



**Urnenabstimmung  
vom 25. September 2016**

## **BOTSCHAFT**

zum Kreditbegehren von Fr. 6'950'000.–  
für den Baukredit des Ersatzneubaus  
Schulhaus im Grund



## Inhaltsverzeichnis

Einleitung .....	4
1. Ausgangslage .....	5
2. Vorprojekt und Vergabe Planerleistungen....	5
3. Projektbeschreibung der Architekten .....	6
4. Lageplan Romanshorn .....	8
5. Umgebungsplan .....	9
6. Grundrisse .....	10
7. Schnitte und Ansichten .....	12
8. Kosten .....	14
9. Finanzen .....	15
10. Antrag der Primarschulbehörde.....	15

### Kontaktdaten

#### **Primarschulgemeinde Romanshorn**

Bahnhofstrasse 26, 8590 Romanshorn  
[www.primromanshorn.ch](http://www.primromanshorn.ch)

Schulsekretariat:

Telefon 071 463 40 77

[sekretariat@primromanshorn.ch](mailto:sekretariat@primromanshorn.ch)

#### **Titelbild:**

*Visualisierung: Blick von der Ecke Grund-/Grünaustrasse in nördlicher Richtung  
(links: Westfassade; rechts: Südfassade)*

# Baukredit Ersatzneubau Schulhaus im Grund

4

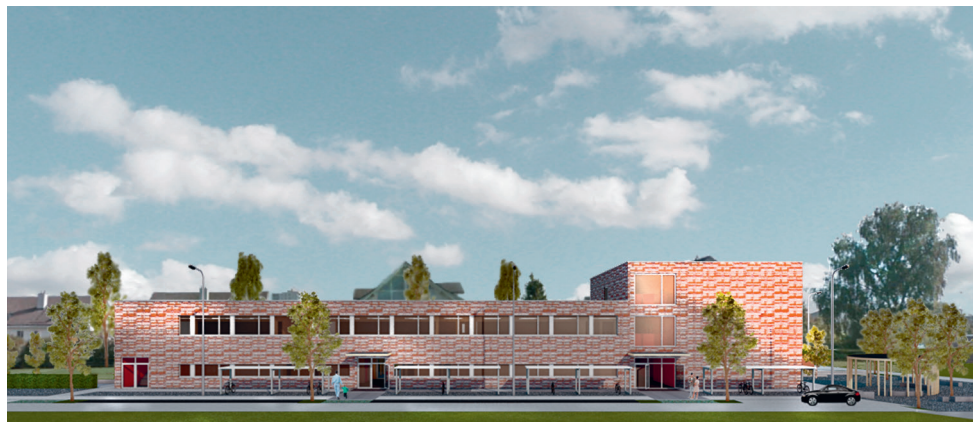
## **Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger**

In der Urnenabstimmung vom 29. November 2015 haben 71 % der Stimmenden Ja gesagt zu einem Projektierungskredit von Fr. 260'000 für einen Ersatzneubau auf der freien Parzelle in der Ecke Grundstrasse/Grünaustrasse mit zu erwartenden Baukosten von 6 bis 7 Millionen Franken. Zu ersetzen sind das Kindergartenprovisorium im 2. Stock des Oberschulhauses und das Schulhaus Pavillon an der Gottfried-Keller-Strasse, das in die Jahre gekommen ist.

Über ein selektives öffentliches Verfahren wurde die Planergemeinschaft *Edwin Kunz Architekt FH SIA und ienco ag, Amriswil*, mit der Weiterbearbeitung der Machbarkeitsstudie von *Bischof Partner Architektur AG, Romanshorn*, betraut.

Die Planergemeinschaft konnte mittlerweile das vorliegende Projekt ausarbeiten. Mit Kosten von Fr. 6,95 Millionen liegt der definitiv notwendige Baukredit im Rahmen der Erwartungen.

Das von der Planergemeinschaft ausgearbeitete Bauprojekt überzeugt die Primarschulbehörde bezüglich Preis und Qualität. Sie beantragt, liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, die Genehmigung des Baukredites von Fr. 6'950'000.–.



Visualisierung: Westfassade

## 1. Ausgangslage

Das Unterstufen-Schulhaus Pavillon an der Gottfried-Keller-Strasse wurde Anfang der 1990er-Jahre als Provisorium erbaut. Abklärungen haben ergeben, dass ein längerfristiger Weiterbetrieb dieses Schulhauses in den nächsten Jahren eine Sanierung voraussetzt. Eine solche ist wirtschaftlich nicht sinnvoll – dies nicht zuletzt, weil das Raumangebot den heutigen pädagogischen Anforderungen nicht mehr genügt.

Die im Sommer 2015 eröffnete zehnte Kindergarten-Abteilung wird im Oberschulhaus in der ehemaligen Hauswartwohnung geführt. Weder die Lage im 2. Stock noch die Anordnung der Räume sind für einen Kindergarten optimal. Zudem liegt der Kindergarten am «falschen» Ort: Die Mehrheit der Kinder in diesem Kindergarten wird mit dem Schulbus in ihrem Wohnquartier westlich der Achse Kreuzlingerstrasse/Arbonerstrasse abgeholt und in den Kindergarten gefahren.

Dass der Ersatzneubau nicht am Standort des Pavillons geplant wird, hat folgende Gründe:

- a) Im Gebiet Zelgli-Weitenzelg-Dorfbach entwickeln Stadt und Schulen gemeinsam einen Bildungs- und Bewegungscampus. Zur Erhaltung der Nutzungsflexibilität für die im Campus-Gebiet liegende Parzelle des Pavillons ist es sinnvoll, das neue Schulhaus nicht auf dieser Parzelle zu errichten, sondern ausserhalb des Campus-Perimeters.
- b) In der strategischen Planung hat die Primarschulbehörde definiert, dass neu errichteter Schulraum für Kindergarten und Unterstufe dezentral zu erstellen ist, um die Schulwege für diese Altersgruppe kurz zu halten.

## 2. Vorprojekt und Vergabe Planerleistungen

Die Primarschulgemeinde hat im Jahr 2014 für ihre unbebaute Parzelle 1004 in der Ecke Grundstrasse/Grünaustrasse eine Machbarkeitsstudie für den Bau eines Quartierschulhauses in Auftrag gegeben.

Die Studie des lokalen Büros *Bischof Partner Architektur AG* hat ergeben, dass sich auf dieser Parzelle ein Schulhaus in der benötigten Grösse – das heisst für fünf Klassenzimmer-Einheiten – realisieren lässt.

In der Folge wurde im Jahr 2015 vom gleichen Büro eine Vorprojektstudie erstellt und so die Voraussetzung für die Durchführung eines öffentlichen Vergabeverfahrens für alle Planerleistungen geschaffen.

Für die Architektur- und Bauleitungsaufgaben ging aus diesem selektiven zweistufigen Vergabeverfahren die Planergemeinschaft *Edwin Kunz Architekt FH SIA und ienco ag* aus Amriswil als Siegerin hervor.

### 3. Projektbeschreibung der Architekten

#### *Situation*

Das Grundstück wird im Süden und Westen durch die Grundstrasse und die Grünaustrasse und im Norden und Osten durch Wohnbauten mit kleiner bis mittlerer Dichte begrenzt.

Im südlichen Teil des Grundstückes ist gemäss kommunalem Richtplan ein Quartierplatz angedacht. Weiter südlich, zwischen Grundstrasse und Amriswilerstrasse, ist der Entwicklungsschwerpunkt (ESP 6 Hub) vorgesehen, mit Potenzial für ein Hochhaus, öffentlichkeits-orientierten Nutzungen im Erdgeschoss sowie den Quartierplatz ergänzenden, öffentlichen Aussenräumen.

Der nördliche Teil des knapp 4600 m<sup>2</sup> grossen Grundstückes wird durch einen von der Öffentlichkeit genutzten Spielplatz belegt, der circa  $\frac{1}{3}$  der Gesamtfläche ausmacht.

Im südöstlichen Teil wurde die Parzelle Nr. 3272 vom Hauptgrundstück abgetrennt und wird von der Genossenschaft EW Romanshorn mit einer Trafostation belegt.

Von der Grundstrasse im Süden 426,0 m ü. M. steigt das Gelände bis 427,25 m ü. M. in der Mitte des Grundstückes und fällt dann um knapp 2 m bis auf 425,5 m ü. M. an der Grenze zum Spielplatz.

Das vorliegende Projekt reagiert auf die Geometrie des Grundstückes mit einem längsgerichteten, 2-geschossigen Baukörper entlang der Grünaustrasse und mit einem 3-geschossigen Kopfbau – orientiert zum angedachten Quartierplatz, resp. zum Entwicklungsschwerpunkt Hub.

Diese Disposition ermöglicht die Freihaltung von grosszügigen Aussenräumen für den Schulbetrieb und Kindergarten im Norden und Osten sowie für den Pausen- und Quartierplatz im Süden.

Die Grünzone im Osten vermittelt zwischen Schule und Wohnen.

Zusammen mit der Stadt Romanshorn geplant und gebaut, erhält der neue Quartierplatz eine besondere Bedeutung, weil dieser als Pausenplatz für die Schule und als Quartierplatz für die Öffentlichkeit genutzt werden kann. Dabei kommt dem Mehrzweckraum im Kopfbau, als Bühne für allerlei Anlässe, zentrale Bedeutung zu.

#### *Erschliessung*

Abgestimmt mit dem Schulhausneubau wird der Strassenraum der Grundstrasse und der Grünaustrasse mit verkehrsberuhigenden Massnahmen erneuert und so die Sicherheit der Schüler und Quartierplatz-Nutzer sichergestellt. Eine Wegverbindung von der Amriswilerstrasse zur Grundstrasse soll die Quartiere südlich der Amriswilerstrasse näher an das neue Schulhaus anbinden.

Das neue Schulhaus wird von der Grünaustrasse erschlossen. An der Nahtstelle von Kopf- und Längsbau befindet sich der Haupteingang mit zentralem, alle Geschosse bedienendem Haupttreppenhaus. In der Mitte des Längsbaus befindet sich der Eingang zum ebenerdig angeordneten Kindergarten und auf der Nordseite der Zugang zum Fluchttreppenhaus.

Das Haupttreppenhaus ist grosszügig konzipiert, mit raumhohen Fenstern gut belichtet, und eine Galerie ermöglicht vertikale Sichtbezüge. Die einläufige Treppe sowie der zentral angeordnete Lift erschliessen alle Geschosse bequem und barrierefrei. Im südlichen Teil des Treppenhauses der Obergeschosse bieten sich Ruhezeiten als Rückzugsmöglichkeiten an.

Die gut belichteten Zirkulationsflächen im Längsbau sind als Aufenthalts- und Bewegungsflächen mit freier Nutzung und als Erschliessung der Kindergarten- und Klassenzimmer geplant.

### *Nutzung*

Das neue Schulhaus ist für 5 flexibel nutzbare Klassenzimmer-Einheiten konzipiert, die sowohl für Kindergartenklassen, als auch für Schulklassen vorgesehen sind. Erweiterungspotenzial um 3 Klassenzimmer besteht durch eine mögliche Aufstockung des Längsbaus.

Im Kopfbau sind alle zentralen Funktionen angeordnet mit Ausrichtung nach Süden und auf den Quartierplatz: im Erdgeschoss ein Mehrzweckraum mit Office und Lager, im 1. Obergeschoss der Lehrerbereich, Logopädie und Schulische Heilpädagogik / Deutsch als Zweitsprache und im 2. Obergeschoss Räume für Werken und Forschen.

Im Untergeschoss befinden sich die Technik- und Lagerräume für Schule und Hauswartung. Auf die Geschosse verteilt sind WC- und Putzräume.

Im Längsbau befinden sich die Unterrichts- und Gruppenräume: im Erdgeschoss der nach Osten orientierte Kindergarten und im 1. Obergeschoss die nach Westen orientierten Primarschulklassen. Die wechselnde Ausrichtung der Zimmer verhindert die gegenseitige Störung im Betrieb.

Im Untergeschoss des Längsbaus befindet sich der 260 Plätze fassende Schutzraum, der für Friedensnutzungen autonom über das Fluchttreppenhaus erschlossen werden kann.

### *Architektonisches Konzept*

Ausgehend von den in der Stadtentwicklungs-Diskussion formulierten Ideen für diesen Ort mit Quartierplatz, Begegnungsräumen und Hochhausüberbauung und andererseits dem Schulhaus für Kinder im Kindergarten- und Unterstufenalter ist ein Konzept entstanden, das den Bedürfnissen dieses Ortes sowie den im Schulhaus Lernenden gerecht werden kann.

Auf einem in Massivbauweise erstellten Untergeschoss wird ein Holzbau aufgerichtet, dessen Materialität im Inneren an Wänden und Decken weitgehend sichtbar bleibt. Diese Umgebung fördert die Sinneswahrnehmung für den natürlichen Baustoff Holz und dessen Nachhaltigkeit im Lebenskreislauf.

Dieser Kreislauf, vom heranwachsenden Holz bis zu dessen Verarbeitung im neuen Schulhaus, könnte thematisiert, in eine Geschichte verpackt und den jungen Menschen, die dieses Haus einmal bewohnen, nähergebracht werden.

### *Gebäudetechnik*

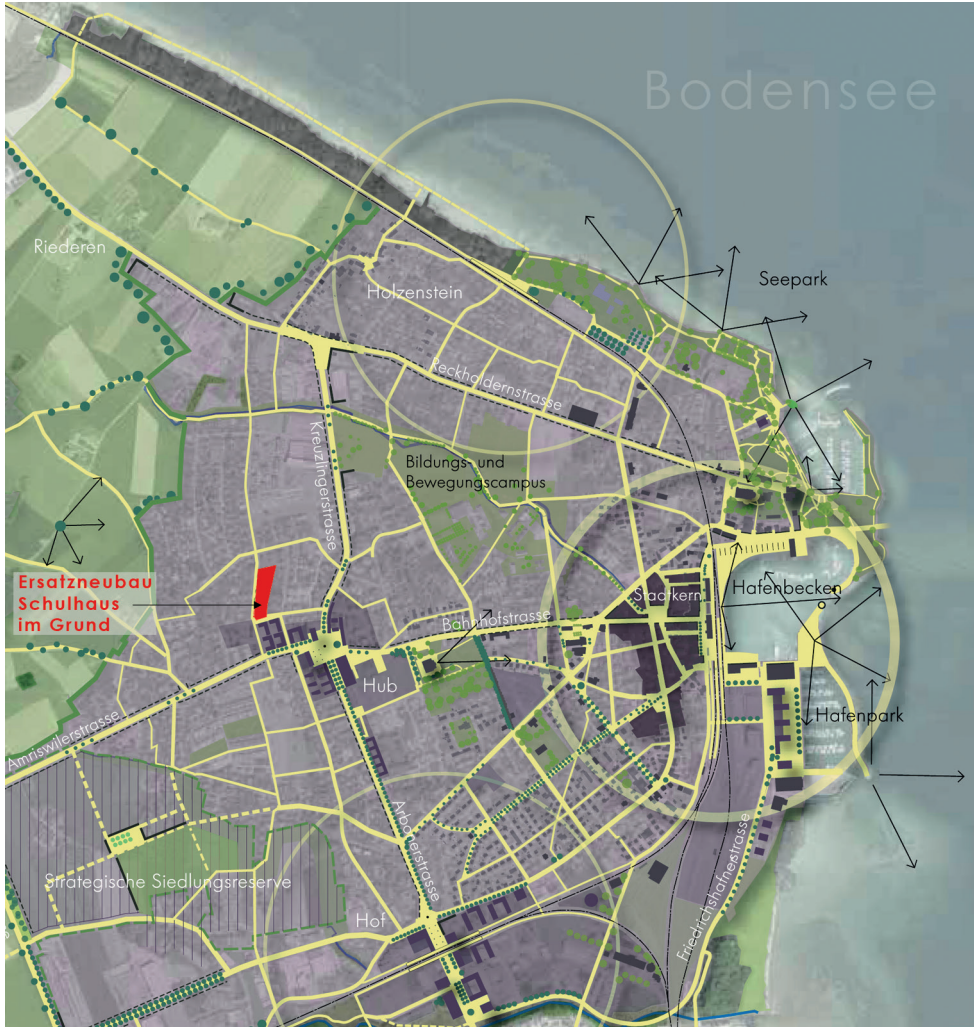
Das neue Schulhaus wird in Minergie-P-Bauweise erstellt. Die Gebäudehülle wird sehr gut isoliert, damit möglichst wenig Energie für die Gebäudebeheizung benötigt wird.

Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Wärmepumpenheizung mit Erdwärmesonden.

Die elektrische Energie für den Betrieb der Wärmepumpe sowie für Warmwasser, kontrollierter Schulzimmerlüftung, Beleuchtung, EDV usw. soll mit einer auf dem Kopfbau erstellten Fotovoltaik-Anlage erzeugt werden.

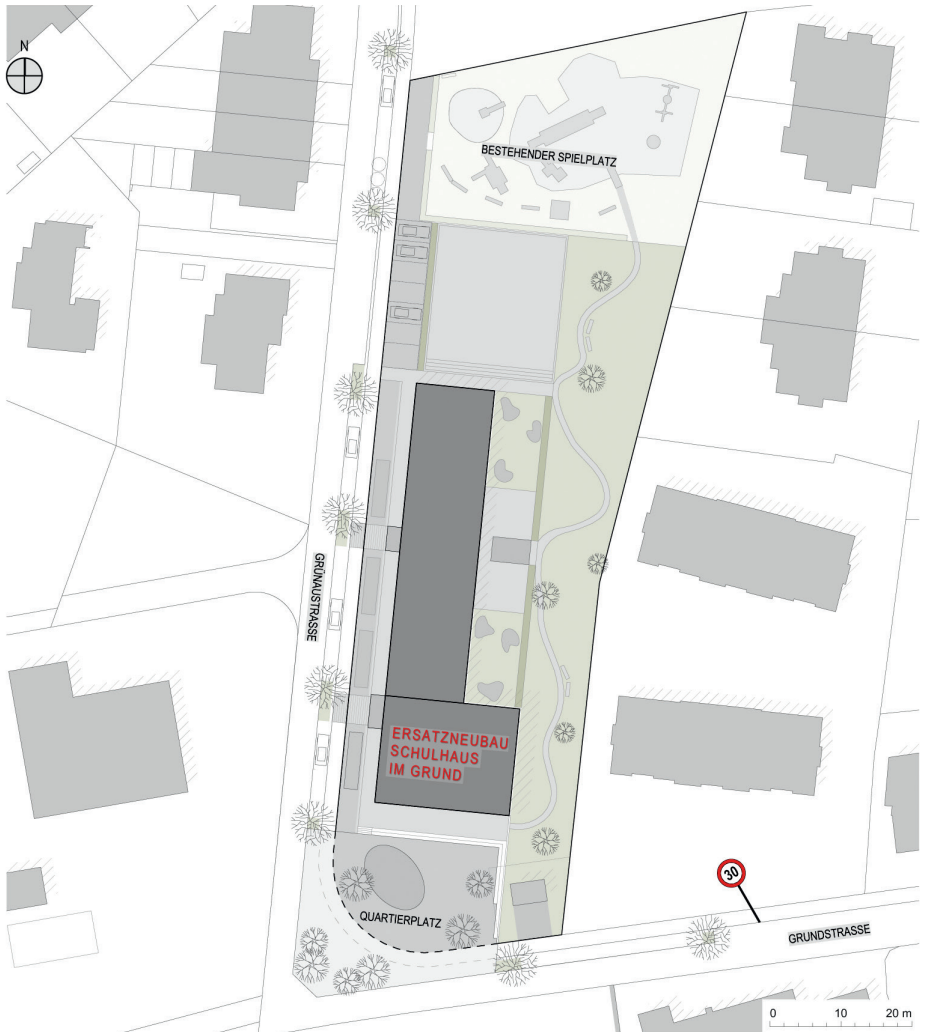
#### 4. Lageplan Romanshorn

(Grundlage aus der RES der Stadt Romanshorn)

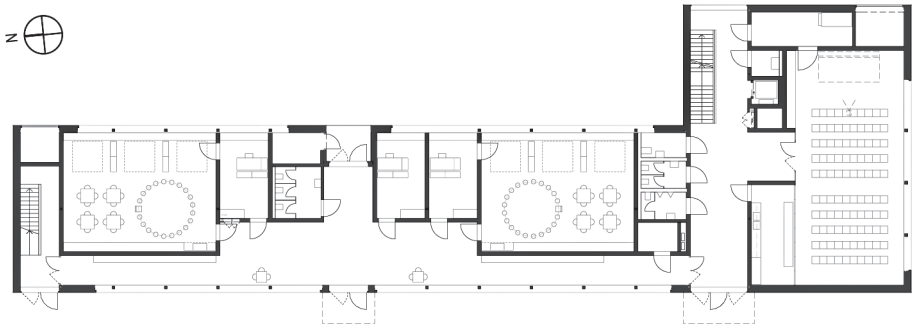




## 5. Umgebungsplan



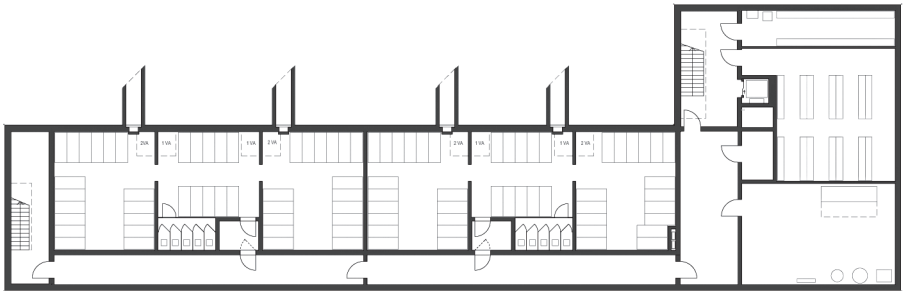
## 6. Grundrisse



### *Erdgeschoss*

Längsbau: 2 Klassenzimmer / 2 Gruppenräume, Gruppenraum / Deutsch als Zweitsprache,  
WC-Anlagen, Abstellraum, Aussengeräteräume Schule und Kindergarten

Kopfbau: WC-Anlagen, Putzraum, Mehrzweckraum mit Office und Lager, Aussengeräteraum Hauswart



0 5 10 m

### *Untergeschoss*

Längsbau: 2 Schutzraumabteilungen à 130 Schutzplätze

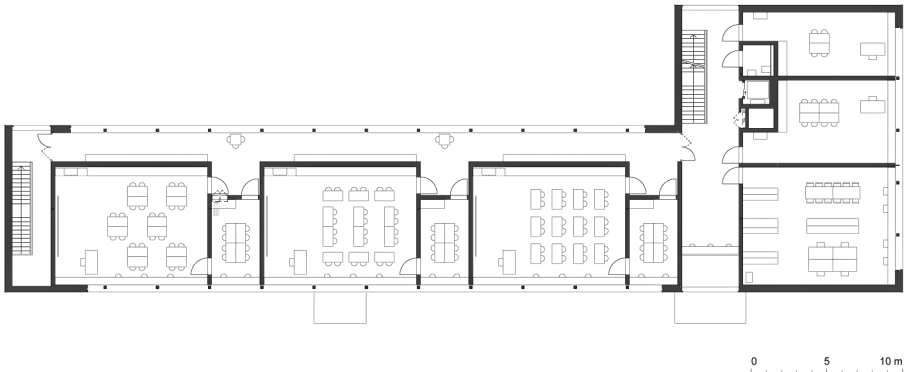
Kopfbau: Hauswart, Lager Schule, Technik, Elektro



## 2. Obergeschoss

Längsbau: Dach (Erweiterungsfläche für Aufstockung)

Kopfbau: Textiles Werken, Werken Kartonage / Forschen, 2 Materialräume

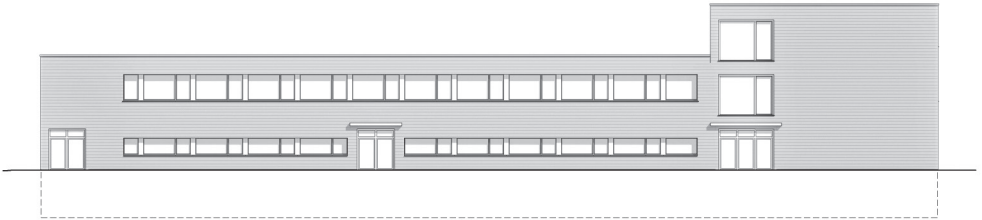


## 1. Obergeschoss

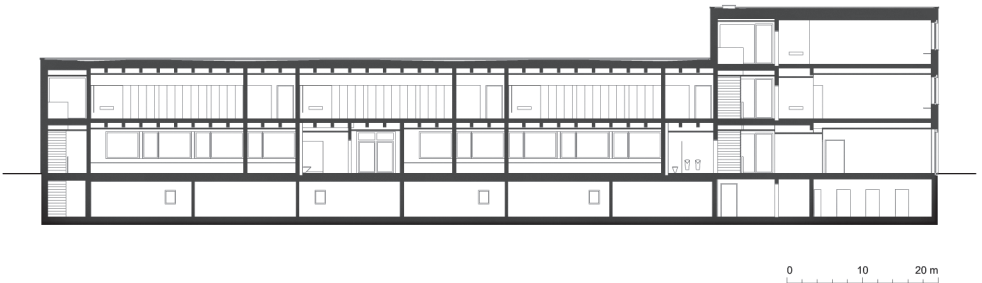
Längsbau: 3 Klassenzimmer / 3 Gruppenräume

Kopfbau: Logopädie, Schulische Heilpädagogik / Deutsch als Zweitsprache, Lehrerzimmer, IV-WC

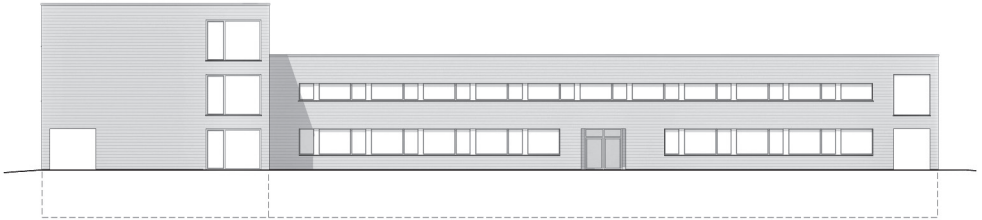
## 7. Schnitte und Ansichten



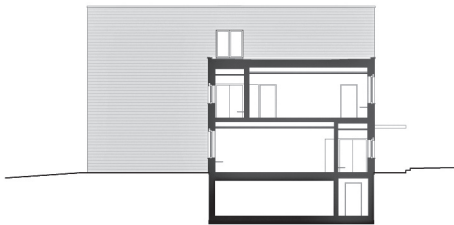
Ansicht West



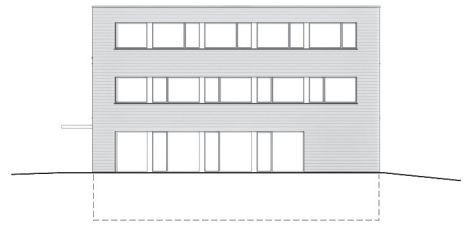
Längsschnitt



Ansicht Ost



Querschnitt



Ansicht Süd

0 10 20 m

**8. Kosten***Anlagekosten inkl. 8% MwSt.*

0	Vorstudien	Fr.	68'000
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	85'500
2	Gebäude	Fr.	6'511'700
4	Umgebung	Fr.	714'200
5	Baunebenkosten	Fr.	241'400
9	Ausstattung	Fr.	242'200

---

Total Anlagekosten	Fr.	7'863'000
--------------------	-----	-----------

---

*Abzüglich bereits bewilligte Kredite und Beiträge*

– Machbarkeitsstudie, Vorprojektstudie und Wettbewerb (Budgets 2014 und 2015)	Fr.	68'000
– Projektierungskredit (Urnenabstimmung vom 29. November 2014)	Fr.	260'000
– Kantonsbeiträge «Ersatzbeiträge für öffentliche Schutzräume»	Fr.	585'000

**Beantragter Baukredit****Fr. 6'950'000**

## 9. Finanzierung

### *Keine Steuererhöhung nötig*

Die jährliche Mehrbelastung durch den Ersatzneubau Schulhaus im Grund beträgt rund Fr. 175'000 und entspricht somit ungefähr einem Steuerprozent. Diese Mehrbelastung ist aufgrund der guten finanziellen Situation der Primarschulgemeinde ohne Steuererhöhung verkraftbar.

### *Berechnung der zu erwartenden Mehrbelastung:*

Fr. 225'000	Amortisationen Schulhaus im Grund
Fr. -50'000	Wegfall Amortisationen Pavillon
Fr. 0	Veränderung Zinsaufwand *)

---

Fr. 175'000 jährliche Mehrbelastung total

---

\*) Bei weiterhin günstigem Zinsumfeld wird der Zinsaufwand nicht zunehmen, weil die Primarschulgemeinde in den nächsten zwei Jahren Kredite ablösen kann, die deutlich über dem aktuellen Zinsniveau liegen.

### *Weiterhin nur leichte Verschuldung*

Wichtigste Kenngrösse zur Verschuldung ist der Nettoverschuldungskoeffizient – liegt dieser Wert unter 100 %, gilt dies als tiefe Verschuldung und somit als guter Wert. Gemäss Finanzplan steigt der Nettoverschuldungskoeffizient der Primarschulgemeinde mit Bau des Schulhauses im Grund von heute 55 % auf rund 85 % und liegt somit weiterhin im guten Bereich.

## 10. Antrag der Primarschulbehörde

### *Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger*

Die Primarschulbehörde ist überzeugt, mit dem Bau des Schulhauses im Grund als Ersatz des Pavillons und des Kindergartenprovisoriums im Oberschulhaus die Herausforderungen der nächsten Jahre meistern und durchgehend eine gute Infrastruktur für den Unterricht auf allen Stufen gewährleisten zu können.

**Die Primarschulbehörde beantragt:  
Zustimmung zum Baukredit von Fr. 6'950'000.– für den Ersatzneubau Schulhaus im Grund auf Parzelle 1004 (Ecke Grundstrasse/Grünaustrasse)**

Romanshorn, 28. Juni 2016

### **Primarschulbehörde Romanshorn**

Der Präsident  
*Hanspeter Heeb*

Der Sekretär  
*Simon Alig*

