

Gemeinderatssitzung vom 13. November 2023

Botschaft

Traktandum Nr. 3

Energetische und bauliche Sanierung Schulhaus- und Turnhallentrakt 1948 mit Erweiterung Kindergarten 1983 Tircal

Sehr geehrter Herr Gemeinderatspräsident
Sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte

Der Gemeindevorstand unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag zum Geschäft «Energetische und bauliche Sanierung Schulhaus- und Turnhallentrakt 1948 mit Erweiterung Kindergarten Tircal».

1. Ausgangslage

Das Oberstufenzentrum Tircal (OSZ) besteht aus fünf Gebäuden, welche um den roten Schulhof angeordnet sind. Der Gebäudekomplex ist den Bedürfnissen entsprechend gewachsen, weshalb die Bauten aus unterschiedlichen Zeitperioden stammen.



Abbildung 1: Blick auf die Schulanlage Tircal, mit Oberstufenzentrum, Kindergarten und Mehrzweckhalle (Baujahr)

Gegen Süden ausgerichtet befinden sich der älteste Schulhaustrakt aus dem Jahre 1948 und die am Gemeindehaus angebaute kleine Turnhalle. Diese zwei Bauten entsprechen mit Ausnahme der Ausbauten im Sanitärbereich der ursprünglichen Bauweise, sogar die Fenster sind noch im Originalzustand.

Der Schutz vor Hitze und Kälte ist in diesen Gebäuden kaum vorhanden, sie genügen den heutigen energetischen und betrieblichen Anforderungen nicht mehr. Des Weiteren ist die gesamte Oberstufenschulanlage nur bedingt hindernisfrei. Ein einziger behindertengerechter Lift befindet sich im nördlichsten Schulhaustrakt 1958, via Korridore in mindestens 80 m Entfernung zum Schulhaustrakt 1948.

In der Turnhalle befinden sich noch eingebaute Turngeräte aus der Erbauerzeit, welche heutigen Sicherheitsanforderungen kaum noch genügen.

Im Mehrzweckgebäude, dem zweigeschossigen Mitteltrakt aus dem Jahre 1983 mit Flachdach und am bräunlichen Sichtmauerwerk und den roten Fenstern erkennbar, befindet sich im Erdgeschoss der Doppelkindergarten. Die symmetrische Innenraumorganisation ist zweckmässig aufgeteilt. Hingegen hat sich der Hauptzugang vom Hinterhof (Spielbereich) nicht bewährt. Auch der teilüberdachte Aussenbereich gegen den Spielhof ist nur bedingt für den Unterricht nutzbar. Neben dem Klassen-/Spielzimmer fehlen den zwei Kindergärten die zugehörigen Gruppenräume, da der Mittelbereich als Korridor und Garderobe dient. Weiter gibt es keinen gesonderten Unterrichtsraum für die Heilpädagogik.

Der Mehrzweckhallentrakt als solches erfüllt mit Ausnahme der grossen Fensterfronten die energetischen Mindestanforderungen. Das Flachdach (Dachhaut) musste vor gut 10 Jahren saniert werden, die Dämmung wurde damals mitsaniert. Für den zeitgemässen Schulbetrieb in Kleingruppen sind im Inneren (Obergeschoss) einige bauliche Anpassungen nötig.

Beim nördlichen Schulgebäude aus dem Jahre 1958, mit den türkisfarbenen Fassaden- und Dachelementen, sind sämtliche Fenster und Storen zu ersetzen. Innen wurde das Gebäude mit Lifteinbau in den 90er Jahren saniert.

2. Aufgabenstellung

Die verschiedenen Gebäude des Oberstufenzentrums sollen in Etappen über die nächsten vier Jahre, unter Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen der Schule und der Baukunde, energetisch und betrieblich modernisiert werden. Mit sorgfältigen und pragmatischen baulichen Massnahmen soll der Gebäudekomplex nachhaltig für die nächste Generation werterhaltend saniert werden.

Machbarkeitsstudien haben gezeigt, dass innerhalb der bestehenden Schulhausstrukturen Verbesserungen und Modernisierungen möglich sind und somit ein Totalabbruch mit Neubau aus wirtschaftlichen Gründen nicht zur Diskussion steht. Neben der Wirtschaftlichkeit soll auch die Ökologie berücksichtigt werden. Die oberste Devise lautet auch beim Gebäudepark «Abfallvermeidung», also Erhalten – Umnutzen – Umbauen, weshalb ökologische Aspekte stark gewichtet wurden. Abbruch ist die Strategie für unlösbare Aufgaben, wo Ressourcen- und Energievernichtung in Kauf genommen werden müssen.

Die gesamte Heizanlage Tircal unter der Turnhalle wurde mit dem Fernwärmeanschluss im Jahre 2022 bereits CO₂-neutral erneuert und beliefert sämtliche Gebäude des Oberstufenzentrums mit Wärme und Warmwasser.

3. Projektteile 1. Etappe

3.1 Sanierung Schulhaus und Turnhalle 1948

Die massive Schulhausstruktur entspricht, mit Ausnahme kleinerer Einschränkungen in der Zimmergrösse sowie des fehlenden Aufzugs, den schulischen Anforderungen. Nach dem erfolgten Einbau der Wandtafel-Displays für den interaktiven Unterricht diesen Sommer, sind bautechnische Modernisierungen wie z.B. die Erneuerungen der Beleuchtung in LED und bedarfsgerechte Sanierungen für den Schulunterricht vorgesehen.

Für die Verbesserung des Raumklimas werden neue Fensterfronten eingebaut, welche das Entweichen der Wärme im Winter verhindern und im Sommer zusammen mit einer neuen Beschattung zu angenehmen Temperaturen im Gebäude beitragen. Auch das Fensterlüften soll verbessert werden. Die Kellerdecke und der Estrichboden werden ergänzend nachgedämmt. Ein Liftanbau erschliesst den südlichen Teil des OSZ über die zwei Geschosse.



Abbildung 2: Gebäudeschnitte Schulhausstrakt 48 (Erneuerung rot), Marcel Liesch Architekten

Die Turnhalle ist in der Grösse etwas kleiner als die heutigen Turnhallen, wie zum Beispiel die Turnhalle Caguils. Eine Verlängerung wäre möglich, die Spielfeldproportion würde dadurch jedoch verschlechtert. Zudem hätte eine Erweiterung unverhältnismässig hohe Baukosten zur Folge. Die Benützung durch die Kindergärten und Vereine erfordert keine Vergrösserung, respektive keinen Neubau.

So soll auch beim Turnhallentrakt die Gebäudehülle energetisch verbessert und gleichzeitig die grosse abstrahlende Fensterfläche reduziert werden. Die Beleuchtung wird, auf die erforderlichen LUX Werte abgestimmt, erneuert. Die alten, eingebauten «Ertüchtigungsgeräte» werden durch neue Sportgeräte ersetzt. Auch die Innenakustik wird verbessert.

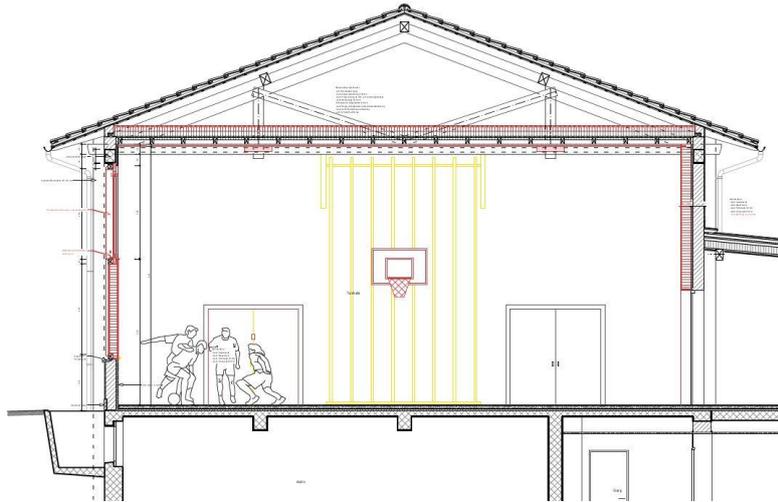


Abbildung 3: Gebäudeschnitt Turnhallentrakt 48 (Erneuerung rot), Marcel Liesch Architekten

3.2 Erweiterung Doppelkindergarten

Mit dem Wechsel des Kindergartenzugangs von der Westseite (Spielplatzhof) an die Ostseite (Schulhausplatz) wird die Auffindbarkeit verbessert und gleichzeitig kann die gewonnene Fläche im Innenhof für eine Schulraumerweiterung (Anbau) genutzt werden. Es werden dadurch zwei verglaste aber auch beheizte Gruppenräume von je rund 16 m² erstellt. Diese neuen Räume können je nach Bedarf auch zu einem grossen Schulraum geöffnet werden. Der grosse und lange Mittelbereich dient zum einen weiterhin als Garderobe und im hinteren Bereich als Mehrfachnutzung und Ausgang zum Spielplatz.

Da der Kindergartenbesuch heute nicht mit dem Oberstufenstundenplan übereinstimmt, sondern später beginnt und früher endet, sollten mit dem neuen Kindergarteneingang Friktionen zwischen unterschiedlichen Altersstufen auf dem roten Schulhausplatz weiterhin vermieden werden können.



Abbildung 4: Ansicht Doppelkindergarten mit neuem Haupteingang in rot, Marcel Liesch Architekten

4. Kosten

Die Gesamtkosten (Bruttokredit) belaufen sich auf rund 3.8 Mio. Franken (inkl. MWST). Genauigkeit KV +/- 15 %, Index Kostenstand, September 2023

Die Kosten gliedern sich nach Baukostenplan (BKP) wie folgt:

Schulhaus und Turnhalle

1	Vorbereitungsarbeiten / Rückbau	CHF	160'000.-
2	Gebäude	CHF	2'480'000.-
4	Umgebung	CHF	75'000.-
5	Baunebenkosten, Gebühren, Versicherung	CHF	75'000.-
6	Anpassungen und Reserve	CHF	<u>110'000.-</u>

Kostenanteil Schulhaus und Turnhalle CHF **2'900'000.-**

Kindergarten

1	Vorbereitungsarbeiten / Rückbau	CHF	50'000.-
2	Gebäudeumbau/-ausbau	CHF	740'000.-
4	Umgebung	CHF	20'000.-
5	Baunebenkosten, Gebühren, Versicherung	CHF	10'000.-
9	Anpassungen und Reserve	CHF	40'000.-
9	Ausstattung / Möblierung	CHF	<u>20'000.-</u>

Kostenanteil Kindergarten CHF **880'000.-**

Gesamtkosten (Objektkredit) CHF **3'780'000.-**

In der Investitionsrechnung 2024 sind CHF 700'000.- für die Kindergartenerweiterung veranschlagt worden. Bei den zusätzlichen CHF 180'000.- handelt es sich um bauliche Vorarbeiten, welche bei der Sanierung des Mehrzweckgebäudes nicht mehr anfallen werden. Für die energetische Sanierung des Schulhaus- und Turnhallentrakts 1948 sollen im Jahre 2025 die entsprechenden 2.9 Mio. Franken budgetiert werden.

5. Bauablauf

5.1 Termine

Der Kindergartenumbau ist im Sommer 2024 geplant, mit dem Ziel der Fertigstellung bis zu den Herbstferien. Ob ein kurzzeitiger Umzug in das Provisorium Rieven nötig ist, wird die Ausführungsplanung zeigen.

Mit den ersten Sanierungsarbeiten am Schulhaus und an der Turnhalle soll im Winter 2024/2025 gestartet werden. Das Ziel ist bis zum Schulstart Mitte August 2025 die Arbeiten abzuschliessen und den Schulbetrieb, mit Ausnahme der Turnhalle, wieder ordentlich aufzunehmen.

5.2 Weitere Sanierungsetappe

In einer zweiten Etappe ist in den Jahren 2026 und 2027 die Sanierung des Schulhauses 1958 und des Mehrzweckgebäudes 1983 inkl. Werkräume und Schulareal geplant. Die Kosten hierfür betragen gemäss heute vorliegender Kostenschätzung rund 4.1 Mio. Franken. Der entsprechende Objektkredit ist im Investitionsprogramm 2025 – 2028 berücksichtigt worden und wird zu einem späteren Zeitpunkt beantragt werden.

6. Anträge

Gestützt auf obige Darlegungen unterbreite ich Ihnen, sehr geehrter Herr Gemeinderatspräsident, sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte, der Gemeindevorstand folgende Anträge:

1. Auf die Vorlage sei einzutreten.
2. Für die 1. Etappe der Sanierung des Oberstufenzentrums Tircal mit Schulhaus- und Turnhallentrakt 1948 inklusive Erweiterung Kindergarten sei ein Objektkredit von CHF 3'780'000.- (Brutto) zu Lasten Konto 2170.5040.017, Sanierung Oberstufenzentrum Tircal, zu sprechen.
3. Der Gemeindevorstand sei zu ermächtigen, im Rahmen des Objektkredites kleinere bauliche Veränderungen am Projekt vorzunehmen, wenn sich dies aus der Bearbeitung des Ausführungsprojektes aufdrängt oder wenn betriebliche, wirtschaftliche oder architektonische Gründe es erfordern.
4. Die Vorlage sei zuhanden der Volksabstimmung vom 21. Januar 2024 zu verabschieden.

Gemeindevorstand Domat/Ems

Der Präsident

Erich Kohler

Der Gemeindeschreiber

Lucas Collenberg

Domat/Ems, 23. Oktober 2023 AT/ES

Beilagen:

Grundriss Schulhaus und Turnhalle 1948

Grundriss Kindergarten