

# VOLKSSCHULGEMEINDE EGNACH



## Botschaft

zur Urnenabstimmung vom 29. November 2020

- zum Baukredit für die Umnutzung der Alten Turnhalle Neukirch zur Aula

Einladung zur Informationsveranstaltung

Dienstag, 10. November 2020, 19.30 Uhr, Rietzelhalle Neukirch

## Inhalt

1. Vorwort und Zusammenfassung	4
2. Ausgangslage und Bedarf	6
3. Baubeschrieb	8
4. Pläne	12
5. Baukosten und Baukredit	17
6. Finanzierung	18
7. Termine	19
8. Antrag der Schulbehörde	19

# 1. Vorwort und Zusammenfassung

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Am Abstimmungswochenende vom 29. November 2020 geht es um die Umnutzung der Alten Turnhalle Neukirch zur Aula. Diese Umnutzung ist seit langem angedacht. 2011 wurde zusammen mit der Politischen Gemeinde ein Wettbewerb zur Schul- und Sportraumplanung Neukirch durchgeführt. Das Siegerprojekt wie auch alle anderen eingereichten Vorschläge empfahlen, die Alte Turnhalle zur Aula umzunutzen. Das Gebäude (Baujahr 1926) ist denkmalgeschützt und muss somit zwingend erhalten und unterhalten werden, weshalb auch bei einem Nein zur Umnutzung beträchtliche Kosten anfallen würden. Seit der Inbetriebnahme der neuen Sporthalle in Neukirch wird die Alte Turnhalle für den Turn- und Sportbetrieb nicht mehr benötigt.

Der Bedarf für eine Aula ist ausgewiesen. Die Aula soll für den Unterricht der Sekundar- und Musikschule sowie für Veranstaltungen, Versammlungen von Sekundar-, Musik-, Primarschule und Kindergarten genutzt werden. Zudem wird sie für musische Vereine und kulturelle Veranstaltungen zur Verfügung stehen. Die zur Aula transformierte Alte Turnhalle wird also vielen Nutzern dienen und ist ideal im Zentrum des Areals gelegen.

Um ein bedarfs- und nutzergerechtes Projekt vorlegen zu können, wurden bei der Erarbeitung des Projektes periodisch Rückmeldungen der verschiedenen Nutzer eingeholt. Zudem vertritt Urs Stäheli (Musikgesellschaft) die musischen Vereine in der Baukommission. So ist ein stimmiges, benutzergerechtes und kostenoptimiertes Projekt entstanden.

Mit dieser Botschaft beantragt die Schulbehörde, dem Baukredit von netto CHF 1'720'000 für die Umnutzung der Alten Turnhalle zur Aula zuzustimmen. Bisher sind Kosten in der Höhe von rund 165'000 CHF für alle Planungs- und Abklärungsarbeiten sowie die Erstellung des Kostenvoranschlages angefallen.

Der Steuerfuss der Volksschulgemeinde Egnach lässt sich auch mit der Umnutzung der Alten Turnhalle auf das Jahr 2021 senken. Beantragt auf die Gemeindeversammlung vom 30. November 2020 ist eine Steuerfussreduktion von 5%. Wie die Finanzplanung zeigt, ist die Umnutzung der Alten Turnhalle zur Aula finanziell gut tragbar.

Aus dem vorhandenen Erneuerungsfonds für Baufolgekosten werden CHF 1'000'000 entnommen. Dadurch reduziert sich der zu beantragende Baukredit nicht, jedoch verringern

sich so die Abschreibungen in den Folgejahren.

Mit einem Ja zum Baukredit wird die ohnehin renovationsbedürftige Alte Turnhalle zu einem würdigen, bedarfsgerechten Zentrum des Schul- und Sportareals Neukirch.

Bei Zustimmung zum Kredit sind der Baustart im August 2021 und die Fertigstellung auf Juli 2022 geplant.

Gerne informieren wir Sie an der öffentlichen Informationsveranstaltung vom Dienstag, 10. November 2020, über das Projekt. Alle Interessierten sind herzlich eingeladen.

## 2. Ausgangslage und Bedarf

### IST-Situation

Eine Aula gehört heute zum Richtraumprogramm einer Schule. Im Gegensatz zu anderen Schulgemeinden gibt es bei uns keine Aula.

Die Alte Turnhalle, im Zentrum der Schul- und Sportanlagen Neukirch gelegen, steht heute leer und wird für den Turnbetrieb nicht mehr benötigt. Das denkmalgeschützte Gebäude darf nicht abgebrochen werden, ist zu unterhalten und eignet sich als Aula optimal.

Im Zuge des Rückbaus des ehemaligen Realschulhauses wurde das Vordach zurückgebaut. Zudem musste der nicht historische Anbau (Geräteraum) der Alten Turnhalle bereits vorgängig abgebrochen werden, um den Platz zwischen der neuen Sporthalle und der Alten Turnhalle fertigzustellen. Im Hinblick auf die geplante Umnutzung zur Aula wurden Fassaden, Eingangsbereich und Fenster nicht wieder in Stand gesetzt. Zudem wurde auch der allgemeine Unterhalt auf ein Minimum reduziert. Es besteht nun Investitionsbedarf.

### Bedarf

Eine Aula wird von Sekundar-, Primar-, Musikschule und Kindergarten genutzt.

Eine Aula wird als Versammlungsraum für Schülerinnen und Schüler sowie Lehrpersonen aller Schulstufen benötigt.

Sie bietet Platz für eine sehr breite Palette von Veranstaltungen: Unterrichtseinheiten, Projekte, Schul-, Tanz- und Musikaufführungen, Informationsanlässe, Konvente von Volks- und Musikschule, Weiterbildungen etc. Zukünftig wird der Sek-Musikunterricht, der heute in einem gewöhnlichen (Reserve)-Schulzimmer stattfindet, in der Aula erteilt. Unsere Musikschule, die sich unmittelbar gegenüber der Aula befindet, hat knappe und enge Platzverhältnisse. Die Aula dient als ergänzender Unterrichtsraum für Bands, Chöre und Ensembles. Zudem werden darin Vorspielstunden und kleinere Konzerte stattfinden. Die Aula wird musischen Vereinen sowie für kulturelle Veranstaltungen zur Verfügung gestellt. Auch Kleinkunstveranstaltungen sind willkommen. Sowohl von der Grösse wie auch von der Atmosphäre und der Lage her bietet die Aula einen würdigen Rahmen für eine Vielzahl von Nutzungen.

Heute verfügt die Primarschule Neukirch über nur wenig gedeckten Pausenraum. Durch das neue Vordach auf der Ostseite, das mit der Denkmalpflege abgesprochen ist, wird diesem Bedarf Rechnung getragen.

Bei einem Augenschein ist offensichtlich, dass die ohnehin zu erhaltende Alte Turnhalle renovationsbedürftig ist.



Historischer Zustand



IST-Zustand

### 3. Baubeschrieb

#### Denkmalpflege

Das vorliegende Projekt zur Umnutzung der 1926 erbauten Turnhalle entstand in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege und der Politischen Gemeinde. Die Wiederherstellung der ursprünglichen Fenstereinteilung, der Erhalt einiger alter Sportgeräte und die fachgerechte Rekonstruktion des Fassadenverputzes sind einige Themen, welche mit dem Amt für Denkmalpflege geklärt worden sind. Es ist insgesamt mit Beiträgen von voraussichtlich rund CHF 160'000 für denkmalpflegerische Massnahmen zu rechnen. Sie sind bei der Kreditvorlage berücksichtigt.

#### Gebäudehülle

Mit der Erstellung der Sekundarschule wurde das Sockelgeschoss der Alten Turnhalle den Anforderungen der Hauswartung angepasst. Damit der Vorplatz zwischen der Sporthalle und der Alten Turnhalle fertiggestellt werden konnte, war es zudem nötig, den Anbau der Alten Turnhalle vorgängig abzubrechen. Dieser diente mehrgeschossig als Geräteraum und gehörte nicht zum ursprünglichen historischen Gebäude.

Die Fassadenflächen der Alten Turnhalle werden in Absprache mit der Denkmalpflege aufgearbeitet und renoviert. Nord- und Ostfassade werden entsprechend dem

Originalzustand wiederhergestellt, die fehlenden Kunststeingewände ergänzt. Der bröckelnde Putz der Sockelpartien wird nach einer fachmännischen Behandlung des Untergrundes neu aufgezogen. Die Fenster werden ersetzt. Die Sprosseneinteilung wird der Originalbefensterung von 1926 nachempfunden, der Dämmwert der Fenster wird den gültigen Normen und Vorschriften entsprechen. Um den Wärmeverlust zusätzlich zu minimieren, wird die Decke über dem Saal neu gedämmt. Diese beiden Sanierungen zusammen werden voraussichtlich einen um 10-12 % verringerten Heizwärmebedarf erzielen. In Absprache mit der Denkmalpflege werden gegen Süden elektrisch gesteuerte Stoffmarkisen als Sonnenschutz angebracht und die Fenster im Obergeschoss auf der Westseite geschlossen. Beim Dach werden lediglich defekte Ziegel ausgewechselt. An der Ostfassade entstehen ein behindertengerechter Zugang (Rampe) und ein neues Vordach aus Kunststein, welches den Eingang architektonisch markiert. Notabene wird diese Bedachung auch als gedeckter Pausenraum für die Primarschule dienen. Mit einfachen statischen Massnahmen im Untergeschoss und einer Fixierung des Kamins wird der Erdbebensicherheit Rechnung getragen.



#### Rohbau / Brandschutz

Aufgrund der Anforderungen der Feuerpolizei reichen die bestehenden Treppen für die Nutzung als Fluchtweg nicht aus. Somit wurde die Grundrissgestaltung grundsätzlich überarbeitet und den Bedürfnissen der zukünftigen Nutzung angepasst. Sämtliche Rohbauarbeiten werden konventionell vor Ort ausgeführt. Der heute teilweise als Lager genutzte Dachboden wird leergeräumt – dieser wird in Zukunft nur noch der Hinterlüftung und Leitungsführung dienen. Eine weitere Nutzung als Lager wäre brandschutztechnisch sehr aufwändig und teuer.

#### Innenausbau / Oberflächen

Im Saal werden der Boden, die Decke und die historischen Sportgeräte erhalten und aufgearbeitet. Die verputzten Wände werden neu mit einem Kalkputz versehen, das bestehende Brusttäfer ersetzt und mit einer Sitzbank, welche die Lüftungskanäle kaschiert, ergänzt. Im Eingangsbereich sowie bei den Korridoren werden langlebige und robuste Kunststein-Böden (Terrazzo) eingebracht, die Wände und Decken werden – wie die Wände im Saal - mit einem Kalkputz versehen. Die raumtrennenden Elemente im Erdgeschoss werden aus Holzwerkstoff-Platten erstellt. Die Schreinerarbeiten sollen



an die vor knapp 100 Jahren gebaute Tradition erinnern, diese aber nicht nachbilden. So werden einzelne Elemente neu interpretiert, aber nicht kopiert. Die Holzarbeiten werden farblich abgestimmt gestrichen. Um den Unterhalt und die daraus resultierenden Kosten möglichst ökonomisch zu halten, werden die Wände der Nasszonen mit Feinsteinzeugplatten belegt.

#### Haustechnik

##### Elektro

Auf Grund der durchmischten Datierung der bestehenden Elektroinstallationen werden diese bis zur Hauseinführung zurückgebaut. Eine neue Hauptverteilung, neue Unterputzinstallationen im Eingangs- und Officebereich sowie erweiterbare Installationen im Saal ermöglichen eine flexible, nachhaltige Nutzung des Gebäudes. Im Office-Bereich werden Anschlüsse für mobile Kühlschränke und temporäre Kocheinrichtungen erstellt. In den Nasszonen und in den Korridoren werden die neuen LED-Beleuchtungskörper über Bewegungsmelder gesteuert, in den restlichen Räumen über einfache Taster. Saal und Foyer werden mit WLAN-Technologie ausgerüstet.

### Heizung/Lüftung

Die Heizung wird über die existierende Fernleitung mit Wärme der CO<sub>2</sub>-neutralen Holzschnittelheizung der Rietzelghalle gespiesen. Das mechanische Lüftungssystem wird im 1. Obergeschoss (Technikraum) untergebracht und verfügt über eine Rotations-Wärmerückgewinnung, welche neben Wärme auch Feuchtigkeit zurückgewinnen kann. Die Lüftungsanlage ist so konzipiert, dass diese auch als Heizsystem eingesetzt wird. Um den Energiebedarf zu minimieren und die Fernwärme effizient zu nutzen, wird im Heizfall die Lufttemperatur in den Saal kurzzeitig überhöht. Die Umluftoption ermöglicht eine möglichst effiziente Aufheizung des Saals. Diese Art der Heizung und Lüftung eignet sich insbesondere für grosse Raumdimensionen.

### Sanitär

Die Sanitärinstallationen werden komplett erneuert. Die Nasszonen als solches behalten aufgrund der bereits neu erstellten Abwasserleitung ihren Standort bei. Um alle der Volksschulgemeinde Egnach zugehörigen Gebäude möglichst einfach und effizient zu warten, werden die Sanitärstandards der Sekundar- und Musikschule übernommen.

### Bühne und Bühnentechnik

Bühne und Bühnentechnik sind so ausgelegt, dass sie sowohl für die Schule und Musikschule als auch für die musischen

Vereine geeignet sind. Die zweiseitig begehbare, fix installierte Bühne wird mit vier Bühnenwagen ausgestattet, welche als Stauraum (u.a. für das Saalmobiliar) dienen werden. Mit den beachtlichen Abmessungen von rund 12.5 x 7.5 m wird auch der Vereinsnutzung Rechnung getragen. Vor-, Hinter- und Hauptbühne werden durch aufziehbare Vorhänge voneinander getrennt. Auch die Seitenbühne wird durch Vorhänge kaschiert – eine individuelle und vielseitige Nutzung wird so durch einfache Massnahmen möglich. Über der Bühne werden fix installierte Schallreflektoren die Scheinwerfer der Bühnengrundbeleuchtung kaschieren. Eine grosse Leinwand dient der Projektion von verschiedenen Medien. Die LED-Bühnenbeleuchtung und der Beamer werden im Zentrum an der Saaldecke montiert und über mobile Bedienpulte gesteuert. Dies ist vom Saal, der Bühne und von der Empore her möglich. Die einfach zu bedienende Audioanlage, mit Lautsprechern an der Decke und der Bühnenfront, verstärkt Gesang, Klang und Wort.

### Akustik

Die akustischen Massnahmen werden grundsätzlich auf die musikalische Nutzung ausgelegt. Schallreflektoren über der Bühne, schallschluckende Vorhänge entlang der Fassaden und an der Rückwand - welche gleichzeitig zur Verdunkelung des Saals dienen - optimieren die akustischen Verhältnisse im Saal.

### Ausstattung und Möblierung

Je nach Veranstaltung variiert das Fassungsvermögen des Saals. Möbliert man die Aula für ein Bankett, finden rund 140 Personen darin Platz, bei einer Konzertbestuhlung deren 200. Da bei einer Belegung ab 300 Personen ein Gebäude in eine andere Gebäudekategorie fällt, was strengere feuerpolizeiliche Auflagen zur Folge hat, werden im Stehen maximal 299 Personen zugelassen sein. Es werden insgesamt 230 stapelbare Stühle und 25 Tische für je 6 Personen angeschafft. Als Garderobe dienen mobile Ständer sowie rückseitig an der Ostwand im Saal angebrachte Garderobenhaken.

Das Office verfügt über einen mobilen Tresen. Auf fix installierte Geräte wird verzichtet. Es stehen jedoch genügend Anschlüsse für mobile Geräte zur Verfügung. Zudem kann der Saal über eine Durchreiche vom Office her bedient werden. Der disponible Raum im Untergeschoss kann als Künstlergarderobe, zur Ablage von Instrumentenkoffern sowie als Lagerraum genutzt werden.

### Umgebung

Wie bereits im Wettbewerb vorgesehen wird die Aula als Zentrum der Anlage dienen. Grosszügige Hartflächen unterstreichen dieses Vorhaben. Vor dem Haupteingang der Aula werden Pflaster-Intarsien und einfach gestaltete Sitzmöbel zum Verweilen einladen. Bei Bedarf sind diese Sitzgelegen-

heiten versetzbar. Die bestehende Bauminsel dient als Schattenspender. Beim Spielplatz wird zusätzlich ein schattenspendender Baum gepflanzt. Zudem ist die Rabatte entlang der Südfassade zu erneuern. Über eine Rampe ist der Zugang zur Aula rollstuhlgängig.

### Baustellenbetrieb

Die Bauarbeiten finden während rund eines Jahres unter laufendem Schul- und Sportbetrieb statt. Um die grösstmögliche Sicherheit für die Nutzer des Areals zu gewährleisten, wird ein Installations- und Umschlagsbereich abgesperrt. Das Baugerüst wird verkleidet und die Gerüstaufgänge für Unbefugte gesperrt. Da die Erschliessung der Baustelle über das Pausenareal der Primarschule zu erfolgen hat, sind Sperrzeiten für Anlieferung und Abfuhr geplant.

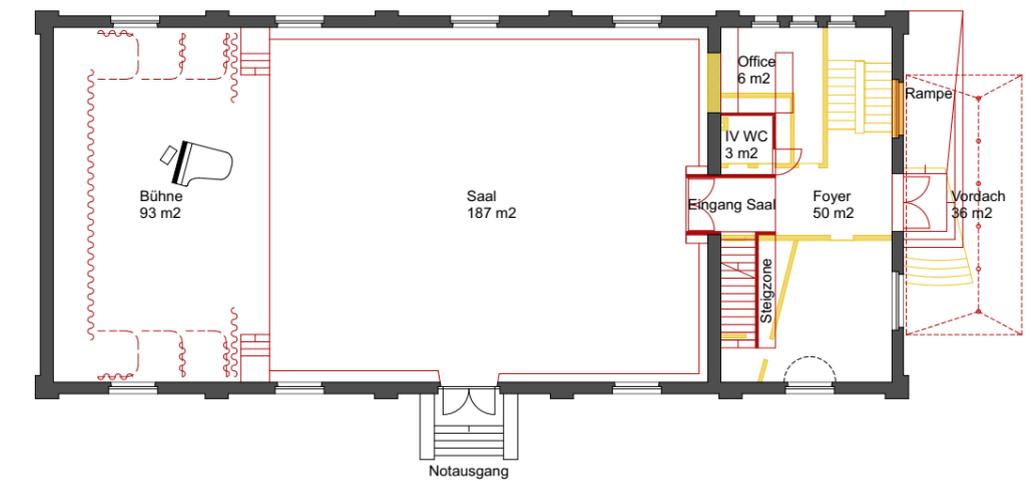
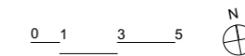
# 4. Pläne

## Situation

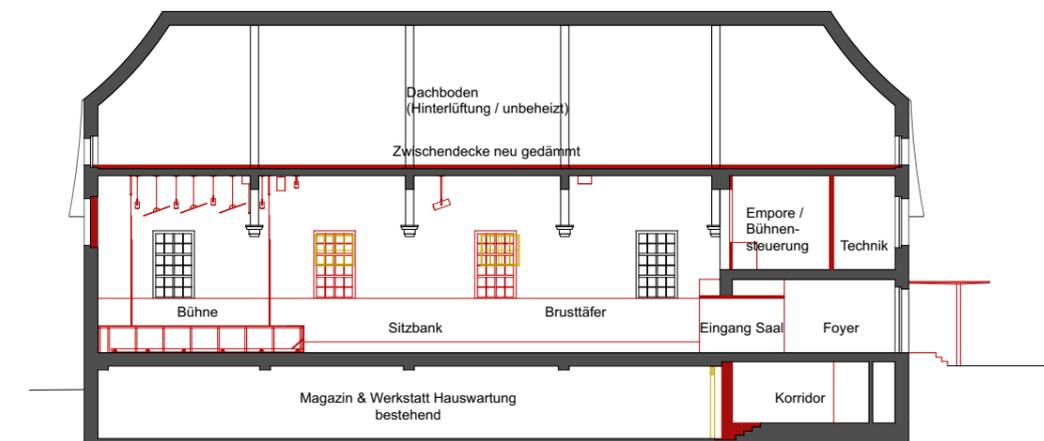


## Grundriss Erdgeschoss, Längsschnitt

### Erdgeschoss



### Längsschnitt



Grundriss Untergeschoss, Dachgeschoss

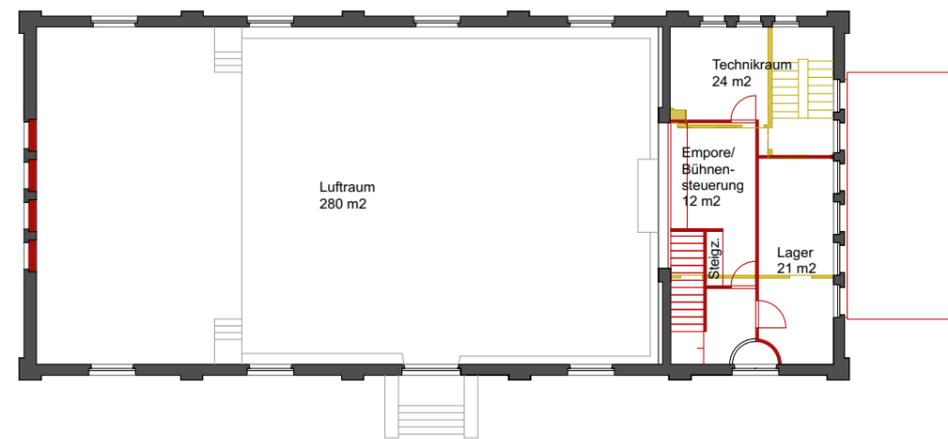
Untergeschoss

0 1 3 5



Dachgeschoss

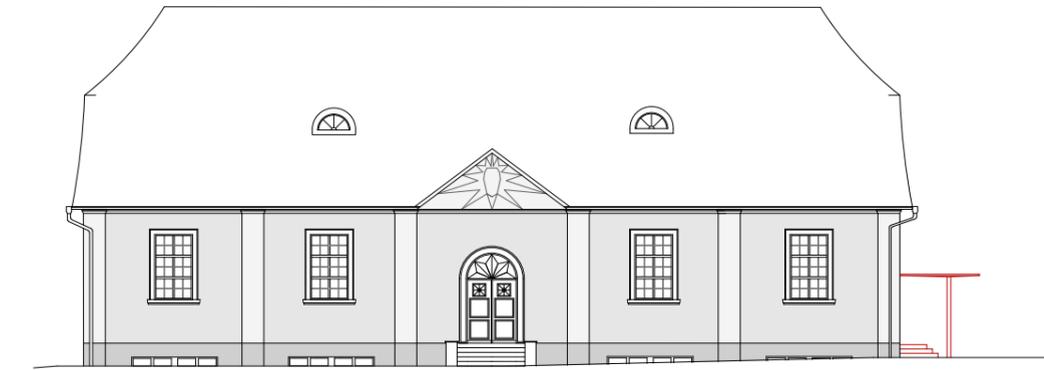
- Bestand
- Abbruch
- Neu



Südfassade, Nordfassade

Südfassade

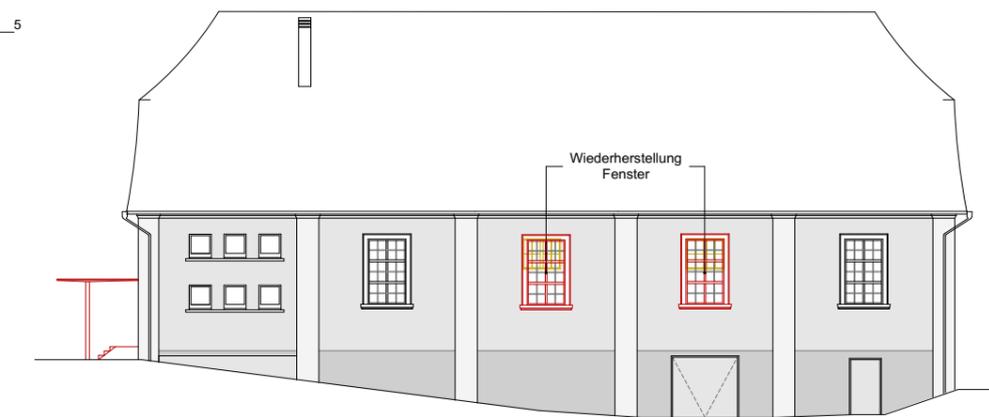
0 1 3 5



- Bestand
- Abbruch
- Neu

Nordfassade

0 1 3 5



- Bestand
- Abbruch
- Neu

## Ost- und Westfassade

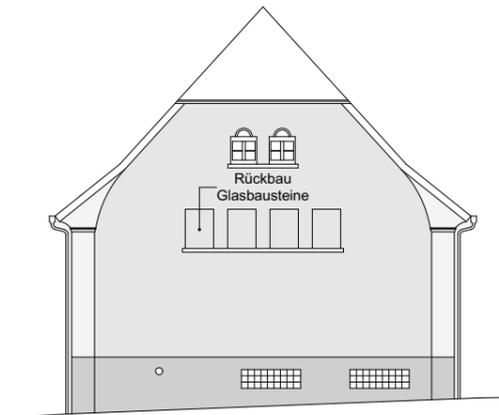
Ostfassade

0 1 3 5



Bestand  
 Abbruch  
 Neu

Westfassade



## 5. Baukosten und Baukredit

## Anlagekosten in CHF

BKP 1	Bauvorbereitung Bestandesaufnahmen, Abbrüche, Entsorgung	50'000
BKP 2	Gebäude Gemäss Baubeschrieb, Rohbau, Haustechnik, Ausbau, Planung	1'435'000
BKP 3	Betriebseinrichtung Bühne, Bühnentechnik	270'000
BKP 4	Umgebung Gärtnerarbeiten, Umgebungsgestaltung	60'000
BKP 5	Baunebenkosten Gebühren, Dokumentation, Muster, Prüfungen	70'000
BKP 6	Reserve Unvorhergesehenes	115'000
BKP	Möblierung Stühle, Tische, Garderoben	45'000
Total Anlagekosten inkl. MWST		<u>2'045'000</u>

## Baukredit in CHF

Anlagekosten inkl. MWST	2'045'000
abzüglich offene / bezahlte Rechnungen	-165'000
abzüglich zu erwartende Beiträge an denkmalpflegerische Massnahmen	-160'000

**Erforderlicher Baukredit** 1'720'000

Da das denkmalgeschützte Gebäude ohnehin erhalten und unterhalten werden muss, würden auch bei einer Ablehnung des Baukredites beträchtliche Kosten anfallen. Abklärungen zeigten, dass die äussere Instandsetzung und die nötigsten Renovationsarbeiten innen (ohne Nutzungsänderung zur Aula) **Ohnehinkosten** in der Grössenordnung von CHF 480'000 verursachen würden.

## 6. Finanzierung

	CHF
Anlagekosten gemäss Kostenvoranschlag	2'045'000
./. Bereits erbrachte Leistungen	-165'000
./. Beiträge Denkmalpflege	-160'000
<b>Baukredit</b>	<b>1'720'000</b>
<hr/>	
./. Entnahme aus dem Erneuerungsfonds für Baufolgekosten	-1'000'000
<hr/>	
über 33 Jahre abzuschreibende Investition	720'000
<hr/>	
Die <b>jährliche Abschreibung</b> beträgt rund	<b>21'800</b>
<hr/>	
Es wird mit einem Zinsfuss von 1 – 2% gerechnet	<b>17'200</b>
Bei 2% betragen die <b>jährlichen durchschnittlichen Zinskosten</b> rund (2% des halben Kapitals, d.h. 2% von CHF 860'000 über 33 Jahre)	
<hr/>	
Damit belaufen sich die <b>jährlichen durchschnittlichen Kapitalkosten</b> auf rund	<b>39'000</b>

Für den Abbruch des nordseitigen nicht historischen Anbaus fielen bereits CHF 189'831.70 an. Der Abbruch des ehemaligen Geräteraums war bereits vorgängig nötig, damit der Vorplatz zwischen der neuen Sporthalle und der Alten Turnhalle fertiggestellt werden konnte. Der Abbruch wurde separat budgetiert und abgerechnet.

## 7. Termine

Öffentliche Information	10. November 2020
Abstimmung	29. November 2020
Baueingabe	Dezember 2020
Baubeginn	August 2021
Bauvollendung	Juli 2022

## 8. Antrag der Schulbehörde

Die Schulbehörde beantragt den Stimmberechtigten der Volksschulgemeinde Egnach für die Urnenabstimmung vom 29. November 2020 dem Baukredit von netto CHF 1'720'000 für die Umnutzung der Alten Turnhalle Neukirch zur Aula zuzustimmen.

VOLKSSCHULGEMEINDE EGNACH  
Amriswilerstrasse 4  
9315 Neukirch (Egnach)

[www.schulenegnach.ch](http://www.schulenegnach.ch)