

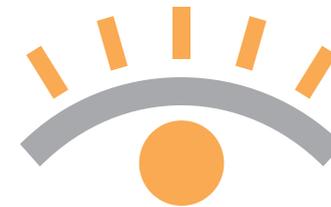


URNENABSTIMMUNG VOM 30. NOVEMBER 2014

48

49

**PROJEKTIERUNGSKREDIT  
GESAMTSANIERUNG  
SCHULANLAGE AUEN (SA)**



**SCHULEN FRAUENFELD**  
SEKUNDARSCHULGEMEINDE



## GESAMTSANIERUNG DER SCHULANLAGE AUEN

50

### Liebe Stimm- bürgerinnen und Stimmbürger

Die Behörde der Sekundarschulgemeinde Frauenfeld ersucht Sie um einen Projektierungskredit in der Höhe von 2.4 Millionen Franken für die Gesamtsanierung der Schulanlage Auen.

### Ausgangslage, Liegenschaften- analyse und Raumprogramm

Die Schulanlage Auen wurde von den Architekten Barth und Zaugg in zwei Bauetappen erstellt. Der Bau 1, der Werktrakt und die Sporthallen wurden im Jahr 1969 und der Bau 2 im Jahr 1994 fertiggestellt und den Nutzern übergeben. Die Schulanlage ist wegen ihrer kultur- und architekturhistorischen Bedeutung von der kantonalen Denkmalpflege als «bemerkenswert nach 1959» eingestuft worden.

Aufgrund vieler baulicher Mängel an den Gebäuden beschloss die Schulbehörde im Jahr 2007, die Schulanlage Auen einer bautechnischen Gesamtsanierung zu unterziehen. Daraufhin wurden zunächst die baulichen Anforderungen in Bezug auf die zeitgemässen pädagogischen Grundsätze festgelegt. Nach einem Planungsunterbruch für diese strategischen Arbeiten wurde ab Frühjahr 2011 die Aufgabenstellung an die Architekturbüros für einen Architekturwettbewerb definiert und vorbereitet.

### Liegenschafts- analyse

Zusammen mit einem Architekturbüro erarbeitete die Schulbehörde eine detaillierte Liegenschafteranalyse sowie eine Machbarkeitsstudie.

Das Resultat bestätigte die Annahme, dass nach über 45jähriger, ununterbrochener Nutzung die Gebäude der ersten Etappe dringend zu sanieren und bautechnisch den heutigen Normen (u.a. bezüglich Brandschutz, Haustechnik, Bauphysik, Schadstoffen, Erdbebensicherheit) anzupassen sind. Beim Bau 2 sind erste grössere Sanierungsarbeiten auszuführen.

## GESAMTSANIERUNG DER SCHULANLAGE AUEN

51

Mit der bautechnischen Gebäudesanierung sind zudem die Räumlichkeiten an die heute geltenden betrieblichen Anforderungen einer modernen Schule anzupassen.

Aufgrund der kultur- und architekturhistorischen Bedeutung der Schulanlage Auen entschied die Behörde in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege, die einzelnen Gebäudekubaturen in ihrer Gesamtheit zu belassen und die bestehenden Fassaden zu ertüchtigen.

### Raumprogramm und Machbarkeitsstudie

Zur Erlangung eines den neuen Nutzungsanforderungen entsprechenden Raumprogramms setzte die Schulbehörde unter Einbezug der Lehrpersonen eine Arbeitsgruppe ein. Anhand der Schulraumplanung der Schulgemeinde und der aktuellen pädagogischen Rahmenbedingungen wurde das Raumprogramm «Planung 2030» erarbeitet, welches sich wie folgt zusammensetzt:

- 24 Klassenzimmer (aktuell 18–21 Zimmer) und entsprechende Nebenräume
- Erweiterung der bestehenden Zweifach- zur Dreifach-Sporthalle
- Neuer Mehrzwecksaal (Anpassung an die Grösse der Schulanlage)
- Räume für den Mittagstisch.

Die Machbarkeitsstudie zeigte auf, dass die neuen räumlichen Vorgaben gemäss der Planung 2030 auf dem Grundstück der Schulanlage Auen Platz finden werden.

### Projektwettbewerb

In einem öffentlichen Verfahren wurde ein anonymer Projektwettbewerb mit Präqualifikation ausgeschrieben. Aus total 52 Architekturbüros aus der Schweiz und vier weiteren europäischen Staaten



## GESAMTSANIERUNG DER SCHULANLAGE AUEN

52

konnte die Schulbehörde im Präqualifikationsverfahren zwölf Büros zur Teilnahme am anonymen Architekturwettbewerb zulassen. Darunter war auch ein ortsansässiges Büro, welches sich später jedoch aus dem Wettbewerb zurückzog.

Das Projekt «PHYLLIS» des Architekturbüros jessenvollenweider architektur gmbh Basel wurde als Sieger des Architekturwettbewerbs erkoren und soll – vorbehaltlich der Bewilligung des Projektierungs- und Baukredits durch die Stimmbürgerschaft – realisiert werden. Die Wettbewerbsprojekte wurden im Juli 2014 an einer Ausstellung der Öffentlichkeit vorgestellt.

### **Vorstellung des Projektes «Phyllis»**

Die Schulanlage Auen soll im Rahmen des Projekts «Phyllis» für die kommende Nutzungsperiode von 30–40 Jahren ertüchtigt werden. Dazu ist eine umfassende Sanierung, eine Reorganisation und Erweiterung notwendig.

Im Bereich zwischen den bestehenden Gebäuden werden entlang der Mittelachse der Anlage drei pavillonartige Neubauten platziert. Diese «dritte Spur» führt zu einer Verdichtung, erhält und stärkt gleichzeitig die ursprüngliche Komposition des Ensembles. Die Turnhalle wird nach Osten zu einer Dreifachturnhalle erweitert und die dazugehörige Infrastruktur den neuen Bedürfnissen angepasst. Im Zuge dessen erhält auch das Gebäude Auen 2 eine direkte Verbindung zu den Umkleideräumen und der Turnhalle.

### **Sanierung**

Sämtliche Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen erfolgen unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes und zielen gestalterisch auf den Erhalt des ursprünglichen Erscheinungsbildes ab. Auch durch

## GESAMTSANIERUNG DER SCHULANLAGE AUEN

53

Schadstoffe belastete Materialien werden im Zuge der Sanierung entfernt und durch langlebige, umweltfreundliche Baustoffe ersetzt.

Neue Anforderungen an die Erdbebensicherheit öffentlicher Bauten erfordern im Gebäude Auen 1 eine Erneuerung der statischen Aussteifung. Zur Gewährleistung des Brandschutzes sind zahlreiche grössere und kleinere Eingriffe im Bestand erforderlich. So müssen unter anderem sämtliche Unterdecken und Leichtbau-Trennwände im Gebäude Auen 1 sowie im Werkgebäude ersetzt werden. Durch diese Massnahmen wird gleichzeitig die Schallübertragung zwischen den Räumen reduziert, was die Unterrichtsqualität verbessert.

Um die Fluchtwege im Gebäude Auen 1 nach aktuellen Vorschriften sicherzustellen und gleichzeitig das charakteristische Erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen, ist auf allen oberirdischen Geschossen eine Sprinkleranlage erforderlich. Zudem werden Teile des Werkgebäudes und das Auen 1 mit einer Brandmeldeanlage ausgestattet.

Die Vorhangfassaden von Werkgebäude, Turnhalle und Auen 1 befinden sich in einem schlechten Zustand und müssen vollständig erneuert werden. Auch der Sonnenschutz und dessen Steuerung bedürfen eines zeitgemässen Ersatzes. Im Gebäude Auen 2 müssen ebenfalls die Sonnenstoren ausgetauscht und die Flachdächer auf den neuesten Stand gebracht werden.

Durch diese Massnahmen kann nicht nur der Energieverbrauch erheblich gesenkt, sondern auch der Raumkomfort gesteigert werden.

### **Reorganisation**

Durch verschiedene kleinere Umbaumaassnahmen und die Umverteilung von Nutzungen wird die Raumaufteilung und Funktionszuordnung optimiert. Das Untergeschoss von Auen 2 wird durch eine Aufweitung der Treppenhalle aufgewertet. Zudem können die Schüler künftig durch einen neuen Verbindungsgang direkt zu den



## GESAMTSANIERUNG DER SCHULANLAGE AUEN

54

Umkleideräumen und der Turnhalle gelangen. Der zuvor als Aula genutzte Raum im Erdgeschoss wird zur Bibliothek, sodass im Erdgeschoss von Auen 1 Platz für Lehrerzimmer, Sekretariat und Schulleitung geschaffen werden kann.

### **Erweiterung Turnhalle und Umkleidetrakt**

Um eine Achse in Richtung Osten erweitert, wird aus der ehemaligen Doppeltturnhalle eine Dreifachturnhalle. Die Geräteräume im Norden weichen einem breiten Korridor längs der Turnhalle. Dieser wird über eine Glasfront von der Turnhalle her natürlich belichtet und schafft auch für externe Veranstaltungen einen angemessenen Zugang zu allen drei Hallenteilen. Südlich der Turnhalle werden neue Geräteräume erstellt. Die Erweiterung der Turnhalle macht auch einen Umbau des Umkleidetrakts notwendig, der vergrössert und reorganisiert wird.

### **Neubauten**

Die pavillonartigen Neubauten beziehen sich in ihrer architektonischen Ausbildung auf die bestehenden Gebäude. Im Westen der Anlage schafft ein offener Pavillon eine überdachte Fläche zum Parkieren von Velos. Ein zweites Pavillondach im Zentrum des Schulhofs dient als gedeckter Pausenhof und ersetzt die schmalen Verbindungsgänge zwischen den Gebäuden, die zu Gunsten der ursprünglichen Raumwirkung aufgehoben werden. Im Osten der Anlage nimmt ein dritter Pavillon das Bistro mit Kiosk und Mittagstisch sowie die Aula und den neuen externen Zugang zur Turnhalle auf. Über eine breite Treppe wird das Foyer im Untergeschoss erschlossen, das in den neuen Verbindungsgang längs der Turnhalle mündet.

### **Aussenanlagen**

Die bestehenden Bodenbeläge und Ausstattungsgegenstände befinden sich überwiegend in einem schlechten Zustand und weisen gestalterische und sicherheitstechnische Mängel auf. Auch der

## GESAMTSANIERUNG DER SCHULANLAGE AUEN

55

Baumbestand ist alt und wenig standsicher. Im Zuge der Gesamtsanierung wird der Aussenraum der Schulanlage erneuert und aufgewertet. Unter dem neuen Pavillondach im Westen der Anlage werden Veloständer in ausreichender Anzahl fest montiert. Der Pausenhof erhält einen neuen Plattenbelag und die Wege zwischen den Gebäuden werden asphaltiert.

### **Energie und Haustechnik**

Im Rahmen der Sanierung wird der Minergiestandard angestrebt. Das Gesamtkonzept muss in der Projektierungsphase detailliert mit den Fachplanern definiert werden. Nach den ersten Abklärungen anlässlich der Machbarkeitsstudie ist ein erster Lösungsansatz erarbeitet. Allfällig weitere Lösungen müssen in der Projektphase geprüft werden.

### **Energiegewinnung/ Wärmeerzeugung und -verteilung**

Künftig könnte die Energiegewinnung zu einem grossen Teil mittels Wärmepumpe über das Grundwasser erfolgen. Im Sommer kann die Kühlung direkt über das Grundwasser erreicht werden. Die bestehende Solaranlage dient mit Unterstützung eines Gasheizkessels zur Deckung des Warmwasserbedarfs.

### **Lüftungsanlagen**

Die Lüftungsanlagen in Werkstattgebäude und Auen 1 haben ihre Lebensdauer erreicht. Sie werden vollständig ersetzt und zum Teil ergänzt. Im Bereich von Turnhalle und Umkleidetrakt erfordern die Umbau- und Erweiterungsmassnahmen einen Um- und Ausbau der Lüftungsanlage. Im Gebäude Auen 2 müssen lediglich einzelne Komponenten ausgetauscht werden.

### **Sanitäre Anlagen**

Die sanitären Anlagen in Werkgebäude und Auen 1 werden total saniert und im erweiterten Umkleidetrakt der Turnhalle neue, zum Teil barrierefreie Anlagen erstellt. Im Gebäude Auen 1 wird ein WC rollstuhlgängig ausgebaut.

## GESAMTSANIERUNG DER SCHULANLAGE AUEN

56

- Elektroanlagen** Sämtliche Elektroanlagen im Auen 1 sowie in Werktrakt und Turnhallen müssen den heutigen Anforderungen angepasst werden. Im Gebäude Auen 2 sind erste Sanierungsmassnahmen nötig.
- Einfamilienhaus Hauswartsfamilie** Das Einfamilienhaus benötigt eine dringende Sanierung. Mit der Projektierung ist die Sanierungtiefe zu definieren.
- Projektkosten** Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde die Grössenordnung der Kosten für die anstehende Gesamtsanierung und Erweiterung der Schulanlage Auen abgeschätzt. Sie geht von einem Investitionsbedarf von 39 Millionen Franken (+/-25%) ohne Projektierungskredit aus.  
Die Schätzung der Grössenordnung der Anlagekosten (+/-25%; Kostenstand: April 2012) setzt sich wie folgt zusammen:  
Auen 1: 18.3 Millionen Franken  
Auen 2: 1.6 Millionen Franken (Unterhalt und Umbau)  
Werktrakt: 2.8 Millionen Franken  
Turnhallen mit Garderoben: 8.3 Millionen Franken (Sanierung und Erweiterung)  
Mehrzwecksaal: 3.2 Millionen Franken  
Umgebung: 4.8 Millionen Franken  
  
In diesen Kosten sind rund 5 Millionen Franken für Klassenzimmerprovisorien und eine Schadstoffsanierung enthalten.  
  
Die Kosten für das siegreiche Projekt «Phyllis» werden in der anstehenden Projektierungsphase genau und projektspezifisch berechnet (+/-10%), damit den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern ein Baukredit unterbreitet werden kann.

## GESAMTSANIERUNG DER SCHULANLAGE AUEN

57

- Finanzierung** Die Schulbehörde geht aus heutiger Sicht davon aus, dass die Gesamtsanierung dank getätigter Vorfinanzierungen ohne Steuererhöhung finanziert werden kann.

<b>Kostenvoranschlag</b>	19 Honorar Vorbereitungsarbeiten	Fr. 480'000
<b>Projektierung</b>	29 Honorar Gebäude	Fr. 1'580'000
(+/-10%)	39 Honorar Betriebseinrichtungen	Fr. 130'000
	49 Honorar Umgebung	Fr. 140'000
	99 Honorar Ausstattung	Fr. 70'000
	<b>Total Projektierungskredit</b>	<b><u>Fr. 2'400'000</u></b>

- Terminplan** Nach der Genehmigung des Projektierungskredites durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger soll in der Detailplanung ein Energie- und Sanierungskonzept sowie ein Kostenvoranschlag (+/-10%) für das Projekt «Phyllis» erstellt werden, sodass dem Souverän am 5. Juni 2016 ein Bauprojekt für die Gesamtsanierung der Schulanlage Auen vorgelegt werden kann.

Nach heutigem Planungsstand sind folgende Eckdaten vorgesehen:

5. Juni 2016: Urnenabstimmung Baukredit  
Februar 2017: Start Gesamtsanierung in Bauetappen  
Ende 2019/Anfang 2020: Ende der Gesamtsanierung



## GESAMTSANIERUNG DER SCHULANLAGE AUEN

58

### Empfehlung der Schulbehörde

#### Liebe Stimm- bürgerinnen und Stimmbürger

Die Schulbehörde der Sekundarschulgemeinde Frauenfeld empfiehlt Ihnen, dem Kreditbegehren in der Höhe von 2.4 Millionen Franken für die Projektierung der Gesamtsanierung der Schulanlage Auen zuzustimmen. Vom Gesamtbetrag werden für das Jahr 2015 1.9 Mio. Franken und im Jahr 2016 500'000 Franken für die Projektierung benötigt. Damit ermöglichen Sie die Fortführung der Planung und die Erarbeitung einer Projektbotschaft mit einem detaillierten Kostenvoranschlag.

Frauenfeld, 30. September 2014

SEKUNDARSCHULGEMEINDE FRAUENFELD  
Die Sekundarschulbehörde

## GESAMTSANIERUNG DER SCHULANLAGE AUEN

59

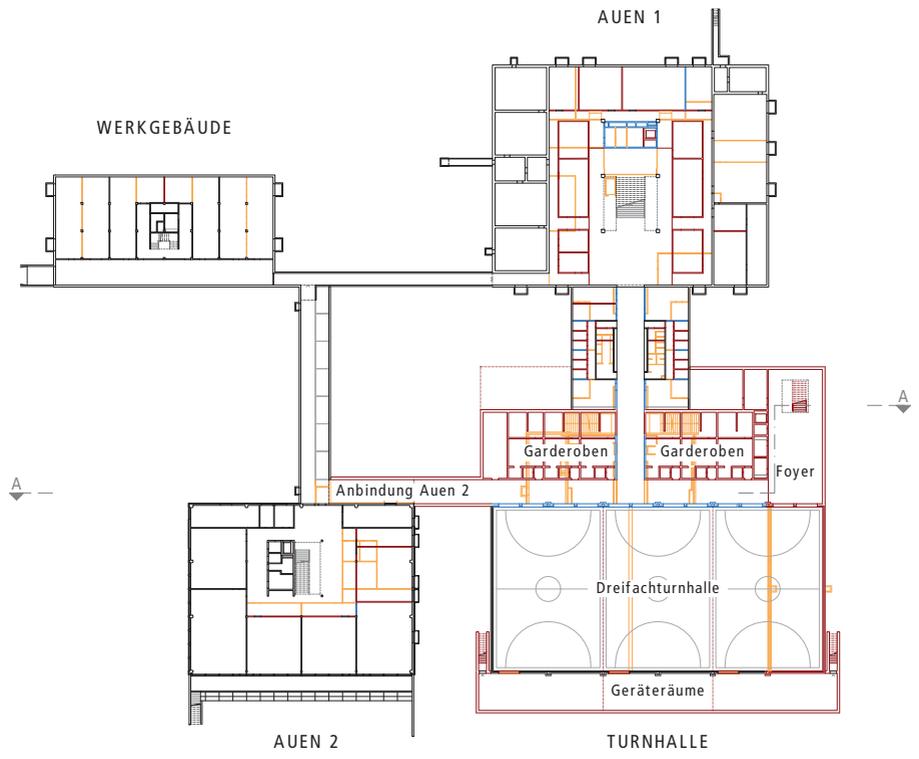


### Situationsplan

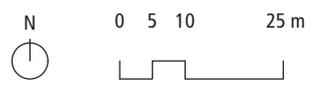


## GESAMTSANIERUNG DER SCHULANLAGE AUEN

60



- Bestand
- Ersatz
- Abbruch
- Neubau



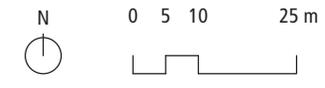
Untergeschoss

## GESAMTSANIERUNG DER SCHULANLAGE AUEN

61



- Bestand
- Ersatz
- Abbruch
- Neubau



Erdgeschoss

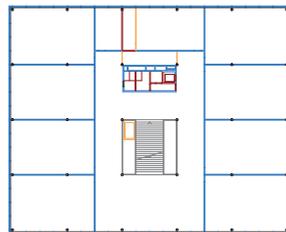


## GESAMTSANIERUNG DER SCHULANLAGE AUEN

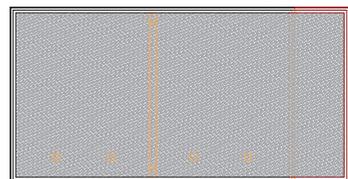
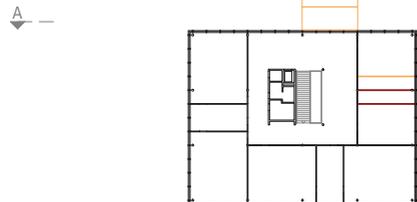
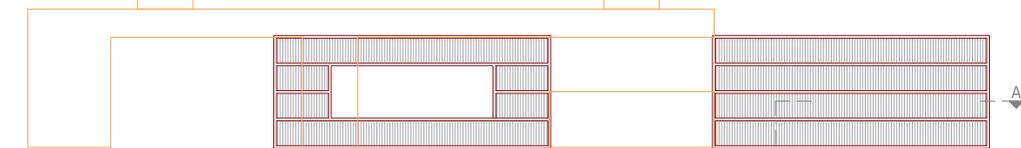
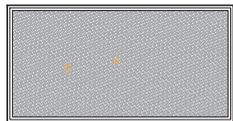
62



AUEN 1



WERKGEBÄUDE



AUEN 2

TURNHALLE

- Bestand
- Ersatz
- Abbruch
- Neubau



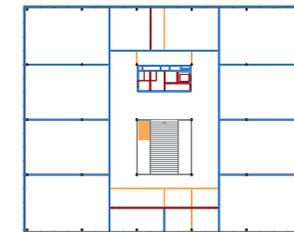
1. Obergeschoss

## GESAMTSANIERUNG DER SCHULANLAGE AUEN

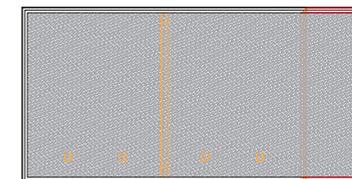
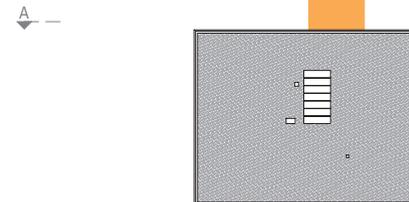
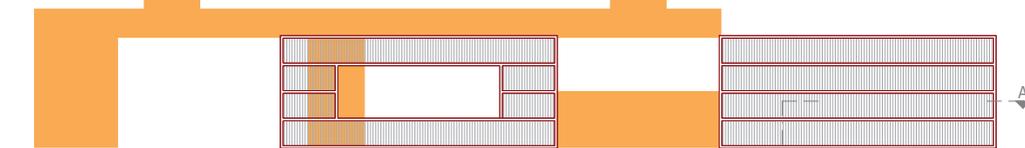
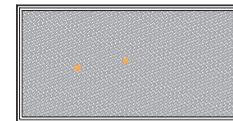
63



AUEN 1



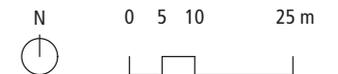
WERKGEBÄUDE



AUEN 2

TURNHALLE

- Bestand
- Ersatz
- Abbruch
- Neubau



2. Obergeschoss

# GESAMTSANIERUNG DER SCHULANLAGE AUEN

64



Ansicht Süd vom Schulhof



Schnitt A-A

Ansicht / Schnitt

0 5 10 25m



Ansicht/Schnitt

# GESAMTSANIERUNG DER SCHULANLAGE AUEN

65



Ansicht von der Auenstrasse



Ansicht von der Thurstrasse



## GESAMTSANIERUNG DER SCHULANLAGE AUEN

66



## GESAMTSANIERUNG DER SCHULANLAGE AUEN

67



Luftbild mit Projekt PHYLLIS