



EINWOHNERGEMEINDE  
STEIN AR

# Schulraumerweiterung Primarschule – Projektierungskredit

## Kommunale Abstimmungsvorlage zur Abstimmung vom 27. September 2020

**Öffentliche Orientierungsversammlung  
am Mittwoch, 9. September 2020, 20.00 Uhr,  
im Aktivraum Mehrzweckanlage**

## Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3 – 4
2. IST-Zustand / Raumbedürfnisse	6 – 7
3. Abdeckung der Raumbedürfnisse / Konzept	7 – 9
4. Kosten / Finanzierung	16 – 17
5. Kreditantrag	17
6. Termine	18
7. Zusammenfassung	18
8. Empfehlung des Gemeinderates	20

# 1. Einleitung

## *Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger*

Die Schulhausanlage in Stein besteht aus drei Baukörpern: Primarschulhaus (1968), Sekundarschulhaus (1981) und Rundbau (1994) und liegt in der Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen. Die Infrastruktur und das Raumangebot der Schulanlage für den Primarschulbereich sind in die Jahre gekommen. Eine letzte Erweiterung der Schulanlage wurde vor 26 Jahren getätigt, dies mit dem Rundbau für die Oberstufe. Damit unsere Schule auch künftig den gestellten Anforderungen insbesondere auch des Lehrplans 21 gerecht werden kann, muss für die Primarschule neuer Schulraum geschaffen werden.

Aus verschiedenen Gründen ist eine Erweiterung erforderlich, welche eine idealere Nutzung der bestehenden Primarschulräume ermöglicht.

Der Gemeinderat hat sich an seiner Sitzung vom 11. September 2018 erstmals mit den gestiegenen Raumbedürfnissen der Primarschule befasst. Eine Delegation der Schulkommission wurde beauftragt, die genauen Bedürfnisse abzuklären und hierfür auch Alternativen wie bspw. Schulraumbenutzung in Hundwil mit zu betrachten.

Der Gemeinderat wurde von der Schulkommission an der Sitzung vom 15. Januar 2019 über die Schulraumsituation und die notwendigen Erweiterungen orientiert. Für die Weiterbearbeitung des Projektes wurde in der Folge eine Arbeitsgruppe

eingesetzt. Diese hat dem Gemeinderat am 13. August 2019 den Antrag gestellt, eine Machbarkeitsstudie zu erstellen. Mit dieser soll aufgezeigt werden, wie eine Erweiterung erfolgen könnte. Die von der Architektengemeinschaft Eva Louis und Karin Fritsche Stadelmann (ARGE) erarbeitete Machbarkeitsstudie hat dem Gemeinderat aufgezeigt, wie eine Erweiterung mit Einbezug und Mitnutzung durch die bestehenden Schulräume erfolgen kann und mit welchen Kosten dabei zu rechnen ist.

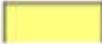
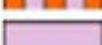
Der Gemeinderat hat sich auf Grundlage der Machbarkeitsstudie entschlossen, ein Planerwahlverfahren durchzuführen. Die ARGE Eva Louis und Karin Fritsche Stadelmann hat das nach vorgegebenen Beurteilungskriterien beste Angebot unterbreitet. Bei Genehmigung des Projektierungskredits wird die ARGE mit der Weiterbearbeitung des Projekts betraut.

## Ausschnitt aus dem Kommunalen Zonenplan Nutzung

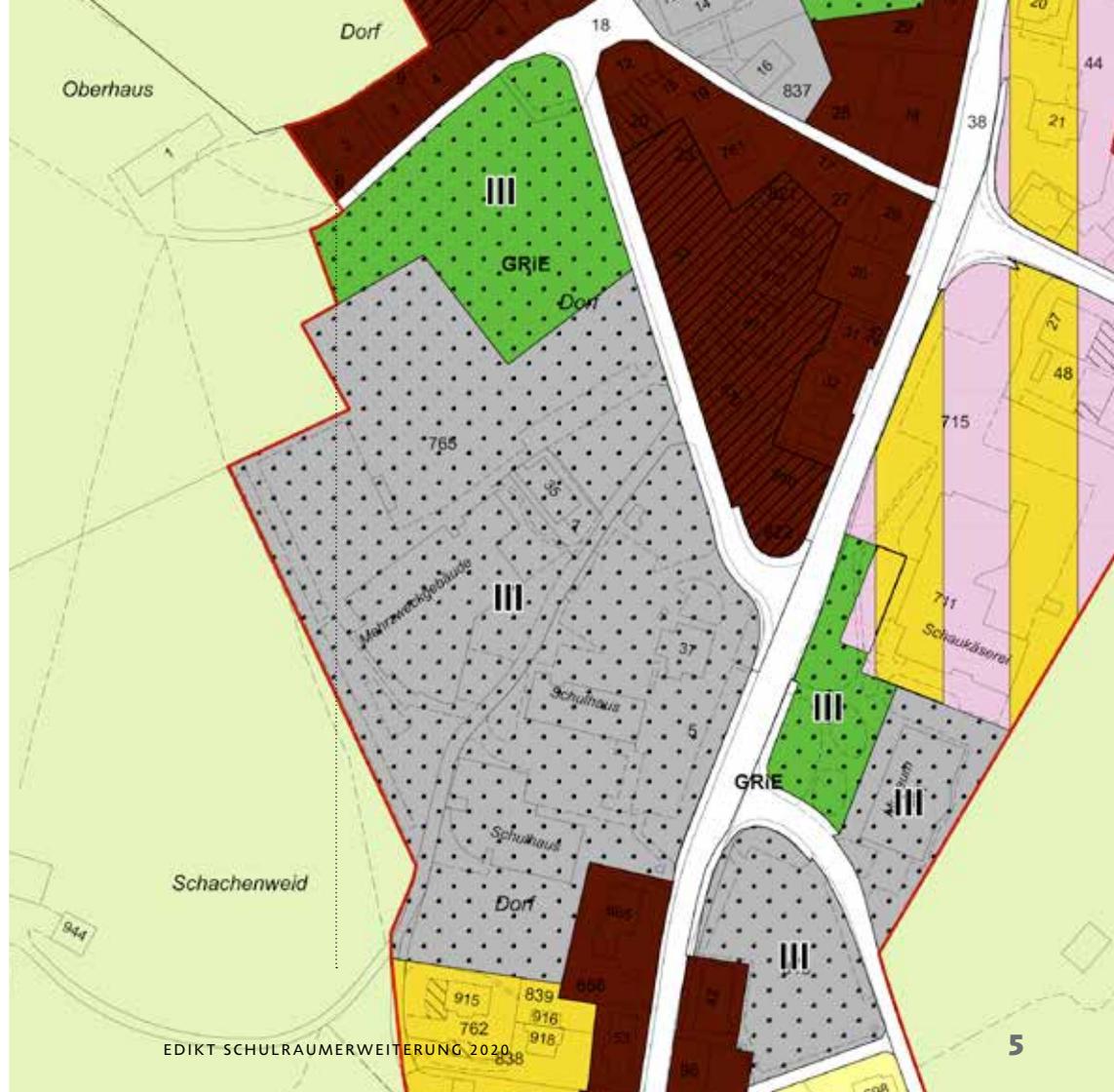
Seitens der Gemeinde wird das Projekt durch eine Baukommission begleitet. In dieser Baukommission wirken folgende Personen mit:

Arnold Zellweger, Gemeinderat und  
Präsident der Arbeitsgruppe  
Jürg Aemisegger, Gemeinderat  
Adrian Agner, Gemeinderat  
Thomas Jakob, Schulleiter  
Fabio Moser, Hauswart Schule  
Blanca Schadegg, Vertretung Lehrerschaft  
Yannik Vogt, Vertretung Lehrerschaft  
Fabian Hüni, Aktuariat

### Grundnutzung

	Kernzone K
	Wohnzone WE
	Wohnzone W2
	Wohn- und Gewerbezone WG2
	Wohn- und Gewerbezone WG3
	Gewerbezone GE
	Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen OE
	Grünzone GR
	Landwirtschaftszone L
	Übriges Gemeindegebiet ÜG
	Wald
	Zone mit Quartierplanpflicht QPPF
	Abweichende Empfindlichkeitsstufe

Ausschnitt aus dem  
rechtskräftigen Zonenplan  
der Gemeinde Stein



## 2. IST-Zustand / Raumbedürfnisse

Zwei der vorhandenen Schulzimmer sind zu klein, da die kommenden Klassen grösser werden. Es fehlen Gruppenräume, die für die heutigen Unterrichtsformen (Lehrplan 21) sehr wichtig sind. Eine Schule die mit dem Lehrplan 21 unterrichtet, braucht genügend Schulraum, damit die Möglichkeit besteht, die Klasse in Gruppen aufzuteilen und für diese Arbeiten dann auch räumlich zu trennen. Die zunehmende Heterogenität der Schülerinnen und Schüler wird in der Volksschule bestmöglich abgefangen. Unser Kanton hat hierfür das Projekt «SchARm» (Schule AR miteinander) ins Leben gerufen, damit soll eine hohe Integration gelebt werden können.

Die regionalen Kleinklassen in Hundwil werden seit einigen Jahren nicht mehr geführt. Damit die Chancengleichheit in Zukunft möglichst gewahrt wird und um die Schulkosten selber steuern zu können, ist es dem Gemeinderat wichtig, möglichst alle Kinder bei uns zu beschulen. Damit werden wenig bis keine Schülerinnen und Schüler in Sonderschulen beschult. Dies bedingt jedoch ebenfalls einer geeigneten Infrastruktur.

Die Schülerzahlen werden aufgrund der aktuellen Bevölkerungsstruktur und dem zu erwartenden Zuwachs von Familien auch zukünftig weiter ansteigen. Dies hat zur Folge, dass die Schulklassen zukünftig auf mehr als 20 Schüler pro Klasse ansteigen werden. Heute bestehen die Klassen durchschnittlich aus ca. 17 Schülern. Tendenzen über den Zeithorizont von über

12 Jahren abzuschätzen ist schwierig, aber aufgrund der erwähnten Faktoren bleiben die Schülerzahlen eher hoch.

Damit ergeben sich folgende Raumbedürfnisse im Primarschulbereich:

- zwei neue Klassenzimmer mit je ca. 84 m<sup>2</sup> (Ausstattung analog bestehender Klassenzimmer)
- drei Gruppenräume für die Primarklassen, SHP und Logopädie (zusätzlich unterteilbar)
- Lift zur Erschliessung der oberen Etagen, Verbindung Primarschule – Oberstufe, behindertengerecht
- Behindertengerechte Toiletten
- Garderoben angepasst auf höhere Schülerzahlen

### **Gebäude Kindergarten Dorf 35**

Die Nutzung des Gebäudes Dorf 35 soll in den nächsten Jahren keine Änderung erfahren. Das Gebäude wird zurzeit folgendermassen genutzt:

- 1 Kindergartenklasse
- 1 Raum für Logopädie
- 2 Räume SHP (Schulische Heilpädagogik)
- 1 Raum Werken
- 1 Raum Hauswarte.

### 3. Abdeckung der Raumbedürfnisse / Konzept

Obwohl dieses Gebäude in die Jahre gekommen ist, genügt es der jetzigen Nutzung. Zum heutigen Zeitpunkt ist es schwierig über die mittelfristige Nutzung eine Aussage zu machen. Nebst dem Zustand des Gebäudes sind die künftigen Anforderungen an unsere Gesamtschule die entscheidenden Einflussfaktoren, welche die Zukunft dieses Gebäudes bestimmen werden.

#### **Schulzimmer, Infrastruktur Oberstufe**

An der Oberstufe werden künftig auch grössere Klassen zu unterrichten sein. Dies macht es voraussichtlich notwendig, dass Klassenzimmer angepasst werden müssen, das heisst zusätzlicher Platz geschaffen werden muss. Das genaue Konzept, wie die Schulzimmer belegt werden und welche baulichen Massnahmen erforderlich sind, werden noch ausgearbeitet. Die Massnahmen werden der Bevölkerung bekanntgegeben.

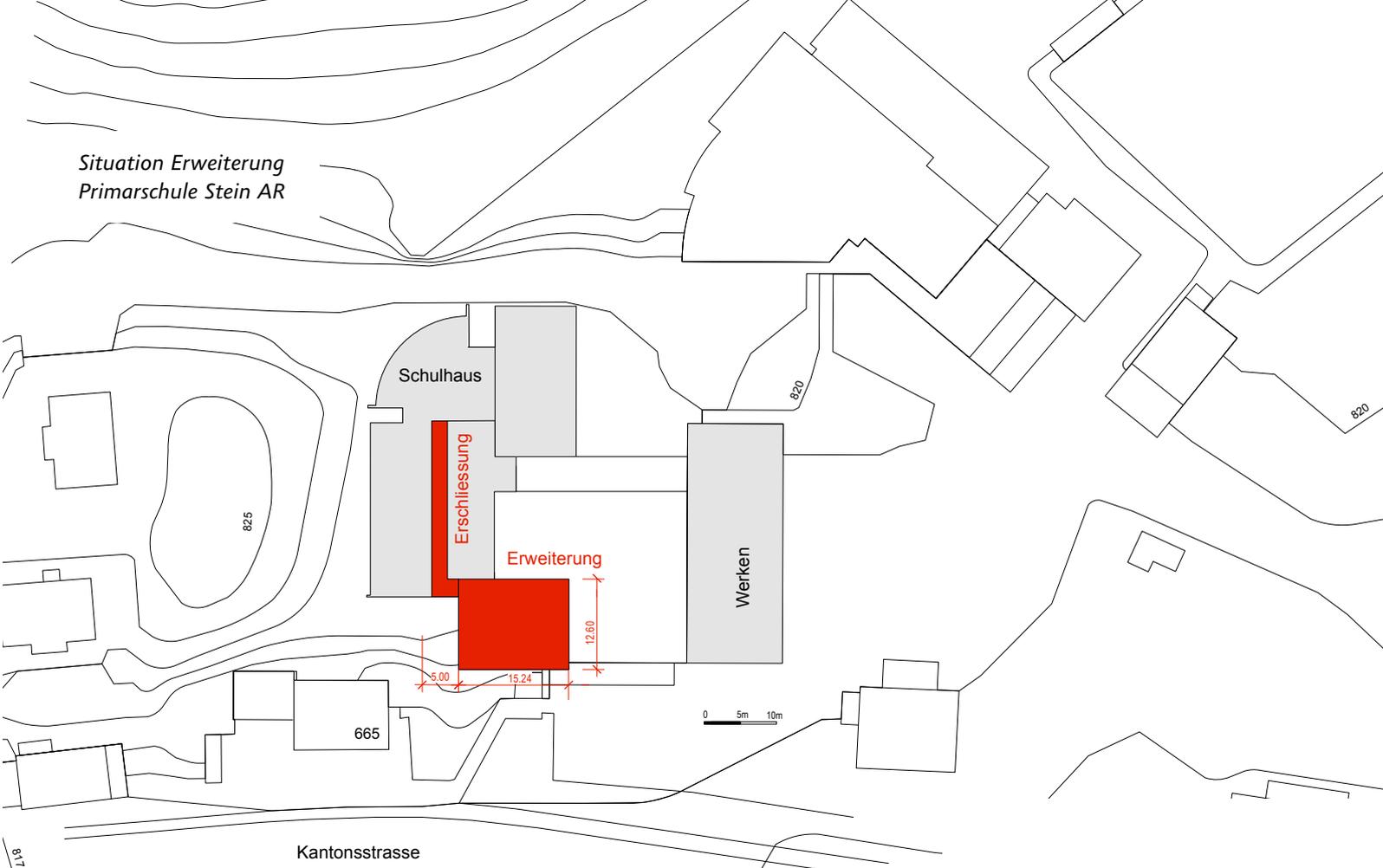
Die Raumbedürfnisse sollen mit einem Erweiterungsbau südlich des bestehenden Primarschultraktes und mit Erstellen von Verbindungsbauten abgedeckt werden, um die Nutzung für die gesamte Primarschule zu ermöglichen.

Die zwei neuen Klassenzimmer und drei Gruppenräume werden in einem separaten Baukörper zusammengefasst. Der auf Stützen gestellte, dreigeschossige Erweiterungsbau umrahmt zusammen mit den bestehenden Schulhäusern den Pausenhof. Damit entsteht ein neues Gesicht und eine ortsbauliche Aufwertung der Eingangssituation mit Zugang von der Kantonsstrasse her. Das Haus wirkt leicht und ermöglicht mit dem Spiel von offenen und geschlossenen Elementen Durchblicke und Einblicke in den Schulalltag. Der im Erdgeschoss entstandene Freiraum dient als gedeckte Pausenhalle.

Ein Erschliessungskorridor und ein neuer Lift verbinden den Neubau barrierefrei mit dem bestehenden Primar- und Sekundarschulhaus. Zudem wird neu ein barrierefreies WC im Erdgeschoss der bestehenden Eingangshalle platziert. Die WC-Anlage wird neu im Untergeschoss des Erweiterungsbaus angeordnet. Dadurch erhält die bestehende Eingangshalle mehr Platz für die zusätzlichen Garderoben.

Die zwei neuen Klassenzimmer im 1. und 2. Obergeschoss verfügen über Gruppenräume mit flexibler Unterteilung. Die Anordnung der neuen Gruppenräume ist so gelegt, dass diese auch unabhängig für Klassen aus dem Primarschulhaus nutzbar

*Situation Erweiterung  
Primarschule Stein AR*



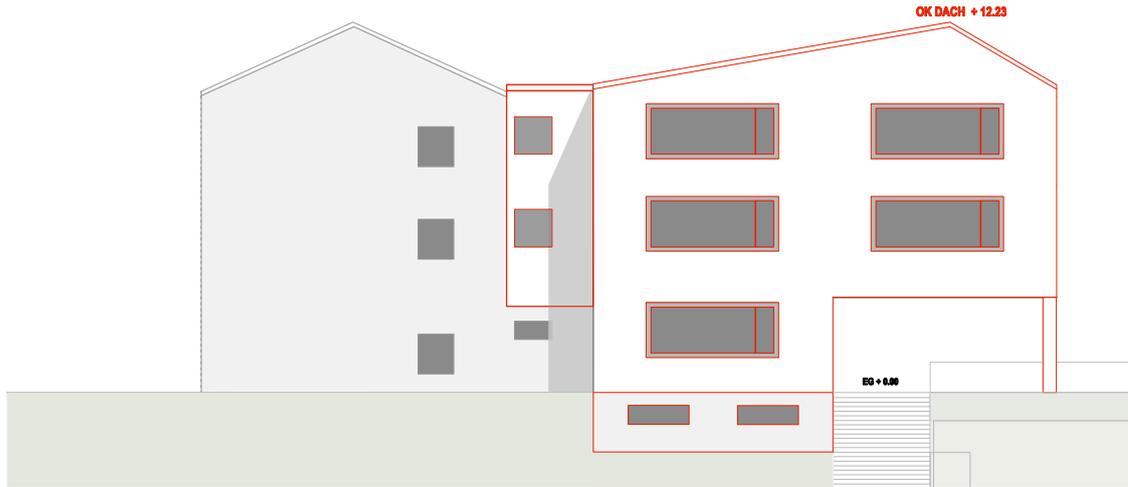
sind. Mit einem Gruppenraum im Erdgeschoss des Neubaus kann das bestehende Klassenzimmer im Erdgeschoss des Primarschulhauses aufgewertet werden.

Der Erweiterungsbau ist als vorgefertigte Holzkonstruktion auf das betonierte Untergeschoss gestellt. Die Verwendung des ortsüblichen Baustoffes Holz, die Dachform und die geschuppte weisse Fassade binden den Neubau in die Umgebung und die angrenzende Ortsbildschutzzone ein. Ein weiterer grosser Vorteil des angebauten und freistehenden Baukörpers ist, dass dieser unabhängig vom Betrieb erstellt werden kann. So fallen keine Kosten für ein Klassenzimmer-Provisorium während der Bauzeit an.

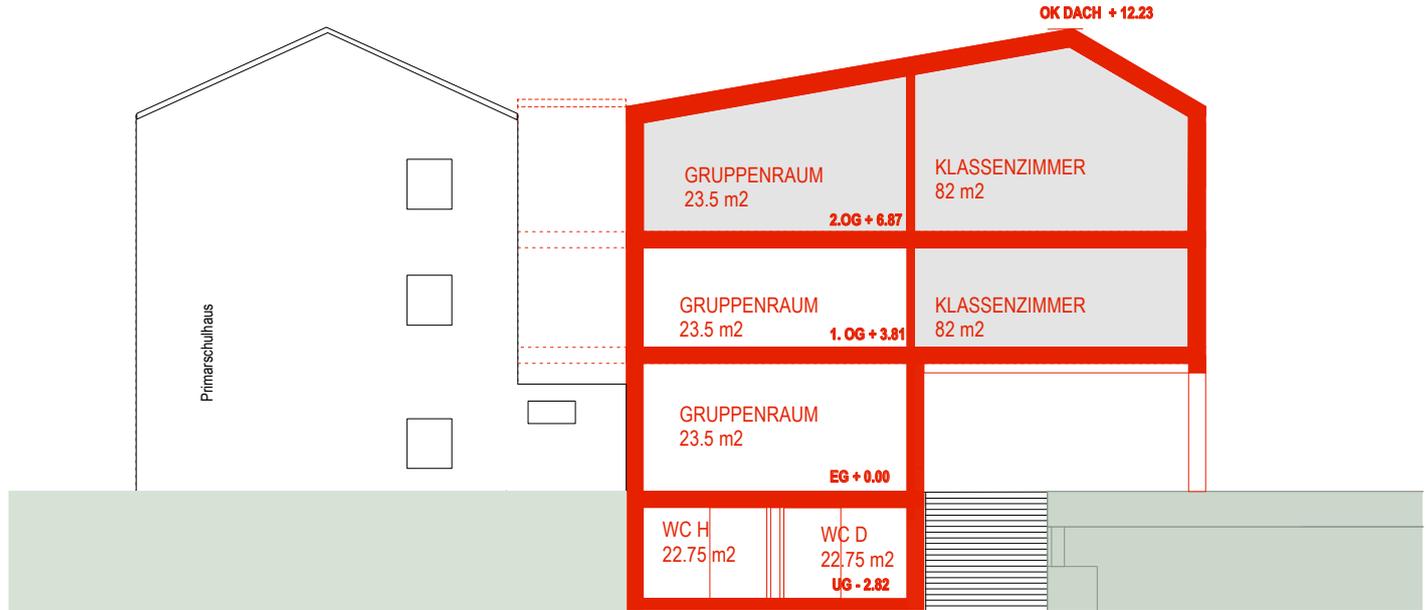
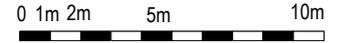
### **Bauen unter Betrieb – Vorteile des Konzeptes**

- Ausführung in Bauabschnitten möglich durch separaten Baukörper
- Mehr Sicherheit für die Schüler
- Keine teuren Provisorien / einfachere Betriebsorganisation während der Bauzeit
- Lärmarmes Bauverfahren
- Verkürzung der Bauzeit durch die Vorfabrikation in Holzbauweise

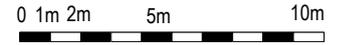
# Fassade Ostseite



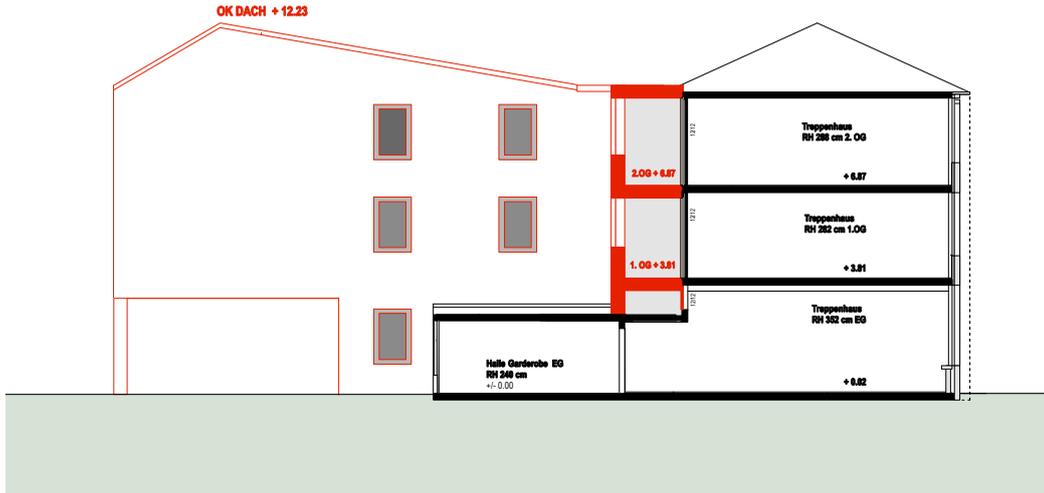
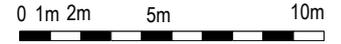
# Schnitt Neubau



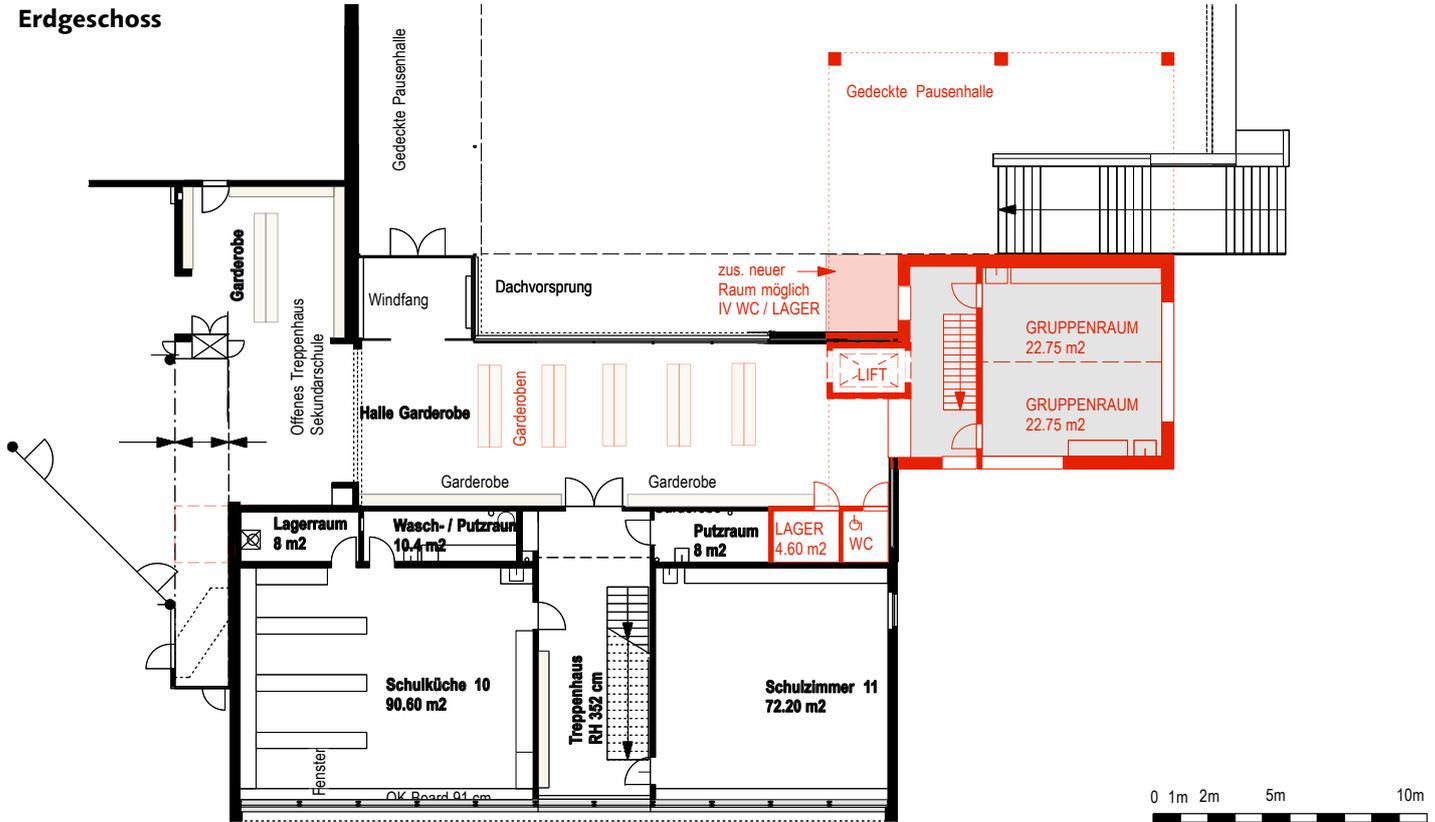
# Fassade Nordseite



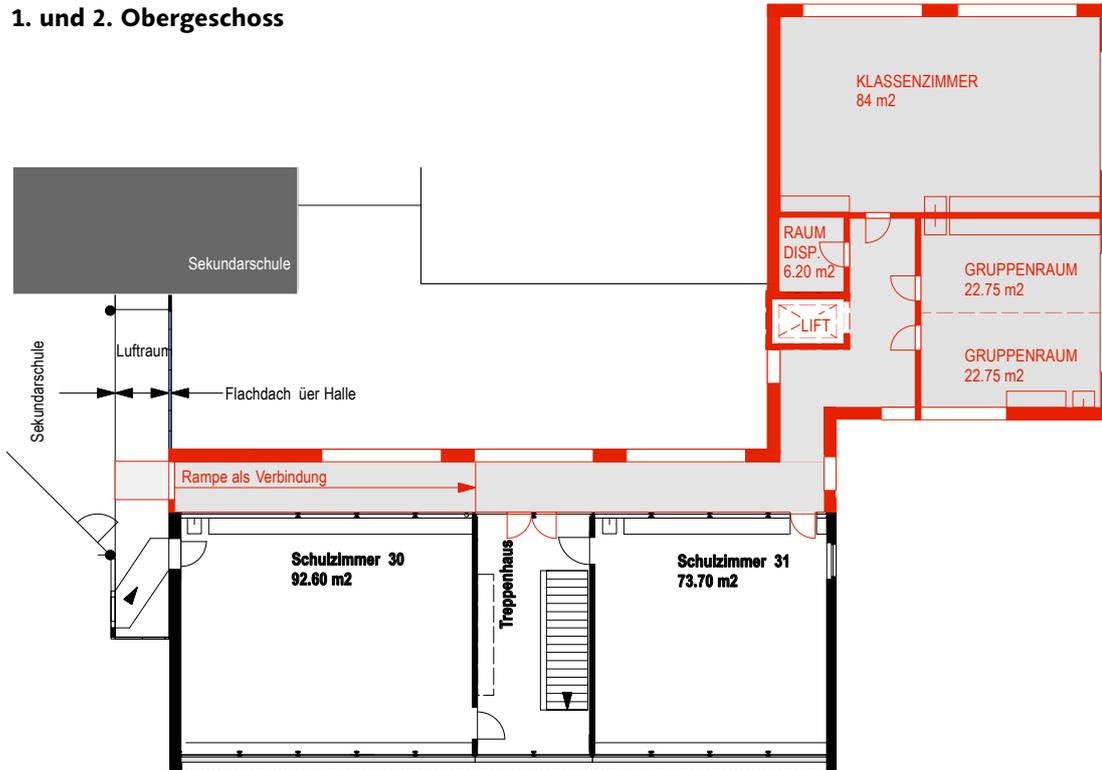
# Fassade Westseite / Schnitt



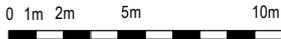
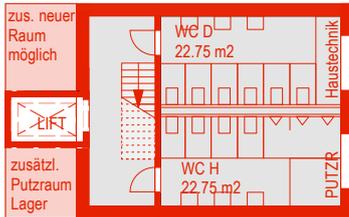
# Erdgeschoss



## 1. und 2. Obergeschoss



## Untergeschoss



## 4. Kosten / Finanzierung

Die Gesamtkosten für den Erweiterungsbau bewegen sich gemäss Machbarkeitsstudie im Bereich von ca. CHF 3 Mio., dies auf Basis einer groben Kostenschätzung. In diesem Betrag sind auch gebundene Kosten für den Feuerschutz und den Unterhalt des Alten Schulhauses enthalten. Mit dem vorliegenden Projektierungskredit will der Gemeinderat die Baukosten aufgrund des Bauprojektes berechnet haben und die detaillierte bauliche Gestaltung des Erweiterungsbaus soll für die Abstimmung über den Baukredit bekannt sein.

### Projektierungskredit:

SIA Teilphasen – Vorprojekt und Bauprojekt

Architektur, Bauleitung	CHF	90'000.–
Fachplaner	CHF	79'600.–
Digitalisierung Bestandespläne	CHF	6'500.–
Nebenkosten, Pläne, Drucksachen, Reserve	CHF	23'400.–
zzgl. MWST 7,7%	CHF	15'362.–

**Total Projektierungskredit** **CHF 214'862.–**

Die Erweiterung wird über die Investitionsrechnung abgerechnet. Die zur Finanzierung notwendigen Mittel werden am Kapitalmarkt aufgenommen. Der Steuerfuss wird nicht verändert. Die Verschuldung der Gemeinde steigt etwas an, ist jedoch noch immer in einem akzeptablen Bereich. Mit den

## 5. Kreditantrag

Unterlagen für den Baukredit werden die Auswirkungen auf den Finanzhaushalt mit gefestigten Zahlen dargelegt.

Das Eigenkapital der Einwohnergemeinde Stein AR von CHF 6'239'485 per 31.12.2019 lässt die Finanzierung dieses Projektes durchaus zu. Die Steuererträge haben sich in den letzten Jahren als sehr konstant erwiesen. Zudem dürfen wir aufgrund der weiter anhaltenden Bautätigkeit auch weiterhin von einer zunehmenden Bevölkerungszahl und somit von zunehmenden Steuererträgen ausgehen. Diese Ausgangslage lässt die Finanzierbarkeit des Projektes auch ohne Steuerfusserhöhung möglich erscheinen.

Die Gemeinde-Urnenabstimmung über das Kreditbegehren für den Projektierungskredit für die Schulraumerweiterung der Primarschule findet am Abstimmungswochenende vom 27. September 2020 statt.

**Der Gemeinderat Stein AR beantragt Ihnen, dem Kreditbegehren für die Projektierung der Schulraumerweiterung für die Primarschule im Betrag von CHF 214'862 zuzustimmen.**

## 6. Termine

Die vom Gemeinderat bestimmte Baukommission wird das Projekt im Namen des Gemeinderates begleiten und die Bauherrenvertretung wahrnehmen.

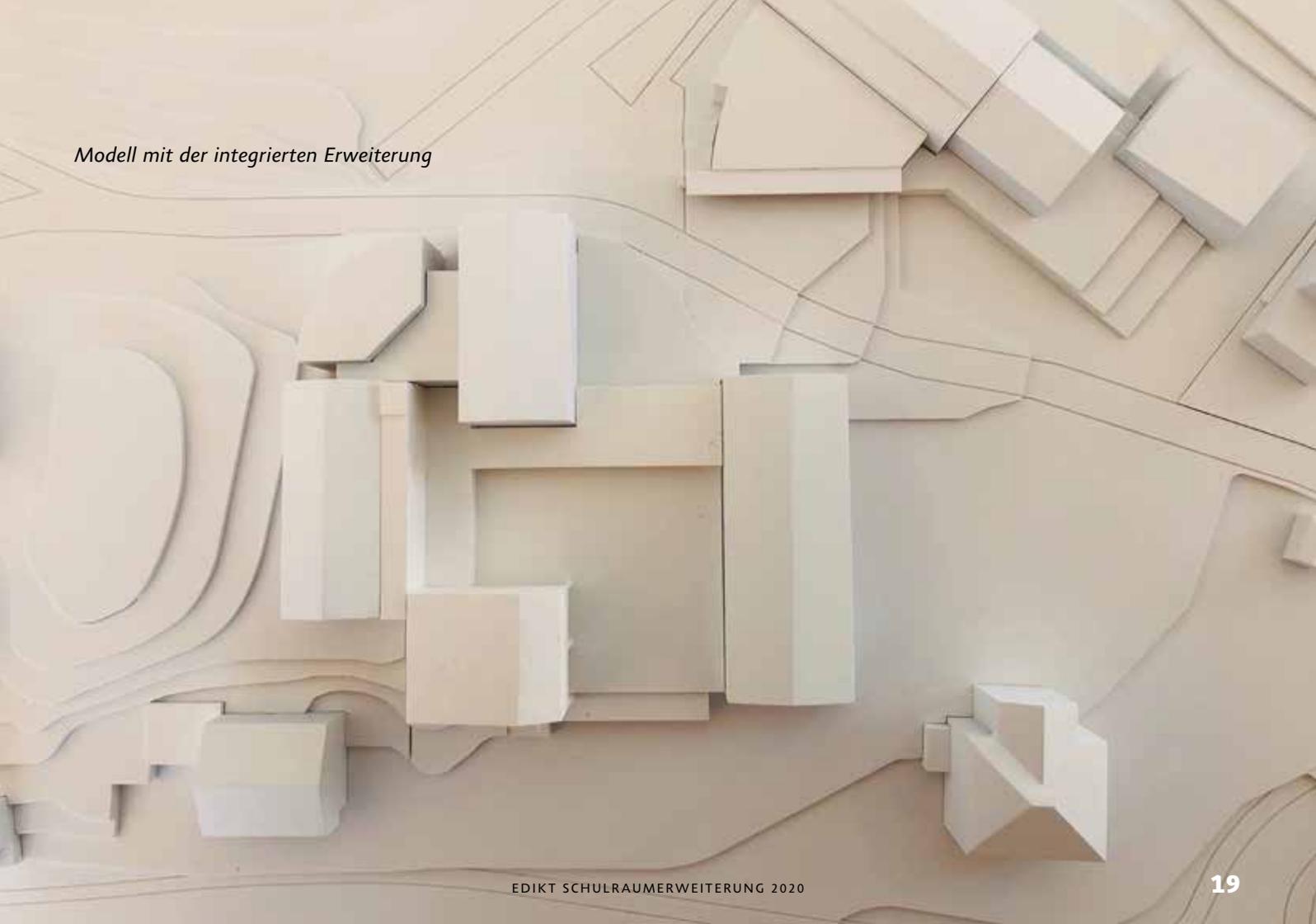
Nach erfolgter Zustimmung zum Projektierungskredit werden mit den Architekten und den Fachplanern, nach erfolgter Submission, die Verträge abgeschlossen. Der Gemeinderat beabsichtigt, den Baukredit anfangs Juni 2021 zur Abstimmung zu bringen. Die Realisierung der Erweiterung erfolgt nach Detailplanung und Submission der diversen Bauarbeiten im Zeitraum 2022 – 2023.

## 7. Zusammenfassung

Unsere Gesamtschule ist ein wesentlicher Attraktivitätsfaktor für die Gemeinde Stein, der mit der geplanten Erweiterung der Primarschule auf hohem Niveau gehalten werden kann. Der Zuzug von Familien, welcher mit der Zonenplanrevision von 2006 angestrebt wurde, ist eingetroffen. Mit dem Bau des Alterszentrums im Paradiesli und den Wohnbauten im Schachen (Löwen / Schützengarten) wird weiter zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Dieser Wohnraum erlaubt es älteren Einfamilienhaus-Besitzerinnen und -Besitzern, weiterhin in Stein wohnhaft zu bleiben und ihr Haus wieder Familien zur Verfügung zu stellen.

Mit der guten Infrastruktur ist unsere Schule auch weiterhin ein attraktiver Arbeitsort für die Lehrerschaft und dies gewährleistet eine hohe Schulqualität mit einer Gesamtschule im eigenen Dorf.

*Modell mit der integrierten Erweiterung*



## 8. Empfehlung des Gemeinderates

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen,  
sehr geehrte Stimmbürger

**Der Gemeinderat Stein AR empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern dem Kredit für die Projektierung der Erweiterung der Primarschule mit Kosten von CHF 214'862.00 an der Urnenabstimmung vom 27. September 2020 zuzustimmen.**

9063 Stein, 15. August 2020

Im Namen des Gemeinderates Stein AR

*Gemeindepräsident*  
Siegfried Dörig

*Gemeindeschreiber*  
Fabian Hüni