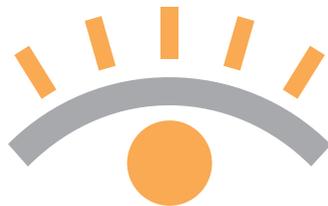




URNENABSTIMMUNG VOM 25. NOVEMBER 2018

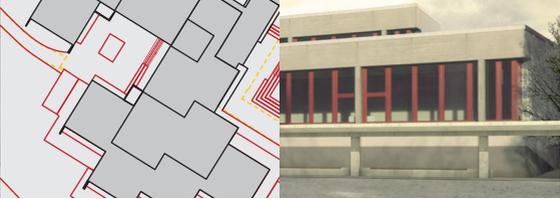


**GESAMTSANIERUNG SCHULANLAGE
SCHOLLENHOLZ**



SCHULEN FRAUENFELD
PRIMARSCHULGEMEINDE





GESAMTSANIERUNG SCHULANLAGE SCHOLLENHOLZ

2

Liebe Stimm- bürgerinnen und Stimmbürger

Die Schulbehörde der Primarschulgemeinde Frauenfeld ersucht Sie um einen Baukredit in der Höhe von 34.1 Millionen Franken für die Gesamtsanierung der Schulanlage Schollenholz.

Ausgangslage

Im Jahr 1969 bewilligten die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger einen Schulhausneubau mit Kindergarten im Schollenholz. Der Neubau der Schulanlage Schollenholz wurde, basierend auf einem Architekturwettbewerb, vom Architekten Hans Schwager aus Winterthur geplant und umgesetzt. 1973 wurde die neu erstellte Schulanlage in Betrieb genommen.

Die Schulanlage gliedert sich in zwei verbundene Schulzimmertrakte mit zwölf Klassenzimmern, einem Spezialtrakt und daran anschliessend zwei Turnhallen, einem Trakt mit Lehrerzimmer und -vorbereitung sowie einem separierten Kindergarten. Ausgenommen von punktuellen Aufstockungen wurden keine baulichen Veränderungen an der Schulanlage vorgenommen.

Nach dem die Schulanlage über 40 Jahre genutzt wurde, beauftragte die Schulbehörde im Jahr 2011 die Liegenschaftenkommission, eine Liegenschaftsanalyse und die Machbarkeitsstudie für eine Gesamtsanierung der Schulanlage Schollenholz auszuarbeiten.

Liegenschaftsanalyse

Zusammen mit einem externen Architekten wurde eine Liegenschaftsanalyse sowie eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Das Resultat der Liegenschaftsanalyse bestätigte die Annahme, dass die Schulanlage zu sanieren und bautechnisch den heutigen Normen (u.a. bezüglich Brandschutz, Haustechnik, Bauphysik, Schadstoffen, Erdbebensicherheit) anzupassen sei. Mit der bautechnischen Gebäudesanierung seien zudem die Räumlichkeiten an die heute geltenden betrieblichen Anforderungen einer modernen Schule anzugleichen.

GESAMTSANIERUNG SCHULANLAGE SCHOLLENHOLZ

3

Raumprogramm und Machbarkeitsstudie

Um ein den neuen Nutzungsanforderungen entsprechendes Raumprogramm zu erlangen, setzte die Schulbehörde im Jahr 2013 eine Arbeitsgruppe mit Einbezug der Lehrpersonen ein. Diese erarbeitete anhand der Schulraumplanung der Schulgemeinde, der kantonalen Vorgaben und der aktuellen pädagogischen Rahmenbedingungen ein Raumprogramm, das sich wie folgt zusammensetzt:

- 15 Klassenzimmer mit Gruppenräumen (aktuell zwölf Zimmer) und entsprechenden Nebenräumen
- Mehrzwecksaal
- Räume für die Tagesschule
- drei Kindergärten (aktuell ein Kindergarten auf dem Schulareal)
- Aussensportanlagen

Im Rahmen der Überprüfung, wie das Raumprogramm auf dem Schulgelände realisiert werden kann, wurden einerseits die Neuerstellung sämtlicher Schulbauten und andererseits der Erhalt der Altbauten mit Ergänzungsbauten geprüft. Aufgrund der übergeordneten Rahmenbedingungen, unter anderem der Denkmalpflege, war die Aufgabenstellung an die Architektenteams komplex. Die Schulbehörde beschloss daher, einen Studienauftrag mit Zwischenpräsentation im nicht anonymen Verfahren durchzuführen. Damit wurde sichergestellt, dass die offene Aufgabenstellung im Dialog zwischen der Wettbewerbsjury und den Teilnehmern zur besten Lösung führt.

Studienauftrag

In einem öffentlichen Verfahren wurde ein zweistufiger Studienauftrag ausgeschrieben. Von total 51 sich bewerbenden Architekturbüros liess die Wettbewerbsjury im Präqualifikationsverfahren sechs Planerteams zur Teilnahme am Studienauftrag zu.



GESAMTSANIERUNG SCHULANLAGE SCHOLLENHOLZ

4

Das Projekt des Frauenfelder Architekturbüros **Lauener Baer Architekten** wurde durch die Schulbehörde am 26. April 2016 als Sieger des Studienauftrages bestätigt. Die Schulbehörde erteilte den Auftrag, auf Grundlage des siegreichen Projektes, einen Projektierungskredit vorzubereiten, der den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern in einer Volksabstimmung vorgelegt werden sollte. Die Projekte wurden im Mai 2016 an einer Ausstellung der Öffentlichkeit vorgestellt.

Projektierung

Am 27. November 2016 bewilligten die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger einen Projektierungskredit in der Höhe von 2.15 Millionen Franken. In der Zeit von Dezember 2016 bis Juni 2018 erstellte die Baukommission in Zusammenarbeit mit dem Planerteam ein detailliertes Bauprojekt mit einem Kostenvoranschlag. An der Sitzung vom 19. Juni 2018 bewilligte die Schulbehörde dieses Bauprojekt. Zudem beschloss die Schulbehörde, dem Souverän das detaillierte Bauprojekt am 25. November 2018 zur Abstimmung vorzulegen.

Bauprojekt und Kostenvoranschlag

Vorstellung des Siegerprojektes

Die Schulanlage Schollenholz, erbaut in den frühen 70er-Jahren, gilt als architektonischer Zeitzeuge der Nachkriegsmoderne in Frauenfeld. Das Projekt sieht vor, die um die zentrale Arena gruppierten Bauten zu erhalten und zu sanieren. Für den zusätzlichen Raumbedarf wird ein Neubau erstellt, der sich als Erweiterung der ursprünglichen Komposition versteht. Das freistehende Kindergartenhaus in der östlichen Grundstücksecke wird zu Gunsten der Sportanlagen abgebrochen.



GESAMTSANIERUNG SCHULANLAGE SCHOLLENHOLZ

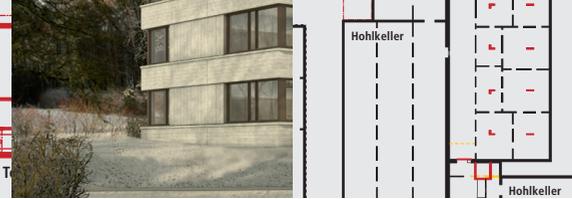
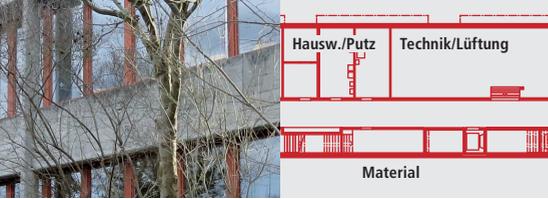
5

Im Zuge der Gesamtsanierung werden Organisation und Betrieb der Schule optimiert. Die einzelnen schulischen Funktionseinheiten in den verschiedenen Gebäuden werden neu verteilt. Dadurch kann der Gebrauchswert der bestehenden Bauten, deren Raumgrößen dem modernen Primarschulunterricht nicht mehr genügen, auf lange Sicht hinaus gesichert werden.

Betriebliche Reorganisation

Die stimmungsvolle Architektur der Bestandesbauten bietet den Schülerinnen und Schülern sowie den Lehrpersonen eine anregende Lern- und Lehrumgebung. Diese soll auch künftigen Generationen zur Verfügung stehen. Die vorhandenen Flächen des südlichen Gebäudeteils **Schollenholz 1** eignen sich zur Aufnahme von drei Kindergärten, im westlichen Teil finden das Tagesschulangebot und die Bibliothek Platz. Räumliche Eingriffe werden dadurch auf das Minimum beschränkt.

Der nördlich im Areal gelegene **Werktrakt** beherbergt das erweiterte Werkangebot. Dafür wird die nachträglich veränderte Raumstruktur bereinigt; vier gleichwertige Raumgruppen zur Aufnahme der Nutzungen entstehen. Im **Turnhallentrakt** muss die gesamte Nebenrauminfrastruktur erneuert werden. Nach dem Umbau stehen pro Halle je zwei Garderoben mit Duschen sowie neue WC-Anlagen zur Verfügung. Zusätzlich sind im unterirdischen Verbindungstrakt zum Neubau die Lehrpersonen- und Trainergarderoben vorgesehen. Statt des heutigen Lehrpersonenbereichs werden im **Betriebsgebäude** Räume für den Personalbereich Hausdienst und das Büro Hauswart eingerichtet. Die Wohnung für die Hauswartfamilie wird instandgesetzt. Im Untergeschoss sind die Umnutzung des alten Tankraums zu einem Materialraum und die Einrichtung eines Zweiradkellers für Lehrpersonen vorgesehen.



GESAMTSANIERUNG SCHULANLAGE SCHOLLENHOLZ

6

Neubau

Die Schulnutzungen werden vom **Schollenholz 1** in den Neubau **Schollenholz 2** verlegt. Klassenzimmer und Gruppenräume, die im täglichen Betrieb in engster Abhängigkeit zueinander stehen, konzentrieren sich als kompakte Organisationseinheiten im dreigeschossigen Gebäudeteil. Der zweigeschossige, nördliche Gebäudeteil beherbergt den Lehrpersonenbereich sowie die Büros der Schulleitung und des Sekretariats. Im Erdgeschoss ist der neue Mehrzwecksaal mit vorgelagertem Foyer angeordnet. Ein bis an die Fliederstrasse ausgreifendes Vordach markiert den neuen Hauptzugang und dient den Schülerinnen und Schülern als gedeckter Pausenbereich. Die direkte Anbindung des Foyers an den bestehenden **Turnhallentrakt** sowie der Zugang im darüber liegenden Arenageschoss ermöglichen kurze Verbindungswege zu den benachbarten Trakten. Die Flächen für Haustechnik sowie Nebenräume befinden sich im Untergeschoss. Alle Geschosse sind über den Lift behindertengerecht miteinander verbunden. Wie die bestehenden Bauten ist der Neubau als Massivkonstruktion vorgesehen.

Sanierung Bestandesbauten

Sämtliche Sanierungs- und Erweiterungsmassnahmen erfolgen unter Berücksichtigung der geltenden Vorschriften und zielen gestalterisch auf den Erhalt des ursprünglichen Erscheinungsbildes ab. Materialien, die mit Schadstoffen belastet sind, werden im Zuge der Sanierung durch umweltfreundliche und langlebige Baustoffe ersetzt.

Neue Vorschriften zur Erdbbensicherheit in öffentlichen Gebäuden erfordern statische Anpassungen. Alle bestehenden Gebäudetrakte werden durch den teilweisen Ersatz von Wänden und den Einbau von zusätzlichen Elementen ausgesteift. Damit der Brandschutz gewährleistet ist, müssen Bauteile ertüchtigt und Innentüren ersetzt

GESAMTSANIERUNG SCHULANLAGE SCHOLLENHOLZ

7

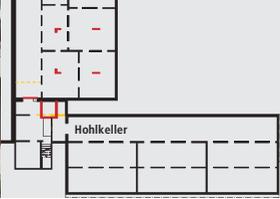
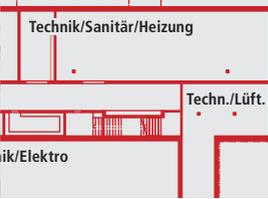
werden. Durch letztere Massnahme wird gleichzeitig der Schallschutz verbessert. In allen Schulräumen sowie den Erschliessungsbereichen sind raumakustische Verbesserungen vorgesehen, welche die Unterrichtsqualität erheblich steigern.

Hinsichtlich energetischer Massnahmen besteht an den Gebäudehüllen Handlungsbedarf. Während die Dächer vor wenigen Jahren saniert wurden und angemessene Dämmwerte erreichen, werden Fenster und Aussentüren ersetzt. Auch der Sonnenschutz und dessen Steuerung bedürfen eines zeitgemässen Ersatzes. Grosse Wärmeverluste finden heute über die Böden gegen das Erdreich statt. Von unten angebrachte Dämmungen in den zugänglichen Bereichen der Hohlkeller beheben diesen Mangel. Ein geringerer Energieverbrauch geht einher mit deutlich gesteigertem Raumkomfort.

Zur Erfüllung des Behindertengleichstellungsgesetzes müssen im **Turnhallentrakt** und im **Werktrakt** sowie in beiden Teilen des Baus **Schollenholz 1** alle Geschosse hindernisfrei erschlossen werden. Dies erfolgt über den Einbau von Liftanlagen an den Schnittstellen der jeweiligen Gebäudeteile.

Aussenanlagen

Die Gestaltung des Aussenraums beabsichtigt, die stimmige Atmosphäre der bestehenden Umgebung zu erhalten und zu stärken sowie die neuen Bereiche zu integrieren. Der südseitige Bezug zum offenen Landschaftsraum wird durch die aufgelockerte Bepflanzung unterstützt. Nordseitig zum Strassenraum prägen Wildheckenkörper das Bild. Schadhafte Oberflächen werden ersetzt, sicherheitstechnische Mängel behoben. Mittels neuer Rampenanlagen und befahrbarer Hauptzugangs- und Verbindungswege wird die Anlage behindertengängig gemacht. Die charakteristische Arena dient in saniertem Zustand weiterhin als attraktiver zentraler Begegnungsort der Schule. Südlich des Baus **Schollenholz 1** sind Aussenspielbereiche



GESAMTSANIERUNG SCHULANLAGE SCHOLLENHOLZ

8

für die Kindergärten vorgesehen. In der östlichen Ecke der Parzelle entsteht der neue Sportbereich mit allseitig umzäuntem Allwetterplatz und integrierter Weitsprunganlage. Entlang der Fliederstrasse werden gedeckte Velo- und Zweiradabstellplätze für Schülerinnen und Schüler sowie Lehrpersonen erstellt. 22 Längsparkfelder für Personenwagen stehen künftig der Schule und den Sportvereinen für deren Abendnutzung zur Verfügung.

Energievorgaben

Der Erweiterungsbau entspricht dem gesetzlich vorgeschriebenen Minergie-Standard. Geplant ist die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Hauptdach des Erweiterungsbaus. Für die bestehende Anlage wird eine Verbesserung der heutigen Situation angestrebt. Dabei soll das Erscheinungsbild so weit wie möglich erhalten bleiben. Mittels Sanierung der vom Umbau betroffenen Bauteile auf Basis der gesetzlich vorgeschriebenen Zielwerte kann dieses Vorhaben erreicht werden.

Elektroanlagen

Sämtliche Elektroinstallationen im Bestand sind veraltet und müssen den heutigen Anforderungen angepasst werden. Alle Schulräume erhalten eine zeitgemässe Infrastruktur mit Datenanschlüssen, in den Klassenzimmern sind interaktive Wandtafeln vorgesehen. Die neue Beleuchtung, ausgestattet mit anwesenheits- und tageslichtabhängiger Steuerung, ermöglicht komfortables Arbeiten bei grösstmöglicher Energieeffizienz.

Heizungsanlagen

Von den bestehenden Installationen ist nur das Leitungsnetz in einem guten Zustand und kann weiterverwendet werden. Sämtliche anderen Installationen inklusive Heizkörper müssen ersetzt werden.

GESAMTSANIERUNG SCHULANLAGE SCHOLLENHOLZ

9

Auch die Ölheizungsanlage ist veraltet und wird demontiert. Mögliche Ersatzwärmeerzeugungen wurden im Vorfeld der Projektierung evaluiert. Neu erfolgt die Bereitstellung der nötigen Wärmeenergie durch eine Wärmepumpenanlage mit Erdsonden. Deren Erdsondenfeld kann im Sommer auch zur Abfuhr von überschüssiger Wärme genutzt werden, was die Effizienz und Lebensdauer der Anlage insgesamt erhöht.

Lüftungsanlagen

Die vorhandenen Lüftungsanlagen im **Schollenholz 1** und dem **Turnhallentrakt** für die Nasszellen und Garderobenbereiche haben ihre Lebensdauer erreicht. Sie werden durch einfache mechanische Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung ersetzt. Im Neubau sind aufgrund der Minergievorgaben mechanische Lüftungsanlagen – ebenfalls mit Wärmerückgewinnung – verlangt. Sie versorgen alle Räume mit hygienischer Frischluft. Die Zuluft wird bei Bedarf über die Erdsonden vorgekühlt. Die Anlage für den Mehrzwecksaal kann durch Umschalten wechselweise zur Belüftung der unteren Turnhalle genutzt werden.

Sanitäre Anlagen

Die sanitären Anlagen in den Bestandesbauten wurden seit der Erstellung nicht erneuert und müssen dringend totalsaniert werden. Neu entsprechen alle Installationen dem heutigen Stand der Technik und erfüllen die Anforderungen an die Hygiene. Die öffentlich zugänglichen Trakte verfügen nach erfolgter Gesamtsanierung über behindertengerechte Nasszellen.



GESAMTSANIERUNG SCHULANLAGE SCHOLLENHOLZ

10

Termine und Schulbetrieb

Nach einem positiven Volksentscheid ist der Baubeginn im Spätsommer 2019 vorgesehen. Die drei Bauetappen sind wie folgt geplant:

- 09.2019 – 03.2021 1. Etappe: Erstellung Neubau
- 04.2021 – 04.2022 2. Etappe: Sanierung Schulgebäude, Werktrakt, Betriebsgebäude, Turnhallen
- 03.2022 – 08.2022 3. Etappe: Abbruch Kindergarten, Sportplatzerstellung

Während der Erstellung des Neubaus wird der Schulbetrieb in den bestehenden Schulräumen stattfinden. Nach dem Abschluss der ersten Bauetappe und nach dem Umzug der Schulklassen vom Alt- in den Neubau können die Bestandesbauten saniert werden. Der Abbruch des Kindergartens und die Erstellung des Sportplatzes kann nach dem Umzug der Kindergartenabteilung in den sanierten Altbau realisiert werden.

Baukosten, Fördergelder und Finanzierung

Baukosten

Der Kostenvoranschlag des Architekturbüros Lauener Baer Architekten, Frauenfeld, sieht Gesamtkosten von 34.1 Millionen Franken (+/-10% / Stand: 12.06.2018) vor.

Die Kosten für die Gesamtsanierung der Schulanlage Schollenholz, berechnet nach der SIA Norm 416, setzen sich wie folgt zusammen:

Gebäude	Kosten pro m ³ GV*	Kosten pro m ² GF*
Schollenholz 1	Fr. 610	Fr. 2'248
Betriebsgebäude	Fr. 527	Fr. 1'890
Werktrakt	Fr. 670	Fr. 2'285
Turnhallentrakt	Fr. 435	Fr. 2'308
Schollenholz 2 (Neubau)	Fr. 720	Fr. 2'689

*Gebäudevolumen (GV) / *Geschossfläche (GF)

Diese Werte liegen im Rahmen vergleichbarer Bauobjekte.

GESAMTSANIERUNG SCHULANLAGE SCHOLLENHOLZ

11

Fördergelder

Für die Ausrichtung von Fördergeldern wurden die entsprechenden öffentlichen Stellen angefragt. Es kann für die Gesamtsanierung der Schulanlage Schollenholz mit insgesamt rund 100'000 Franken Fördergeldern an die Gebäudesanierung, die Wärmeerzeugung, die Photovoltaikanlage und den Beleuchtungsersatz gerechnet werden.

Finanzierung

Nach Abschluss der Rechnung 2018 der Primarschulgemeinde werden für die Gesamtsanierung der Schulanlage Schollenholz voraussichtlich total 12.4 Millionen Franken im Konto «Vorfinanzierung» bereit stehen. Es verbleiben somit knapp 22 Millionen Franken, welche gemäss HRM2 jährlich mit drei Prozent respektive 0.66 Millionen Franken linear abgeschrieben werden müssen. Die finanziellen Mittel werden auf dem Kapitalmarkt aufgenommen. Auf eine Steuererhöhung kann aus Sicht der Schulbehörde verzichtet werden.



GESAMTSANIERUNG SCHULANLAGE SCHOLLENHOLZ

12

Kostenvoranschlag (+/-10%)

1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	1'866'000
2	Gebäude	Fr.	25'837'700
20	Baugrube	Fr.	402'300
21	Rohbau 1	Fr.	5'306'000
22	Rohbau 2	Fr.	3'379'500
23	Elektroanlagen	Fr.	2'956'200
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen	Fr.	3'029'000
25	Sanitäranlagen	Fr.	1'854'200
26	Transportanlagen	Fr.	222'500
27	Ausbau 1	Fr.	3'059'300
28	Ausbau 2	Fr.	2'872'700
29	Honorare	Fr.	2'756'000
4	Umgebung	Fr.	3'360'400
5	Baunebenkosten	Fr.	509'500
6	Reserve	Fr.	1'422'500
9	Ausstattung	Fr.	1'103'900

Total Gesamtsanierung

Fr. 34'100'000

Die Gesamtkosten verteilen sich wie folgt auf die Gebäudetrakte:

Schollenholz 1:	Fr.	5'598'500
Betriebsgebäude:	Fr.	1'235'800
Werktrakt:	Fr.	1'942'900
Turnhallentrakt:	Fr.	4'366'350
Schollenholz 2:	Fr.	16'980'550
Umgebung:	Fr.	3'975'900

GESAMTSANIERUNG SCHULANLAGE SCHOLLENHOLZ

13

Liebe Stimm- bürgerinnen und Stimmbürger

Empfehlung der Schulbehörde

Die Schulbehörde der Primarschulgemeinde Frauenfeld empfiehlt Ihnen, dem Kreditbegehren in der Höhe von 34.1 Millionen Franken für die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Schollenholz zuzustimmen. Damit ermöglichen Sie, die Schulanlage zu sanieren und erweitern sowie an die heutigen Anforderungen an den modernen Schulunterricht anzupassen.

Frauenfeld, 25. September 2018
Primarschulbehörde Frauenfeld



GESAMTSANIERUNG SCHULANLAGE SCHOLLENHOLZ

GESAMTSANIERUNG SCHULANLAGE SCHOLLENHOLZ

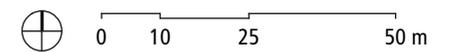
14

15



Situationsplan

- Bestand
- - - Abbruch
- Neubau



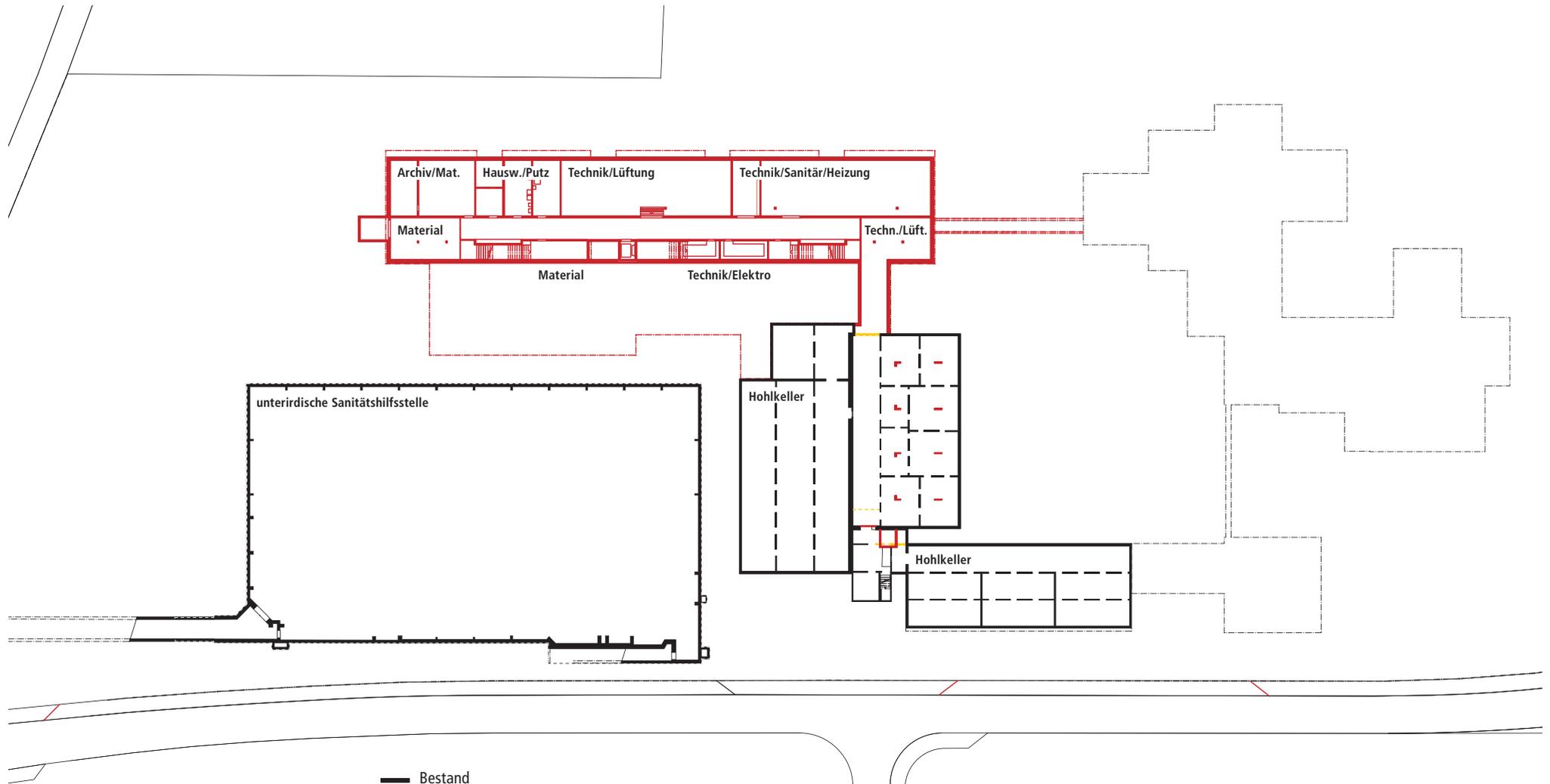


GESAMTSANIERUNG SCHULANLAGE SCHOLLENHOLZ

GESAMTSANIERUNG SCHULANLAGE SCHOLLENHOLZ

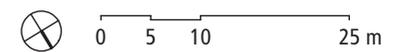
16

17



Grundriss Untergeschoss

- Bestand
- Abbruch
- Neubau



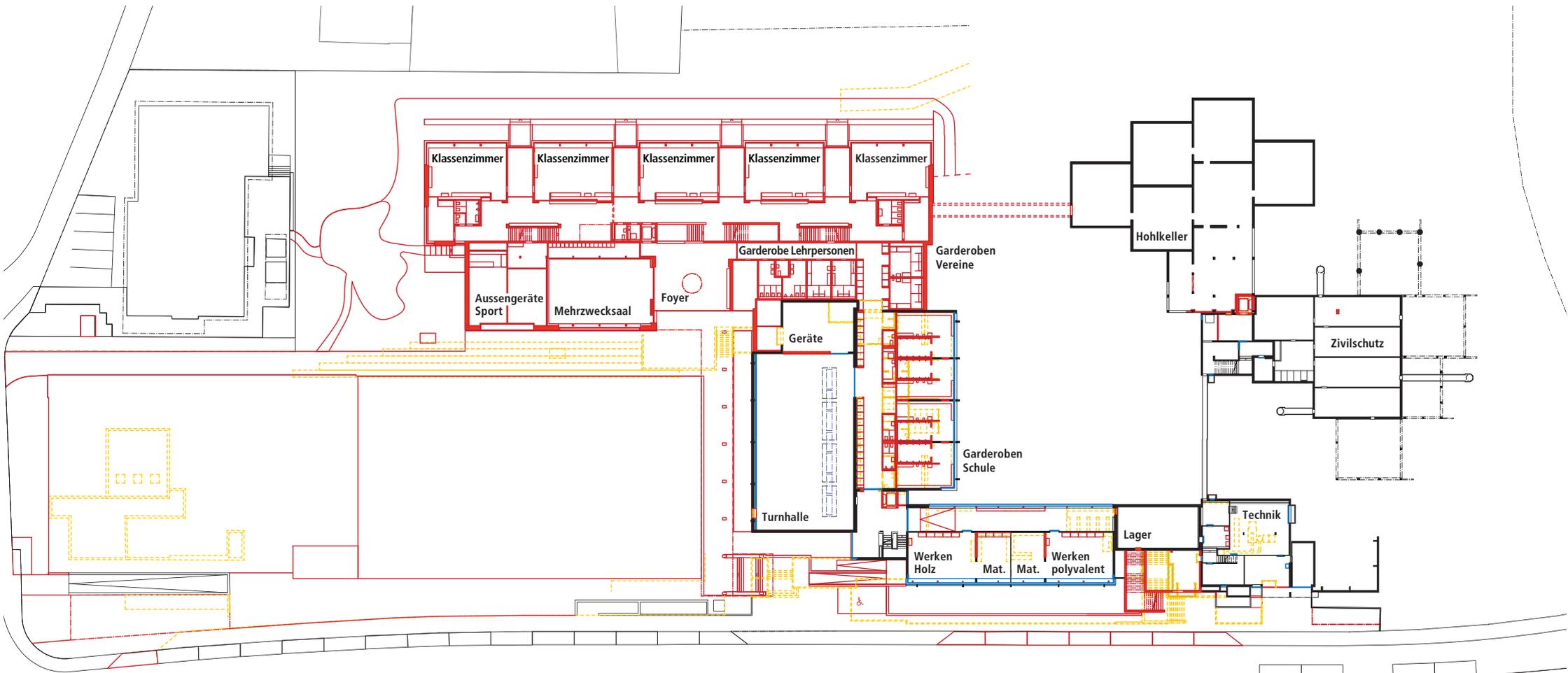


GESAMTSANIERUNG SCHULANLAGE SCHOLLENHOLZ

GESAMTSANIERUNG SCHULANLAGE SCHOLLENHOLZ

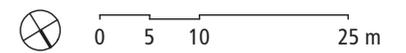
18

19



Grundriss Erdgeschoss

- Bestand
- Abbruch
- Ersatz
- Neubau



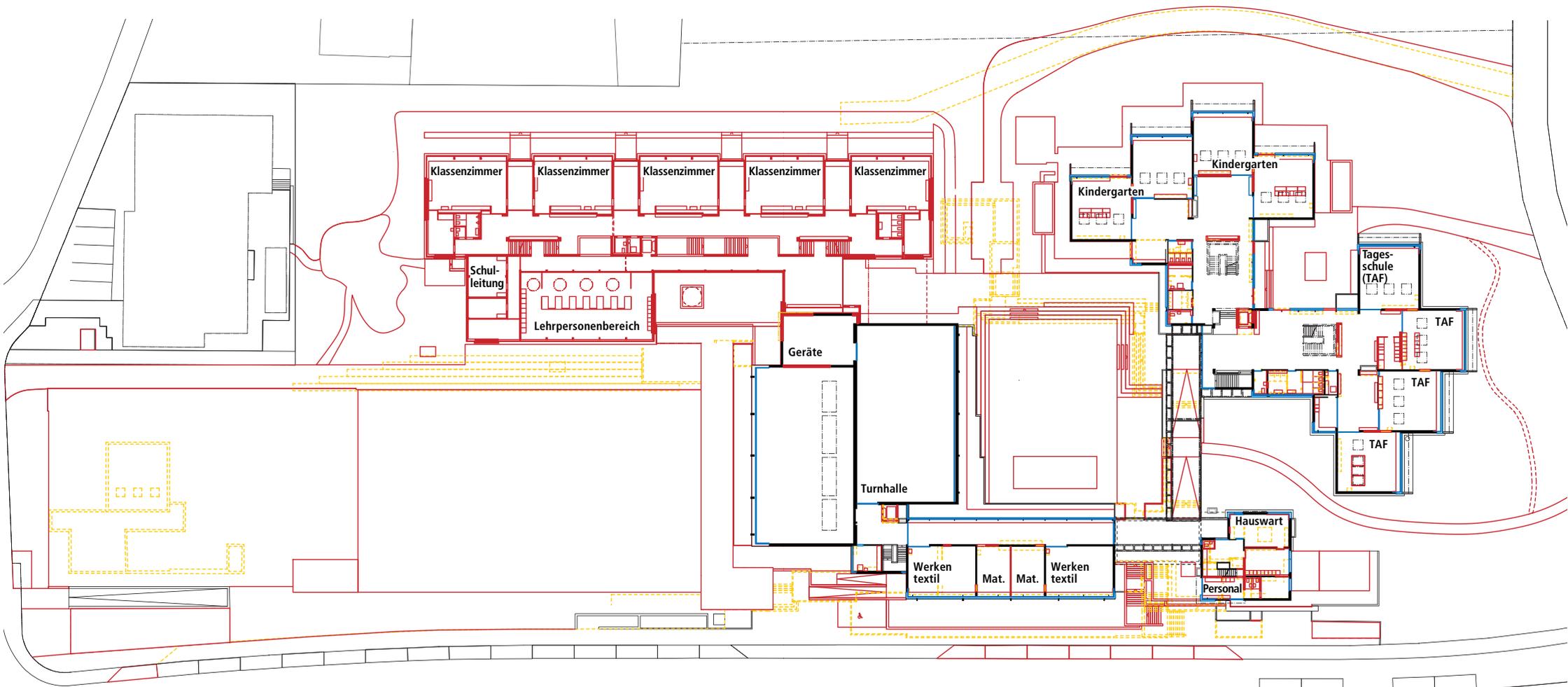


GESAMTSANIERUNG SCHULANLAGE SCHOLLENHOLZ

GESAMTSANIERUNG SCHULANLAGE SCHOLLENHOLZ

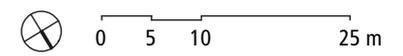
20

21



- Bestand
- Abbruch
- Ersatz
- Neubau

Grundriss 1. Obergeschoss



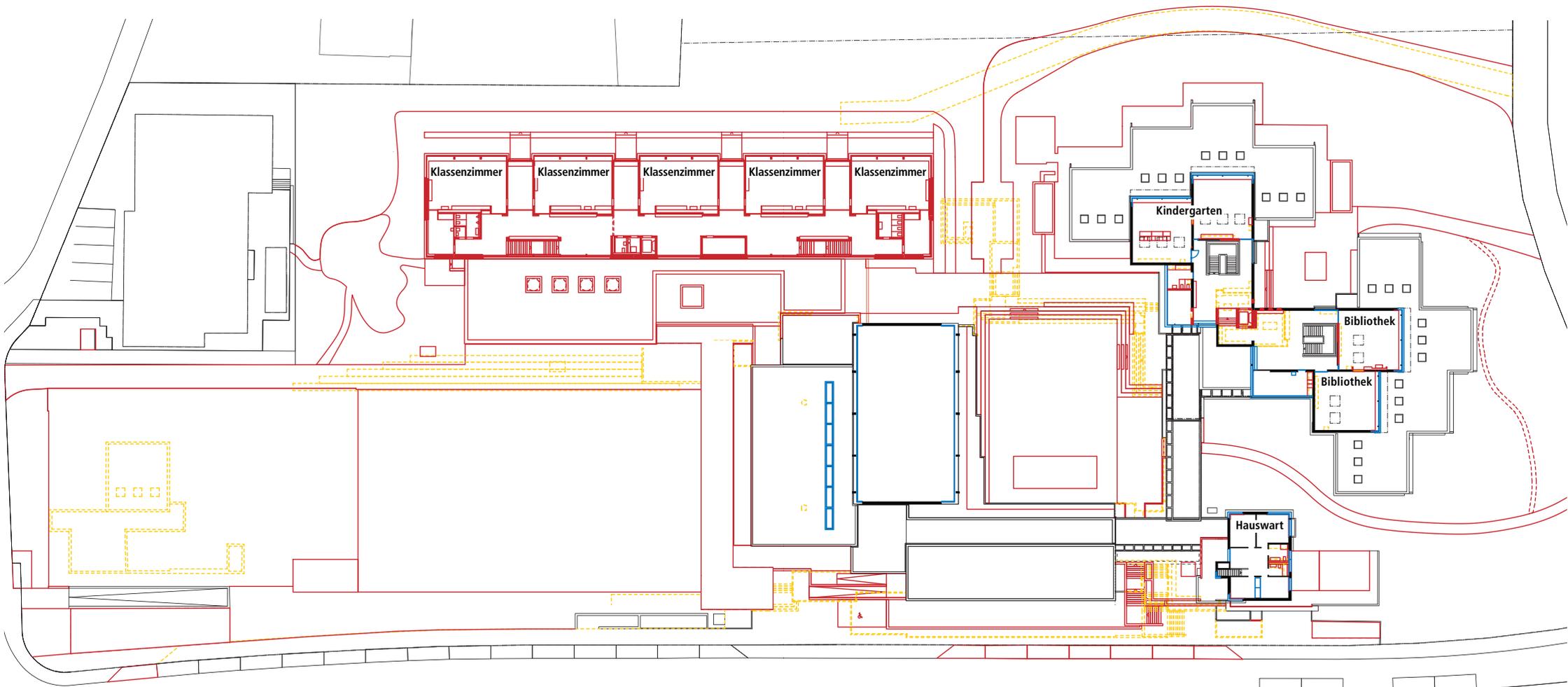


GESAMTSANIERUNG SCHULANLAGE SCHOLLENHOLZ

GESAMTSANIERUNG SCHULANLAGE SCHOLLENHOLZ

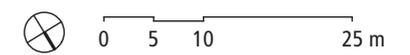
22

23



Grundriss 2. Obergeschoss

- Bestand
- - - Abbruch
- Ersatz
- Neubau



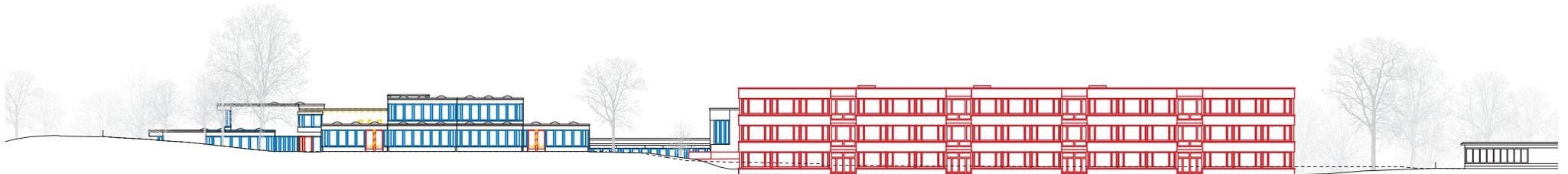


GESAMTSANIERUNG SCHULANLAGE SCHOLLENHOLZ

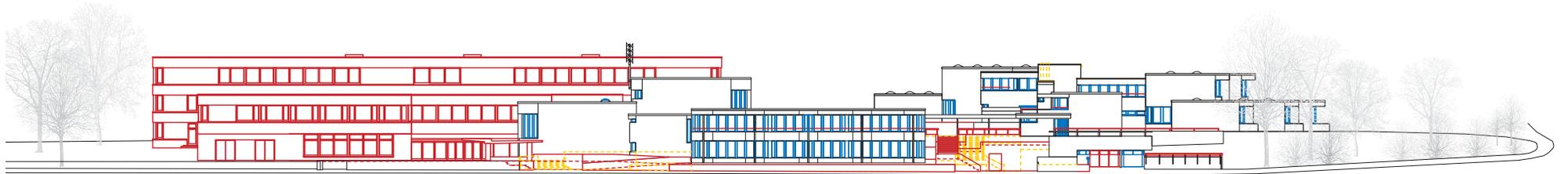
GESAMTSANIERUNG SCHULANLAGE SCHOLLENHOLZ

24

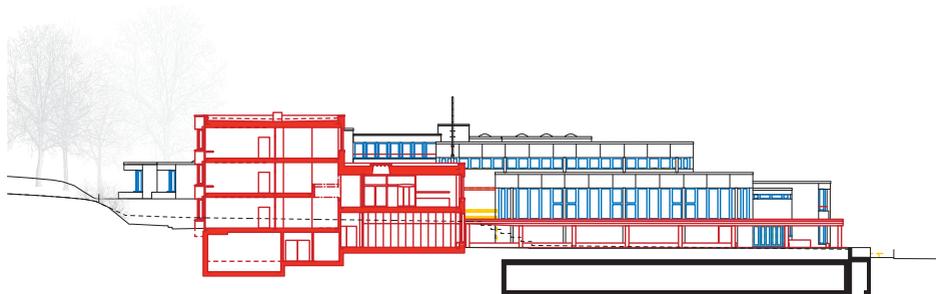
25



Südansicht



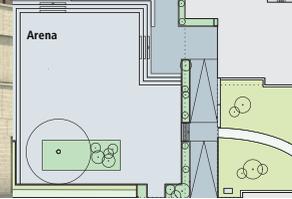
Nordansicht Fliederstrasse



Querschnitt Schollenholz 2

- Bestand
- - - Abbruch
- Ersatz
- Neubau

0 5 10 25 m

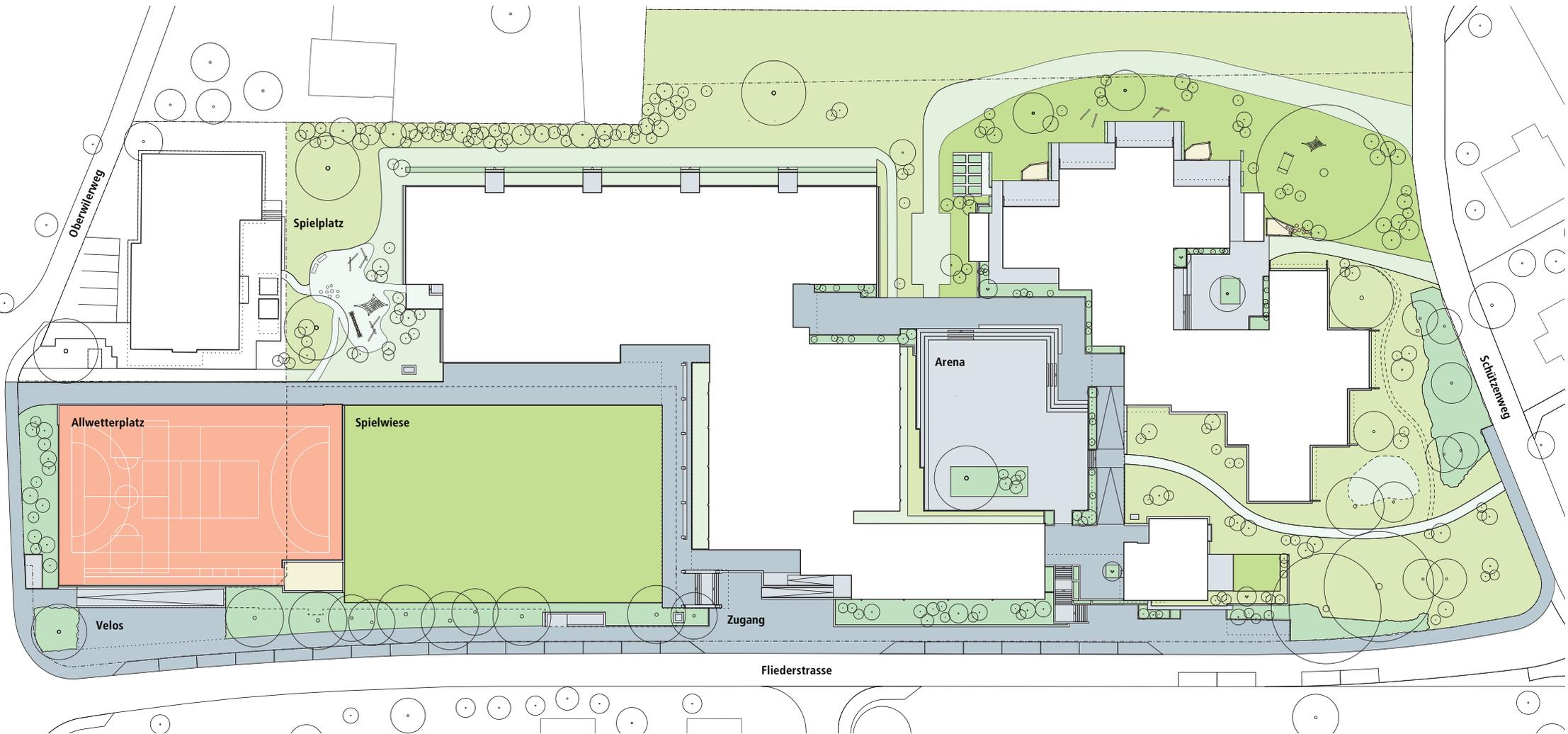


GESAMTSANIERUNG SCHULANLAGE SCHOLLENHOLZ

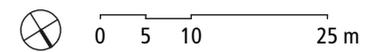
GESAMTSANIERUNG SCHULANLAGE SCHOLLENHOLZ

26

27



Umgebung





GESAMTSANIERUNG SCHULANLAGE SCHOLLENHOLZ

GESAMTSANIERUNG SCHULANLAGE SCHOLLENHOLZ

28



29



Aussenvisualisierung

Plankopien

Vergrösserte Plankopien (A3) sind erhältlich bei der Schulverwaltung Frauenfeld, St. Gallerstrasse 25, 8500 Frauenfeld
Telefon 052 723 27 37, verwaltung@schulen-frauenfeld.ch





Inhalt gedruckt auf Rebello · FSC-zertifiziertes Papier. Dieses Label garantiert – durch eine lückenlose Prüfung der Rückverfolgbarkeit – zertifizierte umwelt- und sozialverträgliche Waldwirtschaft.

