch erste Abklärungen zu bau- und planungsrechtlichen Fragen. Es wird aufgezeigt, welche Möglichkeiten mit den gewählten Varianten für die Nutzung durch Kindergarten, Schule, Verwaltung und Externe entstehen.

Arbeitsschritt 5:
Beurteilung und Bericht

Die Begleitgruppe führt auf Basis des Kriterienkatalogs einen Variantenvergleich durch und trifft als Empfehlung die Wahl der weiter zu verfolgenden Variante(n).

3. AUSGANGSLAGE

Liegenschaften der Gemeinde	<p>Die Gemeinde ist Eigentümerin von ca. 25 Gebäuden mit einem ungefähren GVB-Wert von total CHF 50 Mio. Die Hälfte des Wertes entfällt auf die Schulliegenschaften, der Rest auf Verwaltungsgebäude, Militärunterkunft, Wohnungen, ARA, Schwimmbad Zivilschutz und Feuerwehr. Die Schulbauten der Primar- und Sekundarstufe sind mit einer Ausnahme (Schulhaus Rosig) zentral im Dorf an einem Ort konzentriert. Ein Kindergarten ist in die Schulanlage integriert, zwei weitere Kindergärten liegen dezentral (Schulhaus Rosig und Kindergarten Stegmatt). Seit dem Schuljahr 16/17 ist an der Schulgasse ein vierter Kindergarten in einem Schulcontainer untergebracht. Die für dieses Projekt relevanten Liegenschaften wurden begangen und beurteilt. Aufgrund der daraus resultierenden Zustandsanalyse wurde in Form einer Grobkostenschätzung der Sanierungsbedarf quantifiziert.</p>
Sanierungsbedarf	<p>In diesem Kapitel werden lediglich die Kosten für den kurz- bis mittelfristigen Sanierungsbedarf für die bestehenden Gebäude bei gleicher Nutzung aufgeführt. Im Verlauf der Kommissionsarbeit wurden für einzelne Gebäude Umbaumaassnahmen definiert. Diese Kosten werden in diesem Bericht separat aufgeführt (vgl. Kap. 8.2). Die Aussagen bezüglich des Hallenbades stützen sich zusätzlich auf die Masterarbeit Stauffer/Zumbrunnen (2013), diejenigen des Gemeindehauses zusätzlich auf Angaben aus der Machbarkeitsstudie über Umnutzung und Umbau von FRB+ Partner Architekten AG (2013) und diejenigen zum Feuerwehrmagazin zusätzlich auf Aussagen der Feuerwehr.</p>
Schule Grosshöchstetten	<p>Heute gehen gesamthaft ca. 450 Schüler und Schülerinnen in Grosshöchstetten zur Schule. Diese Zahl verteilt sich auf vier Kindergärten, neun Primar-, zwei Real- und sechs Sekundarklassen. Bis Ende Schuljahr 2013/14 wurde zudem auf der Primarstufe eine Einschulungsklasse geführt. Die Sekundarschule mit gymnasialem Unterricht besuchen auch Schüler und Schülerinnen aus den Gemeinden Bowil, Mirchel, Oberhünigen, Oberthal, Schlosswil Worb (Ried) und Zäziwil. Der gymnasiale Unterricht GU kann nur noch im Schuljahr 16/17 angeboten werden (Vorgabe des Kantons). Aktuell führen diese Anschlussgemeinden ihre eigenen Realklassen. Grundsätzlich ist es möglich, dass in Zukunft alle Oberstufenschüler in Grosshöchstetten zur Schule gehen. Auf diese Option wird nicht näher eingegangen, die möglichen räumlichen Konsequenzen sind aber im Auge zu behalten.</p>
Entwicklung der Schülerzahlen	<p>In den letzten Jahren hat in Grosshöchstetten eine rege Bautätigkeit stattgefunden. In den Neubaugebieten wie Gerbermatte und Rosigmatte sind rund 100 neue Wohneinheiten entstanden. Durch die Neuzuzüge ist die Bevölkerungszahl in kurzer Zeit um 200 Personen</p>

angestiegen, was dementsprechend auch Auswirkungen auf die Schülerzahlen gehabt hat und weiterhin haben wird. Zusammen mit den noch vorhandenen Baulandreserven, welche zur Zeit grösstenteils aufgebraucht werden, wird der Wohnungsbestand gegenüber 2010 um mehr als 10 % erhöht (vgl. Kap. 3.3 und 3.4).



Die hohe Bautätigkeit in Grosshöchstetten wirkt sich auf die Schülerzahlen aus.

Zusätzliche Kindergartenklasse

Einen weiteren spürbaren Einfluss auf die Schülerzahlen haben das Obligatorium für den zweijährigen Kindergarten und höhere Geburtenzahlen: Dies hat zu einem unmittelbaren Bedarf an einer zusätzlichen Kindergartenklasse geführt: Im August 2012 ist im Schulhaus Alpenweg ein dritter Kindergarten eröffnet worden. Auf das Schuljahr 2016/17 wurde eine vierte Kindergartenklasse in einem Schulcontainer an der Schulgasse eröffnet. Neben diesen augenfälligen Gründen haben auch andere Faktoren wie Einbürgerungs- und Wegzugziffern einen nicht zu unterschätzenden Einfluss auf die Schülerzahlen. Die Entwicklung wird darum auf Basis der regionalisierten Bevölkerungsszenarien prognostiziert¹. Daraus können auch Aussagen zu längerfristigen Entwicklungstendenzen abgeleitet werden.

¹ siehe dazu auch Webseite der Finanzverwaltung des Kantons Bern, www.fin.be.ch > Statistikportal - Bevölkerung

3.1 SCHULSTANDORTE

Sekundarschulhaus

Schulgasse 3
 Baujahr 1971/1976
 Kein Schutzstatus
 Amtlicher Wert: CHF 4'034'900.00
 Gebäudeversicherungswert: CHF 9'580'000.00
 Sanierungen: Teilersatz Fenster 2004, 2006
 Sanierungsbedarf: ca. CHF 2'000'000.00



- 2 Mischklassen 3. + 4. Kl.
- 2 Klassen 7. Kl. Sek
- 2 Klassen 8. Kl. Sek
- 2 Klassen* 9. Kl. Sek

*zeitweise 3 Klassen pro Schuljahr

Das Schulhaus an der Schulgasse dient seit der Erstellung als Sekundarschulhaus. Die Aula ist Teil dieses Gebäude und ist der einzige in Gemeindebesitz vorhandene grosse Saal. Als einzige Sanierungsmassnahme wurden in den Jahren 2004 und 2006 alle Fenster (Bereich der ehemaligen Hauswartwohnung ausgenommen) ersetzt. Zusätzlich wurde eine WC-Anlage im Parterre saniert. Die Grundsubstanz des Gebäudes ist gut, der Energieverbrauch ist wegen der fehlenden Dämmung an der gesamten Gebäudehülle jedoch immens (ca. 28'000 lt Heizöl/Jahr). Die Bodenbeläge, Wandanstriche und die WC-Anlage im Untergeschoss sind grösstenteils im Originalzustand. Kurz- bis mittelfristig ist eine Komplettsanierung der Liegenschaft (ohne Fenster) angesagt inkl. Ersatz der Heizanlage (eventuell Anbindung an Fernwärme). Ausbaupotenzial besteht bei einer Aufstockung der gesamten Liegenschaft (ohne Aula) um ein Geschoss oder durch den Einbau von Lukarnen im bestehenden Dachgeschoss.

Primarschulhaus Alpenweg

Alpenweg 6
 Baujahr 1943/1957, Zwischenbau 2008
 Erhaltenswert
 Amtlicher Wert: CHF 3'618'200.00
 Gebäudeversicherungswert (GVB): CHF 9'020'000.00
 Sanierungsbedarf: ca. CHF 50'000.00



- 3 Mischklassen 1. + 2. Kl.
- 1 Mischklasse 3. + 4. Kl.
- 2 Mischklassen 7. - 9. Kl.
- Real
- 1 EK (bis 2014)
- 1 Kindergartenklasse (Provisorium)

Das Schulhaus am Alpenweg diente seit Erstellung immer als Primarschulhaus. In den letzten Jahren wurden immer wieder Sanierungsmassnahmen umgesetzt, auch im energetischen Bereich. Das Dach des Südflügels ist als einziger Gebäudeteil nicht gedämmt. Der Gebäudezustand ist gut. Kurzfristig ist ein Ausbau der Tagesschule unumgänglich, allenfalls Schallschutzmassnahmen in den Schulzimmern. Mittelfristig ist das oben erwähnte Dach zu sanieren, allenfalls eine Sanierung der Heizung (eventuell Anbindung an Fernheizung). Je nach Entwicklung und Strategieentscheid sind mittelfristig Umbauten und Nutzungen im Bereich Bibliothek (zu Tagesschule) und der Einbau einer Schulküche vorzusehen. Weiter könnte auf der Etage des Alpensaales ein Office für Catering eingebaut werden. Ausbaupotenzial besteht nur im Estrichbereich im Teil Nord. Der als Lagerraum genutzte

- Psychomotorikraum ab Schuljahr 2017/18 Teil könnte zu Gruppenräumen ausgebaut werden. Dadurch müsste der Zugang zum Estrich im Teil Süd erweitert werden, damit dieser als Lagerraum genutzt werden kann.

Schulhaus Rosig

Zelgweg 1

Baujahr 1904/1920, Anbau Kindergarten 1991

Schützenswert, K-Objekt

Amtlicher Wert: CHF 845'400.00

Gebäudeversicherungswert (GVB): CHF 2'685'000.00

Verkehrswert (Schätzung 2016): CHF 1'800'000.00

Letzte grössere Sanierung: 1987

Sanierungsbedarf: ca. CHF 950'000.00



- 3 Mischklassen 5. + 6. Kl.
- 1 Kindergartenklasse

Das Schulhaus Rosig ist das älteste Schulgebäude der Gemeinde und wurde als Sekundarschulhaus gebaut. Seit 1972 ist die Sekundarschule im neuen Gebäude an der Schulgasse untergebracht. Seither wird das Schulhaus Rosig von der Primarschule genutzt. Die Bauweise ist sehr solid. Entsprechend ist die Grundsubstanz inkl. Dachkonstruktion in einem guten Zustand. Die Fenster wurden in den Jahren 2000 bis 2002 erneuert. Kurzfristiger Sanierungsbedarf besteht bezüglich Sonnenschutz (sehr aufwändig wegen Vorgaben Denkmalpflege). Mittelfristig sind die WC-Anlagen und die Heizung zu sanieren (eventuell Anbindung an Fernheizung) sowie energetische Massnahmen im Estrichbereich vorzusehen. Langfristig sind eine Erneuerung der Dachhaut inkl. der Dachabschlüsse, der Fassade und ein erneuter Ersatz der Fenster in die Planung aufzunehmen. Das Rosig hat kein Ausbaupotenzial. Der Estrich als einziger Leerraum ist zu verwinkelt und bietet keine sinnvollen Ausbaumöglichkeiten für schulische Nutzungen.

Kindergarten Stegmatt

Stegmattgasse 1

Baujahr 1900

Erhaltenswert, K-Objekt. Baugruppe D (Dorfstrasse)

Amtlicher Wert: CHF 581'000.00

Gebäudeversicherungswert: CHF 1'150'000.00

Verkehrswert (Schätzung 2016): CHF 944'000.00

Sanierungsbedarf: ca. CHF 800'000.00



Das Haus an der Stegmattgasse beheimatet einen Kindergarten, eine Wohnung und den Jugendtreff im Kellergeschoss. Beheizt wird das Haus mit Strom. Die Laube und die Stube der Wohnung wurden im Jahre 2012 aufgrund eines Brandes saniert. Die Fenster wurden mit wenigen Ausnahmen alle erneuert. Kurzfristig besteht Sanierungsbedarf betreffend einer neuen Küche und der restlichen Fenster, mittelfristig muss die gesamte Liegenschaft inkl. Heizung saniert werden. Ausbaupotenzial besteht einzig im Estrichbereich der Wohnung.

Turnhalle	<p>Alpenweg 1 Baujahr 1969 Kein Schutzstatus Amtlicher Wert: CHF 1'750'100.00 Gebäudeversicherungswert: CHF 4'280'000.00 Sanierungsbedarf: ca. CHF 800'000.00</p>
	<p>Die beiden übereinander liegenden Turnhallen entsprechen weitestgehend dem Originalzustand. Die Lüftung der Garderoben ist seit Jahren defekt. Im Bereich des unteren Geräteraums und des Eingangsbereichs der unteren Turnhalle gibt es ein Feuchtigkeitsproblem. Beheizt werden die Turnhallen mittels Fernheizung (Primarschulhaus Alpenweg). Das Flachdach des Geräteraums der oberen Turnhalle ist nicht mehr dicht. Mangels Dämmung und fehlender Isolationsverglasung dürfte der Energieverbrauch sehr hoch sein (kein Zähler vorhanden). Kurz- bis mittelfristig ist eine Totalsanierung inkl. der Turnhallenböden unumgänglich. Zu bedenken gilt, dass wegen der allgemein zu kleinen Abmessung und der geringen Raumhöhe der unteren Turnhalle gewisse Sportarten nicht ausgeübt werden können; Handballmatches z. B. sind nicht möglich. Im bestehenden Bauvolumen ist kein Ausbaupotenzial vorhanden.</p>

3.2 WEITERE GEMEINDELIEGENSCHAFTEN

<p>Gemeindeverwaltung / Militärunterkunft</p>	<p>Kramgasse 3 Baujahr 1968 Erhaltenswert, K-Objekt. Baugruppe C (Zentrum) Amtlicher Wert: CHF 1'071'000.00 Gebäudeversicherungswert (GVB): CHF 4'464'700.00 Verkehrswert (Schätzung 2016): CHF 2'000'000.00 Umbauten: Einbau Militärunterkunft 1969, Umbau Verwaltung 1991 Sanierungsbedarf: ca. CHF 1'500'000.00</p>
	<p>Der frühere Wohnteil des Bauernhauses wird von der Verwaltung und der ehemalige Ökonomieteil vom Militär als Truppenunterkunft benutzt. Der Zustand ist zum Teil sehr schlecht. Die grossen Lukarnen sind undicht und die Installationen in der Militärunterkunft sind veraltet. Eine Wärmedämmung ist kaum vorhanden, ein Unterdach existiert nicht. Der Energieverbrauch ist sehr gross. Kurz- bis mittelfristig müssen die gesamte Gebäudehülle und die Installationen inkl. Heizung (eventuell Anbindung an Fernwärme) saniert werden. Ein Ausbaupotenzial besteht bei gleich bleibender Nutzung nicht. Falls die Militärunterkunft aufgelöst wird, wird ein riesiges Volumen frei für Nutzungen verschiedenster Art (Verwaltung, Vereinsräume, Schulräume, Wohnungen etc.).</p>

 Gemeindestöckli

Schulgasse 2
 Baujahr 1986
 Kein Schutzstatus
 Amtlicher Wert: CHF 766'700.00
 Gebäudeversicherungswert: CHF 1'135'000.00
 Verkehrswert (Schätzung 2016): CHF 985'000.00
 Sanierungsbedarf: ca. CHF 450'000.00



Das Gemeindestöckli wird vorwiegend als Wohnliegenschaft für drei Wohnungen genutzt. Im Parterre befindet sich das Sitzungszimmer der Gemeinde. Das Gebäude ist noch im Originalzustand. Beheizt wird das Haus mit Strom. Mittelfristig ist ein Ersatz der Heizung in Erwägung zu ziehen (eventuell Anbindung an eine Fernwärmeheizung) sowie eine Sanierung der Fassade inkl. der Fensterläden. Ausbaupotenzial ist keines vorhanden. Wegen der geringen Grundfläche des Gebäudes macht eine Umnutzung in ein Bürogebäude (Verwaltung) keinen Sinn.

 Rynnhaus

Kramgasse 1
 Baujahr um 1630
 Schützenswert, K-Objekt. Baugruppe C (Zentrum)
 Amtlicher Wert: CHF 208'600.00
 Gebäudeversicherungswert: CHF 750'000.00
 Verkehrswert (Schätzung 2016): CHF 340'000.00 / CHF 900'000.00²
 Sanierungsbedarf: ca. CHF 1'500'000.00



Das Rynnhaus beinhaltet zwei Wohnungen. Die eine wird als Spielgruppe, die andere als sehr einfach eingerichtete Wohnung genutzt. Der grosse Rest des Gebäudes steht leer bzw. wird teilweise als Lageraum gebraucht. Der Zustand des Gebäudes ist sehr schlecht. Die Statik des Hauses trägt die Last der Ziegel nicht. Vor einiger Zeit wurden provisorische Verstärkungen angebracht. Trotzdem gab es etliche Verformungen. Das Dach ist undicht, die Einrichtungen komplett veraltet. Eine Wärmedämmung ist nicht vorhanden, geheizt wird noch mit kleinen Holzöfen (Spielgruppe auch mit Gasstrahler). Kurzfristig müssen permanent Notmassnahmen ausgeführt werden, damit sich der Eintrag des Regenwassers im Rahmen hält. Mittelfristig müssen das Dach, die gesamte Statik sowie die Installationen saniert werden. Das Ausbaupotential ist in den Leerräumen einerseits riesig, andererseits wegen des Schutzstatus des Gebäudes sehr aufwändig und schwierig. Einzig im Parterre sind Räume mit genügend Lichteinlass möglich.

² Die Verkehrswertschätzung für das Rynnhaus wurde im Januar 2016 von der Firma ZIBAG durchgeführt. In ihrem Bericht weist ZIBAG zwei Verkehrswerte aus. Der erste in der Höhe von CHF 340'000.00 bezieht sich auf eine gleichbleibende Nutzung, mit dem zweiten Wert von CHF 900'000.00 wird ein sogenannter szenarischer Wert, bei dem ein Ausbau und eine Umnutzung als Szenario angenommen werden, beziffert. ZIBAG weist explizit darauf hin, dass aufgrund der Zugehörigkeit zur Baugruppe K (kantonal schützenswertes Gebäude, zugehörig zu einem Ensemble) bei einem Bauvorhaben Abklärungen mit der Denkmalpflege stattfinden müssen. Weiter beurteilen die Bewerter den Markt für Bauernhäuser dieser Art als schwierig.

 Wältihaus

Alpenweg 4
 Baujahr 1891
 Erhaltenswert
 Amtlicher Wert: CHF 418'400.00
 Gebäudeversicherungswert: CHF 860'000.00
 Letzte grössere Sanierung: 1974
 Sanierungsbedarf: ca. CHF 800'000.00



Das Wältihaus wird als reines Wohnhaus (3 Wohnungen) genutzt. Es steht am Rand der Schulanlage in der Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN). Der Zustand des Gebäudes ist nicht mehr zeitgemäss. Die Fenster, zwei Bäder und zwei Küchen sind seit 1974 nicht mehr saniert worden. Eine minimale Wärmedämmung besteht nur im Dachbereich. Kurzfristig müssen die Bäder, Küchen, Fenster und zum Teil die Bodenbeläge saniert werden, mittelfristig die gesamte Gebäudehülle inkl. Heizung (eventuell Anbindung an Fernwärme). Im bestehenden Volumen ist kein Ausbaupotential vorhanden.

 ARA-Betriebsgebäude

Mühlebachweg 102, 102a – 102m
 Baujahr 1957, 1969
 Kein Schutzstatus
 Amtlicher Wert: CHF 2'746'600.00
 Gebäudeversicherungswert: CHF 4'795'000.00
 Letzte grössere Sanierung: 2014
 Sanierungsbedarf: ca. CHF 50'000.00



Das ARA-Betriebsareal beinhaltet einerseits die technischen Anlagen der Kläranlage, andererseits befindet sich hier der Werkhof mit mehreren Garagen. In den verschiedenen Gebäuden sind der Entsorgungshof und Lagerflächen für die Wasserversorgung, für das Marktmaterial und für die Elektrizitätsversorgung untergebracht. Mit dem vor kurzem fertiggestellten Umbau des früheren ARA-Betriebsgebäudes ist der Platzbedarf der Gemeindebetriebe für die weitere Zukunft gesichert. Bezüglich Sanierungsbedarf werden nur die Kosten für Gebäude aufgelistet, die dem Werkhof dienen. Bis 2035 muss die Kläranlage geschlossen werden, weil die Anlage mit dem Mühlebach als Vorfluter den Vorschriften nicht mehr genügt. Die auszuführenden Sanierungen bis zur Schliessung der Kläranlage werden über die Spezialfinanzierung Abwasser finanziert.

 Bauernhaus

Kirchhalde 76
 Baujahr 1900
 Kein Schutzstatus
 Amtlicher Wert: CHF 62'800
 Gebäudeversicherungswert: Fr. 247'000.00
 Sanierungsbedarf: ca. CHF 50'000.00



Die Parzelle 189 mit dem Bauernhaus befindet sich anschliessend zur Bauzone am nordöstlichen Rand des Dorfes gegen den Mösberg. Das Bauernhaus wird als Wohnhaus genutzt, das Land ist verpachtet. Die Grundsubstanz des Bauernhauses ist intakt, einzig die Dachhaut ist an einigen Stellen nicht mehr ganz dicht. Der Ausbaustandard ist sehr einfach (Holzheizung) und der Wohnteil ist kaum gedämmt. Kurz- und mittelfristig sind einzig Flickarbeiten an der Dachhaut nötig, damit das Regenwasser nicht eintreten kann. Das Haus entspricht nicht dem heutigen Standard. Eine Komplettsanierung macht jedoch keinen Sinn, da die Parzelle als mögliche Baulandreserve im Besitz gehalten wird.

 Feuerwehrmagazin

Mossweg 28
 Baujahr 1978
 Kein Schutzstatus
 Amtlicher Wert: CHF 415'040.00
 Gebäudeversicherungswert: CHF 700'000.00
 Sanierungsbedarf: CHF 0 - 200'000.00



Das Feuerwehrmagazin ist der Hauptstützpunkt der Feuerwehr Grosshöchstetten. Es ist ein Zweckbau aus Beton mit Flachdach. Auf dessen Dach befindet sich ein Clubhaus. Die Grösse des Magazins entspricht gemäss den aktuellen Vorgaben der Gebäudeversicherung auch für die weitere Zukunft dem Bedarf der Feuerwehr. Der Zustand des Gebäudes ist gut. Es sind keine grösseren Sanierungsmassnahmen in mittlerer Zukunft nötig. Einzig das Flachdach bildet ein Risiko. Dieses zu sanieren wäre sehr aufwändig. Zusätzlich zwingen allfällig neue Vorschriften die Gemeinde zu baulichen Investitionen (z. B. Anbau Nassräume mit Duschen und getrennten WC-Anlagen). Innerhalb des bestehenden Volumens ist kein Ausbaupotential vorhanden.

 Schwimmbad

Moosweg 26
 Baujahr 1973
 Kein Schutzstatus
 Amtlicher Wert: CHF 8'966'600.00
 Gebäudeversicherungswert: CHF 8'550'000.00
 Letzte grössere Sanierung: 2009
 Sanierungsbedarf Hallenbad: ca. CHF 800'000.00
 Rückbau/Umgestaltung Freibad: CHF 800'000.- bis CHF 2'100'000.00



Das Schwimmbad besteht aus Hallenbad und Freibad. Das Hallenbad ist ganzjährig geöffnet, das Freibad in den Monaten Mai bis September. Das Hallenbad wurde im Jahre 2009 für knapp Fr. 6 Mio. saniert. Einzig die Lüftung, die erst 2015 erneuert wurde und die Fenster, die im Jahre 1988 eine Isolationsverglasung (U-Wert ca. 1.4W/m²K) erhielten, wurden 2009 nicht saniert. Der Brenner der Heizung wurde 2014 erneuert. Der Energieträger ist Heizöl. Nach der Sanierung der Lüftung sind kurzfristig keine weiteren Sanierungsmassnahmen mehr nötig. Mittelfristig ist ein Wechsel inkl. Technik auf einen anderen Energieträger zu überlegen (evtl. Anbindung an eine Fernwärme). Ebenfalls ein erneuter Wechsel der Fenstergläser (eventuell inkl. der Rahmen) zu einer 3fach Isolationsverglasung kann mittelfristig vorgesehen werden. Das Freibad ist grösstenteils noch im Originalzustand. Die sanitären Anlagen und die Technik sind veraltet.

Im März 2016 hat der Gemeinderat einen Strategieentscheid zum Freibad gefasst, nachdem eine Fachkommission verschiedene Varianten erarbeitet hatte. Diese reichen von einer Schliessung des Freibadbereichs über die Sanierung bis hin zu einem Ausbau der Aussenanlage. Weiter liegt ein technischer Bericht zum Freibad vor, welcher umfangreiche Sanierungsmassnahmen aufzeigt, damit das Freibad weiter betrieben werden kann.

Unter dem Aspekt der finanziellen Tragbarkeit sowie unter Miteinbezug weiterer Beurteilungskriterien, wie zum Beispiel sozialer Aspekte, hat sich der Gemeinderat für eine strategische Variante entschieden, welche kurz- bis mittelfristig die Schliessung der Wasserfläche im Freibadbereich vorsieht. Die künftige Ausgestaltung der Aussenanlage ist noch offen. Der Gemeinderat will ein Teil der Aussenanlage als Treffpunkt und Erholungsort gestalten und erhalten.

Inzwischen ist die Gruppe „Freunde des Freibad“ am Sammeln von Unterschriften für eine Initiative zum Erhalt des Freibades. Falls die Initiative zu Stande kommt, wird sie spätestens im Frühling 2018 den Stimmberechtigten vorgelegt.

Sportplatz Arniacher

Talackerweg 2
 Baujahr 1996
 Kein Schutzstatus
 Amtlicher Wert: CHF 828'690.00
 Gebäudeversicherungswert: CHF 630'000.00
 Sanierungsbedarf: CHF 40'000.00



Das Garderobengebäude auf dem Sportplatz Arniacher wurde 1996 erbaut. Neben den Garderoben hat es eine kleine Küche, einen Ausschank- und Aufenthaltsbereich für den Betrieb einer kleinen Gastwirtschaft während den Anlässen, zusätzlich Lagerräume und WC-Anlagen. Das Gebäude ist in einem guten Zustand. In mittlerer Zukunft ist allenfalls eine Sanierung oder Ersatz der Heizanlage zu erwarten. Falls ein weiteres Fussballfeld gebaut würde, wären zusätzliche Garderoben mit Duschen nötig. Innerhalb des bestehenden Gebäudes besteht kein Ausbaupotenzial.

Restliche
Liegenschaften

Altes Feuerwehrmagazin, Viehmarktgasse 2b
Garderobengebäude Thalibühl, Thalibühlweg 13
Brockenstube, Alpenweg 4a
Ortskommandoposten, Schulgasse 7

Fotos:
Garderobengebäude
und Brockenstube



Diese kleineren Liegenschaften haben keine Relevanz für die Liegenschafts- und Schulraumplanung und werden nicht separat aufgeführt. Einerseits ist ihre Zukunft ungewiss und allenfalls zu tätige Sanierungen bei identischer Nutzung sind bezüglich Kosten im fünfstelligen Bereich anzusiedeln.

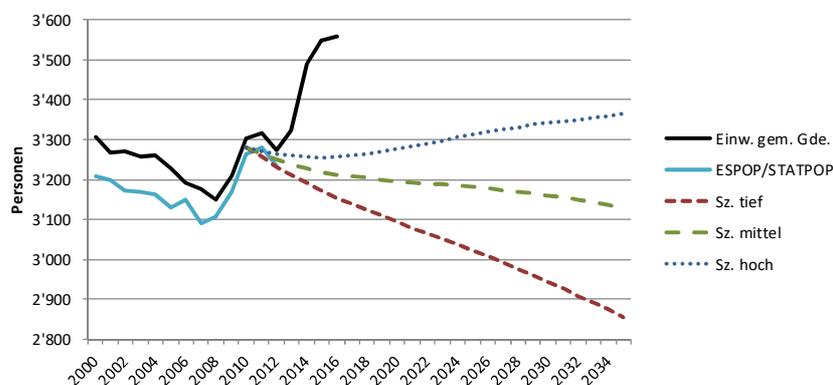


3.3 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Starkes Wachstum in
den letzten Jahren

In den ersten Jahren ab 2000 hat Grosshöchstetten vorerst eine Bevölkerungsabnahme erfahren. Ab 2008 verzeichnete die Gemeinde allerdings einen stetigen Bevölkerungsanstieg um mehr als 400 auf insgesamt 3'560 Einwohner anfangs 2016. Dieser Anstieg ist auf die rege Bautätigkeit zurückzuführen, welche die Bevölkerungszahlen von Grosshöchstetten noch weiter beeinflussen wird. Die Bautätigkeit der letzten Jahre hat zu einem höheren Bevölkerungswachstum geführt als dies durch die regionalisierten Bevölkerungsszenarien tief, mittel und hoch vorausgesagt werden konnte. Ab 2012 sind die Bevölkerungszahlen sprunghaft um rund 200 Personen angestiegen – eine Entwicklung, die auch durch das Szenario hoch bei Weitem übertrifft (vgl. nachfolgende Grafik, die schwarze Kurve zeigt die effektive Entwicklung ge-

mäss Zahlen der Einwohnerkontrolle). Da die grössten Baulandreserven der Gemeinde bald vollständig überbaut sind, ist davon auszugehen, dass das Bevölkerungswachstum in den nächsten Jahren stark abgeschwächt wird.

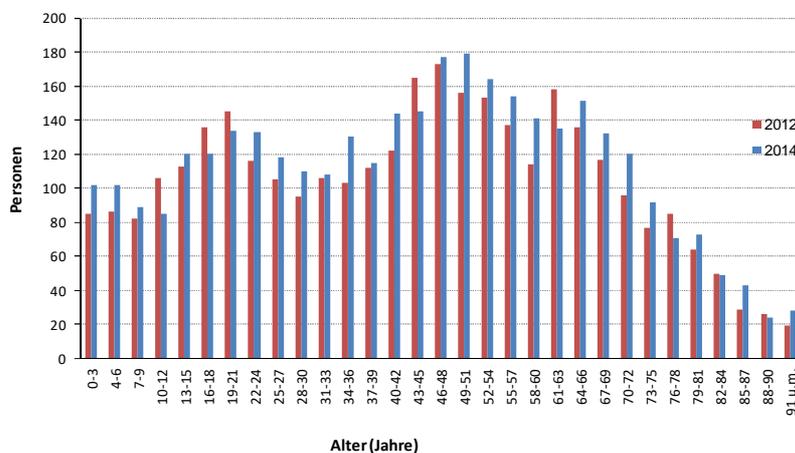


Bevölkerungsentwicklung und –prognosen für die Gemeinde Grosshöchstetten. Wegen der Anwendung verschiedener Parameter (z. B. mit bzw. ohne Wochenaufenthalter) sind die beiden Kurven „Einwohner gemäss Gemeinde“ und „ESPOP/STATPOP“ nicht kongruent.

Aufteilung nach Altersgruppen

Am 01.01.2014 waren rund 20 % der Einwohner von Grosshöchstetten 65-jährig und älter, 61 % befanden sich im erwerbsfähigen Alter. 12 % machten Kinder zwischen 0 und 12 Jahren aus, knapp 8 % der Bevölkerung waren Jugendliche zwischen 13 und 18 Jahren.

Die Betrachtung der Entwicklung zwischen 2012 und 2014 zeigt, dass das Wachstum mit ein paar Ausnahmen bei allen Altersgruppen stattgefunden hat. Aus nachfolgender Grafik lässt sich ableiten, dass vor allem Jungfamilien und Personen ab 50 zu den Neuzuzüglern gehören. Demgegenüber ist die Anzahl von Jugendlichen im Alter zwischen 10 und 20 Jahren in den letzten 2 Jahren gesunken.



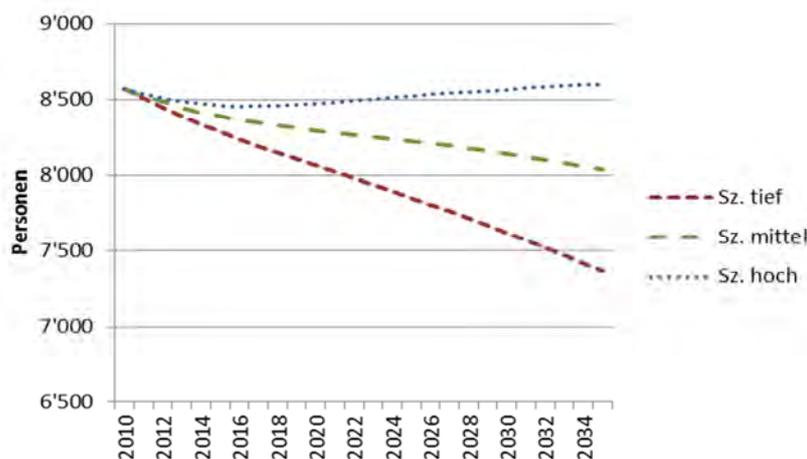
Wohnbevölkerung von Grosshöchstetten nach Altersgruppen (am 01.01.2012 und am 01.01.2014)

Schlüsse aus der Ortsplanung

Die aktuell gültige Bau- und Zonenordnung basiert auf der Ortsplanung von 2006. Die ausgeschiedenen Bauzonen sowie die gute Konjunkturlage haben den hohen Bevölkerungsanstieg ermöglicht. Die Bauzonenreserve ist nunmehr ausgeschöpft. Bis zur nächsten Ortsplanungsrevision, welche wahrscheinlich demnächst in Angriff genommen wird, werden darum keine grösseren Wohnbauprojekte mehr realisiert. Dementsprechend wird auch die Bevölkerungszahl nicht mehr mit der gleichen Dynamik wachsen wie bisher.

Entwicklung im Schulkreis
Grosshöchstetten

Die regionalisierten Bevölkerungsszenarien für den Schulkreis Grosshöchstetten, welcher zusätzlich die Gemeinden Bowil, Mirchel, Oberhünigen, Oberthal, Schlosswil und Zäziwil umfasst, gleichen denjenigen der Gemeinde Grosshöchstetten: sowohl das tiefe wie das mittlere Szenario sagen einen (starken) Bevölkerungsrückgang voraus, lediglich das hohe Szenario geht bis 2035 von einer leichten Zunahme aus.



Bevölkerungsprognosen für die zusätzlichen Gemeinden des Schulkreises Grosshöchstetten (ohne Gemeinde Grosshöchstetten)

3.4 ENTWICKLUNG DER SCHÜLERZAHLEN

Steigende Schülerzahlen einzelner Jahrgänge

Die hohe Bautätigkeit der letzten Jahre hat die Bevölkerungszahlen sprunghaft ansteigen lassen. Dies hat sich spürbar auf die Schülerzahlen ausgewirkt und wird auch in den nächsten Jahren bei einzelnen Jahrgängen für steigende Schülerzahlen sorgen. Für das Schuljahr 2016/17 musste ein Provisorium für eine vierte Kindergartenklasse gestellt werden und durch die kinderstarken Jahrgänge werden demnächst einzelne Klassen wegen ihrer Grösse in den oberen Prüfungsbereich fallen. Es ist anzunehmen, dass in den nächsten Jahren für einzelne Stufen eine zusätzliche Klasse eröffnet werden muss. Eine Klasieneröffnung ist jedoch auch an klare Vorgaben des Kantons gebunden und kann nur unter bestimmten Bedingungen eröffnet werden.

Nachwuchs der zugezogenen Jungfamilien

Wie die Untersuchungen zur Bevölkerungsentwicklung (vgl. Kap. 3.3) zeigen, wird die Gemeinde aber in den nächsten Jahren nicht mehr so stark wachsen wie bis anhin und es ist eine Abflachung der Entwicklungskurve zu erwarten. Da auch etliche Jungfamilien zu den Neuzuzüglern gehören, könnten aber Neugeburten in den nächsten Jahren einen unvorhergesehenen positiven Einfluss auf die Entwicklung der Schülerzahlen haben.

Auswirkungen auf die zukünftige Klassenzahl

Aufgrund der bisherigen Entwicklung und der prognostizierten Szenarien kann davon ausgegangen werden, dass sich die Schülerzahlen insgesamt (d. h. alle Schuljahrgänge zusammen) in den nächsten Jahren nicht mehr so stark wie bis anhin verändern werden. Zu rechnen aber ist mit grösseren Schwankungen zwischen den einzelnen Jahrgängen, welche die Schaffung einer zusätzlichen Kindergarten- oder Schulklasse erfordern. Es wird darum empfohlen, für alle Schulstufen flexibel einsetzbare Raumreserven einzuplanen.

Prognosen der Schulleitung

Die beiden nachfolgenden Grafiken zeigen die Entwicklung der Schülerzahlen der KPR und der Sekundarschule gemäss den Erhebungen und Annahmen der Schulleitung. Die Sekundarschule wird auch von auswärtigen Schülerinnen und Schülern besucht und ist somit auch von der Entwicklung der Vertragsgemeinden abhängig. Zu- und Wegzüge werden bei diesen Darstellungen nicht berücksichtigt, die Angaben sind darum als Prognosewerte zu verstehen.



3.5 GESETZLICHE GRUNDLAGEN UND RICHTLINIEN

Minimalvorschriften
für Schul- und
Sportanlagen

Gesetzlich vorgeschrieben sind für den Schulhausbau nur ein paar Minimalmasse – seitdem der Kanton Bern den Schulhausbau nicht mehr subventioniert, steht er hierzu mehr beratend als befehlend zu Seite. Die Minimalvorschriften sind in Art. 9 der Volksschulverordnung (VSV) zu finden:

¹ Die Minimalfläche beträgt für

- a einen Kindergartenraum pro Klasse 75 m²,
- b einen Unterrichtsraum pro Regelklasse und besondere Klasse 64 m²,
- c einen Unterrichtsraum in den Bereichen Gestalten, Natur-Mensch-Mitwelt und für die Bibliothek/Mediathek 64 m²,
- d für eine Sporthalle 288 m².

² Das Amt für Kindergarten, Volksschule und Beratung kann in begründeten Fällen Abweichungen von diesen Minimalvorschriften bewilligen.

Richtwerte

Folgende Angaben können für die Schulraumplanung Grosshöchstetten als Richtwerte angenommen werden:

- bei Neubauten soll das Grundraster 80 m²-Zimmer ermöglichen.
- 80 m² sind ideal für ein Klassenzimmer inkl. Gruppenraum.
- Ein Lehrerzimmer hat idealerweise die Grösse eines Klassenzimmers, damit allenfalls eine Umnutzung möglich ist. Bei Lehrpersonen mit grösseren Pensen (ab 50%) ist darauf zu achten, dass ein angemessener Arbeitsplatz besteht. Klassenlehrpersonen benötigen andere Platzverhältnisse als Fachlehrpersonen. Folgende Werte sind als Richtwerte zu verstehen:
 - > Richtwerte für Planung: 8 m²/AP; 12 m²/AP inkl. Verkehrsfläche.
- Gruppenräume sollten so erstellt werden, dass man sie bei Bedarf zu einem grösseren Schulzimmer zusammenfassen kann.

Weitere Richtwerte können aus den Empfehlungen verschiedener Städte und Kantone (z. B. Stadt Bern, Kantone Luzern und Zürich) abgeleitet werden. Im August 2015 hat die Erziehungsdirektion des Kantons Bern mit der Broschüre „Schulraum gestalten – Planung und Weiterentwicklung von Anlagen der Volksschule“ ebenfalls Anregungen und Empfehlungen publiziert.

4. RAUMPROGRAMM SCHULE

Ermittlung des Raumbedarfs

Basierend auf den prognostizierten Schülerzahlen und auf einer Raumanalyse wird der zukünftige Raumbedarf der Schule ermittelt. Das so entstehende Raumprogramm ist die Grundlage für die auszuarbeitenden Handlungsvarianten. Der Umgang mit den Gemeindeliegenschaften steht im direkten Zusammenhang mit der Schulraumplanung: Aus der Schulraumplanung – und umgekehrt – werden auch die verschiedenen Varianten zur Nutzung der Gemeindeliegenschaften hergeleitet.

4.1 RAUMPROGRAMM SCHULANLAGE ALPENWEG (PRIMARSCHULHAUS)

Klassen 2 Kindergartenklasse (je 1 Provisorium in Klassenzimmer und Container)
 3 Mischklassen 1. und 2. Schuljahr
 1 Mischklasse 3. und 4. Schuljahr
 2 Mischklassen 7. bis 9. Schuljahr (Real)
 Tagesschule

Stand: Schuljahr 2016/17

Kindergarten

Raumeinheiten	Ist	Bemerkungen	Soll
Kindergartenraum	128 m ²	1 Provisorium in 2 Klassenzimmern und 1 Provisorium in Container	Provisorien aufheben, Rückbau in Klassenzimmer
Gruppenraum Spielecke		(integriert)	
Materialraum		(integriert)	
Teeküche		(integriert)	
Aussenraum		nicht direkt zugänglich, kein gedeckter Aussenbereich	

Primarstufe: 1. bis 4. Klasse und Sekundarstufe I: 7. bis 9. Klasse (Niveau Real)

Raumeinheiten	Ist	Bemerkungen	Soll
Klassenzimmer	3 Zimmer à 57 m ² 2 Zimmer à 68 m ² 2 Zimmer à 81 m ²	evtl. 3 Zi. à 57 m ² zu 2 Zi. inkl. Gruppenraum à 86 m ² umbauen	nach Möglichkeit gesetzliche Minimalgrösse von 64 m ² erfüllen, EK-Zimmer (1 x 68 m ²) für Psychomotorik nutzen
Gruppenraum	3 Räume à 15 m ² 3 Räume à 12 m ²	Anzahl i. O., liegen abseits Klassenzimmer	nach Möglichkeit in Nähe der Klassenzimmer
Fachzimmer Gestalten	1 Handarbeiten 60 m ² und Materialraum à 15 m ² 1 Zeichnen à 57 m ² 1 Fachzimmer / Gr. à 57 m ² 1 Holzverarbeitung à 79 m ² und Maschinenr. à 43 m ² 1 Holzverarbeitung à 65 m ²	Anzahl und Ausstattung i. O.	
Fachzimmer Naturkunde / Informatik	1 Zimmer à 60 m ² 2 Materialr. à 20 / 22 m ²		
Fachzimmer Musik	Singsaal à 97 m ² mit Bühne à 58 m ² Musikzi. (inkl. DAZ) à 57 m ²	i. O.	
Fachzimmer HW	-	extern in Zäziwil / Biglen	evtl. eigenes Angebot
Spezialunterricht	1 Raum à 16 m ² 1 Raum (Logo) à 29 m ² 1 Raum (IF1) à 67 m ² 1 Raum (IF2) à 60 m ²		
Bibliothek	total 176 m ²	Schul- u. Gemeindebibliothek	mehr Raum ist wünschenswert
Lehrer, Schulleitung Sitzungen	Arbeitsplätze und Bibliothek à 74 m ² Lehrerzimmer à 40 m ² Schulleitung à 22 m ² 1 Bespr.raum à 13 m ²	Arbeitsplätze zu knapp (total ca. 45 Lehrkräfte, 20 mit Pensum >50%)	- je 1 fixer AP für 20 Lehrkräfte, genügend (mobile) AP für Lehrkräfte mit kleinen Pensen - Telefonraum zum Führen von vertr. Gesprächen - zusätzl. Besprechungszi. mit Tisch für ca. 12 Pers.
Nebenträume, Sammlungen	div.	i. O.	
Turnhalle	(vgl. Sekundarschulhaus)		
Aula	(vgl. Sekundarschulhaus)		

Tagesschule

Raumeinheiten	Ist	Bemerkungen	Soll
Essraum / Anrichte	1 Raum à 56 m ² , auch Aufgaben und Aufenthalt	Höchste Belegung z. Z. = 30 Kinder an Mittagstisch	Platz für 30-40 Kinder
Aufgaben- und Aufenthaltsraum	1 Raum à 23 m ²	zu klein	Mindestgrösse eines Klassenzimmers
Aussenraum	Pausenplatz	direkt zugänglich, nicht klar begrenzt	je nach Standort (Zugänglichkeit, Ausstattung)

4.2 RAUMPROGRAMM SCHULANLAGE ROSIG

Klassen 1 Kindergartenklasse
3 Mischklassen Primarstufe 5. und 6. Schuljahr

Stand: Schuljahr 2016/17

Kindergarten

Raumeinheiten	Ist	Bemerkungen	Soll
Kindergartenraum	122 m ²		
Gruppenraum Spielecke		(integriert)	
Materialraum	1 Raum à 9 m ²		
Teeküche		(integriert)	
Gedeckter Aussenraum	vorhanden		
Aussenraum	vorhanden		

Primarstufe: 5. und 6. Klasse

Raumeinheiten	Ist	Bemerkungen	Soll
Klassenzimmer	3 Zimmer à 61 m ²		
Gruppenraum	1 (Klassen-)Zimmer à 61 m ²		
Fachzimmer Gestalten	-	in Schulanlage Alpenweg	
Fachzimmer Musik	(Saal à 124 m ²)	in Schulanlage Alpenweg	
Spezialunterricht	-	in Schulanlage Alpenweg	
Lehrer, Schulleitung Sitzungen	Lehrerzimmer à 24 m ²		
Nebenräume, Sammlungen	div. Materialräume und Estrich		sep. Lehrer-WC

4.3 RAUMPROGRAMM KINDERGARTEN STEGMATT (HINTERDORF)

Klassen 1 Kindergartenklasse

Stand: Schuljahr 2016/17

Kindergarten

Raumeinheiten	Ist	Bemerkungen	Soll
Kindergartenraum	93 m ²		
Gruppenraum Spielecke	Spielecke à 29 m ²		
Materialraum		(integriert)	
Teeküche		(integriert)	
Gedeckter Aussenraum	nicht vorhanden		
Aussenraum	vorhanden		

4.4 RAUMPROGRAMM SCHULANLAGE SCHULGASSE (SEKUNDARSCHULHAUS)

Klassen 2 Mischklassen Primarstufe 3. und 4. Schuljahr

Stand: Schuljahr 2016/17

2 Klassen Sekundarschule 7. Schuljahr

2 Klassen Sekundarschule 8. Schuljahr

2 Klassen Sekundarschule 9. Schuljahr; 1 Klasse davon Niveau Gym.

(Zeitweise Erweiterung auf 3 Klassen für eine Stufe)

Primarstufe: 3. und 4. Klasse und Sekundarstufe 7. bis 9. Klasse (Niveau Sek. und Gym.)

Raumeinheiten	Ist	Bemerkungen	Soll
Klassenzimmer	4 Zimmer à 67 m ² 4 Zimmer à 68 m ²		Raumbedarf für Option „Oberstufenzentrum“ = 3-4 zusätzl. Klassenzimmer
Gruppenraum	2 Räume à 13 m ² 1 Raum à 17 m ² 1 Raum à 67 m ² (KPR) 2 Räume à 68 m ² (Kl.zi.) 1 Raum à 68 m ² (Hort)	Anzahl i. O., dienen z. T. als Reserve, liegen abseits Klassenzimmer	
Fachzimmer Gestalten	1 Zeichnen à 99 m ² 1 Gestalten textil à 67 m ² 1 Werken Karton à 99 m ² 1 Metall à 110 m ² (inkl. NR)	Angebot i. O., gute Ausstattung	

Physikzimmer	1 Zimmer à 99 m ²		
Fachzimmer Informatik	1 Zimmer à 67 m ²		
Fachzimmer Musik	1 Zimmer à 68 m ²		
Fachzimmer HW	-	extern in Zäziwil / Biglen	evtl. eigenes Angebot
Spezialunterricht	-	in Gruppenräumen	
Lehrer, Schulleitung Sitzungen	Lehrerbereich total à 157 m ² , Sitzungszi. à 33 m ²	zu wenig Arbeitsplätze für Lehrer, für Pensen unter 50% keine fixen Arbeitspl. (total ca. 14 Lehrkräfte, 8 mit Pensum >50%)	- je 1 fixer AP für 8 Lehrkräfte, genügend (mobile) AP für Lehrkräfte mit kleinen Pensen
Nebenräume, Sammlungen	Estrich	wenig Stauraum auf Etagen	
Turnhalle	Doppeltturnhalle	Turnhalle ist überbelegt, Ausstattung ist nicht mehr à jour	zusätzliche Turnhalle
Aula	total 308 m ²	Wird wegen mangelnden Räumlichkeiten auch von Externen genutzt	multifunktionale Mehrzweckhalle für Theater, Turnen, Konzerte etc.

4.5 TURNHALLENBEDARF SCHULE

Bedarfsermittlung
gemäss BASPO

Das Bundesamt für Sport (BASPO) geht in seinen Empfehlungen zur Ermittlung des Bedarfs an Halleneinheiten³ von der Anzahl Wochenlektionen aus. Eine Wochenlektion entspricht einer Turnstunde. Dabei wird für Schulen von einem Bedarf (Bandbreite) von einer Halleneinheit pro 24 bis 36 Turnstunden ausgegangen. Nachfolgende Tabelle stellt die im Schuljahr 2016/17 vorhandenen Wochenlektionen und die entsprechende Bandbreite des Bedarfs an Halleneinheiten dar. Die Berechnung zeigt deutlich, dass der Bedarf für eine dritte Halleneinheit gegeben ist. Da zu wenig Halleneinheiten vorhanden sind, wird ein Teil dieser Stunden anderswo – in Zäziwil, Tanzen im Alpensaal – durchgeführt. Der Kindergarten kann zur Zeit nur 1 statt 2 Lektionen in der Turnhalle verbringen. Aktuell muss für die Sportlektionen nicht ins Hallenbad ausgewichen werden. Das Hallenbad wird immer zusätzlich zu den Turnstunden gebucht.

³ BASPO-Schrift 201 – Sporthallen - Planungsgrundlagen

Turnhallenbedarf	Wochenlektionen	Halleneinheiten pro 24 Wochenlektionen	Halleneinheiten pro 36 Wochenlektionen
Sekundarstufe 1	34	1.42	0.94
Primarstufe	31	1.29	0.86
Kindergarten	8	0.33	0.22
Total I	73	3.04	2.02
Tanzen	8	0.33	0.22
Total II	81	3.37	2.24

Präzisierungen zur Berechnung

Da heute zu wenig Halleneinheiten vorhanden sind, können nicht alle Wochenlektionen (2. Spalte) in einer Turnhalle durchgeführt werden (das Tanzen findet beispielsweise im Alpensaal statt). Mit „Halleneinheiten pro 24 Wochenlektionen“ (3. Spalte) wird der maximale, mit „Halleneinheiten pro 36 Wochenlektionen“ (4. Spalte) der minimale Wert der Bandbreite definiert.

4.6 BEDÜRFNISSE DER MUSIKSCHULE

Belegung der Primar- und Sekundarschulhäuser

Mit Schreiben vom 04.04.2014 hat die Musikschule Worblental/Kiesental ihre aktuelle Raumnutzung sowie den zukünftigen Bedarf an Raum und Raumqualität mitgeteilt. Die Musikschule verfügt über keine eigenen Unterrichtsräume, unterrichtet wird ausschliesslich in den Räumlichkeiten der Primar- und Sekundarschulhäuser (DaZ-Zimmer, Musik- und Theatersaal, Sprachzimmer). Aus dem Brief geht hervor, dass die mittelfristige Aufstockung der Lektionen zu einem erhöhten Raumbedarf führt. Dieser Mehrbedarf kann grundsätzlich mit organisatorischen Massnahmen (Koordination der Raumbelegung) abgedeckt werden.

Qualitativ guter Unterricht in ansprechenden Räumen

Qualitativ guter Unterricht hängt auch von der Qualität der für die Musikschule zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten ab. Die Musikschule weist darum in ihrem Schreiben auf folgende Punkte hin:

- Raum muss schallisoliert sein, Unterricht kann Nebenräume beeinträchtigen (Instrumente sind zum Teil laut)
- Genügende Raumgrösse (oft auch Zusammenspiel, mehrere Schüler)
- Platz für Klavier (Klavier kann von Musikschule organisiert werden)
- Tisch, Stühle, Spiegel, Materialschrank (können von Musikschule organisiert werden)
- Es muss möglich sein, das Material (z. B. Notenständer, CD-Player, Verstärker) im Raum zu deponieren
- Zugang der Lehrpersonen zum WLAN der Schule, da die Lehrpersonen während Unterricht online mit Schülern Musikbeispiele anhören

4.7 FAZIT ZUM RAUMPROGRAMM SCHULE

- | | |
|---|--|
| Schulanlage Alpenweg
(Primarschulhaus) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Platzverhältnisse grundsätzlich i. O., teilweise jedoch zu kleine Klassenzimmer (à 57 m²) > Im Moment – und tendenziell auch in den nächsten drei Jahren – werden einzelne Klassen im oberen Überprüfungsbereich geführt ▪ Gruppenräume liegen teilweise abseits der Klassenzimmer ▪ Platzverhältnisse für Lehrerarbeitsplätze sind zu knapp ▪ Platzverhältnisse für die Schulverwaltung sind zu knapp ▪ Generell fehlt es an geeigneten Büroräumlichkeiten (z. B. für Lehrerarbeitsplätze, Tagesschulleitung, Sekretariat etc.) ▪ Besprechungszimmer mit Tisch für 10 bis 12 Personen fehlt ▪ Kindergarten entspricht nicht den Vorgaben betreffend eigenem Aussenraum mit direktem Zugang ▪ Raumangebot für Tagesschule ist zu klein ▪ Flächenreserven (für Klassenzimmer) sind vorhanden; bei Bedarf für erweitertes Freifachangebot ist Nutzbarkeit zu prüfen |
| Schulanlage Rosig | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kleine Klassenzimmer (à 61 m²) ▪ nur ein Gruppenraum (Klassenzimmer) für drei Klassen |
| Kindergarten Stegmatt | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Platzverhältnisse i. O. |
| Schulanlage Schulgasse
(Sekundarschulhaus) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Grösse der Klassenzimmer mit 67 bzw. 68 m² grundsätzlich i. O. (kann je nach Klassengrösse und -zusammensetzung Engpässe geben, z. B. bei Schülern im Rollstuhl) ▪ Für die Option „Oberstufenzentrum“ würden 3-4 zusätzliche Klassenzimmer benötigt ▪ Gruppenräume liegen grösstenteils abseits der Klassenzimmer ▪ Platzverhältnisse für Lehrerarbeitsplätze sind knapp ▪ Flächenreserven (für Klassenzimmer) sind vorhanden; bei Bedarf für erweitertes Freifachangebot ist Nutzbarkeit zu prüfen ▪ Mit einer eigenen Infrastruktur für den Hauswirtschaftsunterricht müsste die Schule Grösshöchstetten nicht mehr auf Nachbargemeinden ausweichen; die Aufnahme der entsprechenden Räume ins Raumprogramm ist darum wünschenswert ▪ Die Aula ist in erster Linie für Schulanlässe konzipiert und gebaut worden. Eine allzu starke Beanspruchung durch ausserschulische Anlässe beeinträchtigt den Handlungsspielraum der Schule. Mit 270 Plätzen ist die Aula voll besetzt, bei Schulanlässen (Schluss) ist dies zu knapp |
| Turnhalle | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Turnhalle ist überbelegt, Ausstattung ist nicht mehr à jour, Anlage ist insgesamt ungenügend > Bedarf einer zusätzlichen Turnhalle |

Musikschule

- Benötigt werden 3 bis 4 Räume, bei denen die Musikschule an allen Nachmittagen Priorität hat
- Raumbedarf kann grundsätzlich mit organisatorischen Massnahmen (Belegung der Schulzimmer) abgedeckt werden
- Für schallintensiven Unterricht (z. B. Schlagzeug) müssen die Räume schallisoliert sein, damit Umgebung nicht beeinträchtigt wird
- Die Musikschule muss Material wie Notenständer, CD-Player und Verstärker in abschliessbarem Raum deponieren können
- Im Idealfall verfügt die Musikschule auch über eigene Unterrichtsräume, welche bei Bedarf dauerhaft eingerichtet werden können

5. RAUMPROGRAMM VERWALTUNG

Total 15 Mitarbeitende in den Bereichen Finanzen, Bau und Betriebe, Bürgerdienste, Elektro, Bildung

Raumeinheiten	Ist
Büro Bereichsleiter Finanzen	18.5 m ²
Büro Bereichsleiter Bau und Betriebe	32 m ² (2 Arbeitsplätze)
Büro Geschäftsleiter	24.5 m ²
Büro Bau- und Liegenschaftsverwaltung	18 m ²
Büro Elektro und Wasser	25 m ²
Büro AHV-Stellenleiterin	22 m ²
Büro Schul- und Schwimmbadsekretariat	12 m ²
Büro Tagesschulleitung	15 m ²
Grossraumbüro Schalterbereich	85 m ²
Ablage (kombiniert mit Grossraumbüro)	15 m ²
Logistikraum	15 m ²
Archiv	70 m ² (3 Archive)
Besprechungszimmer	0 m ²
Sitzungszimmer	33 m ² (1 Sitz.zimmer)
Pausenraum	9 m ²
Putzraum	1.5 m ²
Büro für GR-Mitglieder	0 m ²
Ruheräume	0 m ²
Büros Reserve und Entwicklungsbedarf	0 m ²
WC-Anlage Personal (1 Toilette für gesamtes Personal)	5.5 m ²
WC-Anlage Gäste Verwaltung	0 m ²
Garderobe	0 m ²
Duschen	0 m ²
Fumoir	0 m ²
Allgemeine Flächen	
Total	401 m²

5.1 FAZIT ZUM RAUMBEDARF VERWALTUNG

Die Gemeindeverwaltung stösst schon seit längerem mit ihrer Infrastruktur an ihre Grenzen. In den bestehenden Räumlichkeiten arbeiten 15 Personen mit einem gesamten Stellenetat von rund 1000 %. Darin enthalten sind auch 3 Lernende.

- Die heutige **Raumaufteilung** auf mehreren Etagen / in mehreren Gebäuden ermöglicht punktuell nicht optimale Abläufe bezüglich Logistik, Effizienz und Kommunikation.
- Für die Kundenbetreuung fehlen **Besprechungszimmer**, damit die nötige Diskretion gewahrt werden kann. Mit geeigneter Umgestaltung von Bereichen könnten die Besprechungszimmer zudem ideal für mehrere Anspruchsgruppen genutzt werden.
- Die Gestaltung des **Schalterbereichs** ist bezüglich Sicherheit für das Personal nicht genügend und in Bezug auf den Datenschutz bestehen gewisse Risiken, weil ein ungehinderter Zugang zu den Arbeitsplätzen möglich ist.
- Für den Gemeinderats- und Kommissionsbetrieb ist zwingend ein zweites **Sitzungszimmer** zu errichten. Mit dem bisher einzigen Sitzungszimmer gibt es immer wieder Überschneidungen, was zu unständlichen Sitzungsverschiebungen führt (terminlich und örtlich).
- Der heute bewilligte Stellenetat ermöglicht die Aufstockung der Anzahl Mitarbeitenden, was auch aufgrund des Arbeitsanfalls sowie der laufenden Projekte erforderlich ist. Flächen für weitere **Arbeitsplätze** dafür sind aber keine mehr vorhanden. Reservebüros für allfälligen Entwicklungsbedarf sind einzuplanen. Nur so können die erforderlichen Arbeitsplätze geschaffen werden (für allfällige Aufgabenübernahmen anderer Gemeinden oder die Aufstockung der Mitarbeitenden).
- Aufgrund der in den letzten Jahren gestiegenen Anzahl Mitarbeitende genügen die **sanitären Einrichtungen** sowie der **Pausen-/Aufenthaltsraum** bereits heute bei weitem nicht mehr. Vermehrt entsteht das Bedürfnis, dass Kunden/Gäste die WC-Anlagen benutzen möchten, was in der heutigen Form für Kunden/Gäste, wie aber auch für Mitarbeitende nur sehr umständlich möglich ist.
- Für den Betrieb des **Archivs** werden heute 3 Räume eingesetzt. Mit der Zusammenfassung in einem Archivraum könnte die Effizienz deutlich gesteigert werden.
- Mit der Schaffung eines geeigneten **Logistikraumes** könnte das Materialdepot sowie der Betrieb von Büromaschinen deutlich optimiert werden, was zu einer Aufwandminderung führen würde.

Für eine optimale Gestaltung, die Ermöglichung von effizienten Abläufen und die Bewältigung der künftigen Anforderungen und Projekte müsste die Fläche für die Verwaltung von heute rund 400 m² um rund 40-70 % ausgebaut werden. Der Umfang der benötigten **Mehrfläche** ist entscheidend davon abhängig, in welcher Liegenschaft die Gemeindeverwaltung betrieben werden kann (heute bestehende Gemeindeverwaltung oder andere / neue Räumlichkeiten).

In dieser Umschreibung nicht eingerechnet sind die Aussenflächen für Parkplätze Personal / Gäste und Behörde-Mitglieder.

Wichtigste Punkte

Für die Gemeindeverwaltung lässt sich bezüglich Raumprogramm folgender Bedarf zusammenfassen:

- Verbesserung von Sicherheit und Diskretion im Schalterbereich
- Bedarf von zusätzlichen Büroräumlichkeiten aufgrund IST-Situation und Diskussionen betreffend Aufgabenübernahme anderer Gemeinden
- Bedarf an zusätzlichem Sitzungszimmer gross (ca. 12 - 14 Personen) und mind. 2 Besprechungszimmern (ca. 6 - 8 Personen)
- Schaffung von sanitären Räumlichkeiten (mind. je 1 separates WC für Damen und Herren, plus Dusche)
- Schaffung eines grösseren Pausenraumes
- Schaffung eines Logistikraumes (Kopierer, Server, Depot für Papier, Büromaterial usw.)
- Schaffung eines zentralen und grossen, den Vorschriften entsprechenden Archiv

6. RAUMBEDARF VEREINE

Im April 2014 wurde allen Vereinen und Parteien der Gemeinde ein Fragebogen zugesandt mit der Bitte, diesen zurück zu senden. Anhand des Fragebogens wurde der Raumbedarf (Saal, Kursraum, Sitzungszimmer, Turnhallen, Rasenplätze) der einzelnen Vereine eruiert. Praktisch alle Vereine retournierten im Minimum eine schriftliche Antwort, die meisten füllten den Fragebogen aus. Anbei werden die einzelnen Ergebnisse entsprechend der Aufteilung des Fragebogens beschrieben.

6.1 RÄUMLICHKEITEN OHNE SPORTANLAGEN

Grosser Saal
(Aula, Sternensaal)

Anhand der Eingänge wird im Moment ca. 20 Mal pro Jahr ein grosser Saal benötigt, sei es für Konzerte, Hauptversammlungen oder spezielle Anlässe (Weihnachtsausstellung, Erntedankfest etc.).

Nach Rücksprache mit den einzelnen Vereinspräsidentinnen und Vereinspräsidenten ist es den meisten Vereinen ein Anliegen, dass eine Infrastruktur mit der Möglichkeit für selbstorganisiertes Catering und ein einfacher Zugang (rollstuhlgängig) inkl. Toiletten auf Niveau Saal vorhanden sind. Weder die Aula noch der Sternensaal bieten all dies. Diese unbefriedigende Situation besteht schon seit vielen Jahren. Wäre indes eine genügende Infrastruktur vorhanden, würde der Saal seitens der Vereine für weitere Anlässe gebucht.

Kleiner Saal
(Rosig-, Alpen-,
Pintlisaal)

Ein kleiner Saal wird von den Vereinen ca. 11 Mal pro Woche benötigt. Sei es für wöchentliche Proben (Musikgesellschaft, Jodlerklub, Trachtenverein) oder für Kursangebote (Frauenverein) wie Yoga. Zusätzlich benötigen einige Vereine einen kleinen Saal für ihre Jahresversammlung.

Grundsätzlich gibt es genügend Säle in dieser Grösse. Bemängelt wird aber auch hier die Infrastruktur bezüglich eigenem Catering und betreffend der Zugänglichkeit für gehbehinderte Menschen.

Kursraum
(Schulzimmer)

Ein Raum in der Grösse eines Schulzimmers wird von den Vereinen ca. 5 Mal pro Woche benötigt: Zum einen für Kurse (Frauenverein, Samariterverein), andererseits für Proben (Musikgesellschaft) und kleinere Versammlungen (diverse). Vor allem seitens des Frauenvereins möchte man einen Kursraum, der auch tagsüber während der Schulzeit benützt werden kann und in dem auch eigene Schränke und Lagerraum zur Verfügung stehen. Die Möglichkeit für Konsumation wäre auch bei dieser Raumgrösse wünschenswert.

Sitzungszimmer
(bis 12 Personen)

Ein Sitzungszimmer wird ca. 7 Mal pro Woche bzw. täglich einmal von den Vereinen benötigt. Neben dem Frauenverein, der auch ein Sitzungszimmer für Kurse benötigt, sind es sehr viele Vereine, die ein solches Zimmer für ihre Sitzungen benötigen. Die Möglichkeit für Konsumation wäre auch bei dieser Raumgrösse wünschenswert.

6.2 TURNHALLENBEDARF VEREINE UND SPORTANLAGEN

Im Fragebogen wurde nach dem Bedarf an (Trainings-) Einheiten von 1.5 Std. pro Zeiteinheit gefragt. Diese Fragestellung macht Sinn, weil momentan die Turnhallen in dieser Einheit den Vereinen zur Verfügung gestellt werden.

Turnhalle

Der Bedarf an Turnhallen kann bereits heute nicht gedeckt werden. Die Sportkommission kann am Abend pro Woche 30 Einheiten anbieten, benötigt werden aber 36 Einheiten pro Woche am Abend (nach 17.00 Uhr), weitere 4 Einheiten pro Woche vor 17.00 Uhr. Einige Vereine (Volleyballclub, Espace Handball) sind gezwungen, nach Worb oder Biglen auszuweichen, andere (Fussballclub) trainieren z. T. alternierend. Erschwerend kommt hinzu, dass die Vereine, welche Kinder trainieren, ihre Einheiten bis 20.15 Uhr beendet haben müssen.

Die 36 Einheiten stellen den Ist-Zustand dar. Einige Vereine würden gerne mehr Trainings anbieten, andere mit grossem Zulauf, wie z. B. der Fussballclub, wollen in Zukunft mehr Mannschaften bilden, mehr Turnhalleneinheiten werden sie in Grosshöchstetten jedoch kaum erhalten.

Bedarfsermittlung
gemäss BASPO

Auch für den Hallenbedarf der Vereine kann auf die Empfehlungen des BASPO zurückgegriffen werden: Hier wird von einem Bedarf von einer Halleneinheit für 10 bis 15 Trainingseinheiten ausgegangen. Die untenstehende Berechnung verschärft das durch die Befragung erhaltene Bild. Je nach Berechnung der Bandbreite ergibt sich der Bedarf an einer bis sogar zwei zusätzlichen Halleneinheiten.

Turnhallenbedarf	Trainingseinheiten à 1.5 h / Woche	Erforderliche Halleneinheiten (bei 10 Trainingseinheiten pro Woche)	Erforderliche Halleneinheiten (bei 15 Trainingseinheiten pro Woche)
Vereine ≤ 17.00 Uhr	4	0.4	0.27
Vereine ≥ 17.00 Uhr	36	3.6	2.4
Total I (= Ist-Bedarf)	40	4	2.67
Vereine ≤ 17.00 Uhr (Zusatzbedarf)	2	0.2	0.13
Vereine ≥ 17.00 Uhr (Zusatzbedarf)	4	0.4	0.27
Total II (Ist-Bedarf inkl. Zusatzbedarf)	46	4.4	3.07

Fussballplatz

Der Fussballplatz wird „nur“ vom Fussballclub regelmässig benutzt. Er stösst in der Spätsommerzeit jeweils an Grenzen, weil mit dem früheren Einnachten nur bis 20.15 Uhr trainiert werden kann. Wegen den vielen Teams mit Kindern ist er bereits jetzt gezwungen, auf den Thali-bühlplatz auszuweichen, was wegen der unbefriedigenden Infrastruktur (Platzgrösse, Nassräume) mühsam ist. In den Bemerkungen zum Fragebogen schlägt der Fussballclub ein zusätzliches Trainingsfeld hinter dem bestehenden Fussballplatz vor. Dieses müsste beleuchtet sein und eine Mehrnutzung durch andere Anlässe wie Gewerbeausstellung etc. wäre möglich.

Rasenplatz (Alpenweg)

Der Rasenplatz am Alpenweg wird zu 6 Einheiten pro Woche von den Vereinen benutzt. Er könnte seitens der Vereine noch mehr ausgelastet werden, andererseits wird dieser Rasenplatz in erster Linie von den Schulen gebraucht. Jede zusätzliche Nutzung belastet die Rasenfläche entsprechend.

6.3 BEMERKUNGEN

Am Schluss des Fragebogens konnten die Vereine Bemerkungen anfügen. Anbei eine zusammenfassende Auflistung der relevanten Aussagen (Fussballclub siehe Fussballplatz):

- Der Frauenverein weist auf das Brocki als ständig genutzten Raum hin. Weiter braucht er halbjährlich das Rhyhus während des Höchstetter-Märits. Dem Frauenverein ist auch die Infrastruktur wie Beamer, Belichtung etc. in den Räumlichkeiten von Belang.
- Der Samariterverein und die Musikgesellschaft weisen darauf hin, dass sie auch Lagerraum benötigen.

- Der Verein Jugendtreff hätte gerne einen Raum mit Umschwung, am liebsten gleich mit Half-Pipe inkl. Beleuchtung.
- Die Kirchgemeinde bemerkt, dass das Kirchensäli auch von den Vereinen benutzt werden kann.
- Die EVP nutzt die Räume in der FEG-Kapelle und weist darauf hin, dass diese auch von anderen Vereinen genutzt werden können.
- Die Kinder- und Jugendfachstelle bietet zwei Anlässe pro Jahr in der Turnhalle an.
- Die Schützen vermieten das Schützenhaus (kleiner Saal, Gruppenräume), jedoch nur im Sommerhalbjahr (nicht beheizbar).
- Der Volleyballclub weist darauf hin, dass die Turnhallen neben den Trainings auch regelmässig an Samstagen für Matches gebraucht werden.
- Der Singkreis benötigt regelmässig einen Saal, wenn der Chor zu gross für das Kirchensäli in Zäziwil ist. Dies kommt ca. alle fünf Jahre vor.
- Der Turnverein weist auf die mangelnde Leichtathletikanlage hin.
- Der Handels- und Gewerbeverein weist auf den Bedarf nach einem grossen Platz mit vielen Parkplätzen für die Gewerbeausstellung (alle 5 Jahre) hin.

6.4 FAZIT ZUM RAUMBEDARF VEREINE

Die Vereine nutzen sehr viele unterschiedliche Räumlichkeiten. Ausser dem Rasenplatz am Alpenweg entspricht fast keine Räumlichkeit den Ansprüchen der Vereine, sei es weil zu wenig Zeitfenster zur Verfügung stehen (Turnhallen) oder weil die Infrastruktur mangelhaft ist (Lagerräume, Cateringmöglichkeit, Toilettenzugang, keine Beleuchtung Sportplatz). Da die Vereine keine ständigen Nutzer von Räumlichkeiten sind, zusammen genommen jedoch 2x täglich einen kleinen Saal, ein Kursraum oder ein Sitzungszimmer belegen, ist es folgerichtig, jeweils eine der obengenannten Räumlichkeiten in die weitere Planung einzu beziehen. Die Koordination der Nutzung der Räumlichkeiten muss sinnvoll (Reservationssystem) aufgegleist werden.

7. VARIANTENÜBERSICHT

7.1 ZIELSYSTEM UND KRITERIENKATALOG

Das nachfolgende Zielsystem bildet die Ziele aus Sicht der verschiedenen Interessengruppen ab und nennt die zur Beurteilung relevanten Kriterien. Es soll helfen, die Handlungsvarianten in Bezug auf die anzustrebenden Ziele zu bewerten und eine möglichst objektive und nachvollziehbare Interessenabwägung machen zu können. (Die aufgeführten Kriterien sind von unterschiedlicher Relevanz und werden hier nicht gewichtet.)

Oberziel	Unterziel	Kriterien
1 Gute räumliche Bedingungen für Kindergarten, Primarstufe und Tagesschule (Schüler und Lehrerschaft) schaffen = Sicht KPR / Tagesschule	1.1 Ausreichendes Raumangebot und hohe Raumqualität für Kindergarten und Primarstufe schaffen	1.1.1 Raumangebot für Kindergarten und Primarstufe (inkl. Gruppenräume und Reserven), Nutzungsmöglichkeiten für Musikschule 1.1.2 Möglichkeit für flexible Raumnutzung; u. a. bei Änderung des Schulmodells 1.1.3 Separater Zugang Kindergarten
	1.2 Effizienten und zeitgerechten Kindergarten- und Schulbetrieb ermöglichen	1.2.1 Erreichbarkeit, Schulwegsicherheit, Behindertenfreundlichkeit 1.2.2 Raumbeziehungen /-vernetzung 1.2.3 Nähe von Spezialräumen (z. B. Werken), Turnhalle und Bibliothek 1.2.4 Angebot und Qualität der Lehrer- und Schulleitungsräume 1.2.5 Nähe der Tagesschule
	1.3 Gute Bedingungen für die Nutzung des Aussenraumes gewährleisten	1.3.1 Zugänglichkeit / Attraktivität des Spielplatzes (Kindergarten) und des Pausenplatzes 1.3.2 Gestaltungsmöglichkeiten (Grösse, Form, Lage, Trennung Aussenraum Kindergarten)
	1.4 Ausreichendes Raumangebot und hohe Raumqualität für Tagesschule schaffen	1.4.1 Raumangebot für Tagesschule 1.4.2 Erweiterungsmöglichkeiten Tagesschule 1.4.3 Zugang / Qualität Aussenraum Tagesschule
	1.5 Einmalige Beeinträchtigung des Schulbetriebs (Umbauarbeiten) minimieren	1.5.1 Ausmass / Aufwand Umbau 1.5.2 Andere (einmalige) Beeinträchtigungen
2 Gute räumliche Bedingungen für Sekundarstufe (Schüler und Lehrerschaft) schaffen = Sicht Sek	2.1 Ausreichendes Raumangebot und hohe Raumqualität für Sekundarstufe gewährleisten	2.1.1 Raumangebot für Sekundarstufe (inkl. Gruppenräume und Reserven), Nutzungsmöglichkeiten für Musikschule 2.1.2 Möglichkeit für flexible Raumnutzung; u. a. bei Änderung des Schulmodells 2.1.3 Nähe von Real- und Sekundarstufe (Durchlässigkeit) 2.1.4 Erweiterungsmöglichkeiten (Schaffung eines Oberstufenzentrums)

Oberziel	Unterziel	Kriterien
	2.2 Effizienten und zeitgerechten Schulbetrieb ermöglichen	2.2.1 Erreichbarkeit, Schulwegsicherheit, Behindertenfreundlichkeit 2.2.2 Raumbeziehungen /-vernetzung 2.2.3 Nähe von Spezialräumen (z. B. Werken), Turnhalle und Bibliothek 2.2.4 Angebot und Qualität der Lehrer- und Schulleitungsräume 2.2.5 Nähe der Tagesschule
	2.3 Gute Bedingungen für die Nutzung des Aussenraumes gewährleisten	2.3.1 Zugänglichkeit / Attraktivität des Pausenplatzes 2.3.2 Gestaltungsmöglichkeiten (Grösse, Form, Lage)
	2.4 Einmalige Beeinträchtigung des Schulbetriebs (Umbauarbeiten) minimieren	2.4.1 Ausmass / Aufwand Umbau 2.4.2 Andere (einmalige) Beeinträchtigungen
3 Gute räumliche Bedingungen für Verwaltung schaffen = Sicht Verwaltung	3.1 Ausreichendes Raumangebot und hohe Raumqualität für Verwaltung schaffen	3.1.1 Raumangebot für Verwaltung 3.1.2 Möglichkeit für flexible Raumnutzung 3.1.3 Raumklima 3.1.4 Qualität des Arbeitsumfeldes 3.1.5 Erweiterungsmöglichkeiten
	3.2 Effizienten und zeitgerechten Verwaltungsbetrieb ermöglichen	3.2.1 Erreichbarkeit für Angestellte und Kunden, zentrale Lage, Behindertenfreundlichkeit, Parkplatzangebot 3.2.2 Repräsentation / Identifikation der Verwaltung 3.2.3 Möglichkeiten für gute Grundrisslösung
	3.3 Einmalige Beeinträchtigung des Verwaltungsbetriebs (Umbauarbeiten) minimieren	3.3.1 Ausmass / Aufwand Umbau 3.3.2 Andere (einmalige) Beeinträchtigungen
4 Gute räumliche Bedingungen für Vereine schaffen = Sicht Vereine	4.1 Ausreichendes Raumangebot und hohe Raumqualität für Vereine schaffen bzw. zur Verfügung stellen können	4.1.1 Raumangebot für Vereine 4.1.2 Möglichkeiten für eine multifunktionelle Raumnutzung
	4.2 Attraktivität und Identifikation der Gemeinde steigern	4.2.1 Förderung einer vielseitigen Vereinslandschaft 4.2.2 Förderung des Jugend- und Breitensports
5 Liegenschaften der Gemeinde Grosshöchstetten kostengünstig, benutzerfreundlich, zeitgerecht und weitsichtig organisieren = Sicht Liegenschaften / Gemeinde	5.1 Minimierung der (Um-)Baukosten	5.1.1 Baukosten Gebäude (Umbau und Neubau) 5.1.2 Baukosten Aussenanlagen 5.1.3 Potential für Inwertsetzung von Altbauten 5.1.4 Gewinnpotential bei Veräusserungen von Liegenschaften 5.1.5 Übereinstimmung mit der baurechtlichen Grundordnung 5.1.6 Schutzstatus von bestehenden Bauten / Auflagen der Denkmalpflege
	5.2 Minimierung der Unterhalts- und Betriebskosten	5.2.1 Möglichkeiten zur Optimierung der Betriebsabläufe 5.2.2 Berücksichtigung des Lebenszyklus der Gebäude (Sanierungszeitpunkt)

Oberziel	Unterziel	Kriterien
	5.3 Negative Auswirkungen auf Umwelt minimieren	5.3.1 Steigerungsmöglichkeiten der Energieeffizienz 5.3.2 Minimierung des Verbrauchs von nicht-erneuerbarer Energie / Anschlussmöglichkeiten an Blockheizkraftwerk 5.3.3 Potential zum Erreichen eines Minergie-standards
	5.4 Stärkung der Entwicklungsabsichten der Gemeinde	5.4.1 Übereinstimmung mit den Entwicklungsabsichten der Gemeinde (schulisches Angebot, Umgang mit Gemeindegenschaften) 5.4.2 Übereinstimmung mit der Raumplanung

7.2 EIGNUNG DER EINZELNEN BAUTEN

Als Grundlage für die zu beschreibenden Varianten werden nachfolgend die grundsätzlich möglichen Alternativ-/ Zusatznutzungen der einzelnen Bauten aufgeführt. Diese Zuteilung entspricht einer ersten Einschätzung aufgrund von Lage und Grösse der Bauten.

Gebäude / heutige Nutzung	Mögliche Alternativ-/ Zusatznutzung	Bewertung Bauinventar
Schulhaus Alpenweg (Primarschule, Kindergarten, Tagesschule)	andere schulische Nutzung (Sekundarschulhaus, Spezialunterricht etc.)	erhaltenswert (Trakt SW von 1956/57)
Schulhaus Schulgasse (Sekundarschule, einzelne Prim.-Klassen, Aula)	andere schulische Nutzung (Primarschulhaus, Räume für Kindergarten, Spezialunterricht, Tagesschule etc.)	-
Schulhaus Rosig (Primarschule, Kindergarten)	zusätzlicher Kindergarten, Verwaltung, Vereinsräume	schützenswert, K-Objekt
Kindergarten Stegmatt	Wohnungen	erhaltenswert, K-Objekt
Gemeindehaus / Militärunterkunft	schulische Nutzung (Kindergarten, Tagesschule, Spezialunterricht), Vereins- und Mehrzweckräume, Brockenstube	erhaltenswert, K-Objekt
Gemeindestöckli (Wohnung, Sitzungszimmer)	Verwaltung, schulische Nutzung (Tagesschule, Spezialunterricht)	-
Rhynhaus (Wohnung, Spielgruppe)	schulische Nutzung (Kindergarten, Tagesschule, Spezialunterricht etc.), Bibliothek, Vereins- und Mehrzweckräume, Brockenstube, Lager	schützenswert, K-Objekt
Wältihaus (Wohnungen)	schulische Nutzung (Tagesschule, Spezialunterricht etc.), Vereins- und Mehrzweckräume, Brockenstube	erhaltenswert
Brockenstube	-	-

7.3 VARIANTENBESCHRIEB UND GROBBEURTEILUNG

Der nachfolgende Variantenbeschrieb zeigt eine Vielfalt theoretisch möglicher Strategien zur zukünftigen Nutzung der Schul- und Gemeindegeländeigenschaften. Bei der Ausarbeitung der Varianten ist in erster Linie auf die Bedürfnisse der Schule und der Verwaltung Rücksicht genommen worden. Die Eignung aus Sicht der Vereine ist bei der Beurteilung der Varianten als wichtiges Kriterium zu berücksichtigen.

Die aufgeführten Varianten lassen sich in zwei Gruppen teilen: Entweder wird mit einer Variante die „Strategie dezentral“ oder die „Strategie zentral“ verfolgt. Die Klassifizierungen dezentral und zentral beziehen sich auf die Schulraumplanung.

Die Auflistung der Vor- und Nachteile ist nicht abschliessend, stellt aber die für die Grobbeurteilung nötigen Fakten dar. Für eine umfassendere Beurteilung ist auf den gesamten Kriterienkatalog (vgl. Kap. 7.1) zurückzugreifen.

D „dezentral“; Varianten mit Beibehaltung mehrerer Schulstandorte

V D1	Beschreibung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ alle Schulstandorte inkl. Kindergarten Stegmatt beibehalten ▪ Ausbau der Gemeindeverwaltung mit zusätzlich 1 Kindergarten und Tagesschule in Militärunterkunft ▪ 1 Kindergartenklasse in Schulhaus Rosig ▪ 1. bis 6. Klasse und 7. bis 9. Realklassen in Prim.-Schulhaus und Schulhaus Rosig ▪ 2 Mischklassen 3./4. Kl. und Sekundarklassen in Sek.-Schulhaus
	Vorteile	<ul style="list-style-type: none"> ▪ die beiden „Aussenstandorte“ Rosig und Stegmatt bleiben den Schulkindern südlich der Dorfstrasse erhalten ▪ die Raumsituation der Verwaltung wird verbessert ▪ Investitionen für Neu- und Umbauten können minimiert werden ▪ für Rosig und Stegmatt muss keine neue Nutzung gesucht werden
	Nachteile	<ul style="list-style-type: none"> ▪ wenig Flexibilität bei der Schulorganisation – Nachteile der heutigen Situation bleiben bestehen ▪ Tagesschule nicht für alle gut erreichbar ▪ bezüglich Lärmemissionen ist Integration von Kindergarten und Tagesschule in Verwaltungsgebäude nicht optimal ▪ langfristig keine Kosteneinsparungen bei Organisation des Schulbetriebs und Unterhalt der Bauten

	Eignung	<ul style="list-style-type: none"> ● mit Grobbeurteilung ausgeschieden: Die Schulorganisation kann insgesamt nicht grundlegend und zukunftstauglich verbessert werden
V D2	Beschreibung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schulstandorte beibehalten, Kindergarten Stegmatt aufheben ▪ Gemeindeverwaltung mit Doppelkindergarten und Tagesschule in Militärunterkunft ausbauen (gem. Machbarkeitsstudie Var. 2b+) ▪ 1 Kindergartenklasse in Schulhaus Rosig ▪ 1. bis 6. Klasse und 7. bis 9. Realklassen in Prim.-Schulhaus und Schulhaus Rosig ▪ 2 Mischklassen 3./4. Kl. und Sekundarklassen in Sek.-Schulhaus
	Vorteile	<ul style="list-style-type: none"> ▪ der „Aussenstandort“ Rosig bleibt den Schulkindern südlich der Dorfstrasse erhalten ▪ die Raumsituation der Verwaltung wird verbessert
	Nachteile	<ul style="list-style-type: none"> ▪ wenig Flexibilität bei der Schulorganisation ▪ Tagesschule nicht für alle gut erreichbar ▪ bezüglich Lärm ist Integration von Kindergarten und Tagesschule in Verwaltungsgebäude nicht optimal ▪ langfristig keine Kosteneinsparungen bei Organisation des Schulbetriebs und Unterhalt der Bauten
	Eignung	<ul style="list-style-type: none"> ● mit Grobbeurteilung ausgeschieden: Die Schulorganisation kann insgesamt nicht grundlegend und zukunftstauglich verbessert werden
V D3	Beschreibung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schulstandorte beibehalten, Kindergarten Stegmatt aufheben ▪ Ausbau der Gemeindeverwaltung mit zusätzlich 1 Kindergarten und Tagesschule in Militärunterkunft ▪ 2 Kindergartenklassen in Schulhaus Rosig ▪ Klassenzimmer und Saal in Schulhaus Rosig für Musikschule und Vereine ▪ 1. bis 6. Klasse und 7. bis 9. Realklassen in Prim.-Schulhaus ▪ 2 Mischklassen 3./4. Kl. und Sekundarklassen in Sek.-Schulhaus
	Vorteile	<ul style="list-style-type: none"> ▪ der „Aussenstandort“ Rosig bleibt den Schulkindern südlich der Dorfstrasse als Kindergarten erhalten ▪ die Raumsituation der Verwaltung wird verbessert ▪ in Schulhaus Rosig wird Raum für Musikschule und für Vereine geschaffen
	Nachteile	<ul style="list-style-type: none"> ▪ wenig Flexibilität bei der Schulorganisation ▪ Tagesschule nicht für alle gut erreichbar ▪ knappe Platzverhältnisse in Prim.-Schulhaus

- bezüglich Lärmemissionen ist Integration von Kindergarten und Tagesschule in Verwaltungsgebäude nicht optimal
- langfristig keine Kosteneinsparungen bei Organisation des Schulbetriebs und Unterhalt der Bauten

Eignung

- mit Grobbeurteilung ausgeschieden:
Die Schulorganisation kann insgesamt nicht grundlegend und zukunftstauglich verbessert werden

Z „zentral“; Varianten mit Zentralisierung der Schulstandorte

V Z1

Beschreibung

- Aufhebung Kindergarten Stegmatt und Schulhaus Rosig, für diese beiden Bauten ist eine neue Nutzung zu bestimmen
- Ausbau der Gemeindeverwaltung gem. Machbarkeitsstudie Var. 2b+ (Doppelkindergarten und Tagesschule in Militärunterkunft)
- 1 Kindergartenklasse, 1. bis 6. Klasse und 7. bis 9. Realklassen in Prim.-Schulhaus
- 2 Mischklassen 3./4. Kl. und Sekundarklassen in Sek.-Schulhaus

Vorteile

- Schule, Kindergarten und Verwaltung liegen zentral
- Raumsituation der Verwaltung wird verbessert

Nachteile

- Kindergarten ist nach wie vor „Fremdnutzung“ in Schulhaus
- für Kindergarten in Schulhaus muss Aussenraum angepasst werden, Pausenhof wird verkleinert
- bezüglich Lärm ist Integration von Kindergarten und Tagesschule in Verwaltungsgebäude nicht optimal
- das Raumangebot im Prim.-Schulhaus kann nicht verbessert werden

Eignung

- mit Grobbeurteilung ausgeschieden:
Knappe Raumverhältnisse im Prim.-Schulhaus. Die Räume im Prim.-Schulhaus sind auf Dauer ausschliesslich für die Schule ohne Kindergarten freizuhalten.

V Z2

Beschreibung

- Aufhebung Kindergarten Stegmatt und Schulhaus Rosig, für Kindergarten Stegmatt ist eine neue Nutzung zu bestimmen, Schulhaus Rosig wird zu neuer Gemeindeverwaltung
- Gebäude der Gemeindeverwaltung für 3 Kindergärten, 2 Schulklassen (1.+2. Kl.), Tagesschule und Vereinsräume ausbauen
- 1. bis 6. Klasse und 7. bis 9. Realklassen in Prim.-Schulhaus
- 2 Mischklassen 3./4. Kl. und Sekundarklassen in Sek.-Schulhaus

	Vorteile	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schule und Kindergarten liegen an einem zentralen Standort ▪ Verwaltung erhält repräsentativen Bau ▪ Schulhaus Rosig kann weiterhin durch Gemeinde genutzt werden und muss nicht verkauft werden
	Nachteile	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Prim.-Schulhaus entstehen grössere Raumreserven ▪ Eignung der Räume der Gemeindeverwaltung als Klassenzimmer ist fraglich
	Eignung	<ul style="list-style-type: none"> ● mit Grobbeurteilung ausgeschieden: Die Gebäudestruktur der Gemeindeverwaltung / Militärunterkunft erschwert einen den Anforderungen der Schule vollumfänglich gerecht werdenden Umbau
V Z3	Beschreibung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufhebung Kindergarten Stegmatt und Schulhaus Rosig, für diese beiden Bauten ist eine neue Nutzung zu bestimmen ▪ Ausbau der Gemeindeverwaltung mit zusätzlich 3 Kindergärten und Bibliothek ▪ Tagesschule in Prim.-Schulhaus anstelle der Bibliothek ▪ 1. bis 6. Klasse und 7. bis 9. Realklassen in Prim.-Schulhaus ▪ 2 Mischklassen 3./4. Kl. und Sekundarklassen in Sek.-Schulhaus
	Vorteile	<ul style="list-style-type: none"> ▪ der Raumbedarf der Schule und der Verwaltung wird in bestehenden, an zentralem Standort gelegenen Bauten gedeckt; es entstehen keine unnötigen Raumreserven ▪ in der Militärunterkunft kann für alle Kindergartenklassen der benötigte Raum geschaffen werden ▪ Tagesschule liegt in Schulgebäude und verfügt über ansprechende Räume und über direkten Zugang zum Aussenraum der Schule ▪ öffentlich zugängliche Bibliothek liegt im Dorfkern
	Nachteile	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Raumreserven in Prim.-Schulhaus ▪ bezüglich Lärm ist Integration von Kindergarten und Tagesschule in Verwaltungsgebäude nicht optimal
	Eignung	<ul style="list-style-type: none"> ● mit Grobbeurteilung ausgeschieden: Die Platzverhältnisse im Prim.-Schulhaus bleiben knapp, es werden zu wenig Raumreserven geschaffen. Die Integration von Kindergarten und Tagesschule in das Verwaltungsgebäude ist nicht optimal

V Z4	<p>Beschreibung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufhebung Kindergarten Stegmatt und Schulhaus Rosig, für diese beiden Bauten ist eine neue Nutzung zu bestimmen ▪ Tagesschule in Primarschulhaus anstelle Bibliothek ▪ Neubau Kindergarten und Klassenzimmer für 1./2. Klasse in ZöN (Parzelle Wältihaus / Brockenstube) ▪ Ausbau der Gemeindeverwaltung; neu mit Bibliothek, Saal, Jugendtreff und Sitzungszimmer für Vereine ▪ 3. bis 6. Klasse und 7. bis 9. Realklassen in Prim.-Schulhaus ▪ 2 Mischklassen 3./4. Kl. und Sekundarklassen in Sek.-Schulhaus <p>Vorteile</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ für Kindergarten und Tagesschule kann an geeigneten Standorten ein den heutigen Bedürfnissen entsprechendes Raumangebot geschaffen werden ▪ Planung und Realisierung von Neubau kann separat erfolgen, Schulbetrieb wird von Bau nicht beeinträchtigt <p>Nachteile</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Überbauung von Grünflächen ▪ durch Neubau entstehen grosse Raumreserven in bestehenden Bauten, deren Nutzung nicht abschliessend geklärt ist <p>Eignung</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Eignung soll in einem weiteren Planungsschritt vertieft überprüft werden: Die Bedürfnisse der Schule können mit einem Neubau am einfachsten gedeckt werden. Den Ansprüchen der Verwaltung kann am besten entsprochen werden, für die Vereine entstehen genügend Raumreserven. Als Untervariante ist zu prüfen, ob die Gemeindeverwaltung neu im Schulhaus Rosig untergebracht werden kann (> V Z4b)
------	--

Fazit zur Grobbeurteilung

- Im Vergleich der beiden Varianten „zentral“ und „dezentral“ überwiegen eindeutig die Vorteile der Variante „zentral“. Zusätzlich zur vorgängig beschriebenen Beurteilung verweist die Schulleitung auf weitere relevante Vorteile einer zentralen Lösung:
 - Organisation Schulbetrieb, Flexibilität und Unterhalt
 - Stärkung des Schulstandortes
 - einfachere Umsetzbarkeit von pädagogischen Massnahmen
 - Vereinfachte Umsetzung neuer Unterrichtsformen
 - bessere Möglichkeiten zur direkten Führung
 - vereinfachte Einteilung in den Kindergarten

Als negativ wird bei einer zentralen Lösung die Schulwegsicherheit bewertet, da mehr Kinder die Hauptstrassen queren müssen. Während der Schulzeit hingegen werden die Wechsel in andere Schulräume kürzer und sicherer (z. B. Werken, Turnen, Spezial-

unterricht) und der Besuch der Tagesschule innerhalb des Schulars wird optimiert. Auf das Thema „Schulwegsicherheit“ ist in der zentralen Variante grosses Gewicht zu legen.

- Der Raumbedarf von Schule, Verwaltung und Vereinen kann zu einem grossen Teil mit den bestehenden Bauten abgedeckt werden. Die Schwierigkeit besteht darin, dass diese entweder nicht an einem geeigneten Standort stehen oder dass sich der Grundriss für die entsprechende Nutzung nur bedingt eignet. Bauliche Massnahmen sind unumgänglich, sei es in Form umfassender Sanierungen oder als Neubauten.
- Im Hinblick auf ein durchlässiges Schulmodell oder auf ein Oberstufenzentrum würde es Sinn machen, wenn die Realklassen (7.- 9. Kl.) im Tausch mit den beiden 3./4.-Klassen ins Sek.-Schulhaus gezügelt werden. Ein solcher Tausch wäre kurzfristig und ohne bauliche Eingriffe durchführbar. Weil die heute bestehende Altersdurchmischung in den beiden Schulhäusern als sozialer Gewinn gewertet wird, ist diese Aufteilung aus Sicht der Schulleitungen zurzeit nicht zu ändern. Eine Änderung soll nur dann diskutiert werden, wenn dazu organisatorisch zwingende Gründe bestehen (z. B. bei der Schaffung eines Oberstufenzentrums).
- Der Bedarf an Räumlichkeiten für den Hauswirtschaftsunterricht ist bei den aufgeführten Varianten nicht konsequent berücksichtigt worden. Bei der Konkretisierung der ausgewählten Varianten sind die Räume dazu vorzusehen.
- Die Bedürfnisse der Vereine sind bei den aufgeführten Varianten nur marginal berücksichtigt worden. In den weiteren Arbeitsschritten sind diese verstärkt in die Planung miteinzubeziehen. Insbesondere ist bei einer Veräusserung des Kindergartens Stegmatt für den im Untergeschoss einquartierten Jugendtreff (Verein Groase) eine neue Lösung zu finden und für die Vereine ist unbedingt ein Sitzungszimmer vorzusehen.
- Die Grösse der beiden Schulhäuser „Schulgasse“ und „Alpenweg“ lässt theoretisch auch einen Tausch der Nutzungen als Prim.- und Sek.-Schulhaus zu. Eine solche Rochade macht aber wenig Sinn, weil neben den Klassenzimmern auch die zum Teil aufwändig eingerichteten Fachzimmer gezügelt und umgebaut werden müssten.

7.4 LÖSUNGSANSÄTZE TURNHALLE

Ungenügendes
Angebot

Die Frage einer Sanierung bzw. eines Neubaus der Turnhalle kann unabhängig von der Variantenwahl behandelt werden; aus der Variantenwahl lassen sich – mit Ausnahme, dass die Turnhalle im Zentrum innerhalb der bestehenden ZöN stehen muss – keine Rückschlüsse auf den Umgang mit der Turnhalle ziehen. Vor einigen Jahren erwarb die Gemeinde beim Arniacher (Fussballplatz) Land für eine allfällige Erstellung einer Turnhalle. Eine Turnhalle an diesem Standort macht jedoch für den Schulbetrieb wegen der Schulwegsicherheit und der dezentralen Lösung keinen Sinn.

Die 1971 am Alpenweg erbaute Turnhalle genügt den heutigen Nutzungsanforderungen nicht mehr (vgl. Kap. 6.2) und ist sanierungsbedürftig.

Bedarf einer dritten
Halleneinheit /
Dreifachsporthalle

In der Gemeinde Grosshöchstetten besteht der Bedarf einer dritten Halleneinheit, sei es durch die Schule wie durch die Vereine. Eine dritte Einheit wäre im Alltagsbetrieb durch Schule und Vereine ausgelastet. Ein isolierter Neubau einer einzelnen Turnhalle macht wenig Sinn: Einerseits sind die bestehenden Turnhallen sanierungsbedürftig und die untere der beiden Hallen entspricht bezüglich der Raumhöhe nicht den heutigen Vorgaben. Eine neu zu erstellende Turnhalle kostet ca. CHF 4 Mio. Möchte man diese auch als Dorfsaal mit Bühne und Cateringmöglichkeiten ausbauen, würde dies noch einmal Kosten von ca. CHF 1 Mio auslösen. Mit der Sanierung der bestehenden Turnhalle würde diese Variante ca. CHF 5.8 Mio kosten.

Anstelle eines Neubaus einer einzelnen dritten Halle wird in dieser Studie der Bau einer neuen Dreifachsporthalle weiter verfolgt. Dies bietet in vielerlei Hinsicht Vorteile: Eine Dreifachsporthalle besteht aus drei nebeneinander liegenden Turnhallenfeldern. Diese können einzeln, zwei- oder dreifach genutzt werden. Das bietet für den Schul- wie für den Vereinssport neue Möglichkeiten (Grossfeldspiele, zusätzliche Sportarten, Hallenturniere, Grossanlässe). Eine Dreifachsporthalle kann auch für spezielle Grossanlässe zur Verfügung gestellt werden, bei denen das Platzangebot eines grossen Saals nicht reicht. Für einen Neubau einer reinen Dreifachsporthalle muss mit Kosten von ca. CHF 9 Mio. gerechnet werden, für eine Dreifachsporthalle mit Mehrzwecknutzung (Bühne, Cateringmöglichkeit) mit ca. CHF 10 Mio.

Als Standort für eine neue Dreifachsporthalle steht der Rasenplatz am Alpenweg im Vordergrund. Bereits 1998 erstellte das Architekturbüro Brancher und Kaufmann eine Projektidee für diesen Standort. Der Rasenplatz war damals auf dem Dach der Sporthalle geplant.

7.5 LÖSUNGSANSÄTZE GROSSER SAAL

Bedarf nach grossem Saal	<p>Gemäss der Umfrage bei den Vereinen besteht ein Bedarf (ausgewiesenen 20 Veranstaltungen pro Jahr) nach einem grossen Saal, sei es für Konzerte oder andere grössere Veranstaltungen. Es wird bemängelt, dass weder in der Aula noch im Saal des Landgasthofs Sternen ein eigenes Catering möglich ist. Wäre dies vorhanden, würde die Attraktivität eines grossen Saales massiv steigen. Weiter ist festzuhalten, dass die Aula bereits jetzt auch von schul- und vereinsfremden Organisatoren genutzt wird. 2014 fanden in der Aula 79 Anlässe statt, davon 17 von der Schule (ohne Nutzung der Aula als Proberaum für Orchester etc.), 40 von Grosshöchstetter Vereinen inkl. 2 Gemeindeversammlungen und Gewerbe-Apéros), 22 von verschiedenen Organisatoren. Jeder Anlass benötigt eine bestimmte Vorbereitungszeit (Vorlauf). Diese variiert von einer Stunde bis zu vier Tagen, je nach Grösse und Aufwand des Anlasses.</p>
Vorhandenes Ausbaupotential	<p>In Kap. 3 „Ausgangslage“ werden die Ausbaupotentiale der Liegenschaften beschrieben. So wäre es durchaus möglich, einen zusätzlichen, gemeindeeigenen Saal in eine bestehende Liegenschaft zu bauen (Gemeindehaus, Rhynhaus, Turnhalle). Ein solcher Neu- bzw. Umbau wäre sehr kostenintensiv und politisch schwer vertretbar.</p>
Aula	<p>Es ist möglich, die Aula zu einem Saal mit externem Zugang und Cateringmöglichkeit auszubauen. Für diesen Ausbau müsste ein zusätzlicher Eingang an der Südseite zum bestehenden Musikzimmer geschaffen werden. Dieses wie der jetzige Küchenbereich müsste einem Office weichen, in dem das Catering für die Anlässe vorbereitet werden könnte. Der Publikumsverkehr würde weiterhin über den Haupteingang erfolgen. Bei dieser Variante ist zu beachten, dass mit einer Aufwertung der Aula deren Attraktivität enorm steigt und die Anlässe demzufolge zunehmen würden. Die Schulen erhalten noch mehr „Konkurrenz“ für ihre Aula, die auch als Schulraum genutzt wird. Für die Schulen würde ein Ausbau der Aula eine Einschränkung des Schulbetriebs bedeuten.</p>

7.6 LÖSUNGSANSÄTZE WEITERE VEREINSRÄUMLICHKEITEN

Kleiner Saal / Kursraum / Sitzungszimmer mit Cateringmöglichkeit	<p>Neben dem grossen Saal besteht seitens Vereine Bedarf nach einem kleinen Saal, Kursraum und Sitzungszimmer. Bei allen Räumlichkeiten wäre eine einfache Cateringmöglichkeit sehr wichtig für die Vereine. Mit den beiden Sälen im Schulhaus Rosig und im Primarschulhaus sind bereits zwei solche Säle, die im Gemeindebesitz sind, vorhanden. Bei der Sanierung einer dieser Liegenschaften ist eine Aufwertung des je-</p>
--	---

weiligen Saals durch den Einbau einer Cateringmöglichkeit in Betracht zu ziehen. Das gleiche gilt bei kommenden Sanierungen betreffend eines Kursraums und Schulungszimmers für die Vereine. Gemäss Umfrage würden diese fast täglich ausgelastet (vgl. Raumbedarf Vereine, Kap. 6). Wichtig für die Vereine ist, dass die Reservation der verschiedenen Räume möglichst einfach gehandhabt wird. Ein digitales Reservationssystem, aufgeschaltet auf der Internetseite der Gemeinde, würde die Attraktivität der Räume erhöhen. Über ein solches System könnten auch weitere Anbieter (Kirchen, Private) ihre Räumlichkeiten reservieren lassen.

Bei einer allfälligen engeren Zusammenarbeit mit anderen Gemeinden sind mögliche Synergien zu prüfen und bei positivem Ergebnis in die Planung aufzunehmen.

Aussensportplätze

Bei den Sportanlagen ist zu beachten, dass bei einem allfälligen Neubau einer Dreifachsporthalle die Aussensportplätze nicht vergessen werden und zuerst ein Gesamtkonzept der Sportanlagen ausgearbeitet werden muss. Zu einer attraktiven Sportanlage gehören entsprechende Flächen für Rasensport und Leichtathletik.

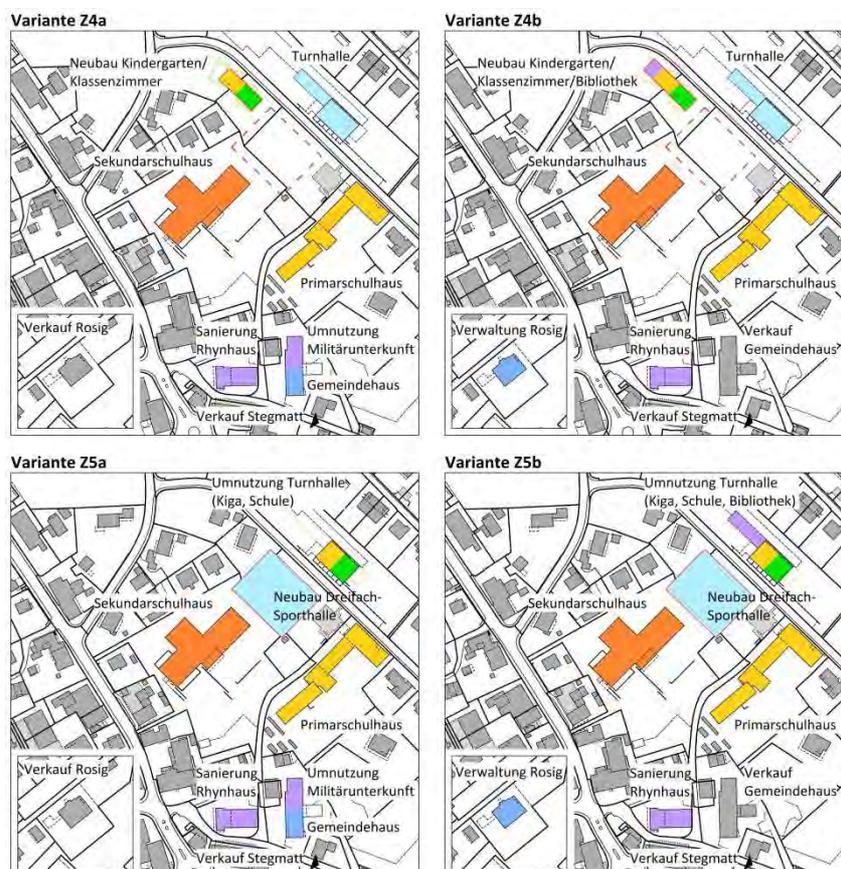
Rhynhaus

Das Rhynhaus wird in allen Varianten für Vereinsräume oder Raumreserven aufgeführt. Es besteht kein Zweifel, dass eine Sanierung des Rhynhauses im Verhältnis zum Nutzen sehr teuer ist. Die Gemeinde wollte das Rhynhaus Mitte der 90er Jahren bereits einmal verkaufen. Ein Verkauf kam aber nicht zustande – die Gründe liegen auf der Hand. Es ist eines der ältesten und bestgeschützten Gebäude im Dorf. Eine Umnutzung ist schwierig umsetzbar und eine Sanierung sehr teuer. Unter diesen Voraussetzungen ist in allen Varianten die Sanierung des Rhynhaus in einer späteren Phase vorgesehen. Der Gemeinderat liess im Zuge der LSP eine Verkehrswertschätzung für das Rhynhus erstellen. Diese bildet eine weitere Grundlage für ein Sanierungskonzept bzw. für einen allfälligen Verkauf.

8. KONKRETISIERUNG DER VARIANTEN

8.1 ÜBERSICHT

Aus der Grobbeurteilung der in Kap. 7 beschriebenen Varianten geht die Variante Z4 als einzige weiter zu verfolgende Variante hervor. Damit sollen das Gemeindehaus und die Militärunterkunft saniert und umgebaut werden, für Kindergarten und Schule ist am Standort des Wältihauses ein Neubau vorgesehen und die beiden Liegenschaften Rosig und Stegmatt könnten umgenutzt bzw. verkauft werden. Die Konkretisierung dieser Variante führt zur Aufteilung in die beiden Varianten Z4a und Z4b. Änderung in Variante b: Anstelle des Gemeindehauses und der Militärunterkunft wird das Schulhaus Rosig als Verwaltungsgebäude umgenutzt, Gemeindehaus und Militärunterkunft würden verkauft. Durch den Miteinbezug des Projektes „Neubau Sporthalle“ lassen sich weiter die beiden Zusatzvarianten Z5a und Z5b ableiten. Bei den beiden Varianten 5a und 5b wird der Neubau einer Dreifach-Sporthalle in die Überlegungen miteinbezogen: Anstelle eines Neubaus für Kindergarten, Schule und evtl. Bibliothek (Variante b) wird bei dieser Variante die alte Turnhalle entsprechend umgebaut.



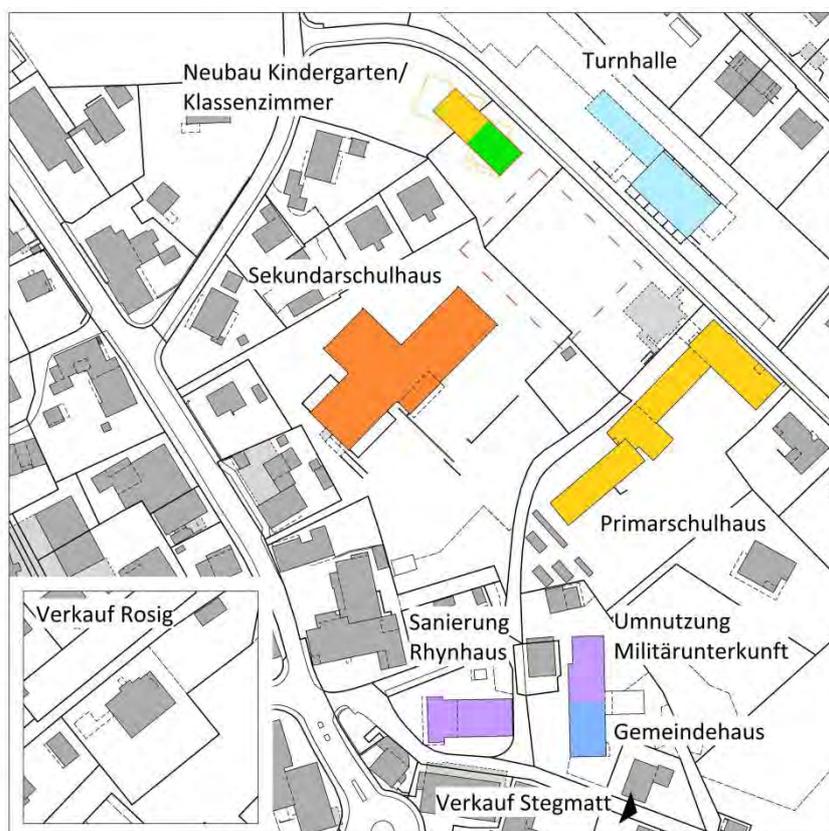
8.2 KOSTENSCHÄTZUNG

In nachfolgender Tabelle sind alle geschätzten Kosten und Einnahmen nach Gebäude sortiert aufgelistet. Für die Ermittlung der Kosten einer Variante werden die entsprechenden Positionen in den Variantenbeschrieb (Kap. 8.3 bis 8.6) übertragen.

Liegenschaft	GVB-Wert	Massnahmen	Kostenschätzung	Berechnungsart
Sekundarschulhaus	CHF 9'580'000	Sanierung bestehendes Volumen und kleinere Raumanpassungen	CHF 2'000'000	Grobkostenschätzung
Primarschulhaus Alpenweg	CHF 9'020'000	Kleinere Sanierungsarbeiten	CHF 50'000	Grobkostenschätzung
		Umbau Bibliothek zu Tagesschule	CHF 200'000	Grobkostenschätzung
		Einbau Schulküche	CHF 156'000	130 m ² à CHF 1'200/m ²
		Ausbau UG inkl. Schalldämmung	CHF 102'000	170 m ² à CHF 600/m ²
Neubau Schule, Kindergarten, Bibliothek		Rückbau Wältihaus, Neubau für 3 Kindergärten und 3 Schulklassen	CHF 2'500'000 (CHF 3'200'000 inkl. Bibliothek)	700 m ² (bzw. 900 m ²) x CHF 3'500 plus CHF 50'000 für Rückbau
Schulhaus Rosig	CHF 2'685'000	Sanierung Schulhaus	CHF 950'000	Grobkostenschätzung inkl. energetischer Sanierung
		Umbau für Verwaltung und weiterer Nutzer	CHF 2'200'000	Grobkostenschätzung inkl. energetischer Sanierung
		Erlös bei Verkauf	CHF -1'800'000	Verkehrswertschätzung
Stegmatt	CHF 1'150'000	Sanierung	CHF 800'000	Grobkostenschätzung
		Erlös bei Verkauf	CHF -944'000	Verkehrswertschätzung
Turnhallen Alpenweg	CHF 4'280'000	Sanierung	CHF 800'000	Grobkostenschätzung
		Rückbau/Umnutzung: Einbau von 3 Kindergärten und 3 Schulzimmern inkl. Nebenräume, Umgestaltung Aussenraum	CHF 2'800'000 (CHF 3'500'000 inkl. Bibliothek)	740 m ² (bzw. 940 m ²) x CHF 3'500 Umbaukosten plus Kosten für Rückbau und Aussenraum
Dreifach-Sporthalle mit Mehrzwecknutzung		Neubau	CHF 10'000'000	Kosten für Vergleichsobjekt Schadauhalle Thun (2011)
„Roter Platz“		Umbau in Rasenspielfeld	CHF 300'000	Offerte Bächler + Güttinger
Freibad/Hallenbad	CHF 8'550'000	Rückbau/Umgestaltung Freibad San. Heizung/Fenster Hallenbad	CHF 2'100'000 CHF 800'000	Grobkostenschätzung
Gemeindehaus und Militärunterkunft	CHF 4'464'700	Sanierung (ohne Umbau)	CHF 1'500'000	Grobkostenschätzung
		Sanierung und Umbau für Verwaltung, Bibliothek und Vereine	CHF 4'500'000	Grobkostenschätzung, vgl. auch Machbarkeitsstudie FRB+ (2013)
		Erlös bei Verkauf	CHF -2'000'000	Verkehrswertschätzung
Gemeindestöckli	CHF 1'135'200	Sanierung Wohnhaus	CHF 450'000	Grobkostenschätzung
		Erlös bei Verkauf	CHF -985'000	Verkehrswertschätzung
Rhynhaus	CHF 750'000	Umnutzung und Sanierung	CHF 1'500'000	Grobkostenschätzung
Wältihaus	CHF 860'000	Sanierung Wohnhaus	CHF 800'000	Grobkostenschätzung

8.3 VARIANTE Z4A

Situation



Beschreibung

- Umbau von Räumen im Primarschulhaus in Gruppenräume und Einbau einer Schulküche, Bereitstellung fehlender Lehrerarbeitsplätze
- Umzug der Tagesschule an den heutigen Bibliotheks-Standort
- Bereitstellung fehlender Lehrerarbeitsplätze im Sekundarschulhaus
- Neubau anstelle des Wältihauses für 3 Kindergärten und 3 Schulklassen
- Umbau und Sanierung des Gemeindehauses entsprechend den Bedürfnissen der Verwaltung
- Umbau und Sanierung der Militärunterkunft für Nutzung durch Vereine und Bibliothek
- Umnutzung / Verkauf der beiden Liegenschaften Rosig und Stegmatt

Kostenschätzung

Die Kostenschätzung basiert auf den in Kap. 8.2 dieser Variante entsprechend aufgeführten Angaben. Die Kosten der einzelnen Positionen sind dem aktuellen Projektstand entsprechend von unterschiedlicher Genauigkeit. Grössere Ungenauigkeiten bestehen insbesondere bei Grobkostenschätzungen für Sanierungen.

Liegenschaft	Massnahmen	Kostenschätzung
Sekundarschulhaus	Sanierung bestehendes Volumen und kleinere Raumanpassungen	CHF 2'000'000
Primarschulhaus Alpenweg	Kleinere Sanierungsarbeiten	CHF 50'000
	Umbau Bibliothek zu Tagesschule	CHF 200'000
	Einbau Schulküche	CHF 156'000
	Ausbau UG inkl. Schalldämmung	CHF 102'000
Neubau Schule, Kindergarten	Rückbau Wältihaus, Neubau für 3 Kindergärten und 3 Schulklassen	CHF 2'500'000
Schulhaus Rosig	Verkauf	CHF -1'800'000
Stegmatt	Verkauf	CHF -944'000
Turnhallen Alpenweg	Sanierung	CHF 800'000
Freibad/Hallenbad	Rückbau/Umgestaltung Freibad Sanierung Heizung/Fenster Hallenbad	CHF 2'100'000 CHF 800'000
Gemeindehaus und Militärunterkunft	Sanierung und Umbau für Verwaltung, Bibliothek und Vereine	CHF 4'500'000
Gemeindestöckli	Sanierung Wohnhaus	CHF 450'000
Rhynhaus	Umnutzung und Sanierung	CHF 1'500'000
Total		CHF 12'414'000

Beurteilung

Bedingungen für Schule:

Mit dieser Variante wird für alle Schulstufen das nötige Raumangebot inklusive zweckmässiger Reserven geschaffen (Turnhalle ausgenommen). Mit dem Neubau für Kindergarten und Schule kann der zusätzlich benötigte Raum den heutigen Anforderungen entsprechend realisiert werden. Die Zentralisierung ermöglicht insgesamt eine Vereinfachung des Schulbetriebs.

Bedingungen für Verwaltung:

Der Ausbau des Gemeindehauses löst die Platzprobleme der Verwaltung und ermöglicht eine erhebliche Verbesserung der Infrastruktur.

Bedingungen für Vereine:

In der Militärunterkunft und im Rhynhaus entstehen mit dieser Variante beträchtliche Raumreserven und somit die Möglichkeit, die Bedürfnisse der Vereine abzudecken.

Zukunftstauglichkeit und Kosten:

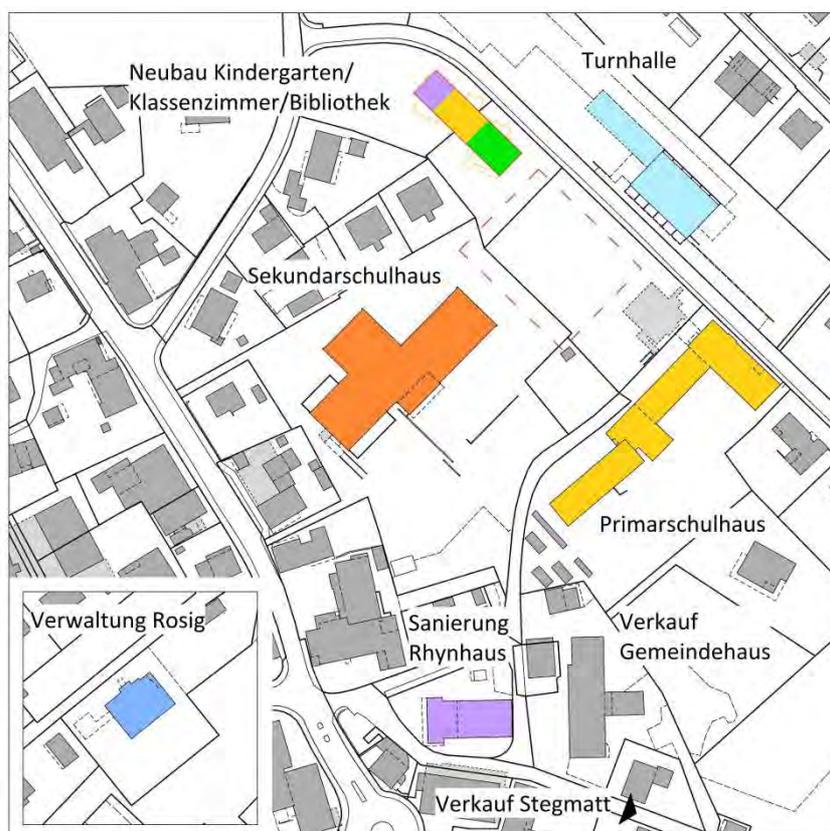
Mit einem Rückbau des Wältihauses zugunsten des Neubaus kann der Landverbrauch minimiert werden. Offen bleibt bei dieser Variante die Frage der Umnutzung der Turnhalle, sofern später eine neue Dreifachsporthalle gebaut wird. Im Vergleich mit den andern Varianten fallen mit dies Lösung vor allem die Kosten für den Neubau und für den zu erwartenden Erlös durch den Verkauf des Schulhauses Rosig ins Gewicht.

Etappierung:

Mit dem Neubau lässt sich die Etappierung relativ einfach gestalten, der Schulbetrieb wird mit einem Neubau weniger beeinträchtigt als mit einer Umnutzung eines bestehenden Baus. Für die Verwaltung ist während des Umbaus eine temporäre Unterkunft bereit zu stellen.

8.4 VARIANTE Z4B

Situation



Beschreibung

- Umbau von Räumen im Primarschulhaus in Gruppenräume und Einbau einer Schulküche, Bereitstellung fehlender Lehrerarbeitsplätze
- Umzug der Tagesschule an den heutigen Bibliotheks-Standort
- Bereitstellung fehlender Lehrerarbeitsplätze im Sekundarschulhaus
- Neubau anstelle des Wältihauses für 3 Kindergärten, 3 Schulklassen und für die Bibliothek
- Umbau und Sanierung des Schulhauses Rosig entsprechend den Bedürfnissen der Verwaltung und weiterer Nutzer
- Umbau und Sanierung des Rhyhauses für Vereine (Sitzungszimmer, Brockenstube) und Jugendtreff
- Umnutzung / Verkauf der beiden Liegenschaften Gemeindehaus / Militärunterkunft und Stegmatt

Kostenschätzung

Die Kostenschätzung basiert auf den in Kap. 8.2 dieser Variante entsprechend aufgeführten Angaben. Die Kosten der einzelnen Positionen sind dem aktuellen Projektstand entsprechend von unterschiedlicher Genauigkeit. Grössere Ungenauigkeiten bestehen insbesondere bei Grobkostenschätzungen für Sanierungen.

Liegenschaft	Massnahmen	Kostenschätzung
Sekundarschulhaus	Sanierung bestehendes Volumen und kleinere Raumanpassungen	CHF 2'000'000
Primarschulhaus Alpenweg	Kleinere Sanierungsarbeiten	CHF 50'000
	Umbau Bibliothek zu Tagesschule	CHF 200'000
	Einbau Schulküche	CHF 156'000
	Ausbau UG inkl. Schalldämmung	CHF 102'000
Neubau Schule, Kindergarten, Bibliothek	Rückbau Wältihaus, Neubau für 3 Kindergärten, 3 Schulklassen, Bibliothek	CHF 3'200'000
Schulhaus Rosig	Umbau für Verwaltung und weiterer Nutzer	CHF 2'200'000
Stegmatt	Verkauf	CHF -944'000
Turnhallen Alpenweg	Sanierung	CHF 800'000
Freibad/Hallenbad	Rückbau/Umgestaltung Freibad Sanierung Heizung/Fenster Hallenbad	CHF 2'100'000 CHF 800'000
Gemeindehaus und Militärunterkunft	Verkauf	CHF -2'000'000
Gemeindestöckli	Verkauf	CHF -985'000
Rhynhaus	Umnutzung und Sanierung	CHF 1'500'000
Total		CHF 9'179'000

Beurteilung

Bedingungen für Schule:

Mit dieser Variante wird für alle Schulstufen das nötige Raumangebot inklusive zweckmässiger Reserven geschaffen (Turnhalle ausgenommen). Mit dem Neubau für Kindergarten, Schule und Bibliothek kann der zusätzlich benötigte Raum den heutigen Anforderungen entsprechend realisiert werden. Die Zentralisierung ermöglicht insgesamt eine Vereinfachung des Schulbetriebs.

Bedingungen für Verwaltung:

Im umgebauten Schulhaus Rosig stehen knapp 900 m² NGF für die neuen Verwaltungsräume zur Verfügung. Die Verwaltung erhält damit in diesem repräsentativen, denkmalgeschützten Bau genügend Räumlichkeiten in Zentrums- und Bahnhofsnähe. Die Umbaumöglichkeiten (insbes. Raumeinteilung) sind in einer vertieften Studie zu überprüfen.

Bedingungen für Vereine:

Das Raumangebot für Vereine kann mit der Umsetzung dieser Variante verbessert werden. Raumreserven für Sitzungszimmer, Jugendtreff oder Brockenstube sind im Rosig und im Rhynhaus vorhanden.

Zukunftstauglichkeit und Kosten:

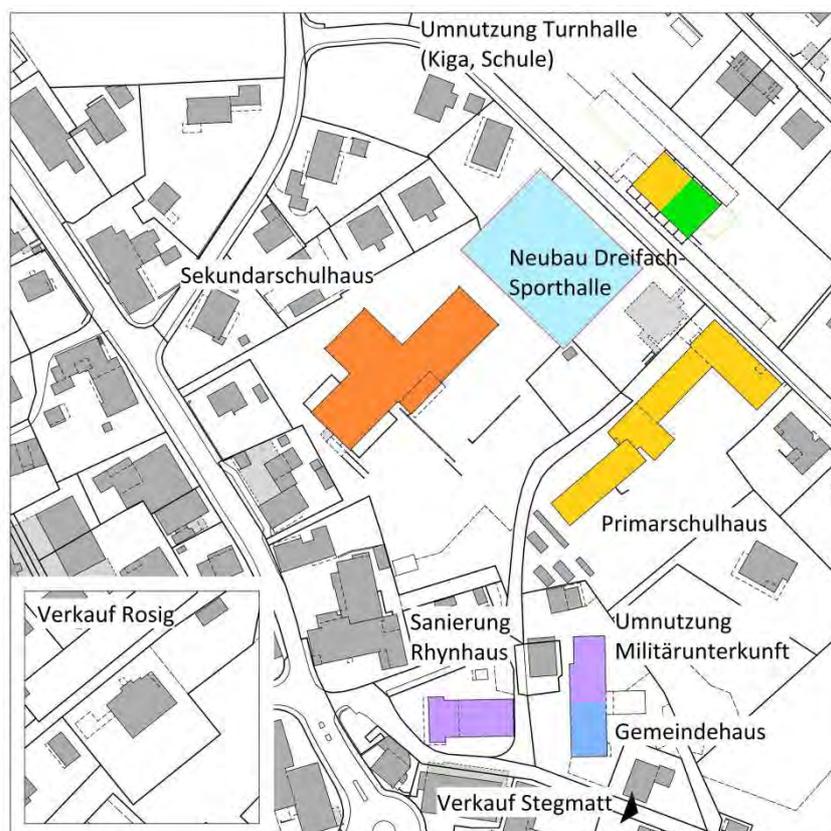
Mit einem Rückbau des Wältihauses zugunsten des Neubaus kann der Landverschleiss minimiert werden. Ungelöst bleibt bei dieser Variante die Frage der Umnutzung der Turnhalle, sofern später eine neue Dreifach-Halle gebaut wird. Im Vergleich mit den andern Varianten fallen mit dieser Lösung vor allem die Kosten für den Neubau und für den zu erwartenden Erlös durch den Verkauf des Gemeindehauses bzw. der Militärunterkunft ins Gewicht. Da nebst der Erfüllung der Raumansprüche von Schule und Verwaltung nur kleine Raumreserven für weitere Nutzungen (Vereine) zur Verfügung stehen, fallen mit dieser Variante im Vergleich tiefere Kosten an.

Etappierung:

Mit dem Neubau lässt sich die Etappierung relativ einfach gestalten, der Schulbetrieb wird mit einem Neubau weniger beeinträchtigt als mit einer Umnutzung eines bestehenden Baus. Ein Umzug der Verwaltung ins Schulhaus Rosig wird möglich, sobald die Schule in den Neubau ziehen kann.

8.5 VARIANTE Z5A

Situation



Beschreibung

- Umbau von Räumen im Primarschulhaus in Gruppenräume und Einbau einer Schulküche, Bereitstellung fehlender Lehrerarbeitsplätze
- Umzug der Tagesschule an den heutigen Bibliotheks-Standort
- Bereitstellung fehlender Lehrerarbeitsplätze im Sek.-Schulhaus
- Neubau einer Dreifach-Sporthalle
- Umnutzung der alten Turnhalle für 3 Kindergärten und 3 Schulklassen
- Umbau und Sanierung des Gemeindehauses entsprechend den Bedürfnissen der Verwaltung
- Umbau und Sanierung der Militärunterkunft für Nutzung durch Vereine und Bibliothek
- Umnutzung / Verkauf der beiden Liegenschaften Rosig und Stegmatt

Kostenschätzung

Die Kostenschätzung basiert auf den in Kap. 8.2 dieser Variante entsprechend aufgeführten Angaben. Die Kosten der einzelnen Positionen sind dem aktuellen Projektstand entsprechend von unterschiedlicher Genauigkeit. Grössere Ungenauigkeiten bestehen insbesondere bei Grobkostenschätzungen für Sanierungen.

Liegenschaft	Massnahmen	Kostenschätzung
Sekundarschulhaus	Sanierung bestehendes Volumen und kleinere Raumanpassungen	CHF 2'000'000
Primarschulhaus Alpenweg	Kleinere Sanierungsarbeiten	CHF 50'000
	Umbau Bibliothek zu Tagesschule	CHF 200'000
	Einbau Schulküche	CHF 156'000
	Ausbau UG inkl. Schalldämmung	CHF 102'000
Schulhaus Rosig	Verkauf	CHF -1'800'000
Stegmatt	Verkauf	CHF -944'000
Turnhallen Alpenweg	Rückbau / Umnutzung: Einbau von 3 Kindergärten und 3 Schulzimmern, inkl. Nebenräume, Umgestaltung Aussenraum	CHF 2'800'000
Dreifach-Sporthalle mit Mehrzwecknutzung	Neubau	CHF 10'000'000
„Roter Platz“	Umbau in Rasenspielfeld	CHF 300'000
Freibad/Hallenbad	Rückbau/Umgestaltung Freibad Sanierung Heizung/Fenster Hallenbad	CHF 2'100'000 CHF 800'000
Gemeindehaus und Militärunterkunft	Sanierung und Umbau für Verwaltung, Bibliothek und Vereine	CHF 4'500'000
Gemeindestöckli	Sanierung Wohnhaus	CHF 450'000
Rhynhaus	Umnutzung und Sanierung	CHF 1'500'000
Wältihaus	Sanierung Wohnhaus	CHF 800'000
Total		CHF 23'014'000

Beurteilung

Bedingungen für Schule:

Mit dieser Variante wird für alle Schulstufen das nötige Raumangebot inklusive zweckmässiger Reserven geschaffen. Die neue Dreifach-Sporthalle verbessert das Hallenangebot für Schule und Sportvereine. Mit der Umnutzung der alten Turnhallen in Schul- und Kindergartenräume wird zusätzlich benötigter Raum innerhalb einer bestehenden Baustruktur geschaffen. Die Zentralisierung ermöglicht insgesamt eine Vereinfachung des Schulbetriebs.

Bedingungen für Verwaltung:

Der Ausbau des Gemeindehauses löst die Platzprobleme der Verwaltung und ermöglicht eine erhebliche Verbesserung der Infrastruktur.

Bedingungen für Vereine:

In der Militärunterkunft und im Rhynhaus entstehen mit dieser Variante beträchtliche Raumreserven und somit die Möglichkeit, die Bedürfnisse der Vereine abzudecken. Mit der neuen Dreifach-Sporthalle wird das Hallenangebot für die Sportvereine erheblich verbessert.

Zukunftstauglichkeit und Kosten:

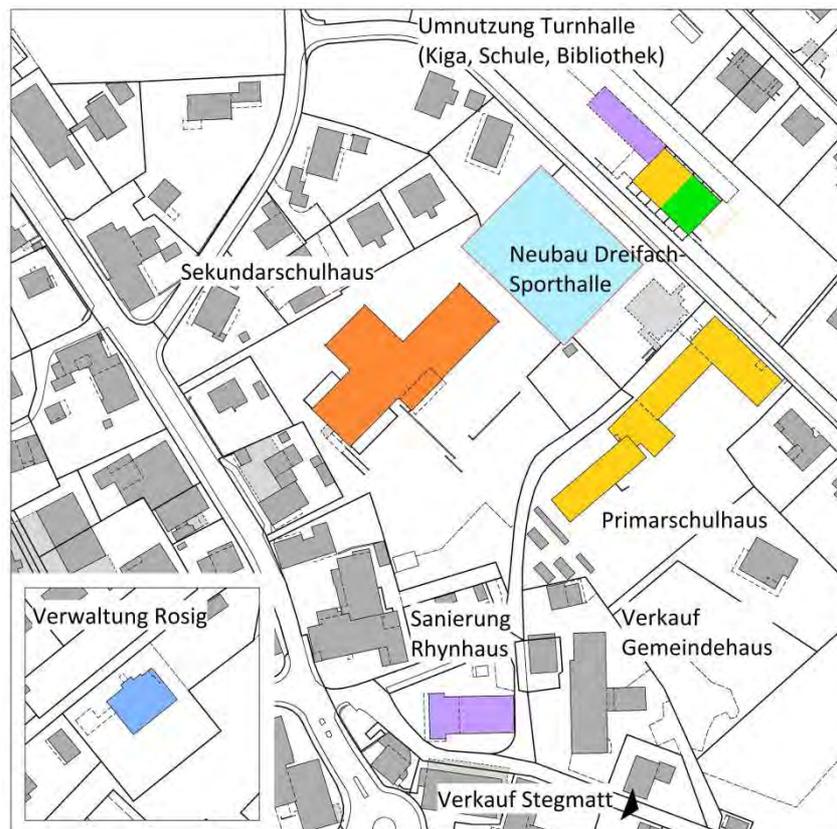
Diese Variante erfüllt langfristig alle Raumbedürfnisse von Schule, Verwaltung und Vereinen, löst aber auch die höchsten Investitionen aus. Am stärksten ins Gewicht fallen im Vergleich mit den andern Varianten die Kosten für den Neubau der Dreifach-Halle und für die Umnutzung der alten Hallen sowie der durch den Verkauf des Schulhauses Rosig zu erwartende Erlös.

Etappierung:

Die Umnutzung der alten Turnhallen ermöglicht eine haushälterische Lösung, erfordert aber eine entsprechende Priorisierung und Etappierung der einzelnen Bauvorhaben. Für die Verwaltung ist während des Umbaus eine temporäre Unterkunft bereit zu stellen.

8.6 VARIANTE Z5B

Situation



Beschreibung

- Umbau von Räumen im Primarschulhaus in Gruppenräume und Einbau einer Schulküche, Bereitstellung fehlender Lehrerarbeitsplätze
- Umzug der Tagesschule an den heutigen Bibliotheks-Standort
- Bereitstellung fehlender Lehrerarbeitsplätze im Sekundarschulhaus

- Neubau einer Dreifach-Sporthalle
- Umnutzung der alten Turnhalle für 3 Kindergärten, 3 Schulklassen und Bibliothek
- Umbau und Sanierung des Schulhauses Rosig entsprechend den Bedürfnissen der Verwaltung
- Umbau und Sanierung des Rhyhauses für Vereine (Sitzungszimmer, Brockenstube) und Jugendtreff
- Umnutzung / Verkauf der beiden Liegenschaften Gemeindehaus / Militärunterkunft und Stegmatt

Kostenschätzung

Die Kostenschätzung basiert auf den in Kap. 8.2 dieser Variante entsprechend aufgeführten Angaben. Die Kosten der einzelnen Positionen sind dem aktuellen Projektstand entsprechend von unterschiedlicher Genauigkeit. Grössere Ungenauigkeiten bestehen insbesondere bei Grobkostenschätzungen für Sanierungen.

Liegenschaft	Massnahmen	Kostenschätzung
Sekundarschulhaus	Sanierung bestehendes Volumen und kleinere Raumanpassungen	CHF 2'000'000
Primarschulhaus Alpenweg	Kleinere Sanierungsarbeiten	CHF 50'000
	Umbau Bibliothek zu Tagesschule	CHF 200'000
	Einbau Schulküche	CHF 156'000
	Ausbau UG inkl. Schalldämmung	CHF 102'000
Schulhaus Rosig	Umbau für Verwaltung und weiterer Nutzer	CHF 2'200'000
Stegmatt	Verkauf	CHF -944'000
Turnhallen Alpenweg	Rückbau / Umnutzung: Einbau von 3 Kindergärten, 3 Schulzimmern und Bibliothek, inkl. Nebenräume, Umgestaltung Aussenraum	CHF 3'500'000
Dreifach-Sporthalle mit Mehrzwecknutzung	Neubau	CHF 10'000'000
„Roter Platz“	Umbau in Rasenspielfeld	CHF 300'000
Freibad/Hallenbad	Rückbau/Umgestaltung Freibad Sanierung Heizung/Fenster Hallenbad	CHF 2'100'000 CHF 800'000
Gemeindehaus und Militärunterkunft	Verkauf	CHF -2'000'000
Gemeindestöckli	Verkauf	CHF -985'000
Rhyhaus	Umnutzung und Sanierung	CHF 1'500'000
Wältihaus	Sanierung Wohnhaus	CHF 800'000
Total		CHF 19'779'000

Beurteilung

Bedingungen für Schule:

Mit dieser Variante wird für alle Schulstufen das nötige Raumangebot inklusive zweckmässiger Reserven geschaffen. Die neue Dreifach-Sporthalle verbessert das Hallenangebot für Schule und Sportvereine. Mit der Umnutzung der alten Turnhallen in Schul-, Kindergartenräume und Bibliothek wird zusätzlich benötigter Raum innerhalb einer bestehenden Baustruktur geschaffen. Die Zentralisierung ermöglicht insgesamt eine Vereinfachung des Schulbetriebs.

Bedingungen für Verwaltung:

Im umgebauten Schulhaus Rosig stehen knapp 900 m² NGF für die neuen Verwaltungsräume zur Verfügung. Die Verwaltung erhält damit in diesem repräsentativen, denkmalgeschützten Bau genügend Räumlichkeiten in Zentrums- und Bahnhofsnähe. Die Umbaumöglichkeiten (insbes. Raumeinteilung) sind in einer vertieften Studie zu überprüfen.

Bedingungen für Vereine:

Das Raumangebot für Vereine kann mit der Umsetzung dieser Variante verbessert werden. Raumreserven für Sitzungszimmer, Jugendtreff oder Brockenstube sind im Rosig und im Rhynhaus vorhanden.

Zukunftstauglichkeit und Kosten:

Diese Variante erfüllt langfristig alle Raumbedürfnisse von Schule und Verwaltung, löst aber mit dem Bau der Dreifach-Halle hohe Investitionen aus. Am stärksten ins Gewicht fallen im Vergleich mit den andern Varianten neben den Kosten für die neue Sporthalle die Kosten für die Umnutzung der alten Hallen sowie der durch den Verkauf des Gemeindehauses bzw. der Militärunterkunft zu erwartende Erlös. Für Vereine stehen mit dieser Variante nur kleine Raumreserven im Rhynhaus zur Verfügung.

Etappierung:

Die Umnutzung der alten Turnhallen ermöglicht eine haushälterische Lösung, erfordert aber eine entsprechende Priorisierung und Etappierung der einzelnen Bauvorhaben. Ein Umzug der Verwaltung ins Schulhaus Rosig wird möglich, sobald die Schule in die umgebauten alten Turnhallen ziehen kann.

8.7 VARIANTE 0 (STATUS QUO)

Beschreibung

Als Vergleichsbasis wird mit der Variante 0 ein bezüglich Standorte unveränderter Zustand beschrieben. D. h., dass weder eine Nutzung verschoben noch ein Schul- oder Kindergartenstandort aufgehoben wird. Mit dieser Variante wird aber auch keine Verbesserung bzw. Erhöhung des Raumangebots erreicht. Variante 0 stellt die ohnehin anstehenden

Kosten für die Sanierung einzelner Bauten dar. Diese Variante ist aber nicht zukunftstauglich, weil sie den in diesem Bericht ausgewiesenen Raumbedarf nicht zu decken vermag. Sie dient in der Variantenbeurteilung lediglich dem theoretischen Kostenvergleich.

Kostenschätzung

Liegenschaft	Massnahmen	Kostenschätzung
Sekundarschulhaus	Sanierung bestehendes Volumen und kleinere Raumanpassungen	CHF 2'000'000
Schulhaus Rosig	Sanierung Schulhaus	CHF 950'000
Stegmatt	Sanierung	CHF 800'000
Turnhallen Alpenweg	Sanierung	CHF 800'000
Freibad/Hallenbad	Rückbau/Umgestaltung Freibad Sanierung Heizung/Fenster Hallenbad	CHF 2'100'000 CHF 800'000
Gemeindehaus und Militärunterkunft	Sanierung und Umbau für Verwaltung u. a. (Nutzung ungeklärt)	CHF 1'500'000
Gemeindestöckli	Sanierung Wohnhaus	CHF 450'000
Rhynhaus	Umnutzung und Sanierung	CHF 1'500'000
Wältihaus	Sanierung Wohnhaus	CHF 800'000
Total		CHF 11'700'000

Beurteilung

Mit Variante 0 wird verdeutlicht, dass so oder so hohe Investitionen für die Sanierung eines grossen Teils der Gemeindeliegenschaften anstehen. Weil mit der Nullvariante keine Liegenschaft verkauft wird, kommt diese Variante die Gemeinde längerfristig teurer zu stehen als Variante 4a oder 4b. Fazit: Auch wenn die aufgestellten Kosten der verschiedenen Varianten nicht 1:1 vergleichbar sind (nicht berücksichtigt sind z. B. Mieterträge), wird die Gemeinde in den nächsten Jahren höhere Beträge in den Unterhalt ihrer Liegenschaften stecken müssen.

8.8 FINANZIERUNG

Umsetzbarkeit

Bei den einzelnen Varianten der LSP sind die Gesamtkosten durch eine Grobkostenschätzung ausgewiesen. Für die theoretische Umsetzung wurde ein Vorgehen definiert, das planerisch und organisatorisch Sinn macht. Es versteht sich von selbst, dass die LSP aufgrund der hohen Kosten nicht innerhalb weniger Jahre umgesetzt werden kann.

Zusammen mit dem Budget hat der Gemeinderat der Gemeindeversammlung jeweils den Finanzplan zur Kenntnis zu bringen. Der ordentliche Finanzplan umfasst einen Zeitraum von fünf Jahren. Dieser Planungszeitraum ist für eine Liegenschafts- und Schulraumstrategie viel zu kurz. Die Umsetzbarkeit der LSP wird daher mit einem durch die Fi-

nanzverwaltung und die Plektra GmbH aus Schüpfen entwickelten Instrument über eine längere Zeitspanne aufgezeigt.

Die Erkenntnisse daraus sind laufend in den ordentlichen Finanzplan mit einzubeziehen. Nur der ordentliche, fünfjährige Finanzplan wird die Umsetzbarkeit und finanzielle Tragbarkeit im Detail aufzeigen können. Das zusätzlich entwickelte Instrument liefert aber sehr wertvolle Informationen und hilft, die finanziellen Auswirkungen aus der LSP im Trend aufzuzeigen.

Entwicklung der Steuerbelastung

Das zusätzlich zum Finanzplan erarbeitete Instrument (vgl. Tabellen im Anhang) zeigt ohne Einbezug aller anderen Parameter (u. a. Eigenkapital) auf, wie sich die Investitionen aus der LSP mit ihren Folgekosten voraussichtlich bis 2050 auf die Steuerbelastung auswirken werden. Die Ergebnisse in den Grafiken und Tabellen basieren auf den Rechnungszahlen 2014. Per Ende 2014 beträgt ein Steuerzehntel rund CHF 478'300.00. Wie sich der Steuerertrag und dementsprechend auch der Betrag eines Steuerzehntels in den nächsten Jahren entwickeln werden, hängt u.a. vom Steuersegment der neu Zugezogenen und der noch Zuziehenden ab. Im laufenden und im nächsten Jahr werden diesbezüglich neue Erkenntnisse vorliegen.

Die Gemeinde investierte in den letzten sechs Jahren durchschnittlich Fr. 440'000.- (ohne die Ausgaben für den Umbau des Hallenbades). Die aufgezeigte Entwicklung des Steuerfusses bezieht sich ausschliesslich auf die Investitionen aus der LSP. Zusätzlicher Mittelbedarf für weitere Investitionen (Strassen, öffentliche Beleuchtung, Werkhof etc.) oder Mehraufwand aus dem laufenden Betrieb der Gemeinde sind nicht berücksichtigt. Ebenfalls nicht eingerechnet ist die Entwicklung des Eigenkapitals (Stand 31.12.2014: 3.179 Mio. Franken).

Nebst der Veränderung des Steuerfusses geht aus den Berechnungen auch die Entwicklung der Gesamtverschuldung der Gemeinde und der Verschuldung pro Kopf der Bevölkerung hervor. Die Berechnungen basieren ebenfalls auf den Rechnungszahlen 2014. Auch hier bezieht sich die aufgezeigte Entwicklung ausschliesslich auf den Fremdmittelbedarf, der sich aus dem Umsetzen der LSP ergeben wird.

Kommentar

Je grösser die Gesamtkosten sind, umso stärker steigt der Steuerfuss. Diese Aussage überrascht nicht. Bei Betrachtung der verschiedenen Varianten ist offensichtlich, dass bei einem Neubau einer Dreifachsporthalle mit Mehrzwecknutzung die Belastung viel stärker steigt, weil sich mit dieser Investition die Gesamtkosten fast verdoppeln. Die Gemeinde erhält jedoch mit dieser Investition einen grossen Mehrwert. Vergleicht man die Varianten, welche keinen Neubau einer Dreifachsporthalle vorsehen (VZ4a, VZ4b, V0), wird schnell ersichtlich, dass die Belastung für die Gemeinde ähnlich ist.

9. VERNEHMLASSUNG

Provisorischer Strategieentscheid	<p>An der Sitzung vom 21. April 2015 hat der Gemeinderat den provisorischen Bericht beraten und diesen nach der Infoveranstaltung vom 5. Mai 2015 für die Vernehmlassung freigegeben. In seinem provisorischen Strategieentscheid stellte der Gemeinderat insbesondere die Varianten 5Za und 5Zb zur Diskussion. Diese Varianten können gemäss Gemeinderat den Bedarf der Schule, der Verwaltung und der Vereine am besten abdecken. Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass der Bau einer Dreifachsporthalle nur mit einem finanziellen Kraftakt möglich sein wird.</p>
Zahlreiche Stellungnahmen	<p>Die Vernehmlassung hat gezeigt, dass die Bevölkerung aktiv mitdenkt und die LSP ein ernstzunehmendes Anliegen darstellt. Bei der Verwaltung gingen insgesamt 36 Stellungnahmen ein. Diese sind bezüglich des Umfangs sehr unterschiedlich. Es wurden sehr aufwändige, mehrseitige Stellungnahmen bis zu kurz formulierten Eingaben abgegeben. Im Anhang A2 werden die Vernehmlassungseingaben zusammengefasst dargestellt, bewertet und beurteilt.</p>
Häufigste Nennungen	<p>Die Dreifachsporthalle wird in der Vernehmlassung am meisten erwähnt. Nebst Zustimmungen und Ablehnungen werden auch neue mögliche Varianten vorgeschlagen. Auch wird verschiedentlich darauf hingewiesen, dass eine Mehrzwecknutzung sinnvoll wäre. Am zweithäufigsten wird die Zentralisierung der Schulstandorte genannt. Auch hier gibt es zustimmende und ablehnende Voten. Der dritte Hauptpunkt betrifft die Finanzierung. Einerseits wird darauf hingewiesen, dass die vorgesehene Auswirkung auf den Finanzhaushalt unausweichlich, bzw. für die Gemeinde nicht tragbar sei, andererseits wird v. a. der in den Tabellen aufgeführte Zinssatz heftig kritisiert.</p>
Vertiefte Abklärungen nach Vernehmlassung	<p>Nebst diesen drei Hauptpunkten werden diverse weitere Aspekte des Berichts kommentiert und zusätzliche Überlegungen aufgeführt (Rhynhaus, Regionalisierung, Fusionsabklärung Schlosswil, Jugendtreff etc.). An der Klausur vom 30. Oktober 2015 diskutierte der Gemeinderat die Eingaben aus der Vernehmlassung und beauftragte die LSP-Kommission, weitere Abklärungen zuhanden des Gemeinderats auszuführen. Die Eingaben wurden nach dem Strategieentscheid des Gemeinderats vom 1. Juni 2016 beantwortet und den Vernehmlassungsteilnehmerinnen und -teilnehmern im November 2016 zugesandt.</p>

10. NACHTRÄGLICHE ABKLÄRUNGEN

Nachträgliche Abklärungen

An der Klausur vom 30. Oktober 2015 diskutierte der Gemeinderat die Eingaben aus der Vernehmlassung. Er verlangte von der zuständigen Kommission ergänzende oder zusätzliche Abklärungen. Die nachfolgend aufgelisteten Themen zeigen, wo im Bericht Ergänzungen zum jeweiligen Thema angebracht bzw. ob neue Kapitel angefügt wurden.

Zusätzliche Abklärung	Bericht
Turnhallenbedarf Schule	Eingefügt in Kap. 4.5
Turnhallenbedarf Vereine	Eingefügt in Kap. 6.2
Diverse Verkehrswertschätzungen	Eingefügt in Kap. 3.1, 3.2
Fusion Schlosswil	Neues Kapitel 10.1
Regionaler Hallenbedarf	Neues Kapitel 10.2
Parkplatzbedarf	Neues Kapitel 10.3, Anhang A4
Finanzierung	Neues Kapitel 10.4, Anhang A1
Weitere Varianten	Neues Kapitel 10.5, Anhang A5

10.1 ABKLÄRUNGEN ZUR FUSION MIT SCHLOSSWIL

Wegen den Fusionsabklärungen zwischen den beiden Gemeinden Grosshöchstetten und Schlosswil stellen sich auch für die Liegenschafts- und Schulraumplanung entsprechende Fragen. An dieser Stelle wird eine erste qualitative Einschätzung anhand der Erkenntnisse aus den Arbeitsgruppen Bildung und Bau/Liegenschaften vorgenommen (Stand Mai 2016).

Bildung

Die Schülerzahlen auf der Kindergarten und Primarstufe in Schlosswil bewegen sich in den nächsten Jahren im Rahmen der Richtlinien der Erziehungsdirektion. Es kann davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Klassen in den nächsten Jahren weitergeführt werden. Diese Erkenntnis führt dazu, dass der Standort Schlosswil erhalten bleiben soll. In der momentanen Raumsituation der Schulen in Grosshöchstetten wäre eine Aufnahme aller Schüler aus Schlosswil in Grosshöchstetten nicht zu bewältigen. Ab Schuljahr 2016/17 besuchen alle Oberstufenschüler (Sek und Real) aus Schlosswil die Schulen in Grosshöchstetten. Die Realschüler sind in die beiden Mehrjahrgangsklassen (Real) in Grosshöchstetten gut integriert worden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass spätestens im Schuljahr 2018/19, eine weitere Klasse auf der Oberstufe eröffnet werden muss. Mit dieser Eröffnung müsste ein

Fachzimmer aufgelöst werden wodurch anschliessend keine Räume zur Umnutzung mehr bestehen würden.

Aus diesem Grund müssen die Schülerzahlen beider Gemeinden regelmässig überprüft werden damit frühzeitig wichtige Schlüsse gezogen werden können (Standortfrage, Schulraum, Aufteilung der Klassen, ...). Es wird eine wichtige Frage sein, wann und wo Raumreserven zu schaffen sind.

Bau und Liegenschaften

Die Gemeinde Schlosswil hält fünf Liegenschaften mit einem Gebäudeversicherungswert von ca. CHF 9.4 Mio. (Grosshöchstetten ca. CHF 50 Mio). Die Liegenschaften konnten im Rahmen der Fusionsabklärung begutachtet und die jeweiligen Dossiers eingesehen werden. Die Liegenschaften sind in den letzten Jahren gut bis sehr gut unterhalten worden. Einzig das Bauernhaus an der Dorfstr. 12 ist in einem schlechten Zustand (vergleichbar mit Bauernhaus Kirchhalde 76). Dieses ist dem Finanzvermögen zugeordnet. In absehbarer Zeit drängen sich keine grossen Investitionen auf. Wie die Liegenschaften nach einer allfälligen Fusion genutzt werden, ist im Moment schwierig vorherzusagen. Einige Hinweise werden nachfolgend aufgelistet.

Verwaltungsgebäude:

Tendenziell werden Verwaltungen nach einer Fusion an einem Ort zusammengelegt. Es werden mittelfristig Raumvolumen frei, die anderweitig genutzt werden können (Wohnungen, Vereinsräume).

Saal:

Im Verwaltungsgebäude ist der Dorfsaal integriert. Er bietet für die Vereine nebst einem Saal für bis zu 200 Personen auch eine Küche, ein Foyer und Nebenräume. Dieser Saal wird für Veranstaltungen rege genutzt. Dieser wäre für Grosshöchstetter Vereine eine willkommene Alternative zu Aula oder Sternensaal.

Schulhaus/Turnhalle:

Das Schulhaus wird auch mittel- bis langfristig als Schule genutzt. Es sind keine grossen Änderungen zu erwarten. Die Turnhalle ist sehr klein und entspricht nicht den Richtlinien. Sie wird nur noch für den Turnunterricht der Unterstufe genutzt.

10.2 ABKLÄRUNGEN ZUM REGIONALEN HALLENBEDARF

Fehlende Hallenkapazitäten

Bei der Planung einer Dreifachhalle sollen auch die regionalen Hallenkapazitäten und -bedürfnisse berücksichtigt werden. Die umliegenden Gemeinden sind durch den Sek-Kreis Grosshöchstetten verbunden und wurden deshalb in einer Umfrage um ihre Stellungnahme gebeten (vgl. Anhang A3). Die Rückmeldungen haben ergeben, dass die Gemeinden kaum über freie Einheiten im Bereich Turnhalle verfügen oder diese

für unsere Bedürfnisse nicht ausreichen. Einige Gemeinden können sich vorstellen, dass ihre Vereine allenfalls das Angebot in Grosshöchstetten nutzen würden, falls dort eine Dreifachsporthalle vorhanden wäre.

Keine Zusammenarbeit mit Konolfingen

Die Gemeinde Konolfingen wurde in die Umfrage einbezogen, da auch sie mit einer Schulraumplanung beschäftigt ist. Eine Zusammenarbeit wäre aus Sicht Konolfingen erwünscht und möglich. Eine Dreifachsporthalle mit dieser grossen Gemeinde macht für Grosshöchstetten aber wenig Sinn, da mit erneuten Engpässen gerechnet werden müsste. Zudem sind die beiden Schulraumplanungen in unterschiedlichen Projektphasen unterwegs. Die Schulen in Grosshöchstetten benötigen alle drei Hallen, um den Sportunterricht im Dorf abdecken zu können. Der Strategieentscheid einer Dreifachsporthalle mit Mehrfachnutzung soll der Gemeinde Konolfingen jedoch kommuniziert werden.

10.3 PARKPLATZBEDARF UND -ANGEBOT

Berechnung
Parkplatzbedarf

Zur Bestimmung des Bedarfs an Parkplätzen einer neuen Dreifachhalle ist von verschiedenen Berechnungsgrundlagen auszugehen. Die gemäss kantonaler Bauverordnung definierte Formel liefert nur grobe Angaben zum Grundbedarf. Darum wird zusätzlich auf die VSS-Normen sowie auf den Mikrozensus Verkehr 2010 zurückgegriffen. Die detaillierten Berechnungen hierzu sind im Anhang A4 zu finden. Zusammenfassend ergibt sich folgendes Bild zum Bedarf an Parkplätzen für Autos (MIV) und Velos (LZV):

Berechnungsart	PP MIV	PP LZV
BauV	Freizeitanlagen: 79-115 Schulanlagen: 11 – 24	83-275, davon die Hälfte überdacht
VSS-Normen	47-84	13-150 (je nach Korrekturfaktor)
MZ Verkehr 2010	41-52	60

Fazit

Eine Berechnung der Parkplatzzahlen für Autos und Velos hängt stark von der angenommenen Anzahl an Sportlern und Zuschauern ab. Anhand der drei gewählten Berechnungsansätze entsteht ein Parkplatzbedarf für 50 bis 80 Autos und ca. 100 bis 225 Velos.

Bestehendes
Parkplatzangebot

Dieser Bedarf fällt hauptsächlich abends und an einzelnen Wochenenden an. Tagsüber würde die Halle nur für den Schulsport zur Verfügung stehen und somit keinen zusätzlichen Parkplatzbedarf generieren. Nach einer Zählung des heute bestehenden Parkplatzangebots im

Dorfzentrum (vgl. Anhang A4) kann davon ausgegangen werden, dass abends freie Parkplätze im Bereich der Schulanlage vorhanden wären. Die Zählung hat ergeben, dass rund 50 öffentliche sowie 50 weitere private Parkplätze bestehen. In einem nächsten Schritt muss geprüft werden, ob und wie diese für die Nutzer der Dreifachhalle verfügbar gemacht werden könnten. Es kann davon ausgegangen werden, dass nur für einen Teil des Gesamtbedarfs neue Plätze erstellt werden müssten. Bezüglich Veloabstellplätze steht abends das Angebot der Schule zur Verfügung.



In der Umgebung der Schulanlage bestehen etliche öffentliche und private Parkplätze, die allenfalls abends auch für Nutzer und Nutzerinnen einer neuen Dreifachhalle verfügbar wären.

10.4 FINANZIERUNG 2. TEIL

Vertiefte Überprüfung

In Zusammenarbeit mit dem Ressort Finanzen wurden verschiedene Finanzinstitute nach einer Einschätzung bezüglich der Zinsentwicklung gefragt. Verbindliche Antworten waren wegen internen Richtlinien keine erhältlich. Weiter wurden die Finanzinstitute nach den Konditionen für ein fiktives Bauvorhaben über CHF 2 Mio. der Gemeinde gefragt. Das günstigste erste Angebot ohne Nachverhandlung lag bei 0.5 % bei einer Laufzeit von 10 Jahren (Stand 21. Januar 2016).

Um die Diskussion über den richtigen Zinssatz für die nächsten 35 Jahre zu entschärfen, wurde der externe Finanzplaner beauftragt, die Tabelle nochmals zu überarbeiten. Die Aufgabe bestand darin, in der Tabelle anhand einer sehr optimistischen und einer sehr pessimistischen Zinsentwicklung die Folgen für den Steuerfuss in Form eines Bandes und nicht wie bisher in Form einer Linie aufzuzeigen. Weiter wurden einzelne Parameter anhand der neusten Erkenntnisse aus dem Abschluss 2015 angepasst (Steuerzehntel, Steuerzuwachs) und der Strategieentscheid zum Freibad mit geschätzten Kosten inkl. Planung von CHF. 2.1 Mio. aufgenommen.

In die Tabelle wurden Investitionen, die nicht zum Thema Liegenschaft- und Schulraumplanung gehören, bewusst nicht eingetragen. Bei einer vollständigen Integrierung der Investitionskosten müssten auch Entnahmen aus dem Wälti-Fonds, dem Eigenkapital sowie Einnahmen aus Vermietung und Beiträge von Bund und Kanton einbezogen werden. Dies ist eine sehr komplexe Aufgabe und übersteigt den Aufgabenbereich der Liegenschafts- und Schulraumplanung. Es gilt, die tendenziellen Folgen der Investitionen für den Steuerhaushalt aufzuzeigen. Die Genauigkeit der geschätzten Kosten für die einzelnen Projekte aus der Liegenschafts- und Schulraumplanung liegen bei $\pm 25\%$.

Das Ressort Finanzen geht davon aus, dass neben dem Projekt Verkehrssicherheitsmassnahmen VSSM (CHF 200'000.00) jährliche Investitionen im Steuerhaushalt von CHF 250'000.00 bis 300'000.00 in Strassen, Gewässer und Fahrzeuge anfallen.

Die Tabellen zu den einzelnen Varianten sind im Anhang A1 ersichtlich.

10.5 WEITERE ÜBERPRÜFTE VARIANTEN 6, 7 UND 8

Zusätzliche Standorte Die Eingaben zur Vernehmlassung haben die Überprüfung von weiteren, das zukünftige Turnhallenangebot betreffende Varianten ausgelöst. Überprüft wurden neben dem Standort Alpenweg die Standorte Arniacher und Schwimmbad. Die detaillierte Beschreibung mit Vor- und Nachteilen sowie die Darstellung der finanziellen Auswirkungen auf die Gesamtkosten der LSP sind im Anhang A5 zu finden.

Neue Varianten Die bestehenden Varianten (Z)4a, (Z)4b, (Z)5a und (Z)5b wurden mit den folgenden Varianten ergänzt:

- 6 Ergänzung der bestehenden Hallen mit neuer Einfachhalle
- 7 Neue Dreifachhalle mit Mehrzwecknutzung im Arniacher
- 8 Neue Dreifachhalle mit Mehrzwecknutzung beim Schwimmbad



Standort Arniacher

Standort Schwimmbad

Fazit Der Vergleich mit den zusätzlichen Varianten hat gezeigt, dass sich ein Standortwechsel (Arniacher oder Schwimmbad) nur marginal auf die Gesamtkosten auswirken würde und somit keine finanziellen Vorteile entstehen würden. Den Schulbetrieb würde durch die Wahl eines anderen Standortes aber erheblich beeinträchtigt. Aus Sicht der Schule ist darum klar, dass mindestens zwei Halleneinheiten in der Nähe (Standort Alpenweg) liegen müssen. Auch die Variante mit einer neuen Einfachhalle kann die Bedürfnisse der Gemeinde nicht überzeugend abdecken. Die Gegenüberstellung aller Varianten führt zum Schluss, dass die Erweiterung des Hallenangebots mit den bisherigen Varianten 5a und 5b am besten umgesetzt werden kann.

11. STRATEGIENETSCHIED GEMEINDERAT

11.1 VARIANTENWAHL

Variantenvergleich	<p>Der in Kap. 8 dargestellte und in Kap. 10 erweiterte Variantenvergleich zeigt Vor- und Nachteile sowie die zu erwartenden Investitionskosten und wertet die Varianten ohne Gewichtung einzelner Kriterien. Die Kostendifferenzen sind ausschliesslich auf das unterschiedliche Raumangebot der einzelnen Varianten zurückzuführen: Je besser das Raumangebot, umso höher die Kosten. In der Kostenzusammenstellung sind die entstehenden Betriebs- und Unterhaltskosten nicht abgebildet, jedoch in den Tabellen der Varianten im Anhang (Zeile Betriebskosten, 1.2% der Investition). Nirgends abgebildet sind die Einnahmen bzw. wegfallende Einnahmen vermieteter Gemeindeliegenschaften. Aus dem Kostenvergleich sind darum in erster Linie Rückschlüsse auf das Bauvolumen und auf die Erfüllung der verschiedenen Raumbedürfnisse zu schliessen.</p>
Weiter zu verfolgende Variante	<p>Konkretisiert und verglichen wurden vier verschiedene Varianten (ohne Variante 0): Variante Z4a und Z4b zeigen Lösungen ohne Neubau einer Sporthalle auf, Variante Z5a und Z5b beschreiben ein Vorgehen inklusive neuer Sporthalle. Mit der Vertiefung in Kap. 10 sind drei weitere Untervarianten mit verschiedenen Lösungsansätzen betreffend Sporthalle einbezogen worden. Unter Berücksichtigung der Bedürfnisse aller Nutzergruppen (Schule, Verwaltung und Vereine) und einer weitsichtigen Infrastrukturplanung wird den Varianten Z5a und Z5b den Vorzug gegeben. Einerseits können mit diesen beiden Varianten alle in dieser Studie eruierten Raumbedürfnisse gedeckt werden und andererseits ergeben sich bei einer entsprechenden Etappierung sinnvolle Umnutzungsmöglichkeiten bestehender Liegenschaften. Die Varianten Z4a und Z4b werden verworfen, weil damit die Chance einer zukunftsorientierten Weichenstellung vergeben würde. Das Problem des fehlenden Turnhallenangebots bleibt ungelöst und müsste spätestens nach der Umsetzung einer dieser Varianten wieder angegangen werden. Wird eine neue Sporthalle erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert, könnte das Umnutzungspotential aber nicht wie aufgezeigt zugunsten der Schule ausgeschöpft werden.</p>

11.2 ENTSCHEID

Strategie

Der Gemeinderat beschliesst an der Klausur vom 1. Juni 2016 die Liegenschafts- und Schulraumstrategie.

Die Varianten 5Za und 5Zb sollen weiter verfolgt werden. Diese Varianten können den Bedarf der Schule, der Verwaltung und der Vereine am besten abdecken. Die neue Dreifachhalle ist mit einer Bühne auszustatten, damit sie auch multifunktional genutzt werden kann. Der Entscheid über den Sitz der Gemeindeverwaltung (VZ5a = bestehendes Gemeindehaus / VZ5b = Rosig) ist gemäss aktueller Umsetzungsplanung frühestens in sechs Jahren zu fällen.

11.3 ARGUMENTE FÜR EINE ZENTRALISIERUNG DER SCHULE

Argumente aus schulischer Sicht

Die Kindergarten-, Primar- und Realschulkommission Grosshöchstetten (KPR) spricht sich klar für eine Variante aus, bei der von einer Zentralisierung der Schulanlagen ausgegangen wird. Nachfolgend werden die Argumente dazu aus schulischer Sicht aufgeführt.

Fitmachen für den Lehrplan 21

Der Lehrplan setzt auf eine starke Zusammenarbeit innerhalb von Zyklusgruppen (Kindergarten bis 2. Klasse, 3. bis 6. Klasse und 7. bis 9. Klasse). Lernziele und Kompetenzen werden mit dem Lehrplan 21 neu innerhalb eines Zyklus erarbeitet, gefördert und beurteilt. Das Zusammenrücken aller Klassen im gleichen Schulareal fördert den natürlichen Austausch und die Zusammenarbeit unter den Lehrpersonen.

Zugang zu Fachzimmern und Spezialräumen

Unsere Fachzimmer und Spezialräume sind künftig für alle Klassen ohne Verschiebung bzw. Zeitverlust erreichbar. Unsere Schülerinnen und Schüler profitieren so von einer zeitgemässen Infrastruktur. Für die Kindergärten Rosig und Stegmatt entfällt der Verschiebungsweg in die Turnhalle. Die Verschiebung von den Kindergärten zur Turnhalle führt in der jetzigen Situation immer über die Hauptstrasse und ist nicht ungefährlich (grosse Gruppen).

zentrale Tagesschule

Die Gründung eines Schulareals für alle Klassen führt für die betroffenen Kinder zu einem kurzen Weg in die Tagesschule. Zudem können Personalressourcen für die Wegbegleitung (aktuell Kindergärten Rosig und Stegmatt) eingespart werden. Die Zusammenarbeit von Tagesschule und Schule wird gefördert und Absprachen sind einfacher umzusetzen (kurzfristige Betreuung in der Tagesschule).

Stärkung der Sozialkompetenz	Alle Schülerinnen und Schüler absolvieren ihre Schulzeit am gleichen Ort. Der Austausch und Kontakt mit Schülerinnen und Schülern verschiedenen Alters fördert die Sozialkompetenz und das Zusammengehörigkeitsgefühl. Das Gefühl des Auseinanderreissens bei einem Wechsel des Schulstandortes entfällt.
Pädagogische Massnahmen	Das zentrale Schulareal ermöglicht einen schnellen und unkomplizierten Klassenwechsel, falls dies disziplinarische oder pädagogische Gründe erfordern.
vereinfachte Personalführung	Eine zentrale Lösung vereinfacht die Personalführung der Lehrpersonen durch die Schulleitung.
gemeinsamer Schulweg	Bei einem zentralen Schulangebot können sich Geschwister und Nachbarkinder unabhängig ihrer Klasseneinteilung auf den gleichen Schulweg begeben. Dies ermöglicht auch, dass z. B. Eltern mit Kindern im Kindergarten und in der Schule diese gemeinsam in die Schule schicken oder notfalls an den gleichen Ort begleiten können. Wir sind uns bewusst, dass der Schulweg durch eine Zentralisierung für einzelne Kinder verlängert und neu über eine Hauptstrasse führen wird. Der Gemeinderat hat Anfang 2015 eine nichtständige Kommission eingesetzt, die in ihrer Arbeit die Sofortmassnahmen auf dem Gemeindegebiet sowie die Verkehrssicherheit der Schulwege prioritär behandelt.

11.4 ARGUMENTE FÜR EINE NEUE DREIFACHHALLE MIT MEHRZWECKNUTZUNG

Bedarf der Schule und der Vereine	<p>Das bestehende Turnhallenangebot ist für die Schule wie auch für die zahlreichen Sportvereine der Gemeinde ungenügend. Der Bedarf von mindestens einer zusätzlichen Halleneinheit ist unbestritten. Der Nutzen von einer Dreifachhalle gegenüber dem Nutzen von drei separaten Einfachhallen ist dabei erheblich höher. Mit einer entsprechenden Ausstattung (mobile Bühne und Beleuchtung, Zusatzräume) wird die Halle auch für kulturelle Anlässe nutzbar und das entsprechende Raumdefizit (vgl. „Grosser Saal“, Kap. 6.1) kann entschärft werden.</p> <p>Wenn dieses Projekt mit der nötigen Weitsichtigkeit angegangen wird, resultiert daraus längerfristig eine nachhaltige und (land-) ressourcensparende Lösung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine Dreifachhalle hilft den Bedarf an dringend benötigter Hallenfläche zu decken • Die neue Halle kann in unmittelbarer Nähe zu den Schulhäusern realisiert werden (Rasenplatz Alpenweg)
-----------------------------------	---

- In der zentral gelegenen Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) sind die nötigen Landreserven noch vorhanden
- Die koordinierte Projektierung der baulichen Vorhaben innerhalb der ZöN ermöglicht das Nutzen wertvoller Synergien – Grünflächen werden geschont und es werden keine Leerstände produziert
- Grosshöchstetten setzt ein Zeichen zur Unterstützung und Förderung des Schulsports und der vielfältigen Vereinskultur

11.5 WEITERES VORGEHEN

Umsetzungsstrategie und Etappierung

Anhand der Tabellen im Anhang A1 ist ersichtlich, dass die Umsetzung der Liegenschafts- und Schulraumplanung mehrere Jahre in Anspruch nehmen wird. Die grösste Veränderung geschieht auf dem Areal Schulgasse / Alpenweg mit dem Neubau der Dreifachsporthalle mit Mehrzwecknutzung und dem Umbau der bestehenden Turnhallen zu Kindergärten und Schulräumen.

In einem ersten Schritt soll eine Ideen- oder Machbarkeitsstudie aufzeigen, wie das Areal letztlich aussehen könnte. Dabei spielen nicht nur die einzelnen Bauten eine wichtige Rolle. Die Studie soll auch aufzeigen, wie die verschiedenen Verkehrswege verlaufen und wo Parkplätze vorgesehen sind. Die Studie soll ein Bild davon vermitteln, wie das Schulareal in Zukunft aussehen wird. Weiter wird sich daraus für den Gemeinderat zeigen, ob baurechtliche Anpassungen notwendig sind und wie die Strategie finanzrechtlich abzuwickeln ist. Es muss auch geklärt werden, wie die Gemeindeliegenschaften in Zukunft mit Energie versorgt werden. Eine Zusammenarbeit mit der gemeinde-eigenen Energie Grosshöchstetten AG steht dabei im Vordergrund.

Dieser Prozess wird sich über das ganze Jahr 2017 hinwegziehen. Erst nachher kann ein Projekt konkret geplant werden. In welcher Phase ein Kredit für die Umsetzung eines Projekts der Bevölkerung unterbreitet wird, kann auch erst nach der Studie bestimmt werden. Eine erste Abstimmung wird frühestens im Jahr 2018 stattfinden. Dieser Termin macht auch Sinn, weil wahrscheinlich bis Ende 2017 entschieden ist, ob Grosshöchstetten mit Schlosswil fusionieren wird. Solch weitreichende Infrastrukturentscheide sollten nicht vor einer allfälligen Fusion gemacht werden.

In den Tabellen wird die Finanzierung der LSP mittels Anpassung des Steuerfusses angezeigt. Anhand diesen Tabellen und einer Klausur im Frühling 2016 definierte der Gemeinderat die Finanzstrategie für die nächsten Jahre. Der Finanzplan sieht eine erste Erhöhung des Steuerfusses um 2/10 auf 1.62 Einheiten für das Jahr 2018, ein weiteres Zehntel für das Jahr 2019 auf 1.72 Einheiten vor.

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass die Umsetzung der Liegenschafts- und Schulauplanung finanziell ein grosser Kraftakt für die Gemeinde bedeutet.

Der Strategieentscheid bedingt bei der Realisierung der einzelnen Projekte die Einhaltung einer entsprechenden Reihenfolge. Man kann die Turnhallen nicht in Schulräume umbauen, wenn keine alternativen Sporträume zur Verfügung stehen. Aus dieser Reihenfolge lässt sich eine langfristige Umsetzungsstrategie ableiten.

1. Neubau Dreifachhalle und Aussensportanlagen
(Abstimmung frühestens 2018)
> alte Turnhalle wird frei für neue Nutzung
2. Umbau alte Turnhalle für Umnutzung Kindergarten / Schule, evtl. Bibliothek (frühestens 2022)
3. Kindergarten und Schule können in umgebaute Turnhalle ziehen
> Rosig und Stegmatt werden frei für Umnutzung und / oder Verkauf
4. Sanierung Gemeindehaus oder Sanierung Rosig für Verwaltung und evtl. Bibliothek (frühestens 2026)
5. Sanierung und Umnutzung Rhynhaus (frühestens 2030)

Das Verfolgen der aufgezeigten Strategie kann die räumlichen Bedürfnisse langfristig abdecken. Aus der Zustandsanalyse der einzelnen Liegenschaften geht hervor, dass kurzfristig weitere, von der Strategie unabhängige Aufgaben anzugehen sind:

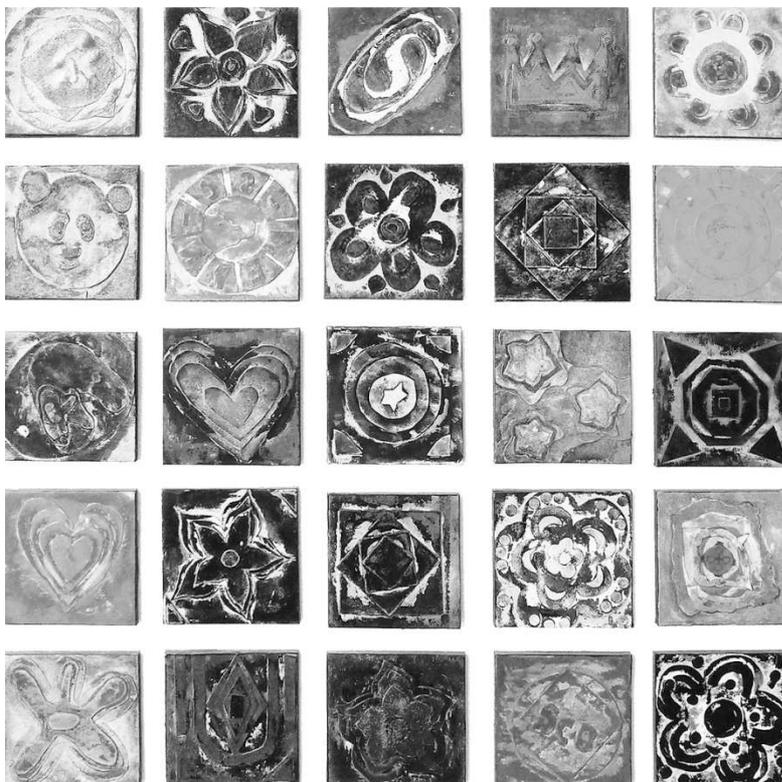
Weitere Schritte

- Der akute Platzmangel der Tagesschule erfordert möglichst bald erste Massnahmen. Einerseits könnte der bestehende Standort im Untergeschoss des Primarschulhauses ausgebaut werden, andererseits soll der definitive Standort der Tagesschule gemäss Strategieentscheid in die Räumlichkeiten der Bibliothek zu liegen kommen. Die Abklärungen zu Erweiterung / Umbau Tagesschule wurden in Angriff genommen, damit die Situation rasch verbessert werden kann. Die Tagesschule wie auch die Bibliothek sind wichtige Institutionen, denen gute und attraktive Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden sollen.
- Das sich in einem energetisch sehr schlechten Zustand befindliche Sekundarschulhaus verursacht heute enorm hohe Heizkosten. Dieses Gebäude ist darum alsbald möglich zu sanieren und auf einen energetisch den heutigen Anforderungen entsprechenden Stand zu bringen. Die Sanierung erfordert vorgängig die Klärung zur Nutzung der Aula sowie die Bestimmung der zukünftigen Energieversorgung.

Gemeinde Grosshöchstetten

LIEGENSCHAFTS- UND SCHULRAUMPLANUNG

Anhang zum Schlussbericht



16. Dezember 2016

INHALT

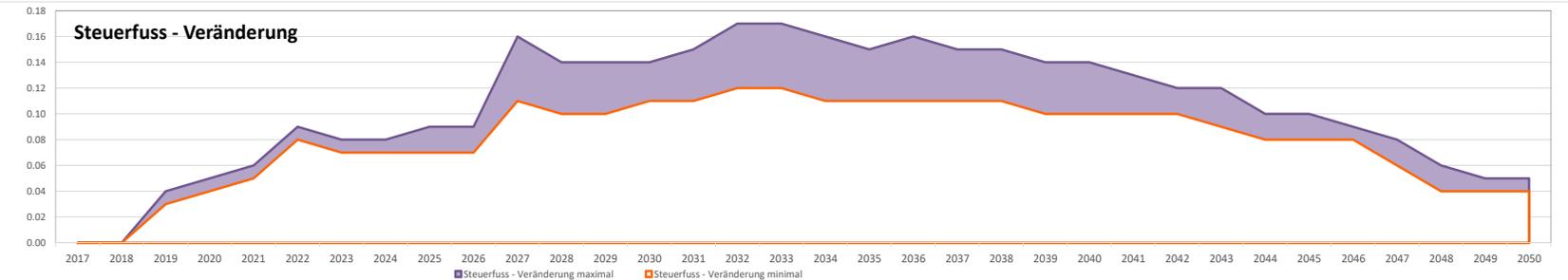
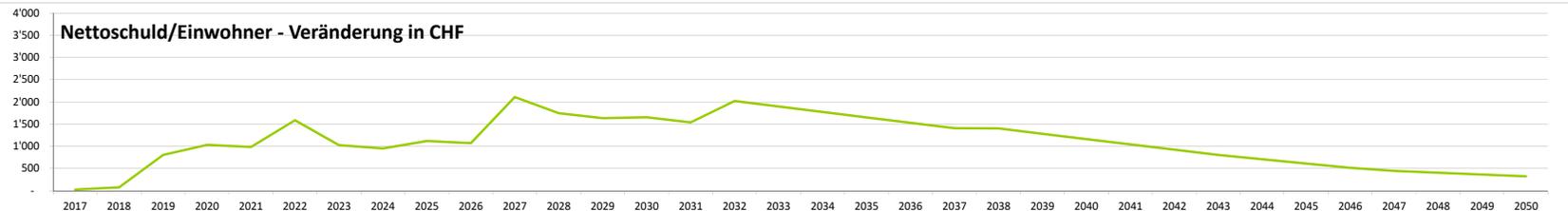
- A1 Tabellen „Einfluss auf Finanzhaushalt / Steuerfuss“
- A2 Zusammenfassung der Vernehmlassungseingaben
- A3 Ergebnisse zur regionalen Bedarfsabklärung
- A4 Parkierung und Verkehrsaufkommen
- A5 Überprüfte Varianten (4A/4B, 5A/5B, 6, 7 und 8)
- A6 Grundrisse

A1 TABELLEN

„EINFLUSS AUF FINANZHAUSHALT / STEUERFUSS“

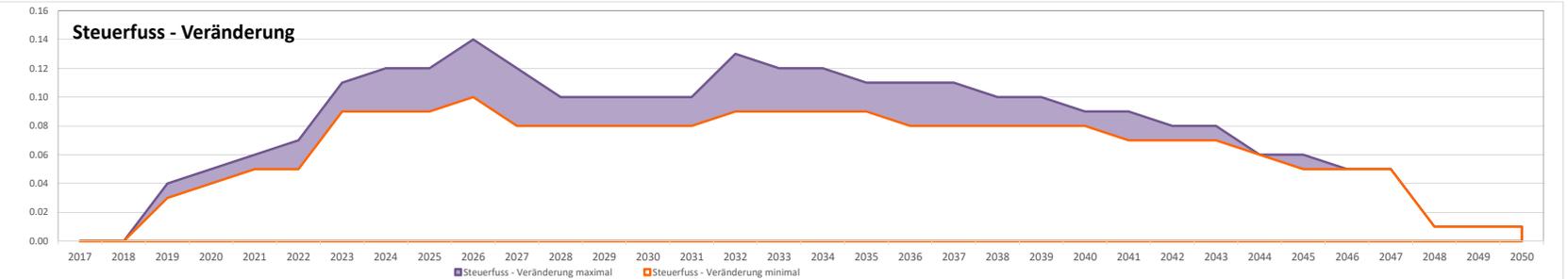
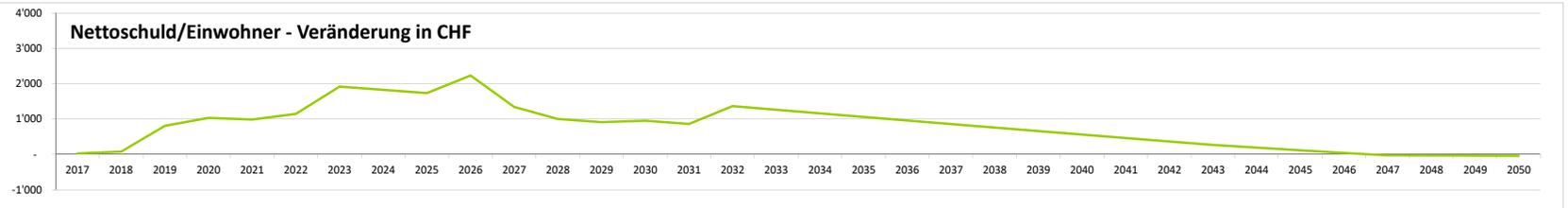
Variante Z4A (Zentralisierung Schulstandorte; Sanierung bestehender Turnhallen; Neubau Kindergarten, 1./2. Klasse anstelle Wältihaus; Verwaltung in Gemeindehaus)

	ND	% BK	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	Total
1 Sekundarschulhaus	25	1.2	100	100	1800																																2'000
2 Freibad, Hallenbad	25	1.2	100	1000	1000									800																							2'900
3 Neubau Schule, Kindergarten	25	1.2						2500																												2'500	
4 Schulhaus Rosig Verkauf	0	1.2							-1800																											-1'800	
5 Turnhallen Alpenweg	0	1.2								800																										800	
6 Gemeindeverwaltung	33	1.2									100	100	4300																							4'500	
7 Stegmatt Verkauf	0	1.2												-944																						-944	
8 Primarschulhaus Alpenweg	25	1.2														508																				508	
9 Rhyhnus	0	1.2															1500																			1'500	
10 Gemeindestöckli	0	1.2																						450												450	
Investitionen			100	200	2800	1000	0	2500	-1800	0	900	100	4300	-944	0	508	0	2300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12'414
Zuwachsrate Steuern			1.00	1.00	1.00	1.10	1.10	1.20	1.20	1.20	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	
1/10 Steuern			475	480	485	490	495	500	506	512	518	525	532	539	546	553	561	569	578	587	596	605	614	623	632	641	651	661	671	681	691	701	712	723	734	745	
Anzahl Einwohner			3649	3659	3669	3679	3689	3699	3709	3719	3729	3739	3749	3759	3769	3779	3789	3799	3809	3819	3829	3839	3849	3859	3869	3879	3889	3899	3909	3919	3929	3939	3949	3959	3969	3979	
Teuerung Betriebskosten			1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
Abschreibungen			4	12	124	164	164	264	264	264	267	270	400	400	400	420	420	452	452	452	452	452	452	452	452	452	452	452	452	452	452	452	452	452	452	452	11117
Betriebskosten			1	2	24	24	24	54	32	32	43	44	96	86	87	94	95	114	115	116	117	118	119	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	3140
			2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	Ø
Veränderung Verschuldung			96	284	2960	3796	3632	5868	3804	3540	4173	4003	7903	6559	6159	6247	5827	7675	7223	6771	6319	5867	5415	5413	4961	4509	4057	3605	3153	2781	2409	2037	1765	1609	1453	1297	
Nettoschuld/Einwohner - Veränderung in CHF			26	78	807	1'032	985	1'586	1'026	952	1'119	1'071	2'108	1'745	1'634	1'653	1'538	2'020	1'896	1'773	1'650	1'528	1'407	1'403	1'282	1'162	1'043	925	807	710	613	517	447	406	366	326	
Zinssatz minimal			0.70	0.70	0.70	0.70	1.00	1.00	1.10	1.10	1.10	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	
Zinsen minimal			1	2	21	27	36	59	42	39	46	48	95	79	74	75	87	115	108	102	95	88	81	81	74	68	61	54	47	42	36	31	26	24	22	19	1905
Jahreskosten minimal			6	16	169	215	224	377	338	335	356	362	591	565	561	589	602	681	675	670	664	658	652	658	652	647	641	635	629	545	540	536	432	315	314	312	19302
Steuerfuss - Veränderung minimal			0.00	0.00	0.03	0.04	0.05	0.08	0.07	0.07	0.07	0.07	0.11	0.10	0.10	0.11	0.11	0.12	0.12	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.10	0.10	0.10	0.10	0.09	0.08	0.08	0.08	0.06	0.04	0.04	0.04	
Zinssatz maximal			0.70	0.70	1.50	1.50	2.50	2.50	3.50	3.50	3.50	4.50	4.50	4.50	4.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50		
Zinsen maximal			1	2	44	57	91	147	95	124	146	140	356	295	277	281	320	422	397	372	348	381	352	352	322	293	264	234	236	209	181	153	132	121	109	97	7351
Jahreskosten maximal			6	16	192	245	279	465	391	420	456	454	852	781	764	795	835	988	964	940	917	951	923	929	900	872	844	815	818	712	685	658	538	412	401	390	24748
Steuerfuss - Veränderung maximal			0.00	0.00	0.04	0.05	0.06	0.09	0.08	0.08	0.09	0.09	0.16	0.14	0.14	0.14	0.15	0.17	0.17	0.16	0.15	0.16	0.15	0.15	0.14	0.14	0.13	0.12	0.12	0.10	0.10	0.09	0.08	0.06	0.05	0.05	



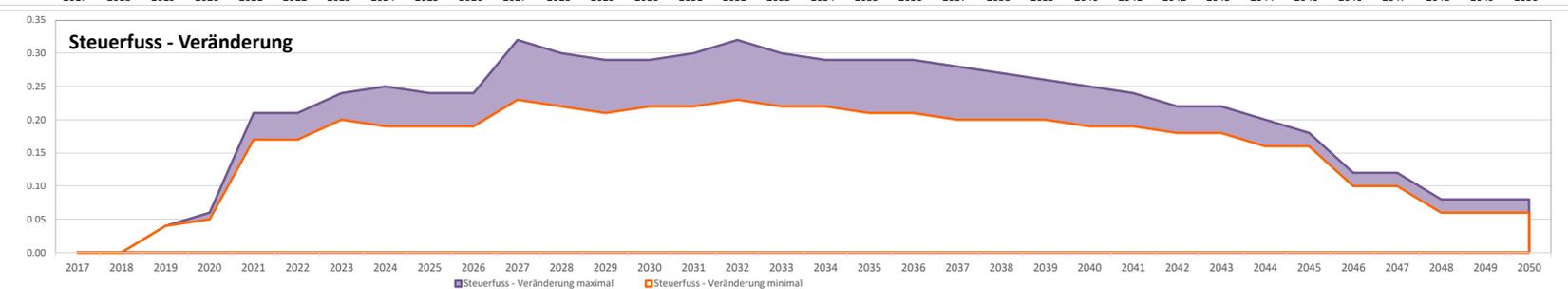
Variante Z4B (Zentralisierung Schulstandorte; Sanierung bestehender Turnhallen; Neubau Kindergarten, 1./2. Klasse anstelle Wäitihaus; Verwaltung im Rosig)

	ND	% BK	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	Total	
1 Sekundarschulhaus	25	1.2	100	100	1800																															2'000		
2 Freibad, Hallenbad	25	1.2		100	1000	1000											800																			2'900		
4 Turnhallen Alpenweg	25	1.2							800																											800		
5 NB Schule, Kindergarten, Bibliothek	25	1.2								3200																										3'200		
6 Schulhaus Rosig	33	1.2										2200																							2'200			
7 Gemeindeverwaltung Verkauf	0	1.2												-2000																					-2'000			
8 Gemeindestöckli Verkauf	0	1.2												-985																					-985			
9 Stegmatt Verkauf	0	1.2												-944																					-944			
10 Primarschulhaus Alpenweg	25	1.2														508																			508			
11 Rhyhnus	0	1.2															1500																		1'500			
Investitionen			100	200	2800	1000	0	800	3200	0	0	2200	-2985	-944	0	508	0	2300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9'179		
Zuwachsrate Steuern			1.00	1.00	1.00	1.10	1.10	1.10	1.20	1.20	1.20	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50		
1/10 Steuern			475	480	485	490	495	500	506	512	518	525	532	539	546	553	561	569	578	587	596	605	614	623	632	641	651	661	671	681	691	701	712	723	734	745		
Anzahl Einwohner			3649	3659	3669	3679	3689	3699	3709	3719	3729	3739	3749	3759	3769	3779	3789	3799	3809	3819	3829	3839	3849	3859	3869	3879	3889	3899	3909	3919	3929	3939	3949	3959	3969	3979		
Teuerung Betriebskosten			1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00			
Abschreibungen			4	12	124	164	164	196	324	324	324	324	324	324	324	344	344	376	376	376	376	376	376	376	376	376	376	376	376	376	376	376	376	376	376	376	9344	
Betriebskosten			1	2	24	24	24	34	72	72	72	98	62	51	51	57	57	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	2126	
			2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	Ø	
Veränderung Verschuldung			96	284	2960	3796	3632	4236	7112	6788	6464	8340	5031	3763	3439	3603	3259	5183	4807	4431	4055	3679	3303	2927	2551	2175	1799	1423	1047	751	455	159	-105	-125	-145	-165		
Nettoschuld/Einwohner - Veränderung in CHF			26	78	807	1'032	985	1'145	1'917	1'825	1'733	2'231	1'342	1'001	912	953	860	1'364	1'262	1'160	1'059	958	858	758	659	561	463	365	268	192	116	40	-27	-32	-37	-41		
Zinssatz minimal			0.70	0.70	0.70	0.70	1.00	1.00	1.10	1.10	1.10	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50		
Zinsen minimal			1	2	21	27	36	42	78	75	71	100	60	45	41	43	49	78	72	66	61	55	50	44	38	33	27	21	16	11	7	2	-2	-2	-2	-2	1264	
Jahreskosten minimal			6	16	169	215	224	272	474	471	467	522	446	420	416	444	450	529	523	517	512	506	501	495	489	484	478	472	467	382	378	373	337	93	93	93	15280	
Steuerfuss - Veränderung minimal			0.00	0.00	0.03	0.04	0.05	0.05	0.09	0.09	0.09	0.10	0.08	0.08	0.08	0.08	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.07	0.07	0.07	0.06	0.05	0.05	0.05	0.05	0.01	0.01	0.01	0.06
Zinssatz maximal			0.70	0.70	1.50	1.50	2.50	2.50	2.50	3.50	3.50	3.50	4.50	4.50	4.50	4.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50		
Zinsen maximal			1	2	44	57	91	106	178	238	226	292	226	169	155	162	179	285	264	244	223	239	215	190	166	141	117	92	79	56	34	12	-8	-9	-11	-12	4443	
Jahreskosten maximal			6	16	192	245	279	336	574	634	622	714	612	544	530	563	580	736	715	695	674	690	666	641	617	592	568	543	530	427	405	383	331	86	84	83	18039	
Steuerfuss - Veränderung maximal			0.00	0.00	0.04	0.05	0.06	0.07	0.11	0.12	0.12	0.14	0.12	0.10	0.10	0.10	0.10	0.13	0.12	0.12	0.11	0.11	0.11	0.10	0.10	0.09	0.09	0.08	0.08	0.06	0.06	0.05	0.05	0.01	0.01	0.01	0.08	



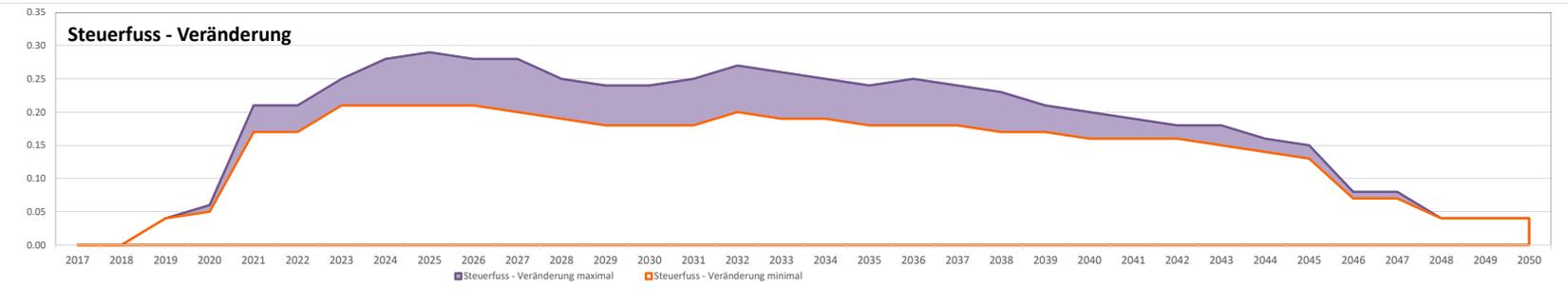
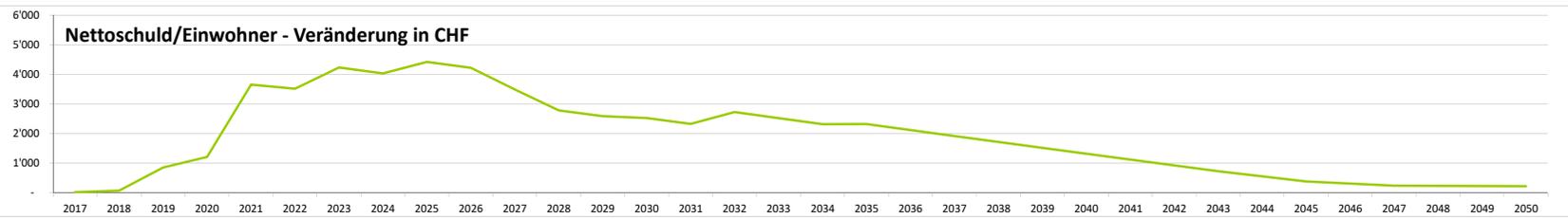
Variante Z5A (Zentralisierung Schulstandorte; Neubau Dreifachsporthalle mit Mehrzwecknutzung im Zentrum; Umbau bestehender Turnhallen in Kindergarten, 1./2. Klasse; Verwaltung in Gemeindehaus)

	ND	% BK	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	Total
1 Sekundarschulhaus	25	1.2	100	100	1800																																2'000
2 Freibad, Hallenbad	25	1.2		100	1000	1000												800																			2'900
3 Roter Platz	25	1.2				300																														300	
4 Dreifachsporthalle mit Mehrzwecknutzung	25	1.2			200	200	9600																													10'000	
5 Turnhallen Alpenweg	25	1.2						100	2700																											2'800	
6 Schulhaus Rosig Verkauf	0	1.2								-1800																										-1'800	
7 Gemeindeverwaltung	33	1.2									100	100	4300																							4'500	
8 Stegmatt Verkauf	0	1.2												-944																						-944	
9 Primarschulhaus Alpenweg	25	1.2																508																	508		
10 Rhyhnus	0	1.2																1500																		1'500	
11 Wällihaus	0	1.2																		800																800	
12 Gemeindestöckli	0	1.2																																	450		
Investitionen			100	200	3000	1500	9600	100	2700	-1800	100	100	4300	-944	0	508	0	2300	0	0	800	0	0	450	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23'014
Zuwachsrte Steuern				1.00	1.00	1.00	1.10	1.10	1.20	1.20	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	
1/10 Steuern			475	480	485	490	495	500	506	512	518	525	532	539	546	553	561	569	578	587	596	605	614	623	632	641	651	661	671	681	691	701	712	723	734	745	
Anzahl Einwohner			3649	3659	3669	3679	3689	3699	3709	3719	3729	3739	3749	3759	3769	3779	3789	3799	3809	3819	3829	3839	3849	3859	3869	3879	3889	3899	3909	3919	3929	3939	3949	3959	3969	3979	
Teuerung Betriebskosten			1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
Abschreibungen			4	12	132	180	564	568	676	676	679	682	812	812	812	832	832	864	864	864	864	864	864	864	864	864	864	864	864	864	864	864	864	864	864	864	21445
Betriebskosten			1	2	26	28	143	145	178	157	159	161	214	205	207	215	217	237	239	241	253	255	257	264	266	268	270	272	274	276	278	280	282	284	286	288	7128
			2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	0
Veränderung Verschuldung			96	284	3152	4472	13508	13040	15064	12588	12009	11427	14915	13159	12347	12023	11191	12627	11763	10899	10835	9971	9107	8693	7829	6965	6101	5237	4373	3589	2805	2421	2037	1881	1725	1569	
Nettoschuld/Einwohner - Veränderung in CHF			26	78	859	1'216	3'662	3'525	4'061	3'385	3'220	3'056	3'978	3'501	3'276	3'182	2'954	3'324	3'088	2'854	2'830	2'597	2'366	2'253	2'024	1'796	1'569	1'343	1'119	916	714	615	516	475	435	394	
Zinssatz minimal			0.70	0.70	0.70	0.70	1.00	1.00	1.10	1.10	1.10	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	
Zinsen minimal			1	2	22	31	135	130	166	138	132	137	179	158	148	144	168	189	176	163	163	150	137	130	117	104	92	79	66	54	42	36	31	28	26	24	3498
Jahreskosten minimal			6	16	180	239	842	843	1020	971	970	980	1205	1175	1167	1191	1217	1290	1279	1268	1280	1269	1258	1258	1247	1236	1226	1215	1204	1114	1104	700	697	468	468	468	39199
Steuerfuss - Veränderung minimal			0.00	0.00	0.04	0.05	0.17	0.17	0.20	0.19	0.19	0.19	0.23	0.22	0.21	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.21	0.21	0.20	0.20	0.20	0.19	0.19	0.18	0.18	0.16	0.16	0.10	0.10	0.06	0.06	0.06	0.16
Zinssatz maximal			0.70	0.70	1.50	1.50	2.50	2.50	3.50	3.50	3.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	
Zinsen maximal			1	2	47	67	338	326	377	441	420	400	671	592	556	541	616	694	647	599	596	648	592	565	509	453	397	340	328	269	210	182	153	141	129	118	12965
Jahreskosten maximal			6	16	205	275	1045	1039	1231	1274	1258	1243	1697	1609	1575	1588	1665	1795	1750	1704	1713	1767	1713	1693	1639	1585	1531	1476	1466	1329	1272	846	819	581	571	562	48666
Steuerfuss - Veränderung maximal			0.00	0.00	0.04	0.06	0.21	0.21	0.24	0.25	0.24	0.24	0.32	0.30	0.29	0.29	0.30	0.32	0.30	0.29	0.29	0.29	0.28	0.27	0.26	0.25	0.24	0.22	0.22	0.20	0.18	0.12	0.12	0.08	0.08	0.08	0.21



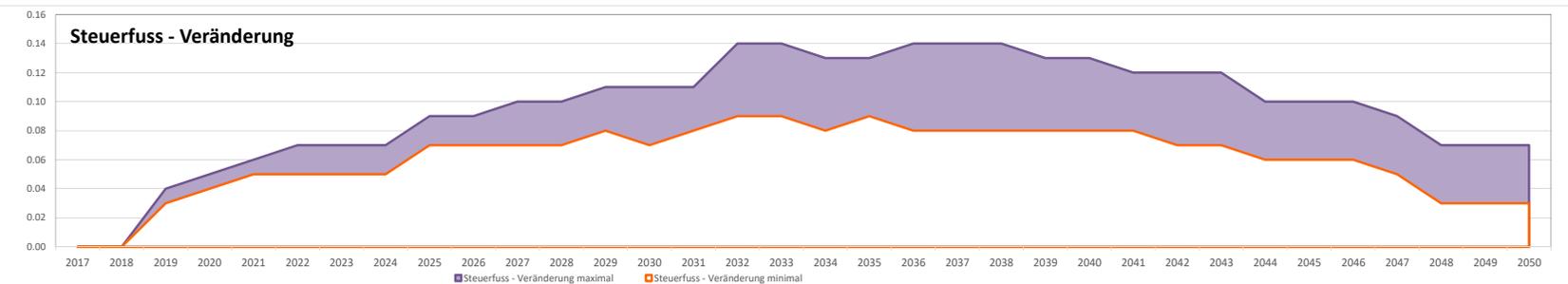
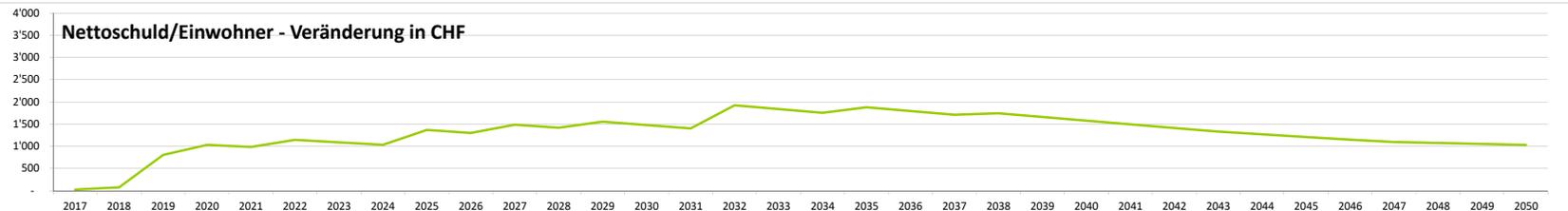
Variante Z5B (Zentralisierung Schulstandorte; Neubau Dreifachsporthalle mit Mehrzwecknutzung im Zentrum; Umbau bestehender Turnhallen in Kindergarten, 1./2. Klasse; Verwaltung im Rosig)

	ND	% BK	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	Total
1 Sekundarschulhaus	25	1.2	100	100	1800																															2'000	
2 Freibad, Hallenbad	25	1.2	100	1000	1000													800																			2'900
3 Roter Platz	25	1.2				300																														300	
4 Dreifachsporthalle mit Mehrzwecknutzung	25	1.2			200	200	9600																													10'000	
5 Turnhallen Alpenweg	25	1.2						100	3400																											3'500	
6 Schulhaus Rosig	33	1.2									2200																									2'200	
7 Gemeindeverwaltung Verkauf	0	1.2												-2000																						-2'000	
8 Stegmatt Verkauf	0	1.2																																		-944	
9 Gemeindestöckli Verkauf	0	1.2																																		-985	
9 Primarschulhaus Alpenweg	25	1.2																																		508	
10 Rhytnus	0	1.2																																		1'500	
11 Wällihaus	0	1.2																																		800	
Investitionen			100	200	3000	1500	9600	100	3400	0	2200	0	-2000	-1929	0	508	0	2300	0	0	800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19'779
Zuwachsrte Steuern				1.00	1.00	1.00	1.10	1.10	1.20	1.20	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
1/10 Steuern			475	480	485	490	495	500	506	512	518	525	532	539	546	553	561	569	578	587	596	605	614	623	632	641	651	661	671	681	691	701	712	723	734	745	
Anzahl Einwohner			3649	3659	3669	3679	3689	3699	3709	3719	3729	3739	3749	3759	3769	3779	3789	3799	3809	3819	3829	3839	3849	3859	3869	3879	3889	3899	3909	3919	3929	3939	3949	3959	3969	3979	
Teuerung Betriebskosten			1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
Abschreibungen			4	12	132	180	564	568	704	704	704	704	704	704	704	724	724	756	756	756	756	756	756	756	756	756	756	756	756	676	676	276	276	20	20	20	18872
Betriebskosten			1	2	26	28	143	145	187	188	215	216	193	171	172	179	180	199	200	201	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	6158
			2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	0
Veränderung Verschuldung			96	284	3152	4472	13508	13040	15736	15032	16528	15824	13120	10487	9783	9567	8843	10387	9631	8875	8919	8163	7407	6651	5895	5139	4383	3627	2871	2195	1519	1243	967	947	927	907	
Nettoschuld/Einwohner - Veränderung in CHF			26	78	859	1'216	3'662	3'525	4'243	4'042	4'432	4'232	3'500	2'790	2'596	2'532	2'334	2'734	2'528	2'324	2'329	2'126	1'924	1'724	1'524	1'325	1'127	930	734	560	387	316	245	239	234	228	
Zinssatz minimal			0.70	0.70	0.70	0.70	1.00	1.00	1.10	1.10	1.10	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	
Zinsen minimal			1	2	22	31	135	130	173	165	182	190	157	126	117	115	133	156	144	133	134	122	111	100	88	77	66	54	43	33	23	19	15	14	14	14	3039
Jahreskosten minimal			6	16	180	239	842	843	1064	1057	1101	1110	1054	1001	993	1018	1037	1111	1100	1090	1102	1091	1081	1071	1060	1050	1040	1029	1019	930	921	518	515	259	260	261	34647
Steuerfuss - Veränderung minimal			0.00	0.00	0.04	0.05	0.17	0.17	0.21	0.21	0.21	0.21	0.20	0.19	0.18	0.18	0.18	0.20	0.19	0.19	0.18	0.18	0.17	0.17	0.16	0.16	0.16	0.15	0.14	0.13	0.07	0.07	0.04	0.04	0.04	0.14	
Zinssatz maximal			0.70	0.70	1.50	1.50	2.50	2.50	2.50	3.50	3.50	3.50	4.50	4.50	4.50	4.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	
Zinsen maximal			1	2	47	67	338	326	393	526	578	554	590	472	440	431	486	571	530	488	491	531	481	432	383	334	285	236	215	165	114	93	73	71	70	68	10882
Jahreskosten maximal			6	16	205	275	1045	1039	1284	1418	1497	1474	1487	1347	1316	1334	1390	1526	1486	1445	1459	1500	1451	1403	1355	1307	1259	1211	1191	1062	1012	592	573	316	315	315	42070
Steuerfuss - Veränderung maximal			0.00	0.00	0.04	0.06	0.21	0.21	0.25	0.28	0.29	0.28	0.28	0.25	0.24	0.24	0.25	0.27	0.26	0.25	0.24	0.25	0.24	0.23	0.21	0.20	0.19	0.18	0.16	0.15	0.08	0.08	0.04	0.04	0.04	0.18	



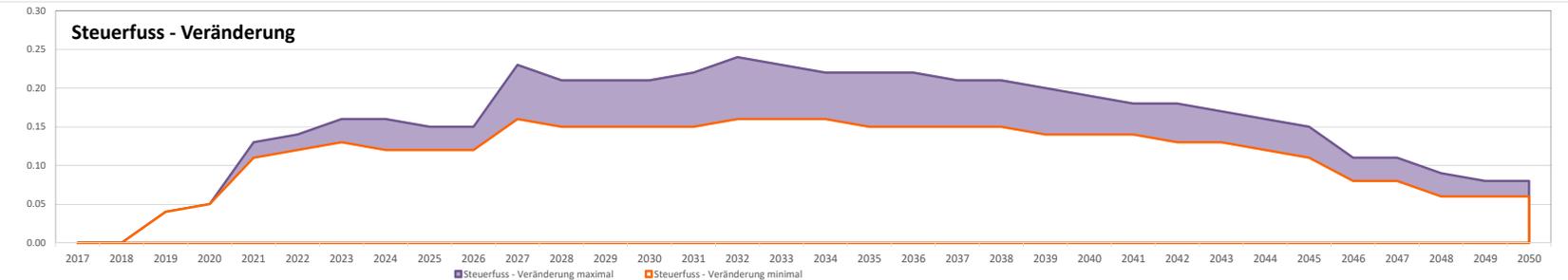
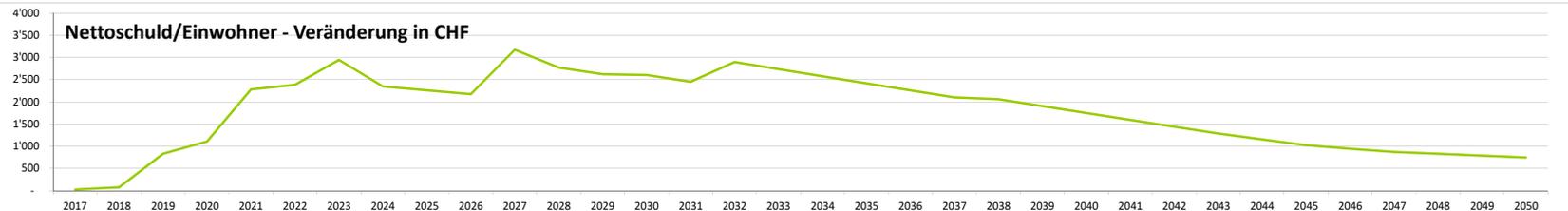
Variante Status Quo

	ND	% BK	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	Total
1 Sekundarschulhaus	25	1.2	100	100	1800																															2'000	
2 Freibad, Hallenbad	25	1.2		100	1000	1000											800																				2'900
3 Turnhallen Alpenweg	25	1.2							800																											800	
4 Gemeindeverwaltung	33	1.2								1500																										1'500	
5 Schulhaus Rosig	25	1.2											950																							950	
6 Stegmatt	25	1.2														800																				800	
7 Rhynhus	0	1.2															1500																			1'500	
8 Wältihaus	0	1.2																			800															800	
9 Gemeindestöckli	0	1.2																							450											450	
Investitionen			100	200	2800	1000	0	800	0	0	1500	0	950	0	800	0	0	2300	0	0	800	0	0	450	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11'700
Zuwachsrte Steuern			1.00	1.00	1.00	1.10	1.10	1.20	1.20	1.20	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	
1/10 Steuern			475	480	485	490	495	500	506	512	518	525	532	539	546	553	561	569	578	587	596	605	614	623	632	641	651	661	671	681	691	701	712	723	734	745	
Anzahl Einwohner			3649	3659	3669	3679	3689	3699	3709	3719	3729	3739	3749	3759	3769	3779	3789	3799	3809	3819	3829	3839	3849	3859	3869	3879	3889	3899	3909	3919	3929	3939	3949	3959	3969	3979	
Teuerung Betriebskosten			1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
Abschreibungen			4	12	124	164	164	196	196	196	241	241	241	241	273	273	273	305	305	305	305	305	305	305	305	305	305	305	305	305	305	305	305	305	305	305	7598
Betriebskosten			1	2	24	24	24	34	34	34	52	52	63	63	73	73	73	91	91	91	101	101	101	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	2580
			2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	Ø
Veränderung Verschuldung			96	284	2960	3796	3632	4236	4040	3844	5103	4862	5571	5330	5857	5584	5311	7306	7001	6696	7191	6886	6581	6726	6421	6116	5811	5506	5201	4976	4751	4526	4333	4256	4179	4102	
Nettoschuld/Einwohner - Veränderung in CHF			26	78	807	1'032	985	1'145	1'089	1'034	1'368	1'300	1'486	1'418	1'554	1'478	1'402	1'923	1'838	1'753	1'878	1'794	1'710	1'743	1'660	1'577	1'494	1'412	1'331	1'270	1'209	1'149	1'097	1'075	1'053	1'031	
Zinssatz minimal			0.70	0.70	0.70	0.70	1.00	1.00	1.10	1.10	1.10	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	
Zinsen minimal			1	2	21	27	36	42	44	42	56	58	67	64	70	67	80	110	105	100	108	103	99	101	96	92	87	83	78	75	71	68	65	64	63	62	2307
Jahreskosten minimal			6	16	169	215	224	272	274	272	349	351	371	368	416	413	426	506	501	496	514	509	505	512	507	503	498	494	489	406	402	399	364	247	246	245	15065
Steuerfuss - Veränderung minimal			0.00	0.00	0.03	0.04	0.05	0.05	0.05	0.05	0.07	0.07	0.07	0.07	0.08	0.07	0.08	0.09	0.09	0.08	0.09	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.07	0.07	0.06	0.06	0.06	0.05	0.03	0.03	0.03	0.06
Zinssatz maximal			0.70	0.70	1.50	1.50	2.50	2.50	2.50	3.50	3.50	3.50	4.50	4.50	4.50	4.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	
Zinsen maximal			1	2	44	57	91	106	101	135	179	170	251	240	264	251	292	402	385	368	396	448	428	437	417	398	378	358	390	373	356	339	325	319	313	308	9322
Jahreskosten maximal			6	16	192	245	279	336	331	365	472	463	555	544	610	597	638	798	781	764	802	854	834	848	828	809	789	769	801	704	687	670	624	502	496	491	22080
Steuerfuss - Veränderung maximal			0.00	0.00	0.04	0.05	0.06	0.07	0.07	0.07	0.09	0.09	0.10	0.10	0.11	0.11	0.11	0.14	0.14	0.13	0.13	0.14	0.14	0.14	0.13	0.13	0.12	0.12	0.12	0.10	0.10	0.10	0.09	0.07	0.07	0.07	0.10



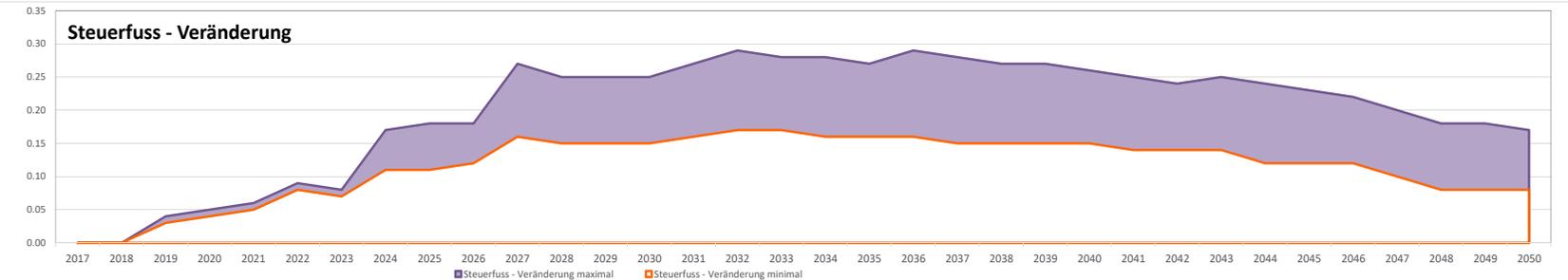
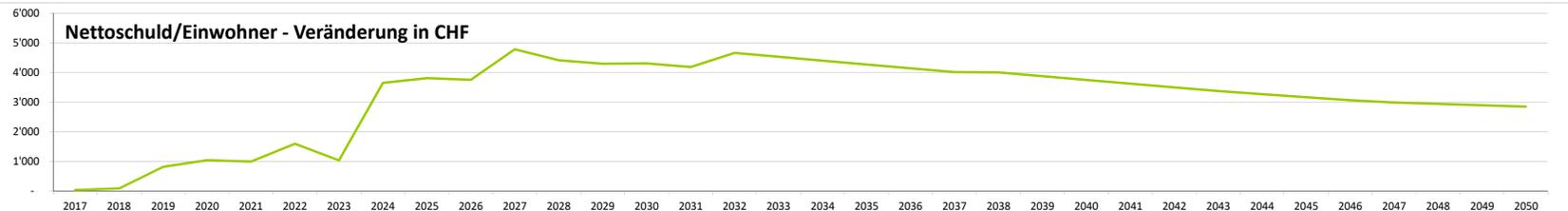
Variante 6 (Zentralisierung Schulstandorte; Sanierung best. Turnhallen und Neubau Einzelsporthalle mit Mehrzweckn.; Neubau Kindergarten, 1./2. Klasse anstelle Wälthaus; Verwaltung Gemeindehaus)

	ND	% BK	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	Total
1 Sekundarschulhaus	25	1.2	100	100	1800																															2'000	
2 Freibad, Hallenbad	25	1.2		100	1000	1000												800																			2'900
4 Einfach-Sporthalle mit Bühne	25	1.2			100	200	4700																													5'000	
5 Turnhallen Alpenweg	25	1.2						800																												800	
6 Neubau Schule, Kindergarten	25	1.2							2500																											2'500	
7 Schulhaus Rosig Verkauf	0	1.2								-1800																										-1'800	
8 Gemeindeverwaltung	33	1.2									100	100	4300																							4'500	
9 Stegmatt Verkauf	0	1.2												-944																						-944	
10 Primarschulhaus Alpenweg	25	1.2																																		508	
11 Rhyhus	0	1.2																																		1'500	
12 Gemeindestöckli	0	1.2																																		450	
Investitionen			100	200	2900	1200	4700	800	2500	-1800	100	100	4300	-944	0	508	0	2300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17'414
Zuwachsrate Steuern			1.00	1.00	1.00	1.10	1.10	1.10	1.20	1.20	1.20	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
1/10 Steuern			475	480	485	490	495	500	506	512	518	525	532	539	546	553	561	569	578	587	596	605	614	623	632	641	651	661	671	681	691	701	712	723	734	745	
Anzahl Einwohner			3649	3659	3669	3679	3689	3699	3709	3719	3729	3739	3749	3759	3769	3779	3789	3799	3809	3819	3829	3839	3849	3859	3869	3879	3889	3899	3909	3919	3929	3939	3949	3959	3969	3979	
Teuerung Betriebskosten			1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
Abschreibungen			4	12	128	176	364	396	396	396	399	402	532	532	532	552	552	584	584	584	584	584	584	584	584	584	584	584	584	584	584	584	584	584	584	584	14433
Betriebskosten			1	2	25	27	83	94	125	104	106	108	161	152	154	162	164	184	186	188	190	192	194	201	203	205	207	209	211	213	215	217	219	221	223	225	5371
			2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	Ø
Veränderung Verschuldung			96	284	3056	4080	8416	8820	10924	8728	8429	8127	11895	10419	9887	9843	9291	11007	10423	9839	9255	8671	8087	7953	7369	6785	6201	5617	5033	4529	4025	3721	3449	3293	3137	2981	
Nettoschuld/Einwohner - Veränderung in CHF			26	78	833	1'109	2'281	2'384	2'945	2'347	2'260	2'174	3'173	2'772	2'623	2'605	2'452	2'897	2'736	2'576	2'417	2'259	2'101	2'061	1'905	1'749	1'594	1'441	1'288	1'156	1'024	945	873	832	790	749	
Zinssatz minimal			0.70	0.70	0.70	0.70	1.00	1.00	1.10	1.10	1.10	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	
Zinsen minimal			1	2	21	29	84	88	120	96	93	98	143	125	119	118	139	165	156	148	139	130	121	119	111	102	93	84	75	68	60	56	52	49	47	45	3096
Jahreskosten minimal			6	16	174	232	531	578	641	596	598	608	836	809	805	832	855	933	926	920	913	906	899	904	898	891	884	877	870	785	779	577	543	426	426	426	28691
Steuerfuss - Veränderung minimal			0.00	0.00	0.04	0.05	0.11	0.12	0.13	0.12	0.12	0.12	0.16	0.15	0.15	0.15	0.15	0.16	0.16	0.16	0.15	0.15	0.15	0.15	0.14	0.14	0.14	0.13	0.13	0.12	0.11	0.08	0.08	0.06	0.06	0.11	
Zinssatz maximal			0.70	0.70	1.50	1.50	2.50	2.50	3.50	3.50	3.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	
Zinsen maximal			1	2	46	61	210	221	273	305	295	284	535	469	445	443	511	605	573	541	509	564	526	517	479	441	403	365	377	340	302	279	259	247	235	224	11887
Jahreskosten maximal			6	16	199	264	657	711	794	805	800	794	1228	1153	1131	1157	1227	1373	1343	1313	1283	1340	1304	1302	1266	1230	1194	1158	1172	1057	1021	800	750	624	614	605	37062
Steuerfuss - Veränderung maximal			0.00	0.00	0.04	0.05	0.13	0.14	0.16	0.16	0.15	0.15	0.23	0.21	0.21	0.21	0.22	0.24	0.23	0.22	0.22	0.22	0.21	0.21	0.20	0.19	0.18	0.18	0.17	0.16	0.15	0.11	0.11	0.09	0.08	0.08	0.16



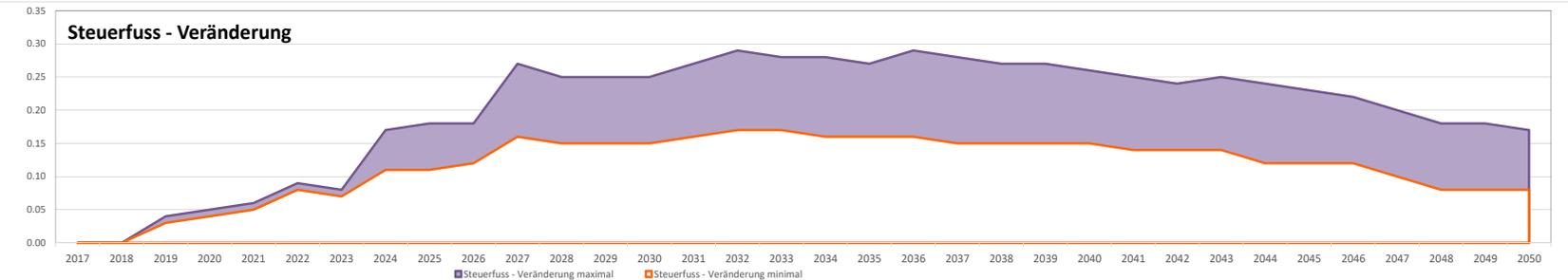
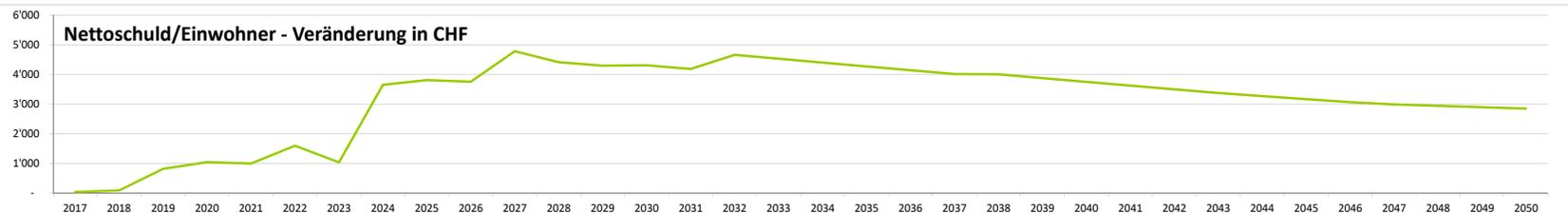
Variante 7 (Zentralisierung Schulstandorte; Neubau Dreifachsporthalle mit Mehrzwecknutzung im Arniacher; Umbau bestehender Turnhallen in Kindergarten, 1./2. Klasse; Verwaltung in Gemeindehaus)

	ND	% BK	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	Total
1 Sekundarschulhaus	25	1.2	100	100	1800																															2'000	
2 Freibad, Hallenbad	25	1.2	100	1000	1000									800																						2'900	
3 Neubau Schule, Kindergarten	25	1.2						2500																												2'500	
4 Schulhaus Rosig Verkauf	0	1.2							-1800																											-1'800	
5 Dreifachsporthalle mit Mehrzwecknutzung	25	1.2								10000																										10'000	
6 Turnhallen Alpenweg	0	1.2									800																									800	
7 Gemeindeverwaltung	33	1.2									100	100	4300																							4'500	
8 Stegmatt Verkauf	0	1.2												-944																						-944	
9 Primarschulhaus Alpenweg	25	1.2														508																				508	
10 Rhyhnus	0	1.2															1500																			1'500	
11 Gemeindestöckli	0	1.2																						450												450	
Investitionen			100	200	2800	1000	0	2500	-1800	10000	900	100	4300	-944	0	508	0	2300	0	0	0	0	0	0	450	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22'414	
Zuwachsrate Steuern			1.00	1.00	1.00	1.10	1.10	1.20	1.20	1.20	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50		
1/10 Steuern			475	480	485	490	495	500	506	512	518	525	532	539	546	553	561	569	578	587	596	605	614	623	632	641	651	661	671	681	691	701	712	723	734	745	
Anzahl Einwohner			3649	3659	3669	3679	3689	3699	3709	3719	3729	3739	3749	3759	3769	3779	3789	3799	3809	3819	3829	3839	3849	3859	3869	3879	3889	3899	3909	3919	3929	3939	3949	3959	3969	3979	
Teuerung Betriebskosten			1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
Abschreibungen			4	12	124	164	164	264	264	264	267	270	400	400	400	420	420	452	452	452	452	452	452	452	452	452	452	452	452	452	452	452	452	452	452	452	11117
Betriebskosten			1	2	24	24	24	54	32	152	164	166	219	210	212	220	222	242	244	246	248	250	252	259	261	263	265	267	269	271	273	275	277	279	281	283	6731
			2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	Ø
Veränderung Verschuldung			96	284	2960	3796	3632	5868	3804	13540	14173	14003	17903	16559	16159	16247	15827	17675	17223	16771	16319	15867	15415	15413	14961	14509	14057	13605	13153	12781	12409	12037	11765	11609	11453	11297	
Nettoschuld/Einwohner - Veränderung in CHF			26	78	807	1'032	985	1'586	1'026	3'641	3'801	3'745	4'775	4'405	4'287	4'299	4'177	4'653	4'522	4'391	4'262	4'133	4'005	3'994	3'867	3'740	3'615	3'489	3'365	3'261	3'158	3'056	2'979	2'932	2'886	2'839	
Zinssatz minimal			0.70	0.70	0.70	0.70	1.00	1.00	1.10	1.10	1.10	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	
Zinsen minimal			1	2	21	27	36	59	42	149	156	168	215	199	194	195	237	265	258	252	245	238	231	231	224	218	211	204	197	192	186	181	176	174	172	169	5725
Jahreskosten minimal			6	16	169	215	224	377	338	565	587	604	834	809	806	835	879	959	954	950	945	940	935	942	937	933	928	923	918	835	831	828	725	609	609	608	30724
Steuerfuss - Veränderung minimal			0.00	0.00	0.03	0.04	0.05	0.08	0.07	0.11	0.11	0.12	0.16	0.15	0.15	0.15	0.16	0.17	0.17	0.16	0.16	0.16	0.15	0.15	0.15	0.15	0.14	0.14	0.14	0.12	0.12	0.12	0.10	0.08	0.08	0.08	
Zinssatz maximal			0.70	0.70	1.50	1.50	2.50	2.50	2.50	3.50	3.50	3.50	4.50	4.50	4.50	4.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	
Zinsen maximal			1	2	44	57	91	147	95	474	496	490	806	745	727	731	870	972	947	922	898	1031	1002	1002	972	943	914	884	886	959	931	903	882	871	859	847	23501
Jahreskosten maximal			6	16	192	245	279	465	391	890	927	926	1425	1355	1339	1371	1512	1666	1643	1620	1598	1733	1706	1713	1685	1658	1631	1603	1707	1602	1576	1550	1431	1306	1296	1286	48080
Steuerfuss - Veränderung maximal			0.00	0.00	0.04	0.05	0.06	0.09	0.08	0.17	0.18	0.18	0.27	0.25	0.25	0.25	0.27	0.29	0.28	0.28	0.27	0.29	0.28	0.27	0.27	0.26	0.25	0.24	0.25	0.24	0.23	0.22	0.20	0.18	0.18	0.17	



Variante 8 (Zentralisierung Schulstandorte; Neubau Dreifachsporthalle mit Mehrzwecknutzung beim Schwimmbad; Umbau bestehender Turnhallen in Kindergarten, 1./2. Klasse; Verwaltung in Gemeindehaus)

	ND	% BK	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	Total
1 Sekundarschulhaus	25	1.2	100	100	1800																																2'000
2 Freibad, Hallenbad	25	1.2		100	1000	1000												800																			2'900
3 Neubau Schule, Kindergarten	25	1.2							2500																											2'500	
4 Schulhaus Rosig Verkauf	0	1.2																																		-1'800	
5 Dreifachsporthalle mit Mehrzwecknutzung	25	1.2								10000																										10'000	
6 Turnhallen Alpenweg	0	1.2									800																									800	
7 Gemeindeverwaltung	33	1.2									100	100	4300																							4'500	
8 Stegmatt Verkauf	0	1.2																																		-944	
9 Primarschulhaus Alpenweg	25	1.2																																		508	
10 Rhythus	0	1.2																																		1'500	
11 Gemeindestöckli	0	1.2																																		450	
Investitionen			100	200	2800	1000	0	2500	-1800	10000	900	100	4300	-944	0	508	0	2300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22'414
Zuwachsrate Steuern			1.00	1.00	1.00	1.10	1.10	1.20	1.20	1.20	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	
1/10 Steuern			475	480	485	490	495	500	506	512	518	525	532	539	546	553	561	569	578	587	596	605	614	623	632	641	651	661	671	681	691	701	712	723	734	745	
Anzahl Einwohner			3649	3659	3669	3679	3689	3699	3709	3719	3729	3739	3749	3759	3769	3779	3789	3799	3809	3819	3829	3839	3849	3859	3869	3879	3889	3899	3909	3919	3929	3939	3949	3959	3969	3979	
Teuerung Betriebskosten			1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
Abschreibungen			4	12	124	164	164	264	264	264	267	270	400	400	400	420	420	452	452	452	452	452	452	452	452	452	452	452	452	452	452	452	452	452	452	452	11117
Betriebskosten			1	2	24	24	24	54	32	152	164	166	219	210	212	220	222	242	244	246	248	250	252	259	261	263	265	267	269	271	273	275	277	279	281	283	6731
			2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	Ø
Veränderung Verschuldung			96	284	2960	3796	3632	5868	3804	13540	14173	14003	17903	16559	16159	16247	15827	17675	17223	16771	16319	15867	15415	15413	14961	14509	14057	13605	13153	12781	12409	12037	11765	11609	11453	11297	
Nettoschuld/Einwohner - Veränderung in CHF			26	78	807	1'032	985	1'586	1'026	3'641	3'801	3'745	4'775	4'405	4'287	4'299	4'177	4'653	4'522	4'391	4'262	4'133	4'005	3'994	3'867	3'740	3'615	3'489	3'365	3'261	3'158	3'056	2'979	2'932	2'886	2'839	
Zinssatz minimal			0.70	0.70	0.70	0.70	1.00	1.00	1.10	1.10	1.10	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	
Zinsen minimal			1	2	21	27	36	59	42	149	156	168	215	199	194	195	237	265	258	252	245	238	231	231	224	218	211	204	197	192	186	181	176	174	172	169	5725
Jahreskosten minimal			6	16	169	215	224	377	338	565	587	604	834	809	806	835	879	959	954	950	945	940	935	942	937	933	928	923	918	835	831	828	725	609	609	608	30724
Steuerfuss - Veränderung minimal			0.00	0.00	0.03	0.04	0.05	0.08	0.07	0.11	0.11	0.12	0.16	0.15	0.15	0.15	0.16	0.17	0.17	0.16	0.16	0.16	0.15	0.15	0.15	0.15	0.14	0.14	0.14	0.12	0.12	0.12	0.10	0.08	0.08	0.08	
Zinssatz maximal			0.70	0.70	1.50	1.50	2.50	2.50	2.50	3.50	3.50	3.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	
Zinsen maximal			1	2	44	57	91	147	95	474	496	490	806	745	727	731	870	972	947	922	898	1031	1002	1002	972	943	914	884	886	959	931	903	882	871	859	847	23501
Jahreskosten maximal			6	16	192	245	279	465	391	890	927	926	1425	1355	1339	1371	1512	1666	1643	1620	1598	1733	1706	1713	1685	1658	1631	1603	1707	1602	1576	1550	1431	1306	1296	1286	48080
Steuerfuss - Veränderung maximal			0.00	0.00	0.04	0.05	0.06	0.09	0.08	0.17	0.18	0.18	0.27	0.25	0.25	0.25	0.27	0.29	0.28	0.28	0.27	0.29	0.28	0.27	0.27	0.26	0.25	0.24	0.25	0.24	0.23	0.22	0.20	0.18	0.18	0.17	



A2 ZUSAMMENFASSUNG DER VERNEHMLASSUNGSEINGABEN

Liegenschafts- und Schulraumplanung Grosshöchstetten

Vernehmlassung vom Mai - September 2015; Zusammenfassung der Eingaben

Partei, Verein	Absender	Themen				Weitere Themen	Bemerkungen
		Zentralisierung Schulstandorte	Dreifachsporthalle	Mehrzwecknutzung	Finanzierung		
Parteien	BDP	positiv	eher negativ	positiv. Neue Halle Arniacher mit Mehrzwecknutzung	Max. Erhöhung 1.5 Steuerzehntel. Genauere Verifizierung Folgekosten.	Rhynhaus	Basis Variante Z4B, zusätzlich Mehrzweckhalle Arniacher. Vorgängig Abklärungen Hallen-/Freibad. Etappierung Bauvorhaben nach Möglichkeit Gemeinde. Beantragen Beiträge Sportfonds. Konzept Rhynhaus
	EVP	positiv	positiv (allenfalls Standort gegen Hang für Erhalt des Rasenplatzes)	positiv	Akzeptiert Steuererhöhung. Dank Attraktivierung neue Zuzüger.	Rhynhaus, Schulhaus Rosig	Rhynhaus als möglicher Standort für Verwaltung. Rosig nutzen für Vereine, Brockenstube, Jugendtreff, Musikschule.
	FDP	negativ	negativ	-	Untaugliche Zinssätze für Kalkulation. Investitionen nach Möglichkeit der Gemeinde.	Regionalisierung	Fehlende Betrachtung regionaler Aspekte. Variante 0 (Status Quo) vollwertig berücksichtigen.
	FWG	positiv	positiv	-	Verkraftbar.	Hallen-/Freibad, Parkplatzbewirtschaftung	Variante 5ZA. Freibad erhalten. Parkplatzangebot und Verkehrsflüsse prüfen
	SP	positiv	eher negativ. Zusätzliche Einfach-Halle.	-	-	Dorfkern, Schulwegsicherheit, Schulmodell, Tagesschule, Verkehr, Parkplätze, Rhynhaus, Freibad.	Dorfkern muss neu definiert werden vor grossen Bauvorhaben (Einbezug Rhynhaus). Alternativen zu Dreifachsporthalle prüfen (Veloweg, OL, Vita-Parcours, Hallenbad, Fitnessräume).
	SVP	positiv	eher negativ. Einzelsporthalle auf rotem Platz prüfen.	Neue Halle Arniacher mit Mehrzwecknutzung prüfen.	Grosse Belastung, grosser Schuldenberg.	Landreserve Arniacher, Rhynhaus	Variante Z4B
Vereine	Espace Handball	-	positiv	-	-	Zusätzliche kleine Turnhalle	Erhalt kleinere Turnhalle für Training und Einlaufen.
	Fussballclub Grosshöchstetten	-	positiv	-	-	Gelände Freibad, Neues Fussballfeld	
	Frauenverein	-	positiv	positiv	-	Kursräume, Ersatz Brockenstube	
	GROASE (Verein Jugendtreff)	-	-	-	-	Jugendtreff	Bei Planung Einbezug GROASE für neuen Standort Jugendtreff.
	Jodlerklub	-	positiv	positiv	-		Jahreskonzert mit über 1000 Besucher.
	Volleyballclub Grosshöchstetten	-	positiv	-	-	Parkplätze, Kulturvereine	

Einzelperson	Absender	Themen				Weitere Themen	Bemerkungen
		Zentralisierung Schulstandorte	Dreifachsporthalle	Mehrzwecknutzung	Finanzierung		
Einzelpersonen	1	positiv	positiv	-	Verkraftbar.	Hallen-/Freibad, Parkplatzbewirtschaftung	Persönliche Unterstützung Eingabe FWG.
	2	positiv	positiv	-	Verkraftbar.	Hallen-/Freibad, Parkplatzbewirtschaftung	Persönliche Unterstützung Eingabe FWG.
	3	positiv	positiv	-	Finanzierung mit Umsicht und Professionalität	Allgemein	Variante Z5B. Gratulation für professionelle Arbeit
	4	positiv	positiv	-	Verkraftbar.	Hallen-/Freibad, Parkplatzbewirtschaftung	Persönliche Unterstützung Eingabe FWG.
	5	positiv	positiv	-	-	-	Variante Z5B.
	6	negativ	eher negativ. Falls doch, zwingend anderer Standort (Arniacher).	positiv	Skandalöse Zinssätze, zu hohe Verkaufspreise Liegenschaften.	Regionalisierung, Freibad, Rhynhaus	Gemeindeübergreifende Zusammenarbeit Turnhalle, Hauswirtschaft. Bibliothek in Rhynhaus.
	7	negativ	negativ	-	Unseriöse Kalkulation der Kosten	Regionalisierung	Regional und finanziell abgesicherte Entwicklung der Infrastrukturprojekte.
	8		eher negativ, Neubau Einfachhalle			Verkehr, Parkplätze	Dorfkern als Begegnungszone ohne Verkehr
	9	positiv	positiv	-	Verkraftbar.	Hallen-/Freibad, Parkplatzbewirtschaftung	Persönliche Unterstützung Eingabe FWG.
	10	-	-	-	-	Altes Coop, Einstellhall, Schulwegsicherheit	Altes Coop einbeziehen, Unterirdischer Parkplatz Bühlmatte
	11	positiv	positiv	-	Verkraftbar.	Hallen-/Freibad, Parkplatzbewirtschaftung	Persönliche Unterstützung Eingabe FWG.
	12	positiv	positiv	-	Verkraftbar.	Hallen-/Freibad, Parkplatzbewirtschaftung	Persönliche Unterstützung Eingabe FWG.
	13	positiv	positiv	-	Verkraftbar.	Hallen-/Freibad, Parkplatzbewirtschaftung	Persönliche Unterstützung Eingabe FWG.
	14	-	-	-	-	Rosig	Umnutzung Rosig in Technopark
	15	positiv	-	-	-	Schulküche	Kochschule in Grosshöchstetten
	16	positiv	positiv	-	-	Alternativer Standort Turnhalle	Dreifachsporthalle auf Areal Freibad prüfen,
	17	eher negativ	eher negativ	-	-	Oberstufenzentrum	Vordringlich Durchlässigkeit der Oberstufe
	18	positiv	positiv	-	Verkraftbar.	Hallen-/Freibad, Parkplatzbewirtschaftung	Persönliche Unterstützung Eingabe FWG.
	19	positiv	eher positiv, Alternative Standorte und Varianten prüfen	positiv	-	Spielgruppe, KITA, Ausbau in Wohnungen, Rhynhaus, Verkehr, Parkplätze,	Auflistung mehrere neuer Varianten mit Einbezug Mehrzwecknutzung, Jugendtreff, Spielgruppe, KITA, Vergrößerung Rasenfeld
	20	positiv	positiv	-	Verkraftbar.	Hallen-/Freibad, Parkplatzbewirtschaftung	Persönliche Unterstützung Eingabe FWG.
	21	negativ	negativ, evtl. späterer Bau weiterer Turnhalle auf Gelände Freibad/Arniacher.	-	Zu tiefe Kapitalzinsen, nicht tragbar	Hallen-/Freibad, Aufstockung Sekundarschulhaus, Ausbau Gemeindehaus	Fehlender Unterhaltsbedarf Hallen-/Freibad
	22	negativ	negativ	negativ	Zu tiefe Kapitalzinsen	Regionalisierung, Kirche	Variante 0 (Status Quo)
	23	eher negativ	eher negativ, falls Naubau Unterhaltskosten von Benützern bezahlt.	eher negativ	-	Rhynhaus, Bevölkerungswachstum, Musikschule, Parkplätze, Schulwegsicherheit, Verkehr, Rhynhaus	Rhynhaus verkaufen, Kritik an Lehrplan 21, Alpensaal als Kulturraum nützen
	24	positiv	positiv	-	Verkraftbar.	Hallen-/Freibad, Parkplatzbewirtschaftung	Persönliche Unterstützung Eingabe FWG.

A3 ERGEBNISSE ZUR REGIONALEN BEDARFSABKLÄRUNG

Bedarfsabklärung Sporthalle: Umfrage bei den umliegenden Gemeinden

Zusammenfassung der eingegangenen Antworten vom Januar 2016 (Konolfingen März 2016)

Frage 1: Ist eigene Turnhalle vorhanden?

Frage 2: Besteht Absicht zu einer Erneuerung bzw. für einen Neubau?

Frage 3: Bestehen freie Hallenkapazitäten für andere Gemeinden?

Frage 4: Besteht Interesse einer Mitbenutzung einer Dreifachhalle in Grosshöchstetten?

Frage 5: Besteht Interesse einer gemeinsamen Realisierung einer neuen Dreifachhalle?

Frage 6: Sind Synergien bei der Planung einer neuen Sporthalle denkbar?

Frage	Antworten Biglen	Bowil	Konolfingen	Mirchel
1	ja (2 Einfachhallen)	ja (1 Einfachhalle)	ja (3 Halleneinheiten)	nein
2	ja (Ersatz in den nächsten 10 Jahren)	nein	ja (in Planung)	nein
3	nein	ja (nur geringe)	nein	nein
4	Vereine: ev.	Vereine: ev.	Vereine: ev. (Aussage ab Mitte 2016 möglich)	Schule: eher nein Vereine: ev.
5	eher nein	eher nein	ev. (Aussage ab Mitte 2016 möglich)	eher nein
6	ja	nein	ja (regionale Lösungen werden grundsätzlich begrüsst)	nein

Frage	Antworten Oberhünigen	Oberthal	Schlosswil	Zäziwil
1	nein	ja (1 Einfachhalle)	ja (1 Einfachhalle)	ja (2 Einfachhallen)
2	nein	nein	nein	ja (Sanierung läuft)
3	nein	ja (nur geringe)	ja (in zu kleiner Halle)	ja (nur geringe)
4	Vereine: nein	Vereine: ev. (nur Unihockey Tigers)	Schule: ev. Vereine: nein	Vereine: ev.
5	nein	weiss nicht	eher nein	nein
6	nein	nein	nein	nein

A4 PARKIERUNG UND VERKEHRSAUFKOMMEN

1. PARKPLATZANGEBOT

Parkplätze MIV

2015 ist gemäss Luftbild folgendes Parkplatzangebot vorhanden:

1. Parkplätze Alpenweg (vor Turnhalle): 19 Parkplätze für Lehrkräfte Primarschule und Besucher Bibliothek, vorwiegend Tagesnutzung, abends frei
2. Parkplätze Sekundarschule (hinter Restaurant Sternen): 14 Parkplätze für Lehrkräfte, vorwiegend Tagesnutzung, abends frei
3. Parkplätze Restaurant Sternen: 10 Parkplätze für Gäste (stehen nicht zur Verfügung)
4. Entlang Schulgasse: 6 Parkplätze, Nutzung bis 24.00
5. Schulgasse vis-à-vis Restaurant Sternen: 6 Parkplätze, Nutzung bis 24.00
6. Vor Gemeindeverwaltung: 14 Parkplätze (4 davon Blaue Zone), vorwiegend Tagesnutzung, abends i.d.R. frei
7. Parkplatz Kramgasse / Kirchgasse: 40 Parkplätze, Privatbesitz Swissbankers, abends mehrheitlich frei

Somit stehen abends rund 50 öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Für grosse Sportanlässe könnten eventuell vertraglich (40 Parkplätze der Swissbankers) und / oder betrieblich (12 Parkplätze an der Schulgasse) weitere 50 Parkplätze gesichert werden.

Für den Betrieb der Dreifachturnhalle und die Benützung der Parkplätze, insbesondere bei Anlässen mit Zuschauern, ist mit einem einfachen Parkleitsystem dafür zu sorgen, dass kein Parksuchverkehr entsteht.



Veloabstellplätze

Es liegen keine Angaben zu den vorhandenen Veloabstellplätzen vor. Es ist davon auszugehen, dass die Primar- und Sekundarschule über Veloabstellplätze für Lehrkräfte und Schulkinder verfügt. Für die abendliche Nutzung dieser Veloabstellplätze müssten entsprechende Vereinbarungen zwischen den Schulen und den Vereinen abgeschlossen werden.

2. PARKPLATZBEDARF

2.1 GRUNDLAGEN

Kantonale Bauverordnung

Bemessungsgrundlage
Parkierung
Motorfahrzeuge (MIV)
nach BauV

Das bernische Recht berücksichtigt die Problematik der exakten Parkplatzberechnungsweise und sieht Parkplatz-Bandbreiten vor. Die kantonale Bauverordnung (BauV)¹ sieht eine Differenzierung nach Agglomerationen und übrigen Kantonsgebiet vor. In der Grundformel wird die Bandbreite für die Ermittlung von Parkplätzen für Motorfahrzeuge (MIV) nach folgender Formel ermittelt (BauV, Art. 52):

- Maximale Parkplatzzahl: $PP_{\max} = (0.8 \times GF / n) + 5$
 - Minimale Parkplatzzahl: $PP_{\min} = (0.6 \times GF / n) - 3$
- Wobei: GF = Gebäudefläche [m²], n = nutzungsspezifischer konstanter Faktor ($n_{\text{Freizeit}} = 20$, $n_{\text{Schule}} = 120$)

Für grosse Vorhaben (= $GF / n > 200$) wird nur der Grundbedarf festgelegt.

Die BauV verweist im übrigen auf die VSS-Normen.

Bemessungsgrundlage
Veloparkplätze (LZV)
nach BauV

Die BauV, Art. 54c verlangt 3 Veloparkplätze pro 100 m² Gebäudefläche. Davon ist die Hälfte der Veloparkfläche zu überdachen. Die Veloparkplätze sind so anzulegen, dass sie auf kurzem und sicherem Weg erreichbar sind.

VSS-Normen

Bemessungsgrundlage
Parkierung MIV nach
VSS-Normen

Die relevanten VSS-Normen sind SN 640 281 – 640 283 und können nach dem vereinfachten Verfahren nach Nutzungen abgeschätzt werden. Für Turnhallen werden folgende Angaben für Personal, Sportler und Zuschauer gemacht (SN 640 281, Tab. 1):

- 2.0 Parkplätze / 100 m² Hallenfläche
- 0.1 Parkplatz / Zuschauer

Je nach Standorttyp können Reduktionsfaktoren berücksichtigt werden, der Reduktionsfaktor beträgt gemäss SN 640 281, Tab. 2 und 3 für Grosshöchstetten 0.5 – 0.9.

Gemäss SN 640 282, Tab. 1 beträgt die typische Parkierdauer für Veranstaltungen² tagsüber 3 – 6 Stunden, abends 2 – 3 Stunden.

¹ BauV, BSG 721.1, Stand 16.12.2015

² Es gibt keine spezifischere Kategorie für Sportveranstaltungen in Turnhallen

Bemessungsgrundlage
Veloparkplätze nach
VSS-Norm 640 065

Für die Bemessung der Veloparkplätze von Schulanlagen ist die VSS-Norm SN 640 065, Tabelle 4 relevant:

- Unterstufe (< 10 Jahre):
 - 2 Veloparkplätze pro 10 Arbeitsplätze
 - 1 – 3 Veloparkplätze pro 10 Schüler
- Mittel- / Oberstufe:
 - 2 Veloparkplätze pro 10 Arbeitsplätze
 - 5 – 7 Veloparkplätze pro 10 Schüler

Die Norm weist darauf hin, dass auf die örtlichen Vorschriften der Schulbehörde Rücksicht zu nehmen ist.

Für Sportanlagen werden folgende Richtwerte angegeben (SN 640 065, Tab. 7):

- 2 Veloparkplätze pro 10 Arbeitsplätze
- 3 – 5 Veloparkplätze pro 10 BesucherInnen

Im Rahmen der Anpassungen an die örtlichen Verhältnisse werden folgende Korrekturfaktoren angegeben:

- Ungünstige Topografie, grosse Entfernung vom Siedlungsgebiet: Korrekturfaktor = 0.25 – 0.5
- Günstige Topografie, zentrale Lage, überdurchschnittliche Velonutzung: Korrekturfaktor = 1.25 – 2.0

Mikrozensus Verkehr 2010

Massgebend für die Berechnung der Parkplatznachfrage sind je nach Szenario die zu erwartenden Sportler und Zuschauer, ihre Anteile bei der Motorfahrzeug-Nutzung und der Besetzungsgrad der Fahrzeuge.

Eckwerte

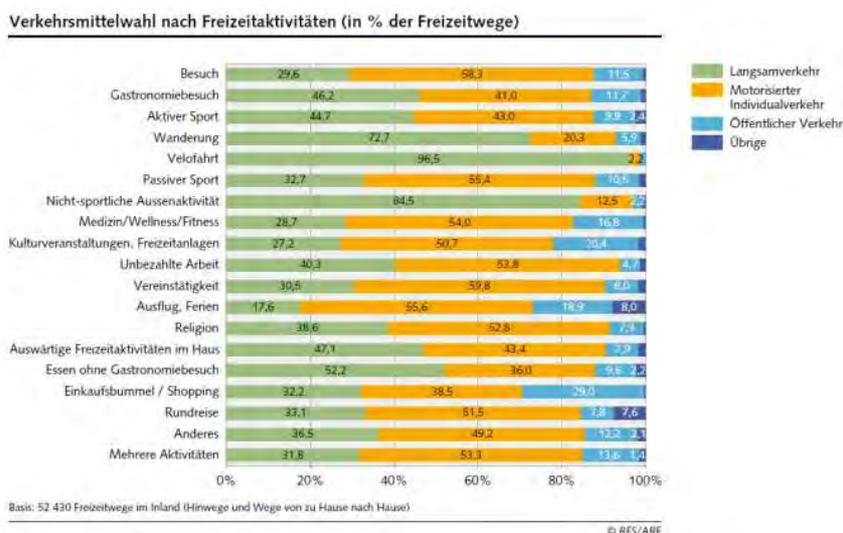
Der Besetzungsgrad der Fahrzeuge zeigt gemäss neuestem Mikrozensus Verkehr³ bei Freizeitwegen eine mittlere Belegung von 1.99 Personen pro Fahrzeug („Best Case“), der schweizerische Mittelwert von 1.60 Personen pro Fahrzeug („Normal Case“) erscheint für ein mittleres Szenario vertretbar.

Der Modal Split bezeichnet in der Verkehrsstatistik die Verteilung des Transportaufkommens auf verschiedene Verkehrsmittel. Gesamtschweizerisch machte der Motorfahrzeuganteil (MIV-Anteil) 2010 66 % am gesamten Verkehrsaufkommen aus.

Der Freizeitverkehr hatte 2010 einen Anteil von 40 % aller Fahrten.

³ BFS, 2012: Mobilität in der Schweiz, Ergebnisse des Mikrozensus Mobilität und Verkehr 2010

Der durch Sportveranstaltungen und insbesondere durch Sporthallen verursachte Verkehr zählt zum Freizeitverkehr, wobei nach aktivem (Sportler) und passivem (Zuschauer) Sport zu unterscheiden ist. Beim aktiven Sport ist von einem MIV-Anteil von 43 % auszugehen, bei den Zuschauer von 55 % (vgl. Grafik 1).

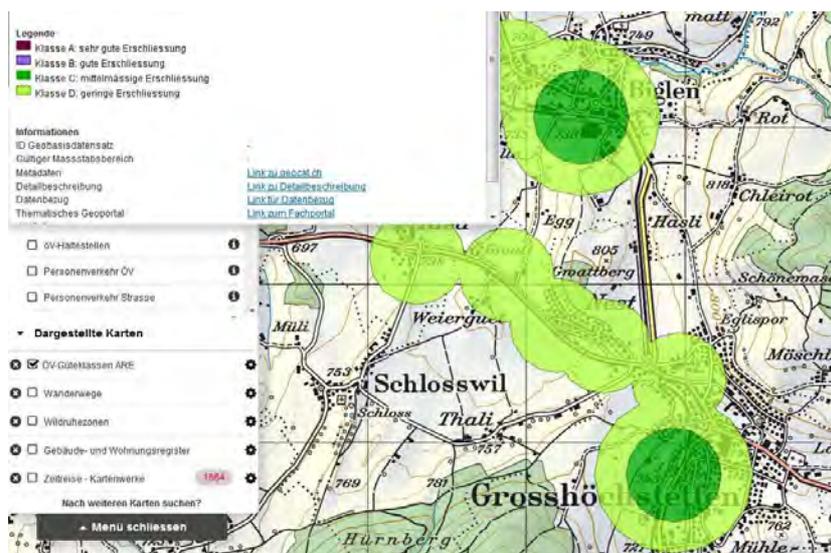


Grafik 1: Verkehrsmittelwahl nach Aktivität

Je schlechter die ÖV-Anbindung ist und je grösser das Einzugsgebiet der Sportler ist, desto höher ist der MIV-Anteil. Grosshöchstetten ist mittelmässig bis gering erschlossen, d.h. der MIV-Anteil wird tendenziell höher als im gesamtschweizerischen Durchschnitt sein.

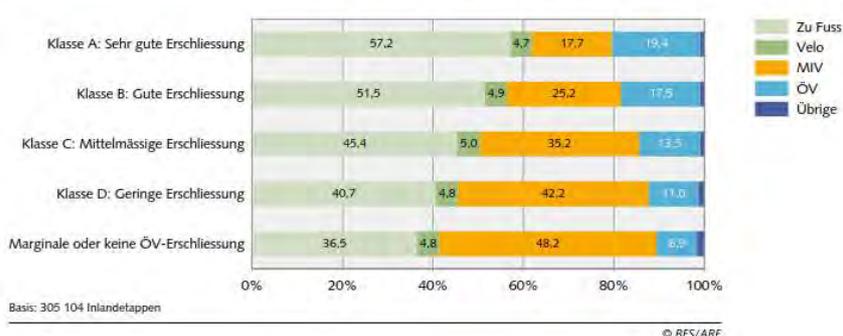
Tendenziell MIV-Anteil-senkend ist die Tatsache, dass die Dreifachturnhalle im Dorfkern mit beengten Verhältnissen und kurzen Wegen vorgesehen ist.

Für die Abschätzung des Parkplatzbedarfes werden deshalb die gesamtschweizerischen Eckwerte aus dem Mikrozensus angenommen.



Grafik 2: ÖV-Güteklassen (Quelle: Map.geo.admin.ch, Abfrage: 16.12.2015).

Verkehrsmittelwahl nach ÖV-Güteklasse des Wohnorts (in % der Etappen) G 7.5.1



Grafik 3: Verkehrsmittelwahl nach ÖV-Güteklasse (Quelle: BFS, 2012: Mobilität in der Schweiz, Ergebnisse des Mikrozensus Mobilität und Verkehr 2010).

2.2 PARKPLATZBERECHNUNGEN MIV

Nach Bauverordnung

Berechnung PP MIV nach BauV

Die Gebäudefläche für eine Dreifachturnhalle beträgt die doppelte Abmessung einer Dreifachturnhalle ($49 \text{ m} \times 28 \text{ m} \times 2 = 2'744 \text{ m}^2$). Der konstante Faktor n wird für Freizeitaktivitäten mit $n = 20$, für Schulen mit $n = 120$ definiert.

Parkplätze MIV

Berechnung PP MIV nach BauV	Gebäudefläche	Nutzungskonstante Freizeit -> Parkplätze	Nutzungskonstante Schulen -> Parkplätze
PP _{min}	2'744 m ²	$(0.6 \times 2'744 / 20) - 3 = 79$	$(0.6 \times 2'744 / 120) - 3 = 11$
PP _{max}	2'744 m ²	$(0.8 \times 2'744 / 20) + 5 = 115$	$(0.8 \times 2'744 / 120) + 5 = 24$

Berechnung PP MIV
nach BauV

Die Berechnung der Parkplätze für Motorfahrzeuge nach BauV ergibt eine unreduzierte Bandbreite von 79 – 115 Parkplätzen für Freizeitanlagen bzw. 11 – 24 Parkplätze für Schulanlagen. Die Differenzen sind beträchtlich (grösser Faktor 4). Die BauV kennt keine Reduktionsfaktoren zur Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten. Die Berechnung nach BauV liefert keine befriedigenden Resultate.

Auswirkung
Berechnung Arniacker,
Moosweg

Falls die Dreifachhalle nicht am Alpenweg, sondern peripher am Arniacker oder am Moosweg (Areal Freibad) erstellt wird, ergeben sich mit einer Berechnung der erforderlichen Parkplätze nach Bauverordnung keine Veränderungen.

Nach VSS-Normen

Berechnung PP MIV
nach VSS SN 640 281 –
640 283

Die Gebäudefläche für eine Dreifachturnhalle beträgt die doppelte Abmessung einer Dreifachturnhalle ($49\text{ m} \times 28\text{ m} \times 2 = 2'744\text{ m}^2$). Für Turnhallen werden folgende Angaben für Personal, Sportler und Zuschauer gemacht (SN 640 281, Tab. 1):

- 2.0 Parkplätze / 100 m^2 Hallenfläche
- 0.1 Parkplatz / Zuschauer

Der Reduktionsfaktor für die Örtlichkeit kann gemäss SN 640 281, Abb.2 mit 0.5 – 0.9 angegeben werden.

Parkplätze MIV

Personengruppe	Faktor	PP total	Red. PP min.	Red. PP max.
Sportler	2 PP / 100 m^2 Gebäudefläche	$2 * 2'744 / 100 = 83$	$83 * 0.5 = 42$	$83 * 0.9 = 75$
Zuschauer	0.1 PP / Zu- schauer	$100 * 0.1 = 10$	$10 * 0.5 = 5$	$10 * 0.9 = 9$
Total		93	47	84

Berechnung PP MIV
nach VSS-Normen

Die Berechnung der Parkplätze nach VSS-Normen ergibt 47 – 84 Parkplätze, wovon 9 für Zuschauer auszuweisen sind. Wenn die Dreifachturnhalle ins Zentrum von Grosshöchstetten zu liegen kommt, Grosshöchstetten aber mässig mit ÖV erschlossen ist, sollten 60 – 70 Parkplätze angeboten werden.

Auswirkung
Berechnung Arniacker,
Moosweg

Falls die Dreifachhalle nicht am Alpenweg, sondern peripher am Arniacker oder am Moosweg (Areal Freibad) erstellt wird, sind die Reduktionsfaktoren knapper zu setzen. D.h., es sind eher die höheren Parkplatzzahlen heranzuziehen. Es müssten deshalb 84 – 93 Parkplätze angeboten werden.

Nach Mikrozensus Verkehr 2010

Berechnungsansatz PP
MIV mit Eckdaten MZ
Verkehr

Bei beiden Berechnungsansätzen ergeben sich grosse, unbefriedigende Bandbreiten für die Berechnung der Parkplätze. Deshalb stellen wir einen Berechnungsansatz mit Berücksichtigung der Eckwerte aus dem Mikrozensus Verkehr 2010 zur Diskussion, bei dem die Kennzahlen aus der Untersuchung des Mikrozensus Verkehr 2010 berücksichtigt werden.

Parkplätze MIV

Personengruppe	Anzahl	PW-Besetzungsgrad	PW-Anteil	PP
Sportler	Max. 60	Best case: 1.99 Durchschnitt: 1.60	0.43	$60 \cdot 0.43 / 1.99 = 13$ $60 \cdot 0.43 / 1.6 = 17$
Zuschauer	Max. 100	Best case: 1.99 Durchschnitt: 1.60	0.55	$100 \cdot 0.55 / 1.99 = 28$ $100 \cdot 0.55 / 1.6 = 35$
Total				41 - 52

Berechnung PP MIV
mit Eckdaten MZ
Verkehr

Die Berechnung der Parkplätze mit den Eckdaten aus der Erhebung Mikrozensus Verkehr 2010 ergibt 41 – 52 Parkplätze.

Auswirkung
Berechnung Arniacker,
Moosweg

Falls die Dreifachhalle nicht am Alpenweg, sondern peripher am Arniacker oder am Moosweg (Areal Freibad) erstellt wird, sind die ermittelten Parkplatz-Werte höher anzusetzen: es müssten mindestens 50 Parkplätze angeboten werden.

2.3 PARKPLATZBERECHNUNGEN LZV

Nach Bauverordnung

Berechnung PP LZV
nach BauV

Für die Berechnung der Parkplätze für Leichten Zweiradverkehr (Velo, Mofa) nach BauV werden für Freizeitanlagen 3, für Schulen 10 Veloabstellplätze / 100 m² Gebäudefläche eingesetzt. Davon ist die Hälfte zu überdachen.

Parkplätze LZV

Gebäudefläche	Nutzungskonstante	Parkplätze Velo total	Parkplätze Velo überdacht
2'744 m ²	3 PP LZV/100 m ² Gebäudefläche	$3 \cdot 2'744 / 100 = 83$	42
2'744 m ²	10 PP LZV/100 m ² Gebäudefläche	$10 \cdot 2'744 / 100 = 275$	138

Berechnung PP LZV
nach BauV

Turnhallen werden in der BauV nicht explizit erwähnt. Deshalb wurde die Berechnung für Freizeitsnutzungen sowie für Schulen erstellt. Die Berechnungen ergeben eine Bandbreite von 83 – 275 Parkplätzen für

Leichten Zweiradverkehr (Velo, Mofa), wovon die Hälfte, also 42 – 138 Veloabstellplätze zu überdachen sind.

Nach VSS-Normen

Berechnung PP LZV
nach Norm SN 640 065

Für die Bemessung der Veloparkplätze ist die VSS-Normen SN 640 065 relevant. Für Sportanlagen werden folgende Richtwerte angegeben (SN 640 065, Tab. 7):

- 2 Veloparkplätze pro 10 Arbeitsplätze
- 3 – 5 Veloparkplätze pro 10 gleichzeitigen Besucher

Für die Berücksichtigung der lokalen Verhältnisse werden folgende Korrekturfaktoren angegeben:

- Ungünstige Topografie, grosse Entfernung vom Siedlungsgebiet: Korrekturfaktor = 0.25 – 0.5
- Günstige Topografie, zentrale Lage, überdurchschnittliche Velonutzung: Korrekturfaktor = 1.25 – 2.0

Parkplätze LZV

Personen- gruppe	Faktor	PP LZV	Red. PP LZV min. (gerundet)	Red. PP LZV max. (gerundet)
Angestellte	2 PP LZV/10 AP	$3 \cdot 2 / 10 = 1$	$1 \cdot 0.25 = 1$ $1 \cdot 0.5 = 1$	$1 \cdot 1.25 = 2$ $1 \cdot 2 = 2$
Sportler, Zuschauer	3-5 PP LZV/10 Nutzer	$150 \cdot 3 / 10 = 45$ $150 \cdot 5 / 10 = 75$	$45 \cdot 0.25 = 12$ $45 \cdot 0.5 = 23$ $75 \cdot 0.25 = 19$ $75 \cdot 0.5 = 38$	$45 \cdot 1.25 = 57$ $45 \cdot 2 = 90$ $75 \cdot 1.25 = 94$ $75 \cdot 2 = 150$
Total		46 - 76	13 - 39	59 - 150

Parkplätze LZV nach
SN 640 065

Nach Norm können 46 – 76 Veloabstellplätze erstellt werden. Werden die Korrekturfaktoren berücksichtigt, können bei ungünstiger Topografie und schlechter Veloaffinität 13 – 39 Veloabstellplätze, bei günstiger Topografie und hoher Veloaffinität 59 – 150 Veloabstellplätze erstellt werden.

Nach Mikrozensus Verkehr 2010

Berechnung PP LZV
nach Mikrozensus
Verkehr 2010

Für die Bemessung der Veloparkplätze sind gemäss den Eckwerten aus dem Mikrozensus Verkehr 2010 folgende Werte heranzuziehen:

- Modal Split LZV: 7.7 %
- Aktiver Sport: 44.7 %; Zuschauer: 32.7 %

Parkplätze LZV

Personengruppe	Anzahl	LZV-Anteil	PP LZV
Sportler	Max. 60	0.45	$60 \cdot 0.45 = 27$
Zuschauer	Max. 100	0.33	$100 \cdot 0.33 = 33$
Total			60

Parkplätze LZV nach
Mikrozensus Verkehr
2010

Mit dem Berechnungsansatz gemäss Mikrozensus Verkehr 2010 müssten 60 Veloabstellplätze zur Verfügung gestellt werden.

2.4 ZUSAMMENFASSUNG BERECHNUNG PARKPLÄTZE

Nachfolgend sind die Ergebnisse der drei Parkplatzberechnungen in einer Tabelle zusammengefasst.

Parkplätze

Berechnungsart	PP MIV	PP LZV
BauV	Freizeitanlagen: 79 – 115 Schulanlagen: 11 – 24	83 – 275, davon die Hälfte überdacht
VSS-Normen	47 – 84	13 – 150 (je nach Korrekturfaktor)
MZ Verkehr 2010	41 – 52	60

Fazit Parkplatz-
berechnungen

Eine Berechnung der Parkplatzzahlen für Autos und Velos hängt stark von der angenommenen Zahl Sportler und Zuschauer ab. Anhand der drei gewählten Berechnungsansätze entsteht ein Parkplatzbedarf für 50 – 80 Fahrzeuge und ca. 100 – 225 Velos.

3. GEGENÜBERSTELLUNG PARKPLATZANGEBOT UND PARKPLATZBERECHNUNG

Gemäss Aufstellung in Kapitel 1 stehen theoretisch rund 50 öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Ergänzend und insbesondere für grosse Sportanlässe (z.B. Aufstiegsspiele) ist zu prüfen, ob weitere rund 50 Parkplätze gesichert werden könnten (z.B. Nutzungsverträge).

Genügend Parkplätze
im Zentrum
vorhanden

Der Bedarf an Parkplätzen wird je nach Berechnungsgrundlage mit 41 – 115 Parkplätzen angegeben. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die im Perimeter vorhandenen Parkplätze – vorausge-

setzt sie können genutzt werden – in den allermeisten Fällen ausreichen würden.

Arniacker, Moosweg:
Mehrbedarf

Sollte die Dreifachturnhalle im Arniacker oder am Moosweg (Areal Freibad) erstellt werden, würden zusätzliche Fahrten von Personen aus Grosshöchstetten anfallen. Deshalb müssten an diesen Standorten ca. 25 – 50 Parkplätze mehr als im Zentrum angeboten werden.

4. FAHRTEN

Fahrten für Trainings

Bisher finden Trainings v.a. in den beiden alten Hallen und von einzelnen Teams (VBC, Espace Handball) zusätzlich im Worboden statt. Die Nachfrage übersteigt das Angebot an Trainingseinheiten. Die Auslastung der neu zu erstellenden Dreifachturnhalle kann als nachgewiesen betrachtet werden.

Die Hallenkapazität steigt deshalb mit der neuen Dreifachturnhalle an, so dass weitere Trainingseinheiten angeboten werden können. Sofern auch mindestens eine der alten Hallen weiter betrieben wird, kann die Hallenkapazität insgesamt um ca. 20 – 30 % gesteigert werden, so dass alle Trainings von Mannschaften aus Grosshöchstetten in eigenen Hallen durchgeführt werden können.

Damit wird auch das Fahrtenaufkommen für Trainings voraussichtlich um 20 – 30 % steigen.

Fahrtenaufkommen
Matchbesuche

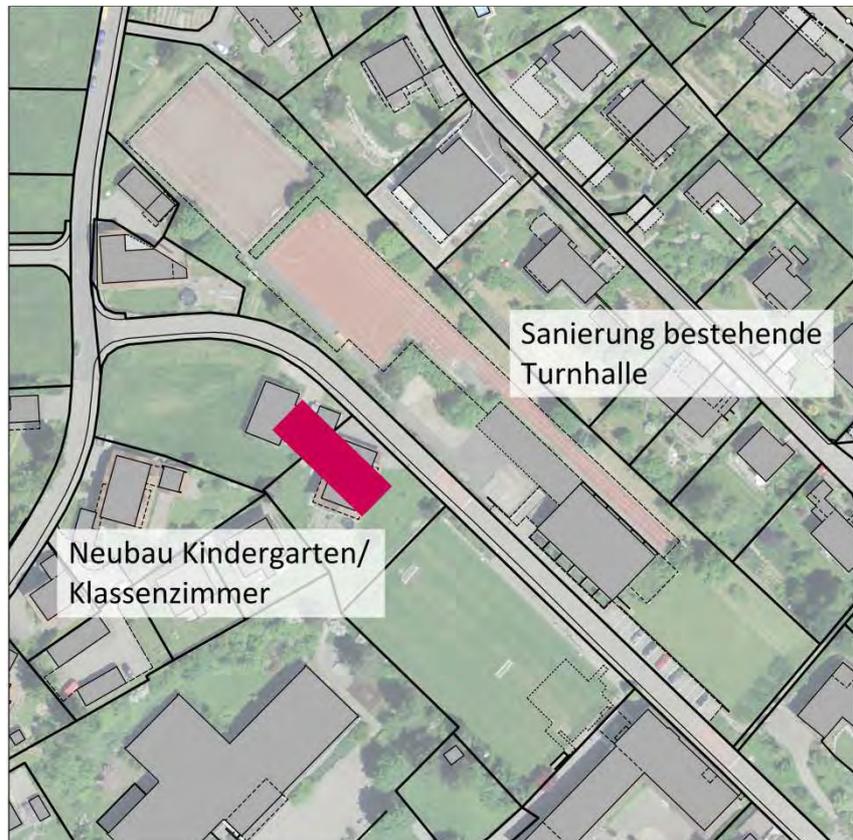
Weil die beiden bestehenden Hallen für Meisterschaftsspiele nicht geeignet waren, fanden bisher alle Heimspiele im Worboden, in Biglen oder anderswo statt. Mit dem Betrieb einer Dreifachturnhalle werden die Heimspiele nach Grosshöchstetten geholt. Dies wird vorwiegend am Wochenende zu mehr, dafür kürzeren Fahrten der Matchbesucher führen. Denkbar ist, dass Fans aus Grosshöchstetten ohne Auto zum Matchbesuch kommen werden.

Eine Quantifizierung des Fahrtenaufkommens ist mangels verfügbarer Daten nicht möglich. Es kann jedoch folgender Berechnungsansatz festgehalten werden: Trainings- und Matchbesuche verursachen je zwei Fahrten (Hinfahrt, Rückfahrt). Die Berechnung des Fahrtenaufkommens ist deshalb in Bezug auf die Parkplatzzahl zu setzen.

A5 ÜBERPRÜFTE VARIANTEN (4A/4B, 5A/5B, 6, 7 UND 8)

VARIANTE 4A/4B

Situation



Beschreibung

(vgl. Bericht Varianten Z4A/Z4B)

- Auf Neubau Turnhalle wird (vorerst) verzichtet

Kosten

Sanierung bestehende Turnhalle = CHF 800'000

Konsequenzen für
Schulraumplanung

- Umsetzung der Variante Z4A oder Z4B

Vorteile

- Tiefer Investitionsbedarf

Nachteile

- Hallenkapazität bleibt ungenügend

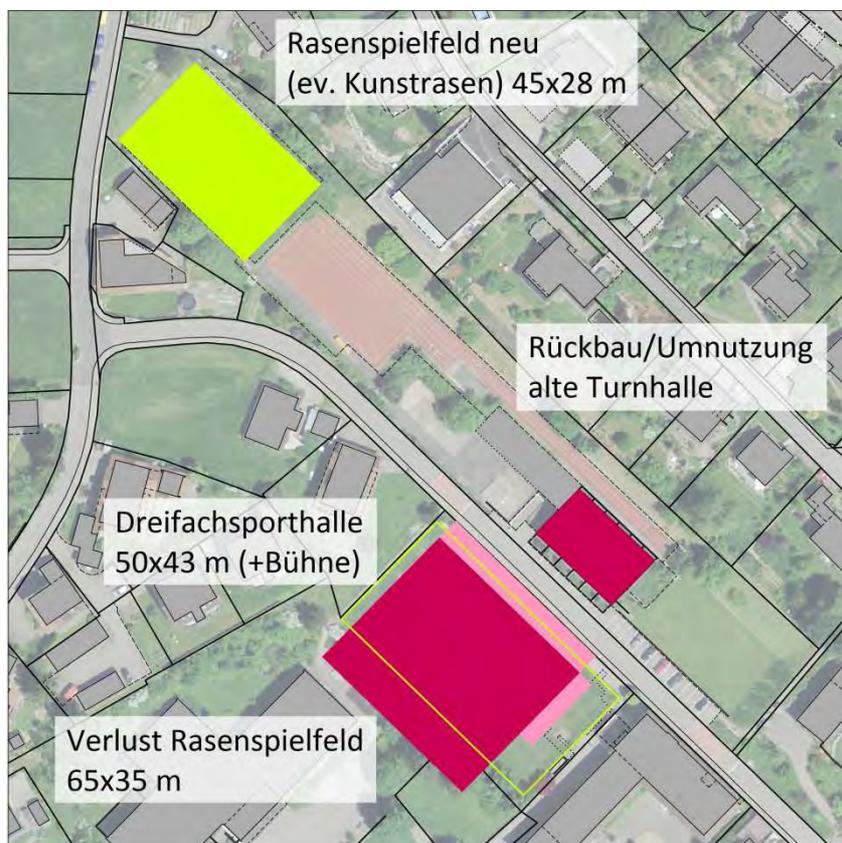
Auswirkungen auf
Gesamtkosten LSP

(Variante Z4A mit Verkauf
Schulhaus Rosig)

Liegenschaft	Massnahmen	Kostenschätzung
Sekundarschulhaus	Sanierung bestehendes Volumen und kleinere Raumanpassungen	CHF 2'000'000
Primarschulhaus Alpenweg	Kleinere Sanierungsarbeiten	CHF 50'000
	Umbau Bibliothek zu Tagesschule	CHF 200'000
	Einbau Schulküche	CHF 156'000
	Ausbau UG inkl. Schalldämmung	CHF 102'000
Neubau Schule, Kindergarten	Rückbau Wältihaus, Neubau für 3 Kindergärten und 3 Schulklassen	CHF 2'500'000
Schulhaus Rosig	Verkauf	CHF -1'800'000
Stegmatt	Verkauf	CHF -944'000
Turnhallen Alpenweg	Sanierung	CHF 800'000
Freibad/Hallenbad	Rückbau/Umgestaltung Freibad Sanierung Heizung/Fenster Hallenbad	CHF 2'100'000 CHF 800'000
Gemeindehaus und Militärunterkunft	Sanierung und Umbau für Verwaltung, Bibliothek und Vereine	CHF 4'500'000
Gemeindestöckli	Sanierung Wohnhaus	CHF 450'000
Rhynhaus	Umnutzung und Sanierung	CHF 1'500'000
Total (Variante 4B total = CHF 9'147'000)		CHF 12'414'000

VARIANTE 5A/5B

Situation



Beschreibung

(vgl. Bericht Varianten Z5A/Z5B)

- Standort Alpenweg
- Wettkampftaugliche Dreifachhalle mit/ohne Mehrwecknutzung

Kosten

CHF 9 Mio. (reine Sporthalle)

CHF 10 Mio. (mit Bühne/ Ausbau für Mehrwecknutzung)

Konsequenzen für Schulraumplanung

- Umsetzung der Variante Z5A oder Z5B möglich

Vorteile

- Idealer Standort für Schulnutzung
- Zentraler Standort – für viele zu Fuss oder mit Velo erreichbar
- Verdichtung innerhalb des Siedlungsgebietes

Nachteile

- Knappe Platzverhältnisse
- Verlust des Rasenspielfeldes
- Bei Sportanlässen erhöhtes Verkehrsaufkommen im Zentrum
- Hoher Investitionsbedarf

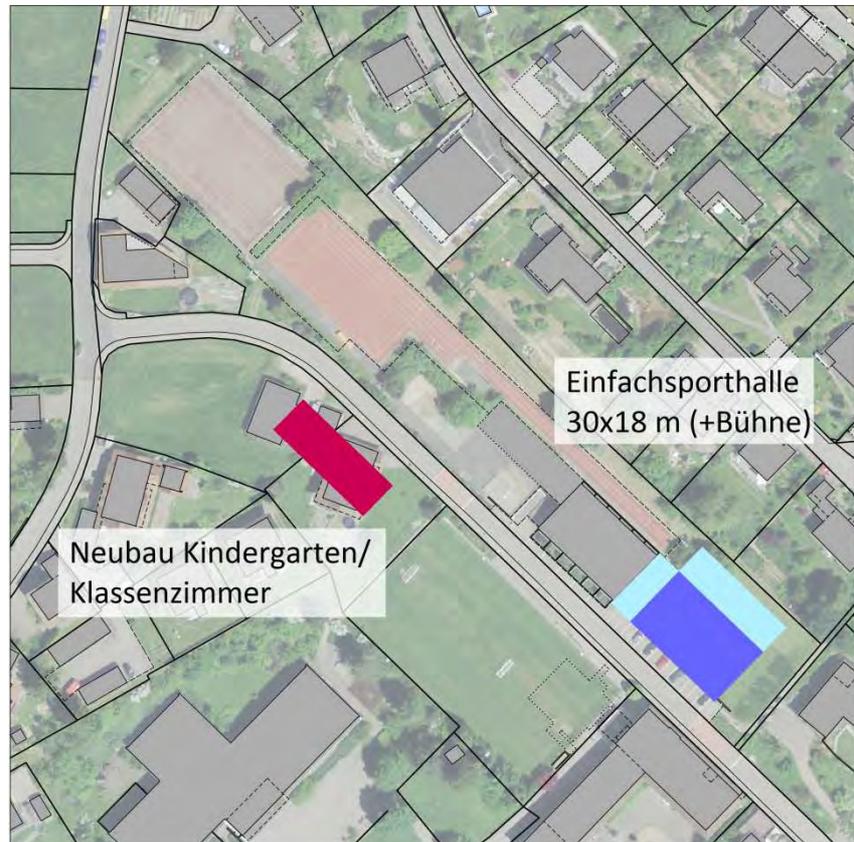
Auswirkungen auf
Gesamtkosten LSP

(Variante Z5A mit
Verkauf Schulhaus
Rosig)

Liegenschaft	Massnahmen	Kostenschätzung
Sekundarschulhaus	Sanierung bestehendes Volumen und kleinere Raumanpassungen	CHF 2'000'000
Primarschulhaus Alpenweg	Kleinere Sanierungsarbeiten	CHF 50'000
	Umbau Bibliothek zu Tagesschule	CHF 200'000
	Einbau Schulküche	CHF 156'000
	Ausbau UG inkl. Schalldämmung	CHF 102'000
Schulhaus Rosig	Verkauf	CHF -1'800'000
Stegmatt	Verkauf	CHF -944'000
Turnhallen Alpenweg	Rückbau / Umnutzung: Einbau von 3 Kindergärten und 3 Schulzimmern, inkl. Nebenräume, Umgestaltung Aussenraum	CHF 2'800'000
Dreifach-Sporthalle mit Mehrzwecknutzung	Neubau	CHF 10'000'000
„Roter Platz“	Umbau in Rasenspielfeld	CHF 300'000
Freibad/Hallenbad	Rückbau/Umgestaltung Freibad Sanierung Heizung/Fenster Hallenbad	CHF 2'100'000 CHF 800'000
Gemeindehaus und Militärunterkunft	Sanierung und Umbau für Verwaltung, Bibliothek und Vereine	CHF 4'500'000
Gemeindestöckli	Sanierung Wohnhaus	CHF 450'000
Rhynhaus	Umnutzung und Sanierung	CHF 1'500'000
Wältihaus	Sanierung Wohnhaus	CHF 800'000
Variante 5A total (Variante 5B total = CHF 19'747'000)		CHF 23'014'000

VARIANTE 6

Situation



Beschreibung

- Ergänzung der bestehenden Hallen am Alpenweg
- Deckung des Schulsportbedarfs durch Einfachhalle mit/ohne Mehrzwecknutzung

Kosten

CHF 4 Mio. (reine Sporthalle)
 CHF 5 Mio. (mit Bühne/Ausbau für Mehrzwecknutzung)

Konsequenzen für Schulraumplanung

- Umnutzung der bestehenden Hallen nicht möglich
- Bedarf an Schulzimmern muss durch Neubau im Bereich Wältihaus gedeckt werden

Vorteile

- Idealer Standort für Schulnutzung
- Zentraler Standort – für viele zu Fuss oder mit Velo erreichbar
- Erhalt des Rasenspielfeldes
- Verdichtung innerhalb des Siedlungsgebietes
- Tiefer Investitionsbedarf (gilt nur bezüglich Sporthallen)

Nachteile

- Vereinsbedarf wird nicht abgedeckt
- Sanierung von zwei „zu kleinen“ Hallen
- Unterhalt von drei kleinen, getrennten Hallen
- Langfristig schlechtes Kosten-Nutzenverhältnis

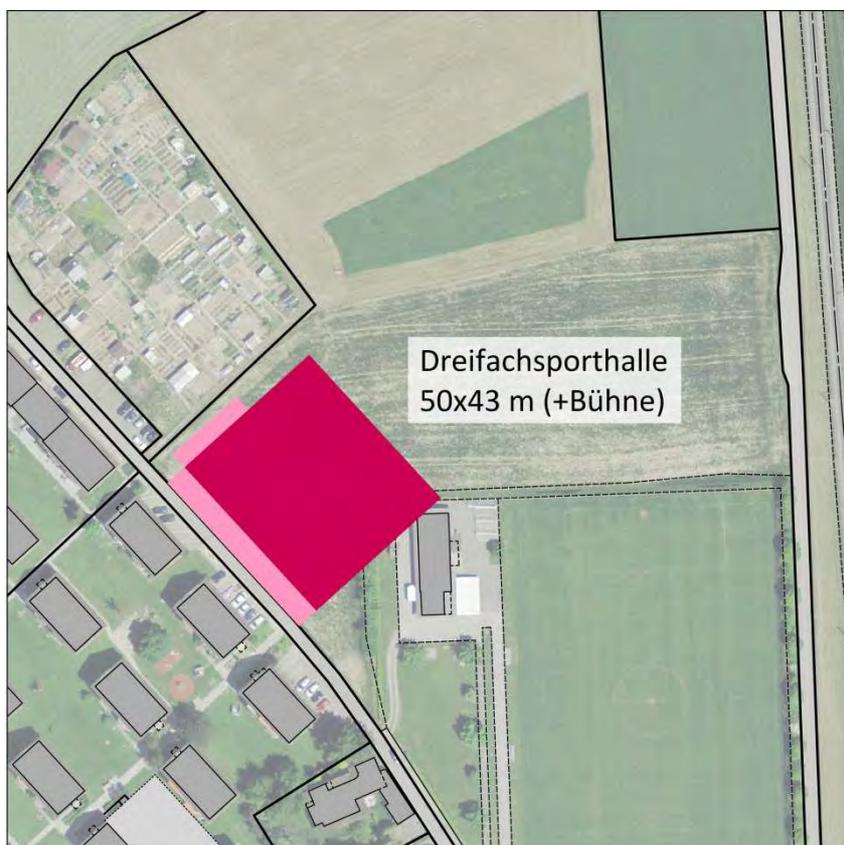
Auswirkungen auf
Gesamtkosten LSP

(ausgehend von
Variante Z4A mit
Verkauf Schulhaus
Rosig)

Liegenschaft	Massnahmen	Kostenschätzung
Sekundarschulhaus	Sanierung bestehendes Volumen und kleinere Raumanpassungen	CHF 2'000'000
Primarschulhaus Alpenweg	Kleinere Sanierungsarbeiten	CHF 50'000
	Umbau Bibliothek zu Tagesschule	CHF 200'000
	Einbau Schulküche	CHF 156'000
	Ausbau UG inkl. Schalldämmung	CHF 102'000
Neubau Schule, Kindergarten	Rückbau Wältihaus, Neubau für 3 Kindergärten und 3 Schulklassen	CHF 2'500'000
Schulhaus Rosig	Verkauf	CHF -1'800'000
Stegmatt	Verkauf	CHF -944'000
Turnhallen Alpenweg	Sanierung	CHF 800'000
Einfach-Sporthalle mit Bühne	Neubau	CHF 5'000'000
Freibad/Hallenbad	Rückbau/Umgestaltung Freibad Sanierung Heizung/Fenster Hallenbad	CHF 2'100'000 CHF 800'000
Gemeindehaus und Militärunterkunft	Sanierung und Umbau für Verwaltung, Bibliothek und Vereine	CHF 4'500'000
Gemeindestöckli	Sanierung Wohnhaus	CHF 450'000
Rhynhaus	Umnutzung und Sanierung	CHF 1'500'000
Variante 6 total		CHF 17'414'000

VARIANTE 7

Situation



Beschreibung

- Standort Arniacher
- Wettkampftaugliche Dreifachhalle mit/ohne Mehrzwecknutzung

Kosten

CHF 9 Mio. (reine Sporthalle)
 CHF 10 Mio. (mit Bühne/ Ausbau für Mehrzwecknutzung)

Konsequenzen für Schulraumplanung

- Beide Einfachhallen am Alpenweg müssen für Schulsport erhalten bleiben
- Bedarf an Schulzimmern muss durch Neubau im Bereich Wältihaus gedeckt werden

Vorteile

- Rasenspielfeld am Alpenweg bleibt erhalten
- Bei Sportanlässen kein Mehrverkehr im Zentrum

Nachteile

- Für Schulsport nur bedingt geeignet (Erreichbarkeit)
- Unterhalt von insgesamt fünf Halleneinheiten
- Bauen „auf der grünen Wiese“
- Schlechte Erreichbarkeit für Langsamverkehr > Nutzung des Autos wird gefördert

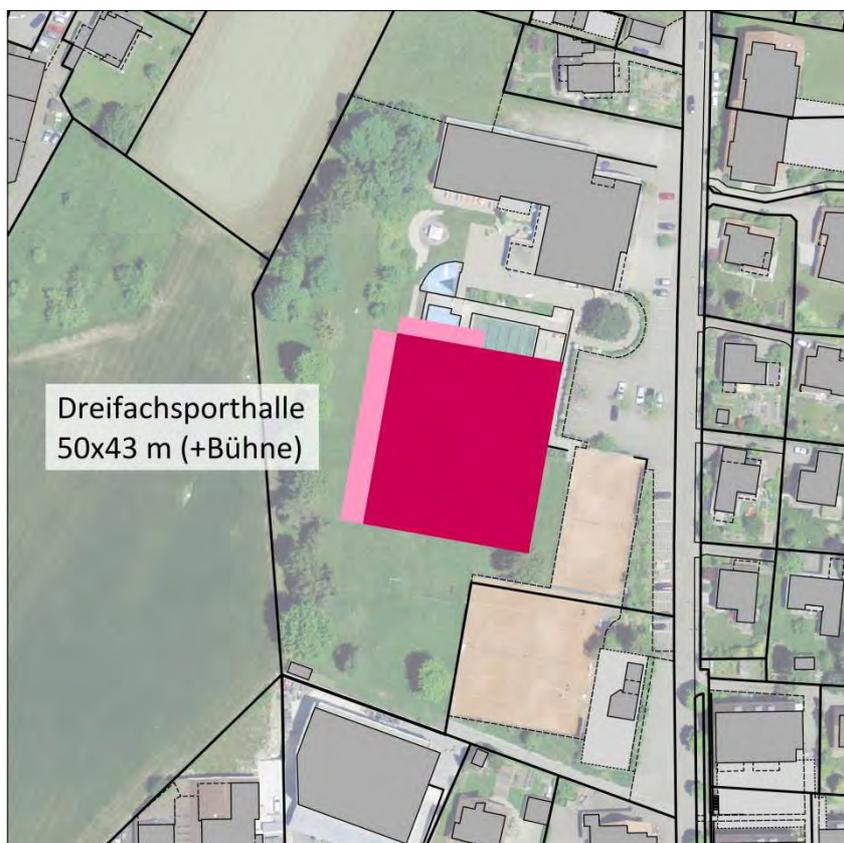
Auswirkungen auf
Gesamtkosten LSP

(ausgehend von
Variante Z4A mit
Verkauf Schulhaus
Rosig)

Liegenschaft	Massnahmen	Kostenschätzung
Sekundarschulhaus	Sanierung bestehendes Volumen und kleinere Raumanpassungen	CHF 2'000'000
Primarschulhaus Alpenweg	Kleinere Sanierungsarbeiten	CHF 50'000
	Umbau Bibliothek zu Tagesschule	CHF 200'000
	Einbau Schulküche	CHF 156'000
	Ausbau UG inkl. Schalldämmung	CHF 102'000
Neubau Schule, Kindergarten	Rückbau Wältihaus, Neubau für 3 Kindergärten und 3 Schulklassen	CHF 2'500'000
Schulhaus Rosig	Verkauf	CHF -1'800'000
Stegmatt	Verkauf	CHF -944'000
Turnhallen Alpenweg	Sanierung	CHF 800'000
Dreifach-Sporthalle mit Mehrzwecknutzung	Neubau	CHF 10'000'000
Freibad/Hallenbad	Rückbau/Umgestaltung Freibad	CHF 2'100'000
	Sanierung Heizung/Fenster Hallenbad	CHF 800'000
Gemeindehaus und Militärunterkunft	Sanierung und Umbau für Verwaltung, Bibliothek und Vereine	CHF 4'500'000
Gemeindestöckli	Sanierung Wohnhaus	CHF 450'000
Rhynhaus	Umnutzung und Sanierung	CHF 1'500'000
Variante 7 total		CHF 22'414'000

VARIANTE 8

Situation



Beschreibung

- Standort Schwimmbad >> Realisierbarkeit steht in Abhängigkeit zur Planung Schwimmbad
- Wettkampftaugliche Dreifachhalle mit/ohne Mehrwecknutzung

Kosten

CHF 9 Mio. (reine Sporthalle)
CHF 10 Mio. (mit Bühne/ Ausbau für Mehrwecknutzung)

Konsequenzen für Schulraumplanung

- Beide Einfachhallen am Alpenweg müssen für Schulsport erhalten bleiben
- Bedarf an Schulzimmern muss durch Neubau im Bereich Wältihaus gedeckt werden

Vorteile

- „Sportzentrum Grosshöchstetten“ mit Sporthalle, Hallenbad, Tennis
- Verdichtung der Sportanlage
- Rasenspielfeld am Alpenweg bleibt erhalten
- Bei Sportanlässen kein Mehrverkehr im Zentrum (jedoch im Quartier)

Nachteile

- Für Schulsport nur bedingt geeignet (Erreichbarkeit)
- Unterhalt von insgesamt fünf Halleneinheiten

Auswirkungen auf
Gesamtkosten LSP

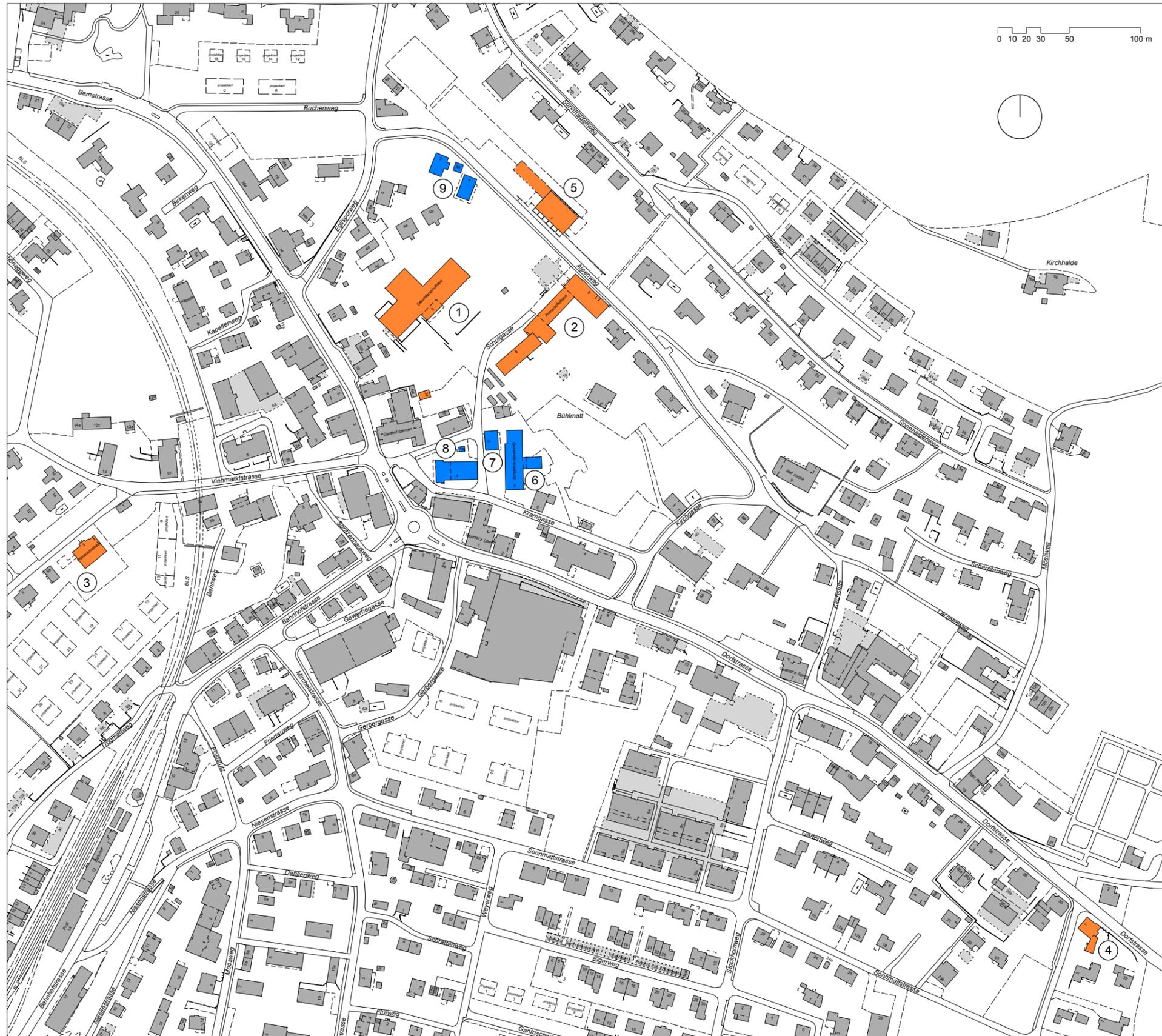
(ausgehend von
Variante Z4A mit
Verkauf Schulhaus
Rosig)

Liegenschaft	Massnahmen	Kostenschätzung
Sekundarschulhaus	Sanierung bestehendes Volumen und kleinere Raumanpassungen	CHF 2'000'000
Primarschulhaus Alpenweg	Kleinere Sanierungsarbeiten	CHF 50'000
	Umbau Bibliothek zu Tagesschule	CHF 200'000
	Einbau Schulküche	CHF 156'000
	Ausbau UG inkl. Schalldämmung	CHF 102'000
Neubau Schule, Kindergarten	Rückbau Wältihaus, Neubau für 3 Kindergärten und 3 Schulklassen	CHF 2'500'000
Schulhaus Rosig	Verkauf	CHF -1'800'000
Stegmatt	Verkauf	CHF -944'000
Turnhallen Alpenweg	Sanierung	CHF 800'000
Dreifach-Sporthalle mit Mehrzwecknutzung	Neubau	CHF 10'000'000
Freibad/Hallenbad	Rückbau/Umgestaltung Freibad	CHF 2'100'000
	Sanierung Heizung/Fenster Hallenbad	CHF 800'000
Gemeindehaus und Militärunterkunft	Sanierung und Umbau für Verwaltung, Bibliothek und Vereine	CHF 4'500'000
Gemeindestöckli	Sanierung Wohnhaus	CHF 450'000
Rhynhaus	Umnutzung und Sanierung	CHF 1'500'000
Variante 8 total		CHF 22'414'000

A6 GRUNDRISSE

BESTAND / VARIANTE Z5A / VARIANTE Z5B

Situation Übersicht



Bauten Übersicht

- Schulbauten:
- Sekundarschulhaus (1)
- Primarschulhaus Alpenweg (2)
- Schulhaus Rosig (3)
- Kindergarten Stegmatt (4)
- Turnhalle (5)

- Weitere Gemeindeliegenschaften:
- Gemeindeverwaltung / Militärunterkunft (6)
- Gemeindestöckli (7)
- Rhynhaus (8)
- Wältihaus und Brockenstube (9)

Farbzuteilung Grundrisse

Kindergarten und Schule:

- Kindergartenraum
- Klassenzimmer / Gruppenraum
- Gestalten / Fachunterricht / Spezialunterricht / Informatik
- Aula / Musikraum / Mehrzweckraum
- Lehrer / Schulleitung
- Tagesschule
- Material

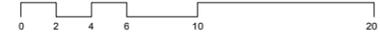
Sport, Verwaltung und Externe:

- Sporthalle
- Verwaltung
- Bibliothek / Externe

Nebennutzungen und Verkehrsflächen:

- Hauswart / Technik / Privat
- Erschiessung / Garderobe
- WC / Dusche

Sekundarschulhaus (NGF total = 5'036 m²)



**Raumbelegung bestehend
 Sekundarschulhaus**

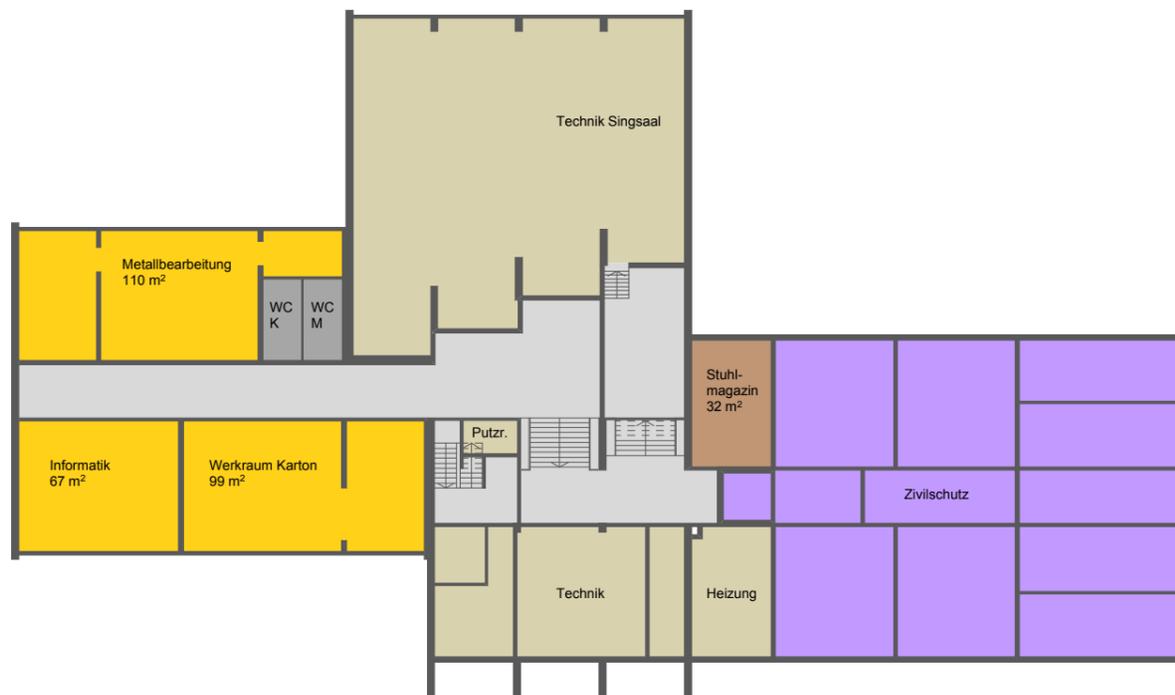
Erdgeschoss (NGF = 1'367 m²)



Dachgeschoss (NGF = 1'122 m²)



Untergeschoss (NGF = 1'415 m²)



1. Obergeschoss (NGF = 1'132 m²)

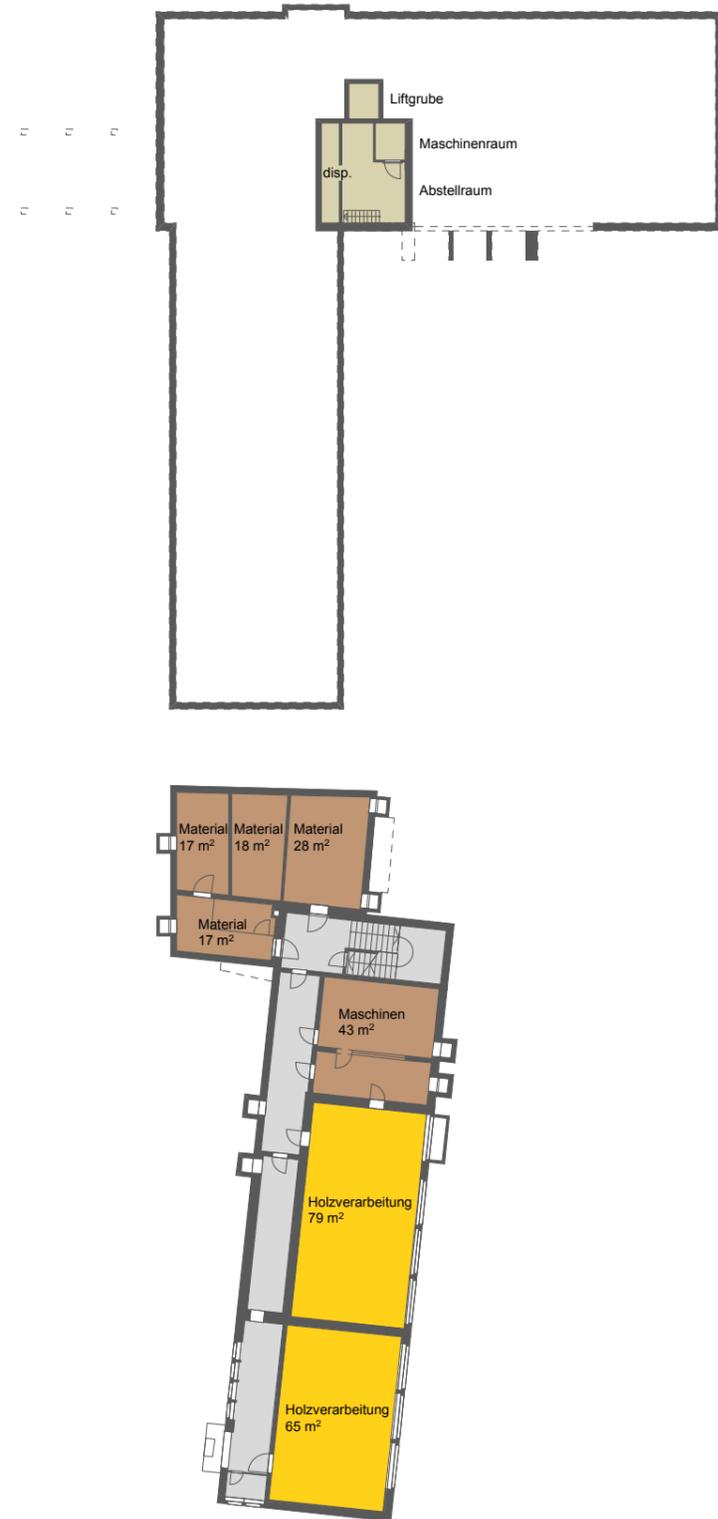


Primarschulhaus (NGF total = 4'343 m²)

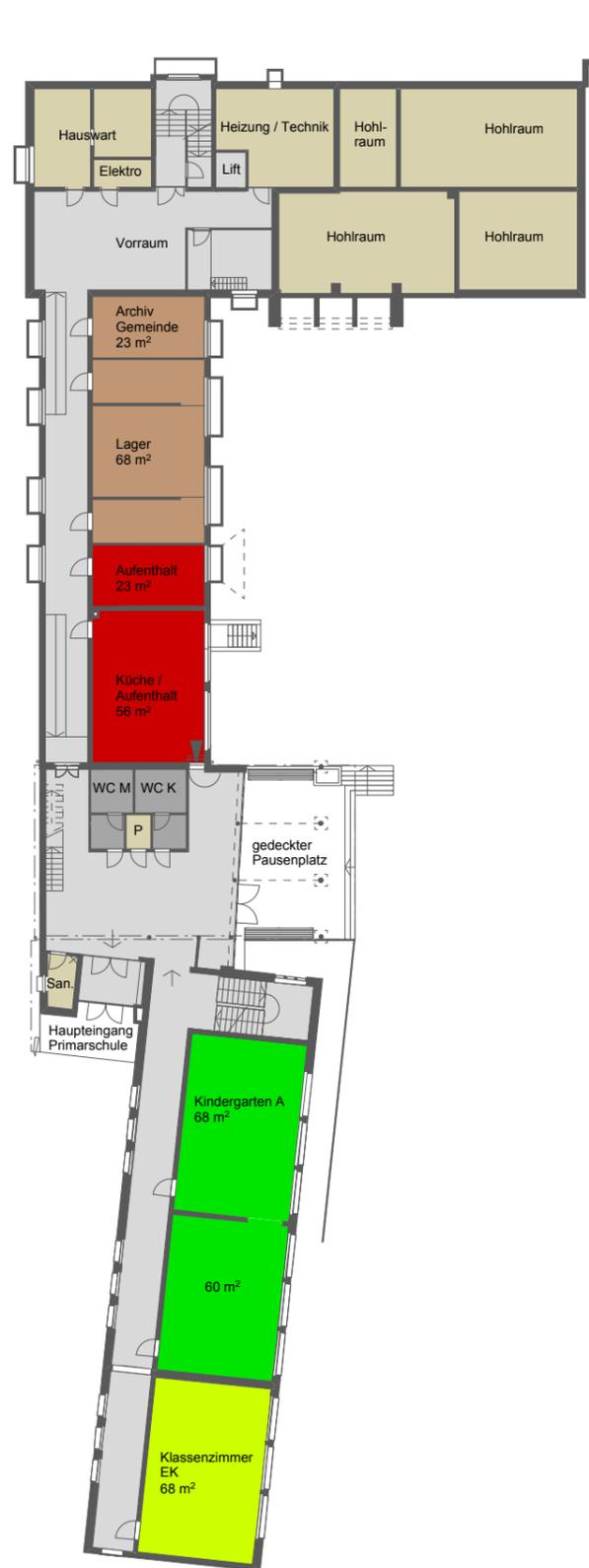


Raumbelegung bestehend
Primarschulhaus (Blatt 1/2)

Geschossebene 01 (NGF = 387 m²)



Geschossebene 02 (NGF = 1'011 m²)



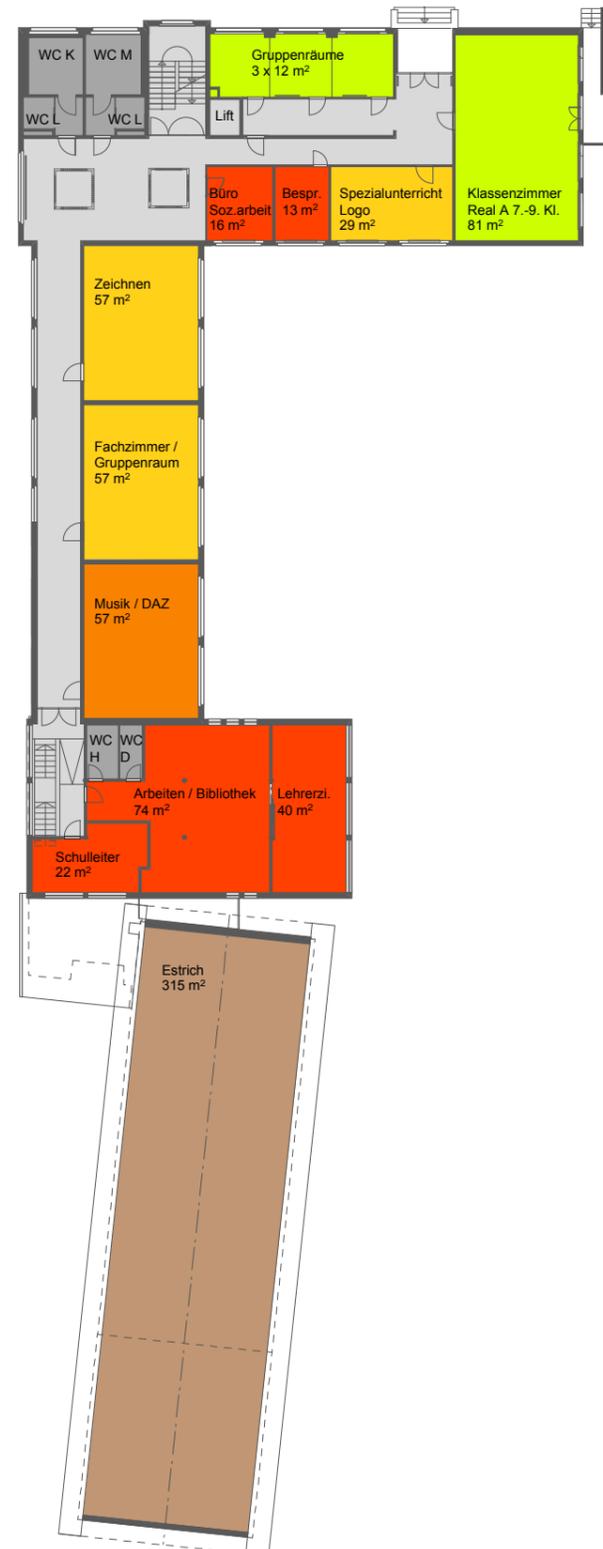
Geschossebene 03 (NGF = 1'056 m²)



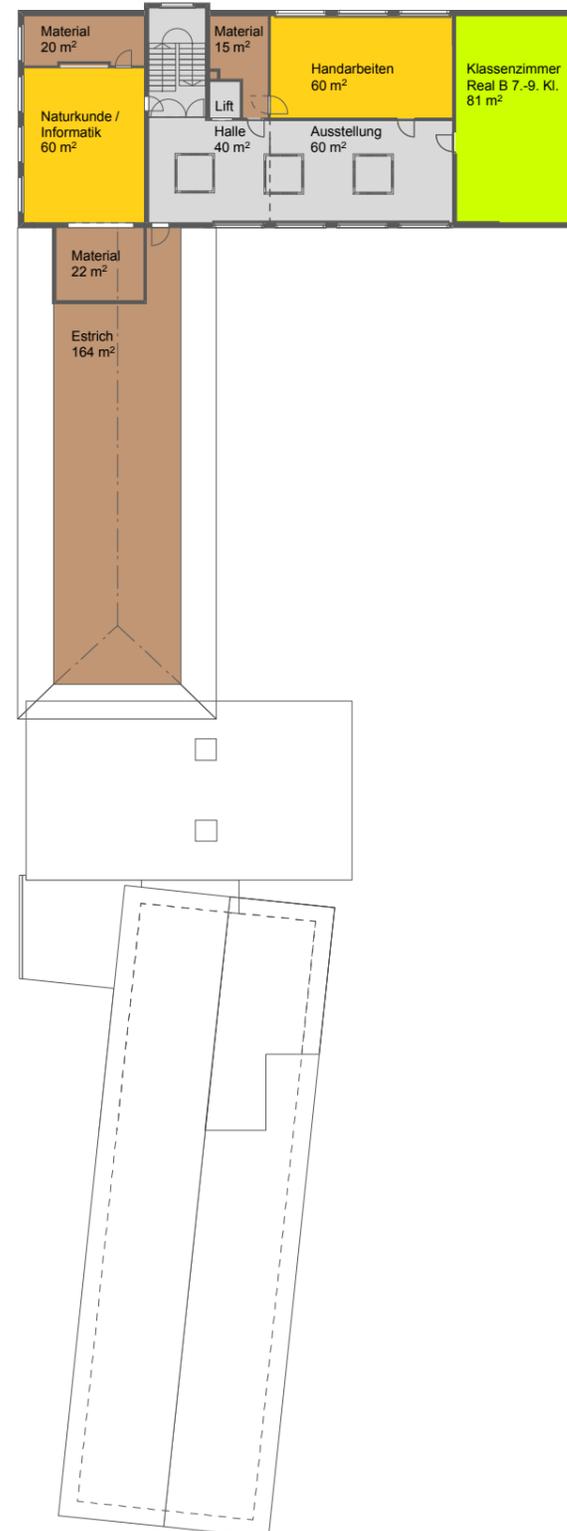


**Raumbelegung bestehend
Primarschulhaus (Blatt 2/2)**

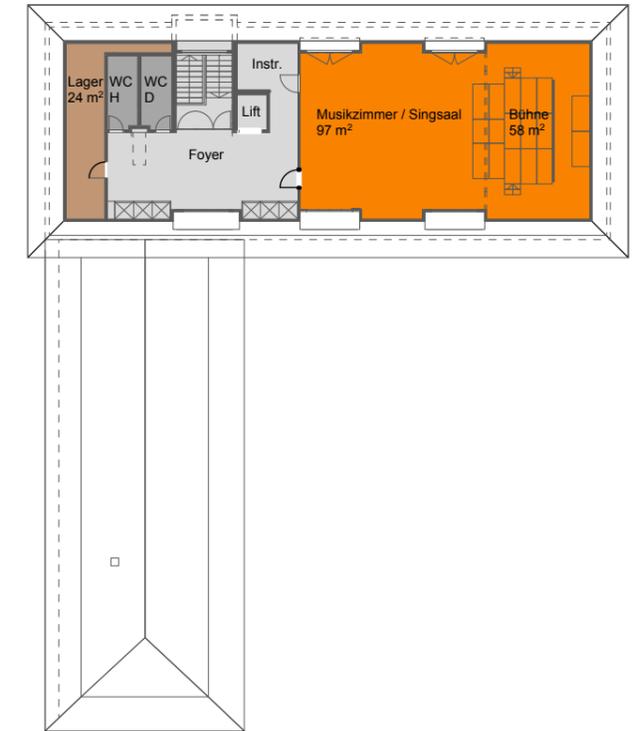
Geschossebene 04 (NGF = 1'065 m²)



Geschossebene 05 (NGF = 545 m²)



Geschossebene 06 (NGF = 279 m²)

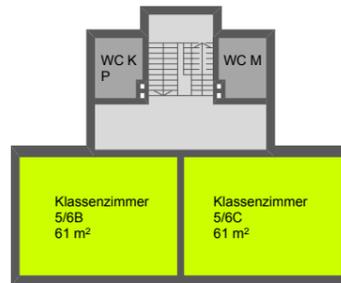


**Raumbelegung bestehend
Schulhaus Rosig / Kindergarten Stegmatt**

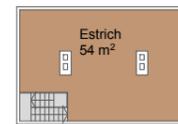


Schulhaus Rosig (NGF total = 888 m²)

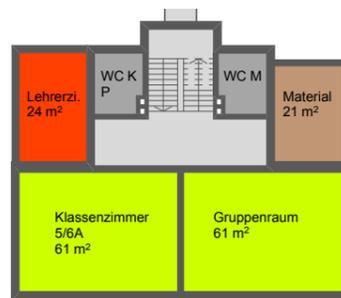
1. Obergeschoss (NGF = 184 m²)



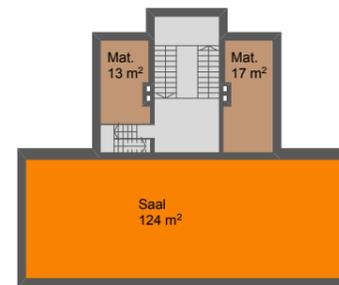
Estrich (NGF = 59 m²)



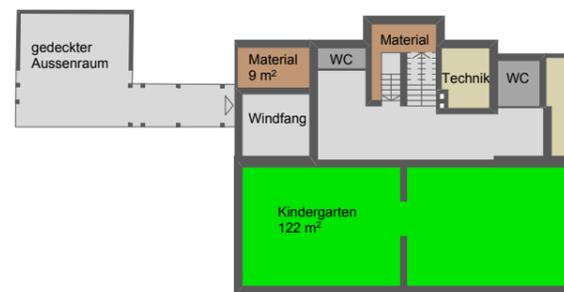
Erdgeschoss (NGF = 229 m²)



Dachgeschoss (NGF = 187 m²)



Untergeschoss (NGF = 229 m²)



Kindergarten Stegmatt (NGF inkl. Wohnungen total = 370 m²)

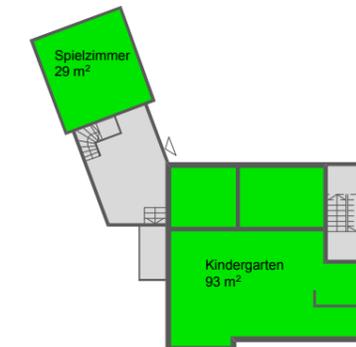
Dachgeschoss (NGF = 104 m²)



Obergeschoss (NGF = 104 m²)

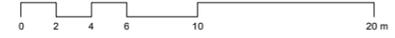


Erdgeschoss (NGF = 162 m²)



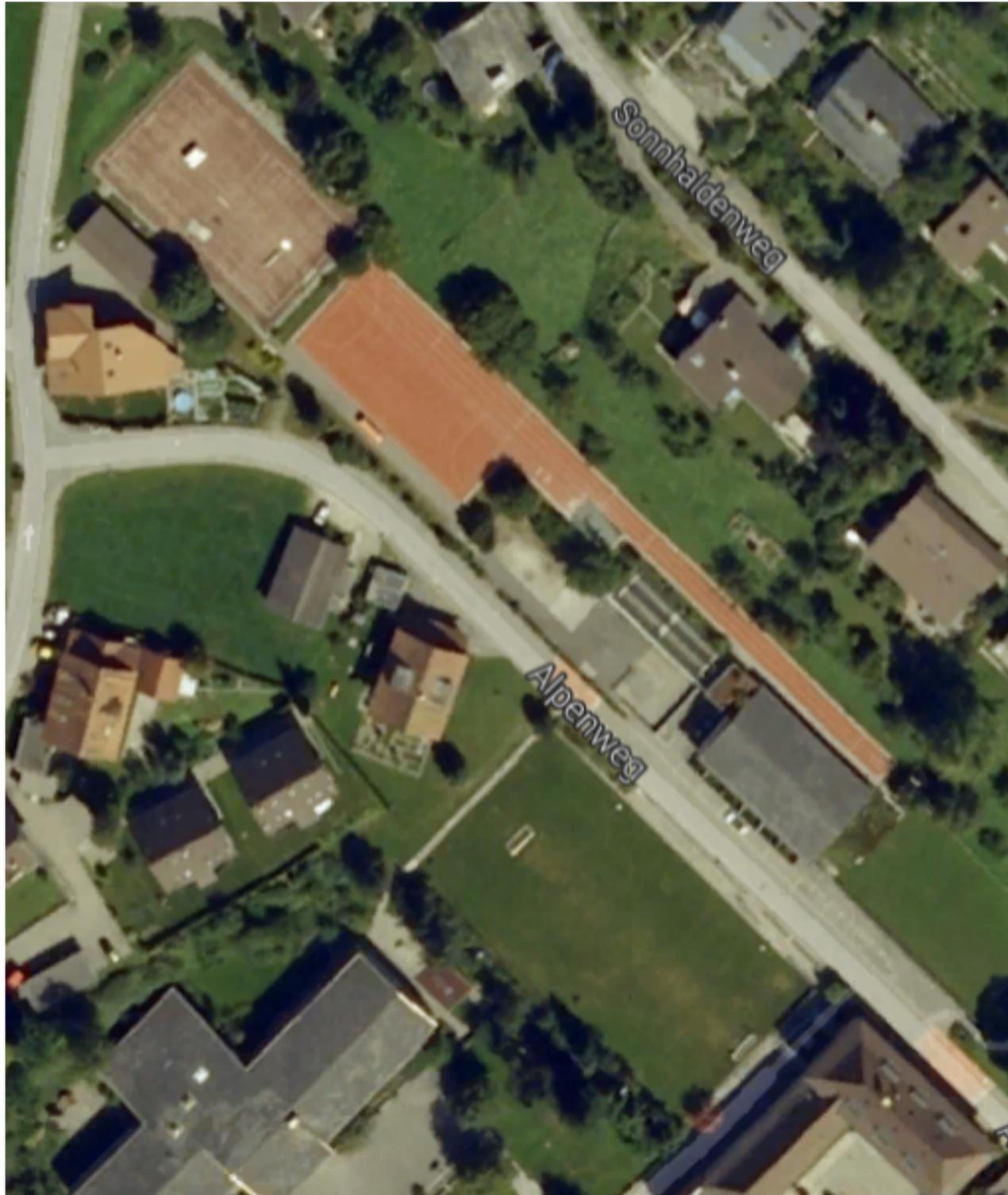
Untergeschoss



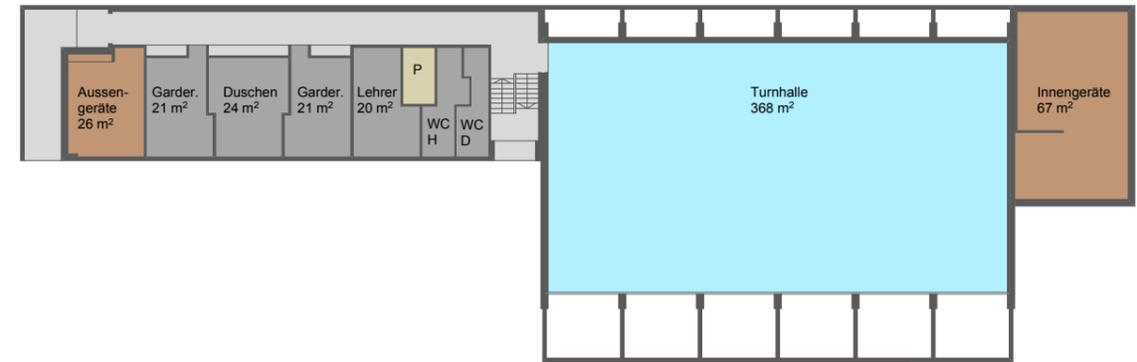


Raumbelegung bestehend Turnhalle

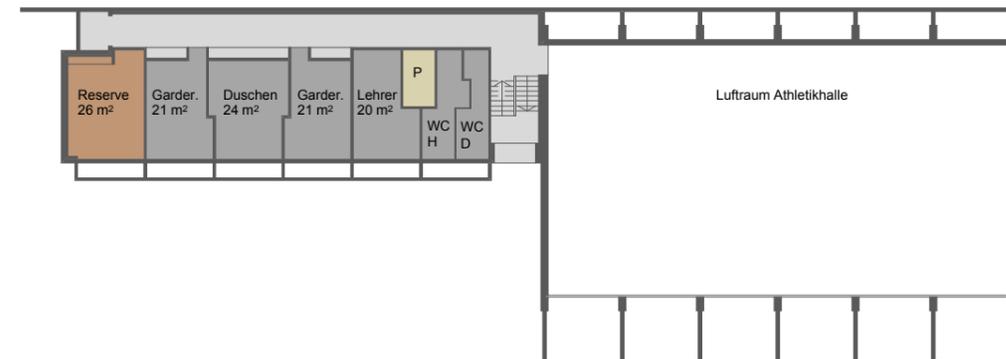
Situation Aussenraum (Quelle: Google Maps)



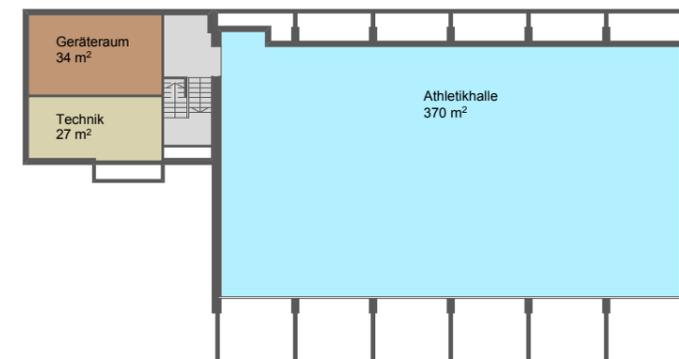
Erdgeschoss



1. Untergeschoss



2. Untergeschoss





Raumbelegung bestehend
Gemeindeverwaltung / Militärunterkunft / Gemeindestöckli

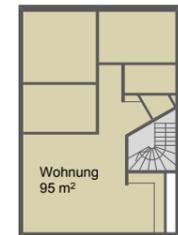
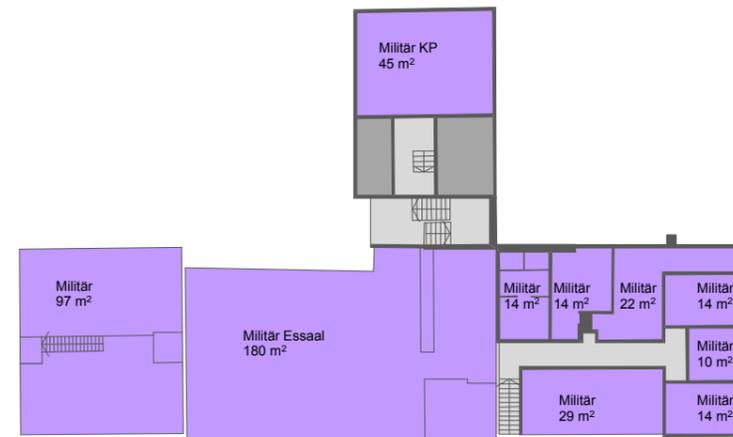
Gemeindeverwaltung / Militärunterkunft (NGF total = 1'747 m²)

Gemeindestöckli (NGF total = 406 m²)

Erdgeschoss (NGF = 525 m²)

2. Obergeschoss / Dachgeschoss (NGF = 511 m²)

Dachgeschoss (NGF = 101 m²)



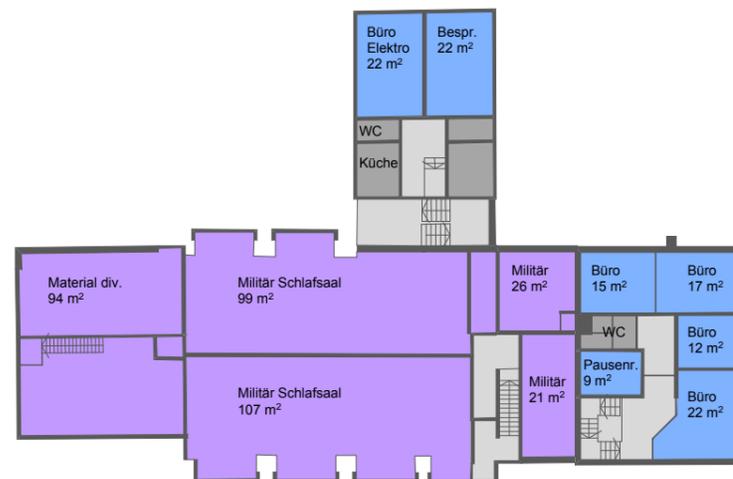
Obergeschoss (NGF = 101 m²)



Untergeschoss (NGF = 177 m²)

1. Obergeschoss (NGF = 564 m²)

Erdgeschoss (NGF = 101 m²)



Untergeschoss (NGF = 103 m²)



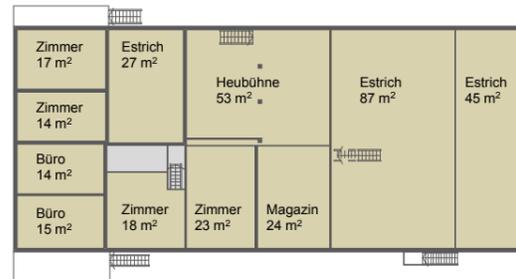


Raumbelegung bestehend
Rhynhaus / Wältihaus / Brockenstube

Rhynhaus (NGF total = 692 m²)

Wältihaus (NGF total = 372 m²) / Brockenstube

Obergeschoss (NGF = 343 m²)



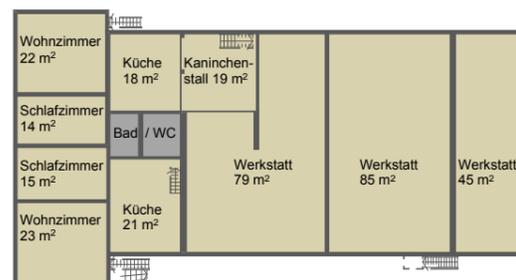
Obergeschoss



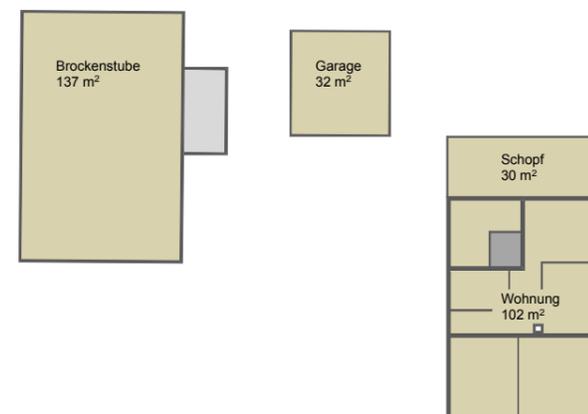
Dachgeschoss



Erdgeschoss (NGF = 349 m²)



Erdgeschoss



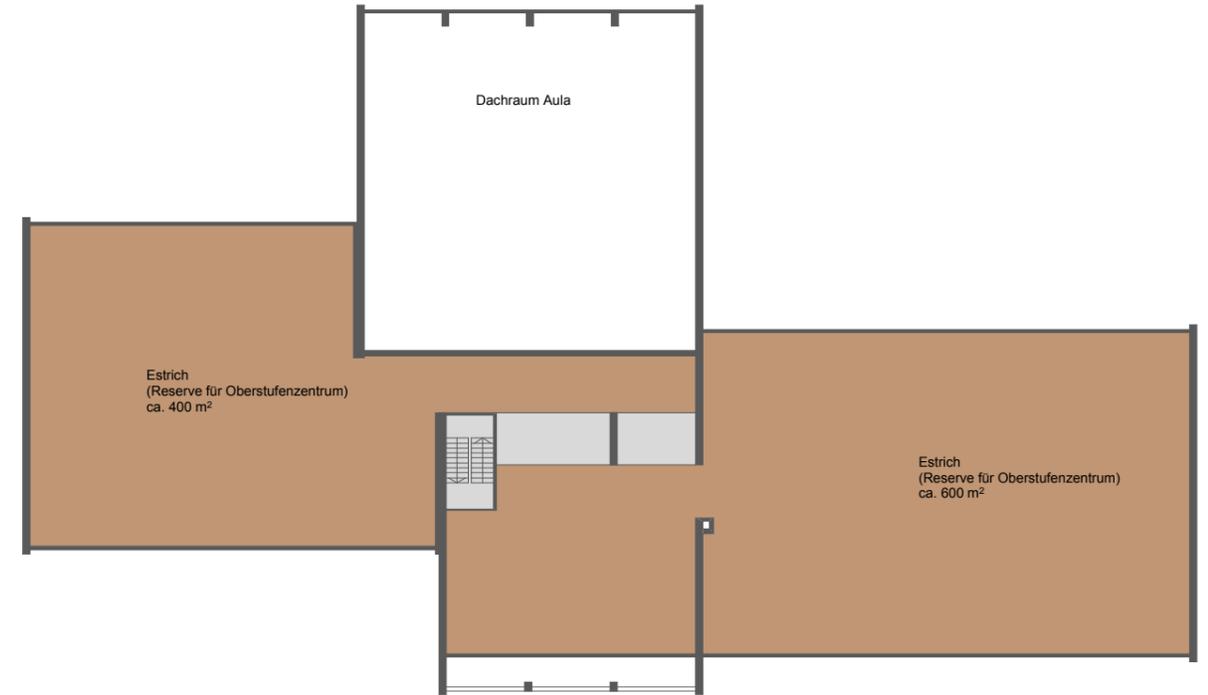


**Raumbelegung Variante Z5a
 Sekundarschulhaus**

Erdgeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss



1. Obergeschoss



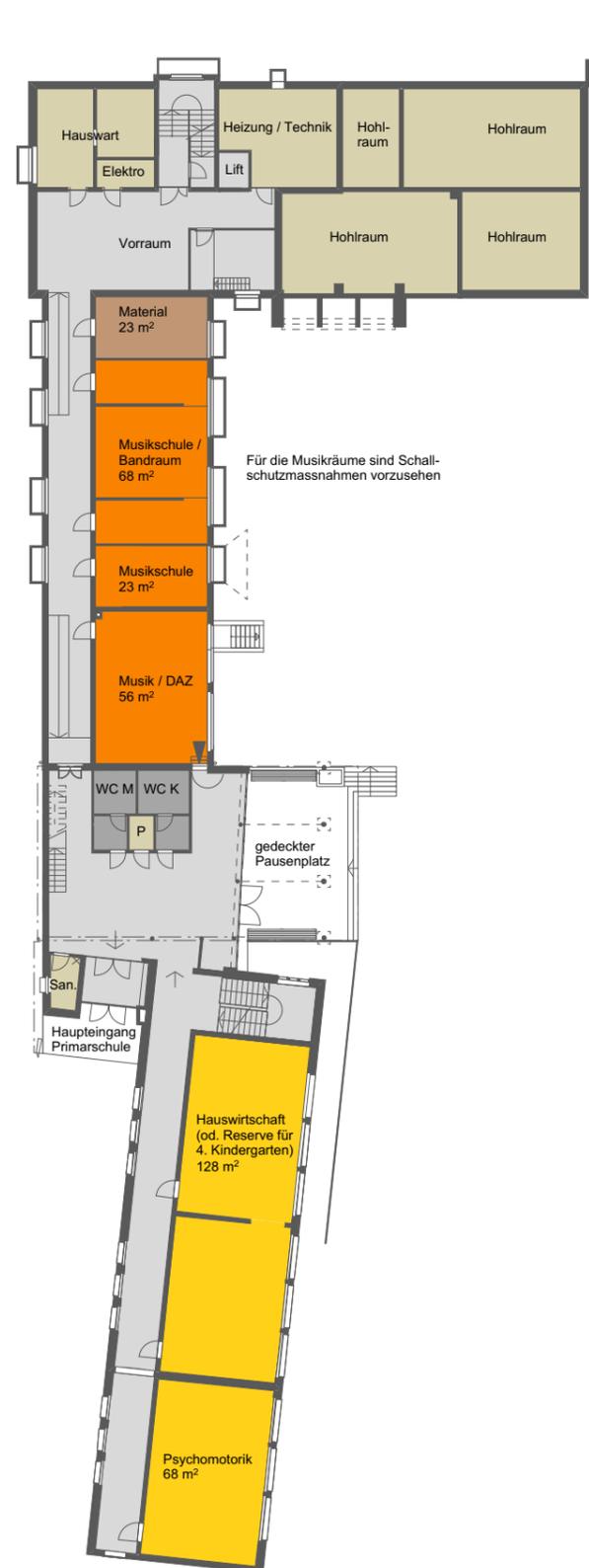
Raumbelegung Variante Z5a
Primarschulhaus (Blatt 1/2)



Geschossebene 01



Geschossebene 02



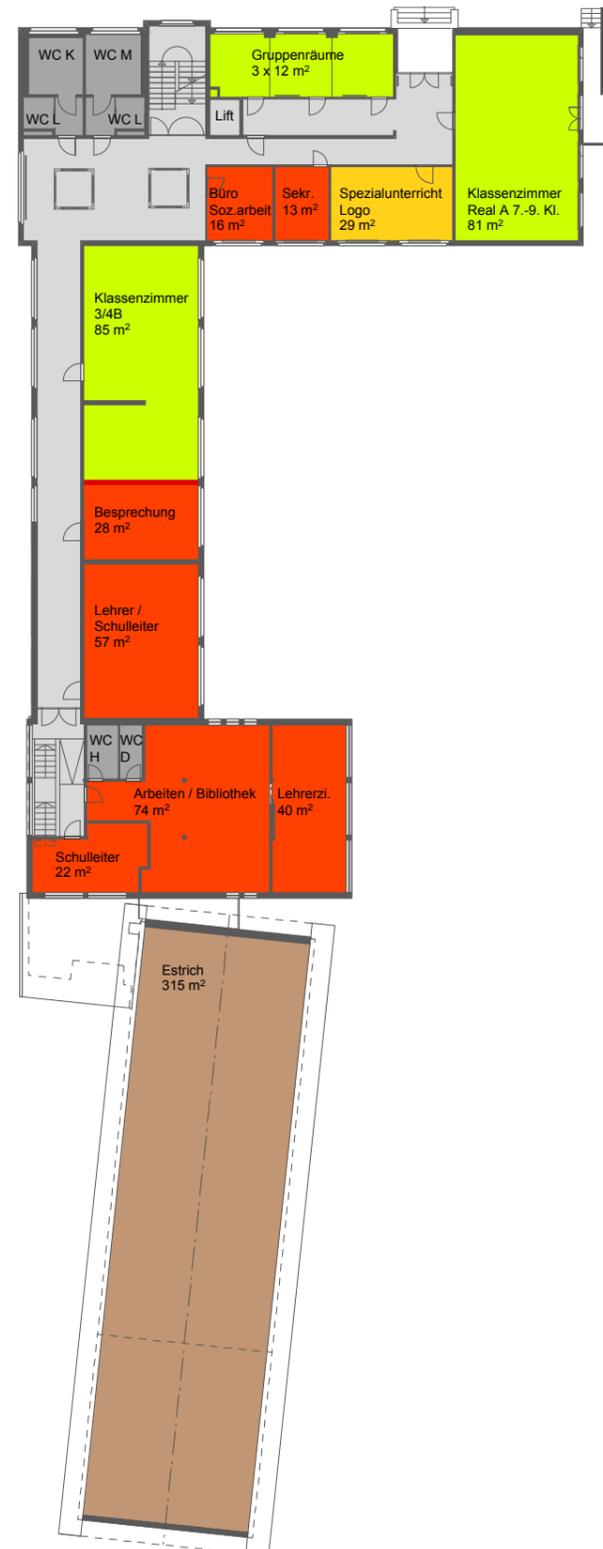
Geschossebene 03



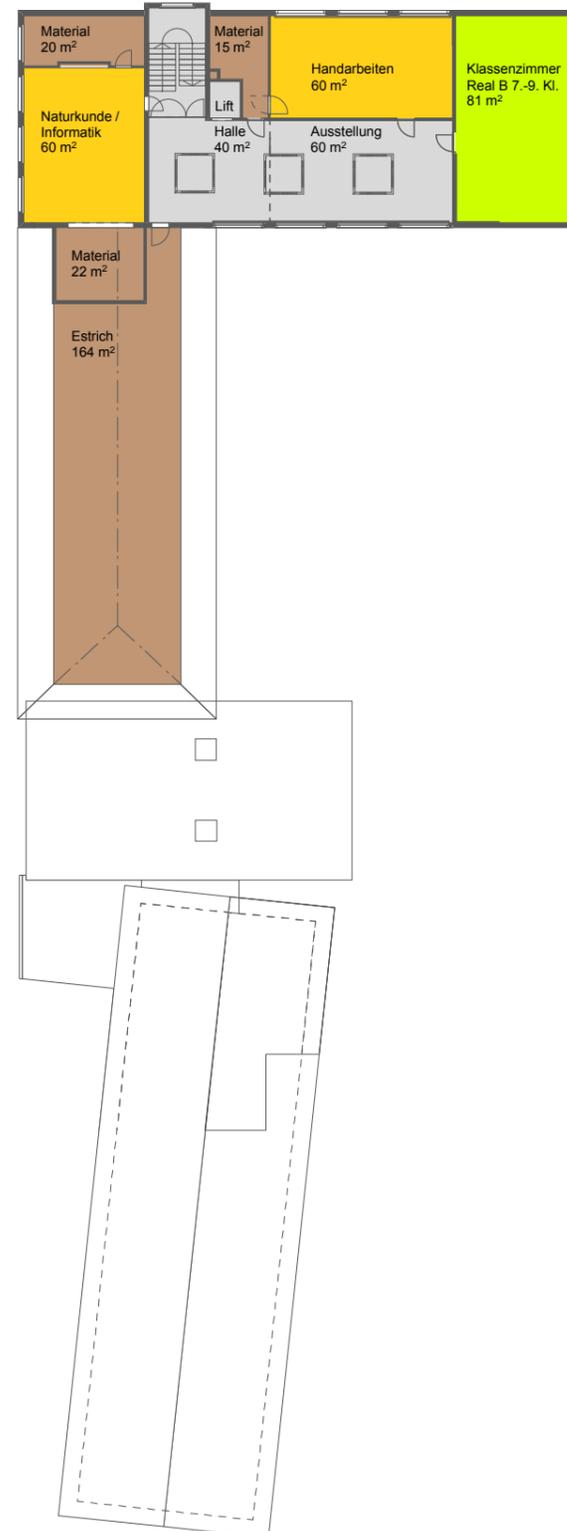


Raumbelegung Variante Z5a
Primarschulhaus (Blatt 2/2)

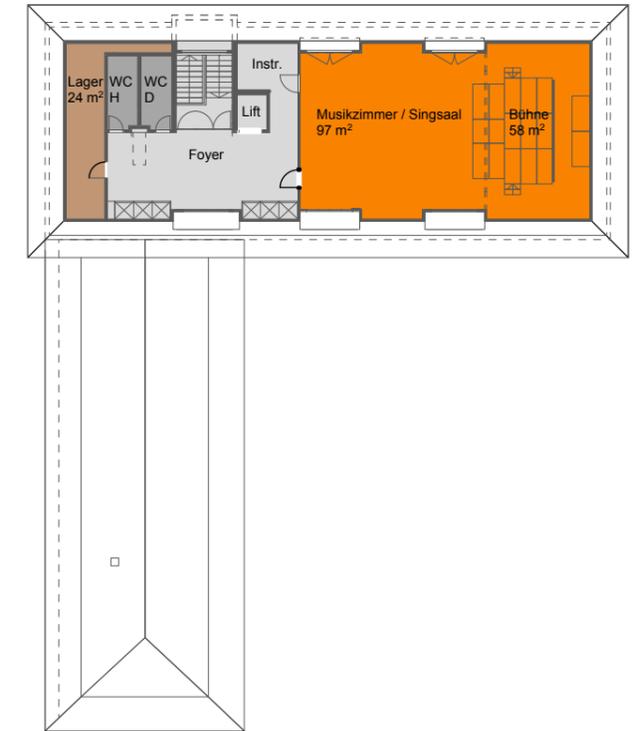
Geschossebene 04



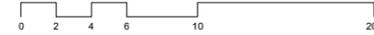
Geschossebene 05



Geschossebene 06



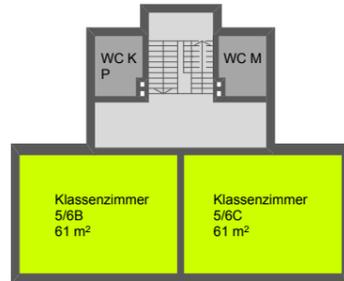
Raumbelegung Variante Z5a
Schulhaus Rosig / Kindergarten Stegmatt



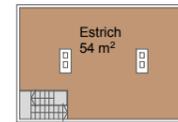
Schulhaus Rosig

Kindergarten Stegmatt

1. Obergeschoss



Estrich

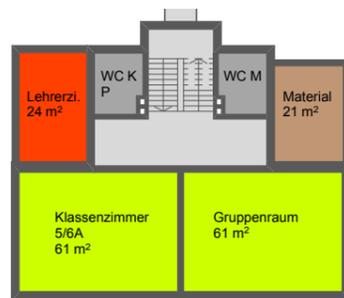


Dachgeschoss

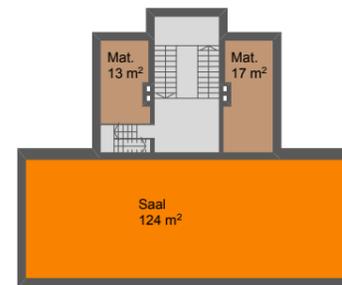


**Umnutzung / Veräusserung
der gesamten Liegenschaft**

Erdgeschoss



Dachgeschoss

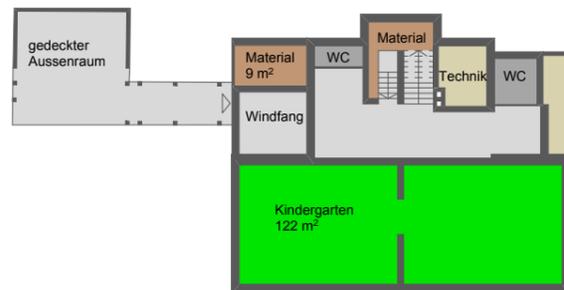


Obergeschoss



**Umnutzung / Veräusserung
der gesamten Liegenschaft**

Untergeschoss



Untergeschoss

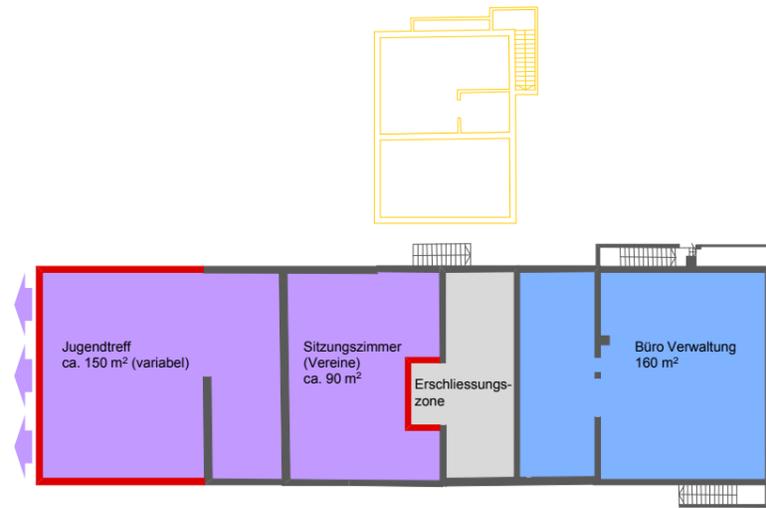


Raumbelegung Variante Z5a
Gemeindeverwaltung / Militärunterkunft / Gemeindestöckli

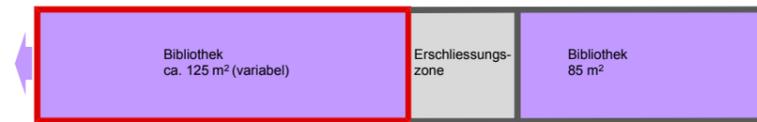


Gemeindeverwaltung / Militärunterkunft

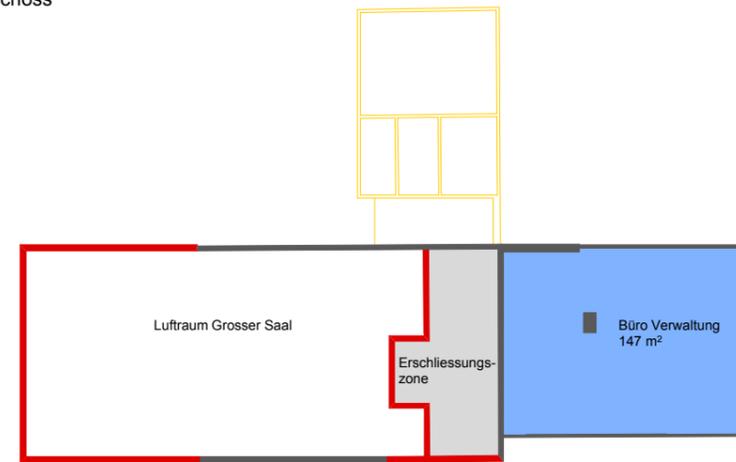
Erdgeschoss



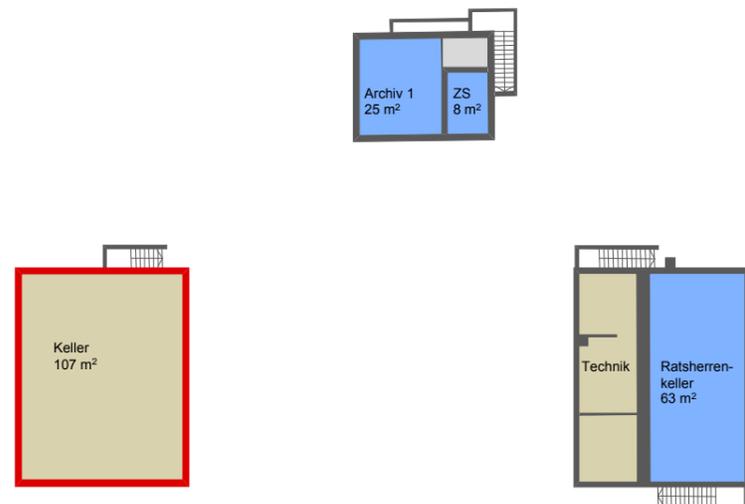
Dachgeschoss



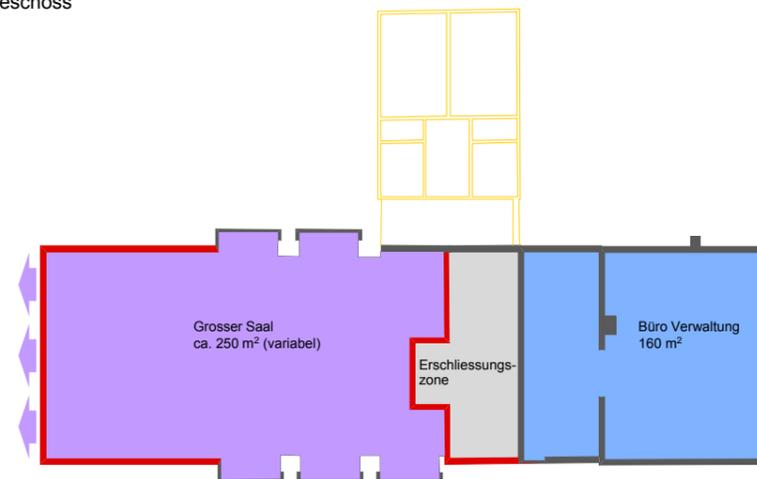
2. Obergeschoss



Untergeschoss

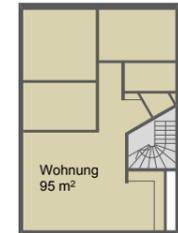


1. Obergeschoss



Gemeindestöckli

Dachgeschoss



Obergeschoss



Erdgeschoss



Untergeschoss

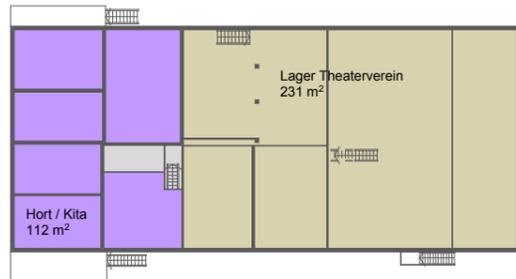


Raumbelegung Variante Z5a
Rhynhaus / Umnutzung alte Turnhallen

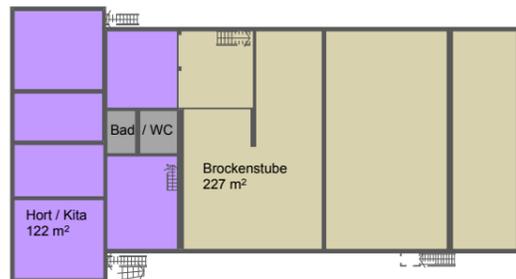


Rhynhaus

Obergeschoss



Erdgeschoss

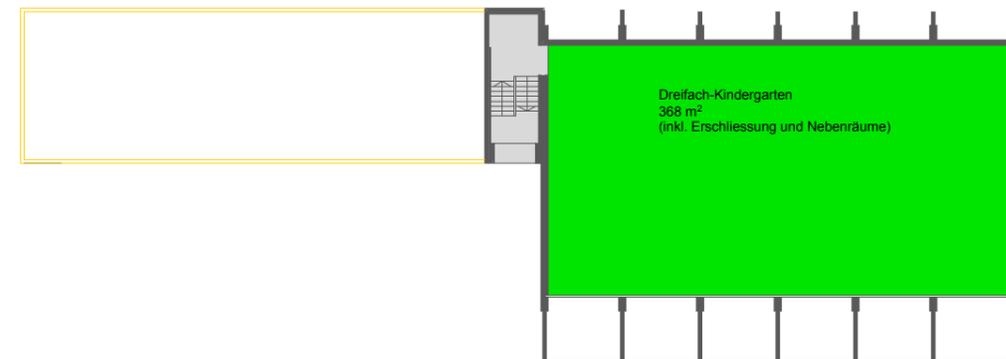


alte Turnhallen

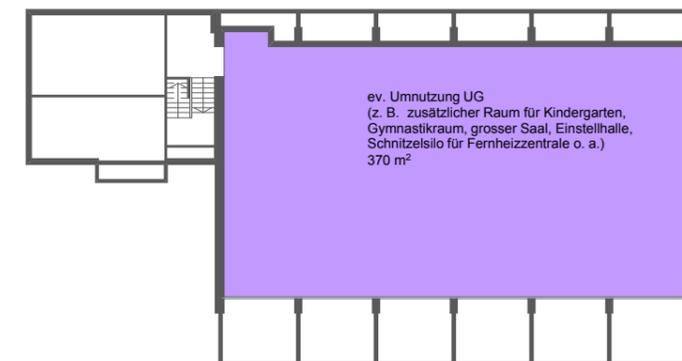
Obergeschoss



Erdgeschoss



1. / 2. Untergeschoss





**Raumbelegung Variante Z5b
 Sekundarschulhaus**

Erdgeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss



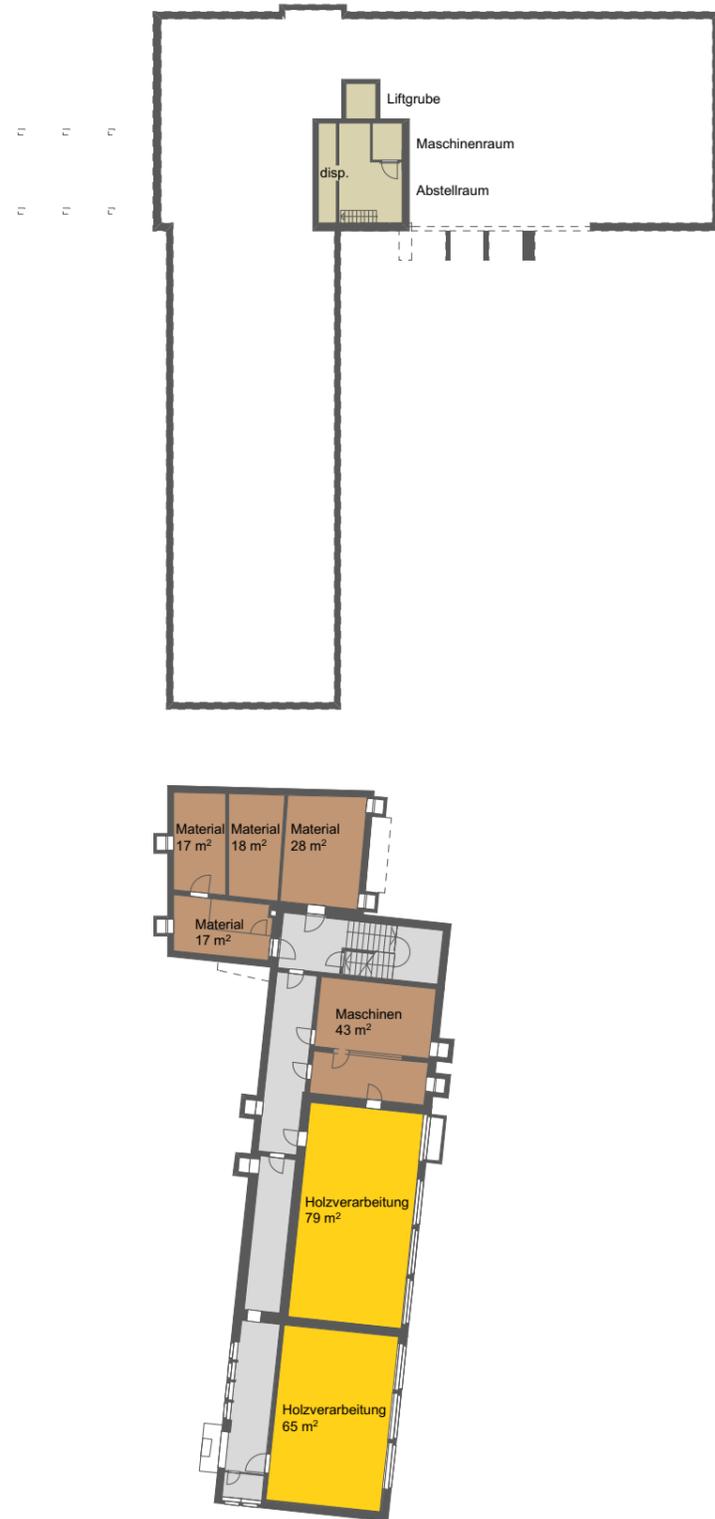
1. Obergeschoss



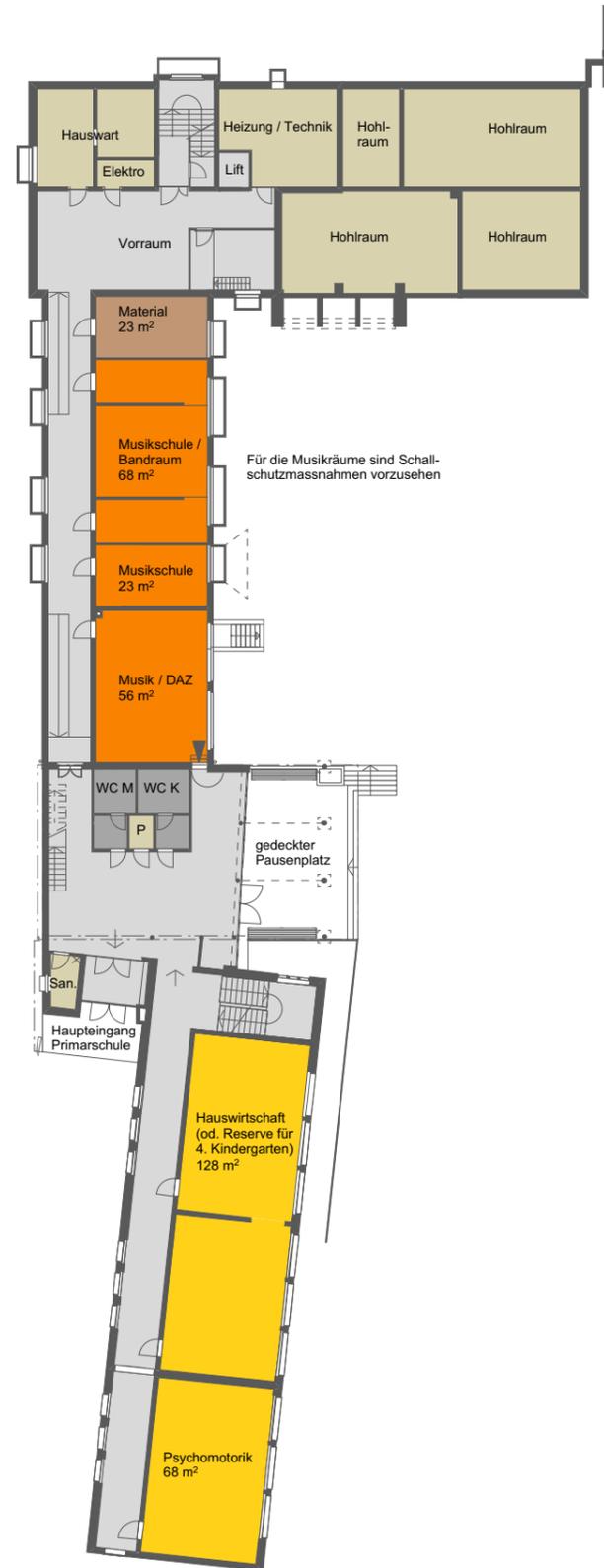
**Raumbelegung Variante Z5b
Primarschulhaus (Blatt 1/2)**



Geschossebene 01



Geschossebene 02



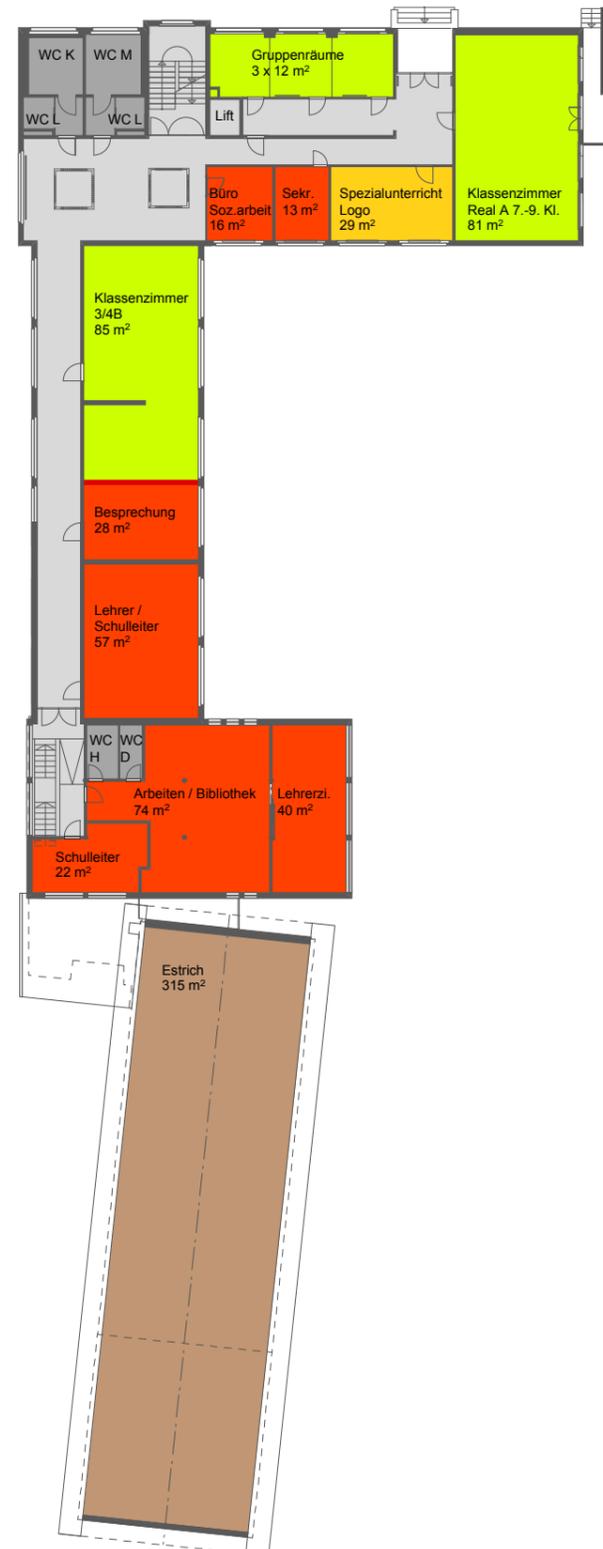
Geschossebene 03



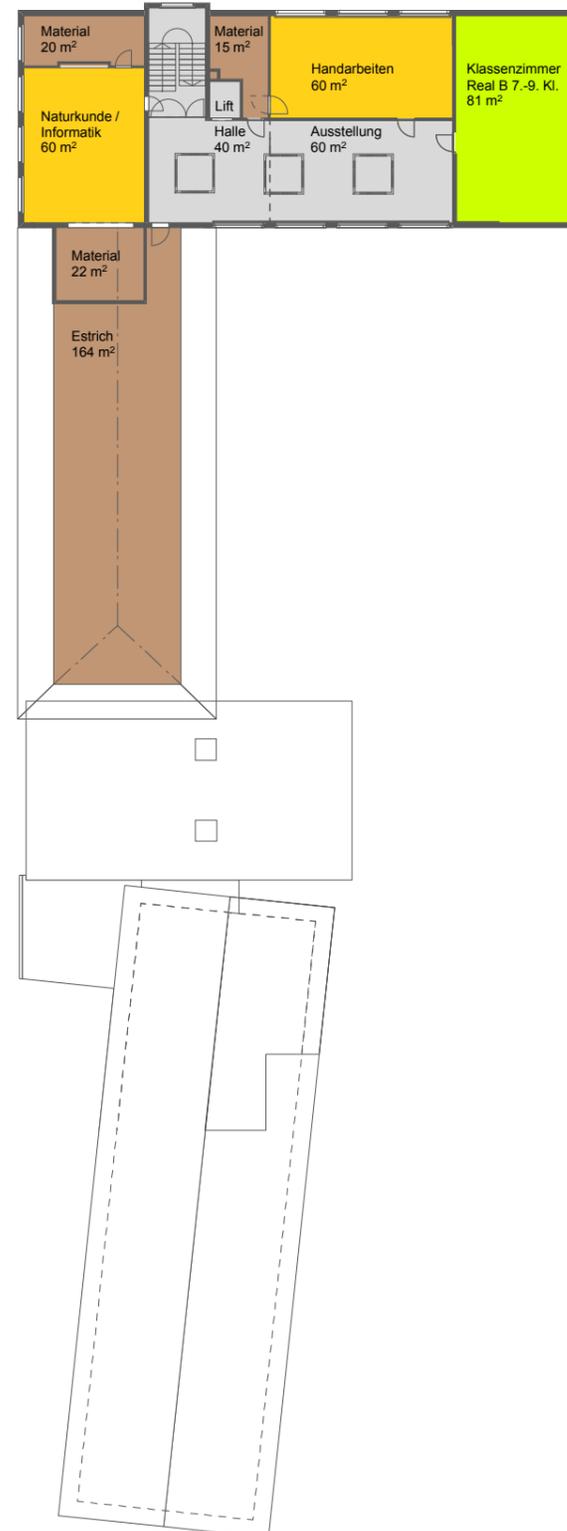


**Raumbelegung Variante Z5b
Primarschulhaus (Blatt 2/2)**

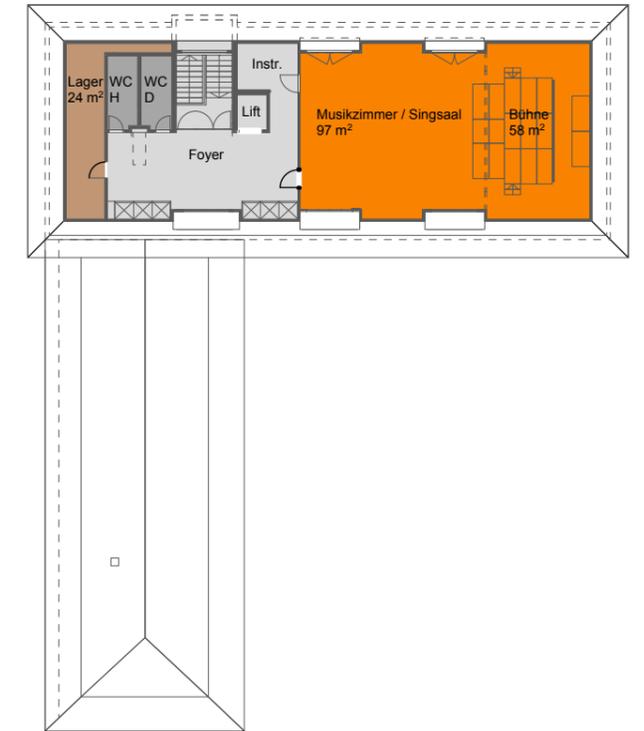
Geschossebene 04



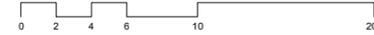
Geschossebene 05



Geschossebene 06

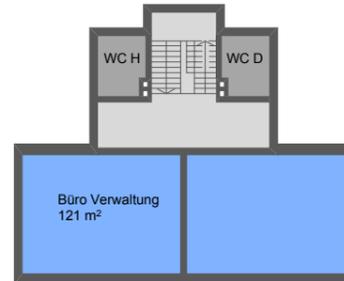


Raumbelegung Variante Z5b
Schulhaus Rosig / Kindergarten Stegmatt



Schulhaus Rosig

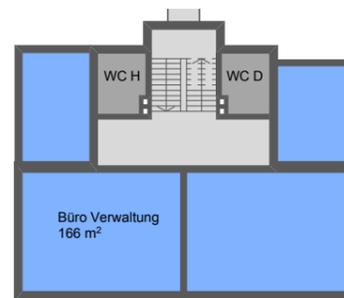
1. Obergeschoss



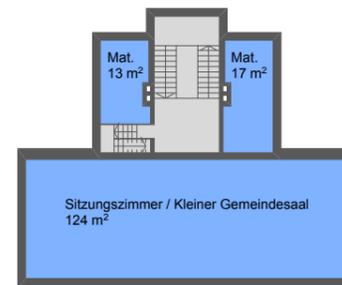
Estrich



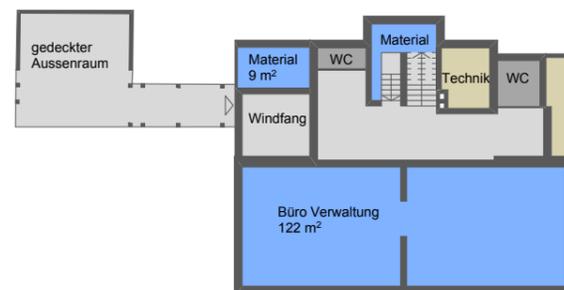
Erdgeschoss



Dachgeschoss

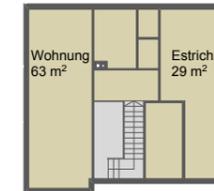


Untergeschoss



Kindergarten Stegmatt

Dachgeschoss

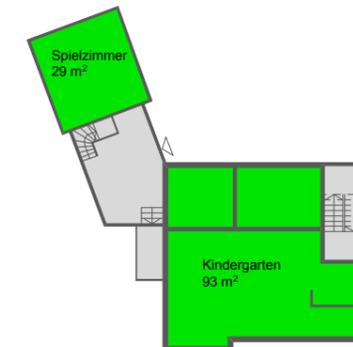


Obergeschoss



Erdgeschoss

**Umnutzung / Veräusserung
der gesamten Liegenschaft**



Untergeschoss



Raumbelegung Variante Z5b
Gemeindeverwaltung / Militärunterkunft / Gemeindestöckli

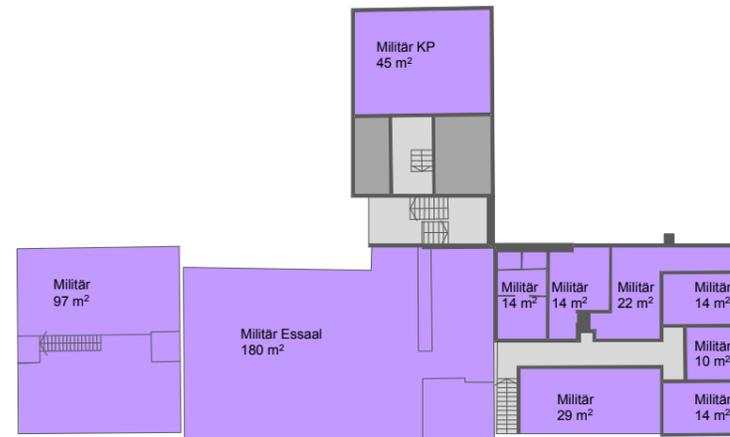


Gemeindeverwaltung / Militärunterkunft

Erdgeschoss

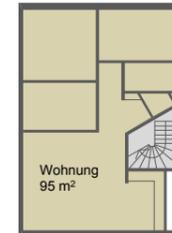


2. Obergeschoss



Gemeindestöckli

Dachgeschoss



Obergeschoss



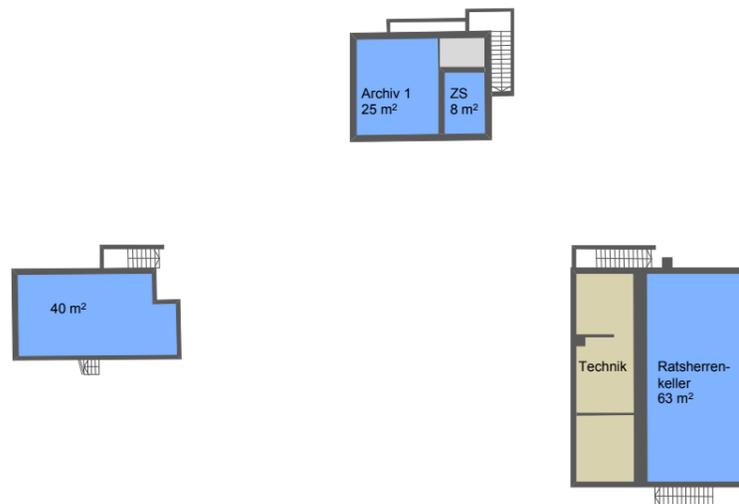
Erdgeschoss



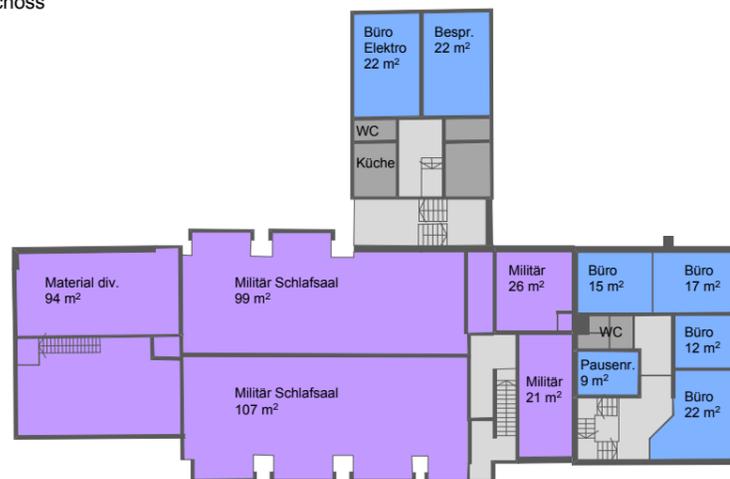
Untergeschoss



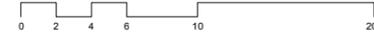
Untergeschoss



1. Obergeschoss



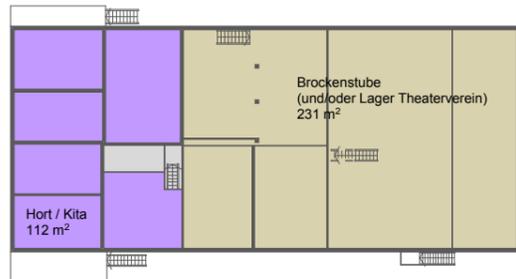
**Umnutzung / Veräusserung
der gesamten Liegenschaft**



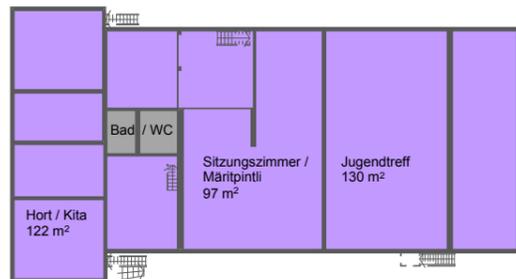
Raumbelegung Variante Z5b Rhynhaus / Umnutzung alte Turnhallen

Rhynhaus

Obergeschoss

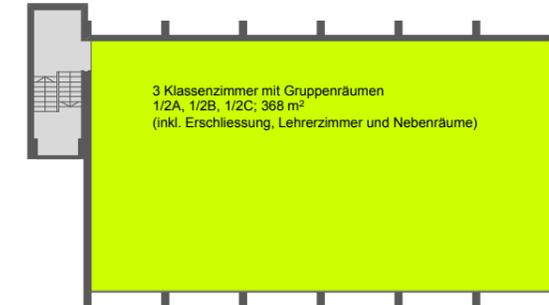


Erdgeschoss

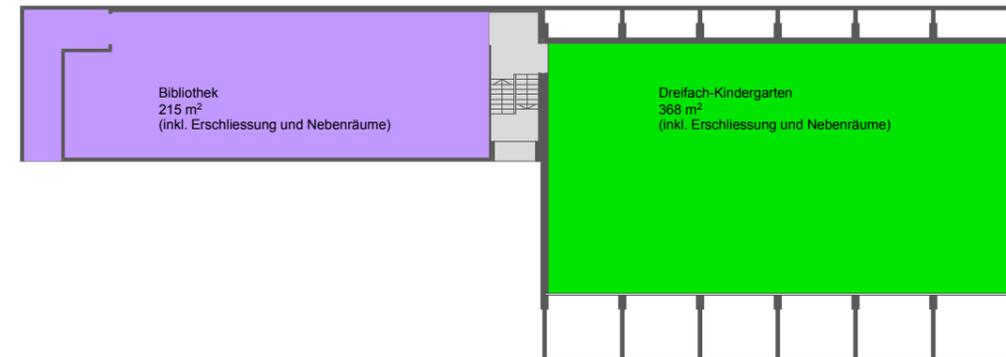


alte Turnhallen

Obergeschoss



Erdgeschoss



1. / 2. Untergeschoss

