



Schulraumplanung Stein Analyse, strategische Planung und Entwicklungskonzept

15. Dezember 2025

Auftraggeberin:
Gemeinde Stein AR
Schachen 42
9063 Stein AR

Inhalt

Abkürzungsverzeichnis	3
<u>Zusammenfassung</u>	<u>4</u>
Ausgangslage	5 - 6
Schülerprognosen	7 - 8
Instandsetzungsbedarf	9
Bestehendes Raumangebot – Raumanalysen	10 - 13
Rahmenbedingungen	14 - 16
Ausbaupotentiale	17
Varianten	18 - 23
Entwicklungskonzept	24 - 31
Weiteres Vorgehen	32
Beilagenverzeichnis	33

Auftraggeberin
Gemeinde Stein AR
Schachen 42
9063 Stein AR

Auftragnehmerin
Immoprogress AG
Universitätsstrasse 87
8006 Zürich
044 350 45 45
www.immoprogress.ch

- Arbeitsgruppe
- Reto Meier, Gemeinderat, Präsident Bau- und Strassenkommission
 - Anneliese Looser, Gemeinderätin, Präsidentin Schulkommission
 - Petra Gächter, Schulleiterin
 - Walter Preisig, Leitender Hauswart Schule
 - Silvan Schneider, Vertreter aus der Bevölkerung
 - Flavia Heuberger, Protokoll

Abkürzungsverzeichnis

BKP	Baukostenplan
BNQ	Betreuungsnachfragequote
GF	Geschossflächen
HNF	Hauptnutzflächen
KG	Kindergarten
MBS	Machbarkeitsstudie
NF	Nutzfläche
OS	Oberstufe
PS	Primarschule
SHP	Schulheilpädagogik
SSA	Schulsozialarbeit
SuS	Schülerinnen und Schüler
TTG	Technisches und textiles Gestalten

Zusammenfassung

Ausgangslage

Der verfügbare Schulraum in Stein ist knapp und einige Schulgebäude weisen einen hohen Instandsetzungsbedarf auf. Ein Projekt zur Erweiterung der Schulbauten wurde am 28. November 2021 von der Stimmbevölkerung abgelehnt. Deshalb wurde 2023 ein Provisorium eingerichtet. Gleichzeitig hat der Gemeinderat eine Arbeitsgruppe aus Vertretenden von Politik, Schule und Bevölkerung gebildet.

Bestehende Raumdefizite, Instandsetzungsbedarf und Schülerprognosen

Die bestehende Raumsituation wurde mit den standardisierten Richtraumprogrammen verglichen. Auf der Primarstufe reicht der Platz nur mit Einbezug des Provisoriums aus; ohne dieses bestünde ein Defizit von rund 20 %. Auf der Oberstufe fehlt bereits heute 15 % der benötigten Fläche. Weiterer Handlungsbedarf ergibt sich aus dem schlechten Zustand des Kindergartens (Baujahr 1888) und des Primarschulhauses, während die Schülerprognosen kurzfristig keine steigenden Schülerzahlen erwarten.

Nutzungen in Hundwil und Zyklen gemäss dem Lehrplan 21 in der Planung mitberücksichtigt

Derzeit sind im Schulhaus Hundwil die Metallwerkstatt und eine Schulküche ausgelagert, wofür die Gemeinde Stein jährlich 24'000 Franken bezahlt. Sowohl diese ausgelagerten Nutzungen als auch bestehende Raumreserven wurden in der Planung berücksichtigt. Auch mitberücksichtigt wurde die Unterteilung der obligatorischen Schulzeit in drei Zyklen gemäss dem Lehrplans 21: Der erste Zyklus umfasst Kindergarten und die ersten beiden Primarschuljahre, der zweite Zyklus die Primarschuljahre 3 bis 6 und der dritte Zyklus die drei Jahre der Oberstufe.

Mit Evaluation unterschiedlicher Varianten zum Entwicklungskonzept

Die drei erarbeiteten Varianten A bis C unterscheiden sich in der räumlichen Organisation von Kindergarten und Primarstufe.

Variante A konzentriert zwei Kindergartenklassen und die Primarstufe im bestehenden Primarschulhaus und sieht den Abbruch des heutigen Kindergartens vor. **Variante B** ersetzt den bestehenden Kindergarten durch einen Neubau für zwei Kindergartenklassen, während die Primarstufe am Primarschulhaus verbleibt. **Variante C** sieht einen Ersatzneubau für zwei Kindergartenklassen sowie für die 1. und 2. Primarklasse am heutigen Kindergartenstandort vor, während die 3.-6 Primarklassen und die Oberstufe bestehenden Schulstandorten geführt werden.

Variante C: Optimale Voraussetzungen für eine zukunftsgerichtete Schule

Aus schulbetrieblicher Sicht ist eine Konzentration des Zyklus 1 mit Kindergarten und den ersten beiden Primarschuljahren sinnvoll, da der Lehrplan 21 eine enge Zusammenarbeit innerhalb dieses Zyklus vorsieht. Beim Primarschulhaus ermöglicht ein einseitiger Erweiterungsbau eine clusterartige Anordnung von Klassenzimmern mit Gruppenräumen und schafft damit optimale Bedingungen für einen zukunftsorientierten Unterricht. Aus ökonomischer Sicht hätte ein Ersatzneubau beim Primarschulhaus, wie in Variante A vorgeschlagen, deutlich höhere Investitionen erfordert. Und auch in der Variante B wäre es baulich schwierig geworden, den notwendigen Raumbedarf unter Beibehalt des Primarschulhauses zu realisieren.

Entwicklungskonzept mit drei Teilprojekten

Das aus der Variante C abgeleitete Entwicklungskonzept besteht aus drei Teilprojekten.

Das **erste Teilprojekt** sieht einen Ersatzneubau für zwei Kindergartenklassen sowie für die 1. und 2. Primarklasse anstelle des heutigen Kindergartens vor. Im **zweiten Teilprojekt** wird das heutige Primarschulhaus saniert und südseitig um einen Anbau erweitert. Zusammen mit den Räumlichkeiten im bestehenden Oberstufenschulhaus und im Rundbau kann so ausreichend Platz für die 3. - 6. Primarklasse und die Oberstufe geschaffen werden.

Das **dritte Teilprojekt** umfasst den Abbruch des Provisoriums und die Instandsetzung und Neugestaltung des Aussenraums rund um den neuen „Zyklus 1-Bau“. Um den Zusammenhalt der Schulanlage zu stärken, erstreckt sich die Neugestaltung des Aussenraums bis zum Erweiterungsbau beim Primarschulhaus.

Für die Teilprojekte 1 - 3 wird der Finanzbedarf auf rund 12 Mio. Franken geschätzt. Darin sind Instandsetzungsmaßnahmen und der Ersatz des Kindergartens eingerechnet. Diese Schätzung basiert auf Kostenkennwerten und muss im weiteren Planungsverlauf konkretisiert werden.

Nutzungen in Hundwil

Das Entwicklungskonzept sieht keine neuen Auslagerungen von Nutzungen nach Hundwil vor. Mit einer Optimierung der Stundenpläne, soll künftig auf die zweite Schulküche in Hundwil verzichtet werden können. Die Integration der ausgelagerten Metallwerkstatt in den Erweiterungsbau ist noch offen und wird in der Machbarkeitsstudie unter Kosten-Nutzen-Gesichtspunkten vertieft geprüft.

Gemeinsame Planung der drei Teilprojekte und gestaffelte Realisierung

Gemäss dem Entwicklungskonzept ist eine gemeinsame Planung der drei Teilprojekte geplant, beginnend mit einer Machbarkeitsstudie und einer anschliessenden Abstimmung über einen Projektierungskredit möglichst noch 2026. Die Umsetzung erfolgt gestaffelt, idealerweise beginnend mit dem Ersatzneubau für den Zyklus 1, wodurch während der Sanierung des Primarschulhauses zusätzlicher Schulraum zur Verfügung steht. Insgesamt sieht das Konzept eine Umsetzung bis in das Jahr 2033 vor.

Plausibilisierung der finanziellen Tragbarkeit

Zuerst soll jedoch die finanzielle Tragbarkeit des Projekts für die Gemeinde Stein im Zusammenhang mit anderen notwendigen Investitionen überprüft und aufgezeigt werden. Dabei können sich Rückschlüsse auf den Terminplan ergeben.

Ausgangslage

Ausgangslage

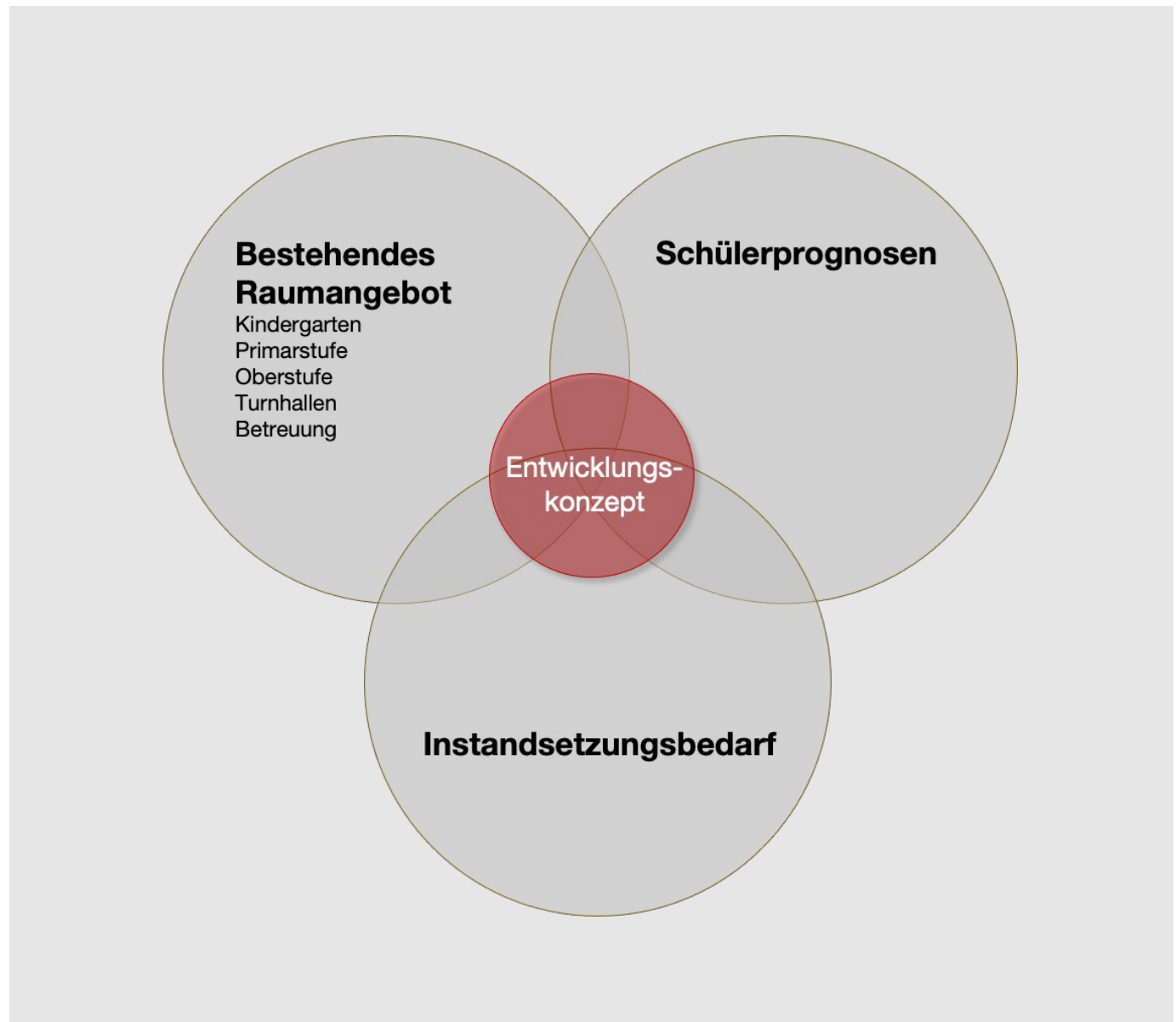
Die Gemeinde Stein führt einen Kindergarten, eine Primarschule und eine Oberstufe. Der zur Verfügung stehende Schulraum ist knapp. Zudem weisen einige Schulgebäude einen hohen Instandsetzungsbedarf aus. Ein Projekt zur Erweiterung der Schulbauten wurde am 28. November 2021 von der Stimmbevölkerung abgelehnt. Die Gemeinde hat daraufhin eine Arbeitsgruppe aus Vertreterinnen und Vertretern von Politik, Schule und Bevölkerung gebildet.

Aufgabenstellung

Um für künftige Investitionen eine verlässliche Planungsgrundlage zu schaffen, führt die Gemeinde Stein eine breit abgestützte Schulraumplanung durch. Viele Grundlagen liegen bereits vor. Immoprogress analysiert diese und ergänzt sie, wo dies erforderlich ist. Auf Basis dieser Analyse erarbeitet Immoprogress in enger Zusammenarbeit mit der Arbeitsgruppe ein Entwicklungskonzept für die Schule.

Generelles zur Schulraumplanung

Die Themenfelder einer Schulraumplanung umfassen die Prognosen zur Entwicklung der Schülerzahlen, den Instandsetzungsbedarf der Schulgebäude sowie die Analyse des bestehenden Raumangebots. Dieses beinhaltet in der Regel die einzelnen Schulstufen sowie die vorhandenen Turnhallen und Betreuungsräume. In einem Entwicklungskonzept werden die notwendigen mittel- und langfristigen baulichen Massnahmen aufgezeigt.



Themenfelder einer Schulraumplanung

Ausgangslage Übersicht Schulanlage Stein

Schulanlage Stein

Auf der Schulanlage Stein werden im Schuljahr 2024/25 zwei Kindergarten- und sechs Primarschulklassen mit insgesamt 160 Schülerinnen und Schülern sowie 87 Jugendlichen in der Oberstufe unterrichtet.

Während die Oberstufenklassen im Oberstufenschulhaus konzentriert sind, verteilen sich die Kindergarten- und Primarstufenklassen über das gesamte Schulareal: Die beiden Kindergärten befinden sich im alten Kindergartengebäude und im Alten Schulhaus. Die Primarstufe nutzt das Primarstufenschulhaus, das Alte Schulhaus sowie das im Jahr 2023 errichtete Provisorium.

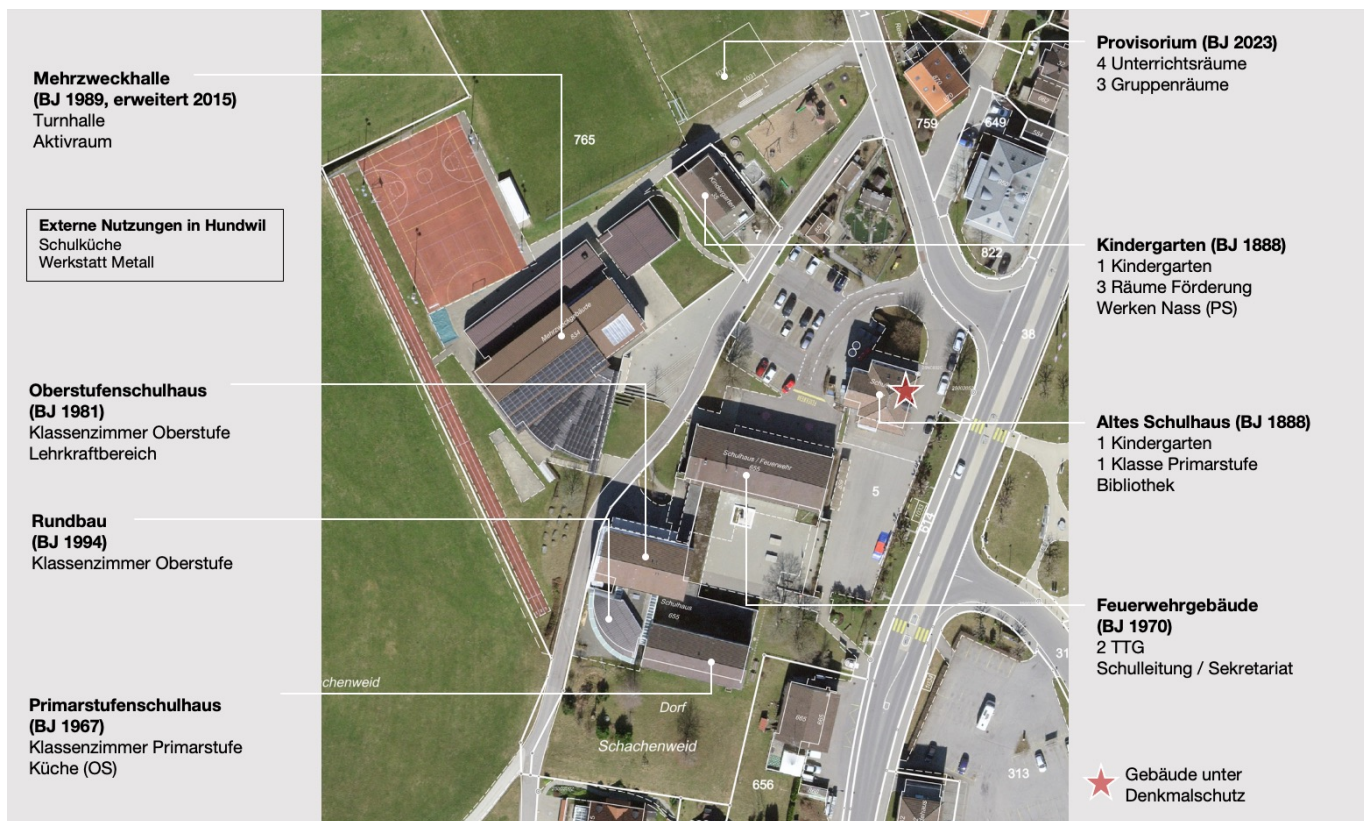
Die Mehrzweckhalle dient der Schule als Turnhalle. Das Gebäude wurde 2015 vor allem für Vereinsnutzungen ausgebaut, wobei der sogenannte Aktivraum tagsüber ebenfalls von der Schule genutzt wird. Die Bibliothek befindet sich im Erdgeschoss des Alten Schulhauses und steht zugleich als Gemeindebibliothek zur Verfügung.

Ausgelagerte Nutzungen in Hundwil

Eine Schulküche und eine Werkstatt für Metallbauarbeiten sind im Schulhaus in Hundwil ausgelagert. Die Schule Stein ist dort eingemietet. Diese Räume werden nur von der Oberstufe genutzt.

Zyklen gemäss dem Lehrplan 21

Seit der Einführung des Lehrplans 21 ist die obligatorische Schulzeit in drei Zyklen unterteilt: Der erste Zyklus umfasst Kindergarten und die ersten beiden Primarschuljahre, der zweite Zyklus die Primarschuljahre 3 bis 6 und der dritte Zyklus die drei Jahre der Oberstufe. Die Struktur dient der Festlegung von Kompetenzen, die die Schülerinnen und Schüler in jedem Zyklus erreichen sollen. In diesem Bericht wird sowohl auf die Primarschuljahre als auch auf die Zyklen verwiesen.



Übersicht Schulanlage Stein

Schülerprognosen Schülerfortschreibung

Schülerprognosen

Die Gemeinde Stein hat die Raumplanungsfirma ERR aus St. Gallen mit der Erstellung von Schülerprognosen beauftragt (vgl. Beilage 1). Zusammen mit der Schülerfortschreibung gemäss der nebenstehenden Tabelle ergeben sich für die kommenden Jahre tendenziell stabile Klassenzahlen. Die Tabelle zeigt auf, wie die Schülerinnen und Schüler von einem Schuljahr zum nächsten und von einer Klasse in die nächste wechseln (ein Beispiel ist in der Tabelle blau markiert).

Das Schuljahr 2025/26 wurde in der Tabelle bereits mit den erfolgten Zuzügen aktualisiert. Weitere künftige Zuzüge aufgrund der Wohnbautätigkeit sind nicht berücksichtigt. Für den Übertritt an die Kantonsschule wurde ein Abgang von 10 % ab der zweiten Oberstufe eingerechnet. Bereits geborene und in Stein wohnhafte Kinder im Vorschulalter können zum Zeitpunkt der Erstellung der Schülerfortschreibung bis ins Schuljahr 2028/29 einbezogen werden. Weitere noch nicht geborene Kinder erscheinen folglich nicht in der Tabelle.

	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2031/2032
OS 3	19	30	30	24	29	34	22	28
OS 2	35	34	27	32	38	24	31	27
OS 1	33	24	32	38	24	31	27	34
6. Klasse	18	22	24	19	21	17	26	16
5. Klasse	24	24	19	21	17	26	16	16
4. Klasse	22	19	21	17	26	16	16	19
3. Klasse	19	21	17	26	16	16	19	14
2. Klasse	21	17	26	16	16	19	14	14
1. Klasse	17	26	16	16	19	14	14	17
Kiga 2	25	16	16	19	14	14	17	0
Kiga 1	14	16	19	14	14	17	0	0
Vorschulalter	15	18	13	14	16	0	0	0

Jugendliche aus Hundwil besuchen die Oberstufe in Stein

Die Jugendlichen aus Hundwil sind dem untersten Tabellenabschnitt zu entnehmen.

Zusammenfassung der Zyklen

In der Tabelle sind die aufsummierten Kinderzahlen nach Zyklen ausgewiesen. Weil neue Geburten ab dem Schuljahr 2029/30 nicht ausgewiesen sind, ist die Tabelle im Zyklus 1 nur bis in das Schuljahr 2028/29 aussagekräftig und im Zyklus 2 nur bis in das Schuljahr 2030/31 (rot markiert).

Klassengrössen

In der Regelschule wird der Unterricht in Klassen mit 16 - 24 Lernenden erteilt.

	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2031/2032
Zyklus 1	77	75	77	65	63	64	45	31
Zyklus 2	83	86	81	83	80	75	77	65
Zyklus 3	87	88	89	94	91	89	80	89
Total PS	160	161	158	148	143	139	122	96
Total alle	247	249	247	242	234	228	202	185

OS3 Stein	9	25	15	18	22	24	19	21
OS3 Hund	9	11	18	9	10	14	5	10
OS2 Stein	25	15	18	22	24	19	21	17
OS2 Hundwil	11	18	9	10	14	5	10	10
OS1 Stein	15	18	22	24	19	21	17	26
OS1 Hundwil	18	9	10	14	5	10	10	8

Schülerfortschreibung der Schule Stein

Schülerprognosen Betriebsgrößen für die strategische Planung

Betriebsgrößen

Aus den Schülerprognosen werden die Betriebsgrößen für die strategische Planung abgeleitet. Auf der Kindergarten- und Primarstufe wird ein Entwicklungskonzept für zwei Kindergarten- und sechs Primarschulklassen erstellt. Auf der Oberstufe werden, gestützt auf das pädagogische Konzept (vgl. Seite 10), nicht die Klassenzahlen, sondern die Anzahl der Schülerinnen und Schüler (SuS) ausgewiesen. Für die Oberstufe wird von einer Betriebsgrösse von rund 90 SuS ausgegangen.

	KG Klassen	PS Klassen	OS SuS
SJ 24/25	2	6	87 SuS
Betriebsgrösse	2	6	ca. 90 SuS
Erweiterung	-	-	-

Betriebsgrößen

Betreuungsangebot

Das Volksschulgesetz gibt vor, dass eine schulergänzende Betreuung angeboten werden muss. Für die Lernenden der Schule Stein konnte ein entsprechendes Angebot in den Räumen der Casa Solaris gefunden werden. Diese Lösung ist für alle Beteiligten ein Gewinn.

Betreuungsnachfragequote (BNQ)

Massgebender für den Raumbedarf ist die Betreuungsnachfragequote (BNQ). Diese beschreibt das Verhältnis zwischen den meistbesuchten Modulen an den effektiv vorhandenen Schülerinnen und Schüler.

Nachfolgender Tabelle kann der BNQ für das Schuljahr 2024/25 entnommen werden. Von den insgesamt ca. 160 SuS (Kindergarten- und Primarstufe) besuchten 24 SuS gleichzeitig das Betreuungsangebot (Mittagessen Dienstags). Die Betreuungsnachfragequote beträgt zurzeit 15 %.

Betreuung SJ 24/25	BNQ
Maximale Anzahl SuS	24 (Di)
SuS Total Zyklus 1 und 2 Im SJ 24/25	160
Betreuungsnachfragequote (BNQ)	15 %

Betreuungsnachfragequote im SJ 2024/25

Einbezug Betreuungsangebot in die strategische Planung

Bis auf Weiteres soll das Betreuungsangebot in der Casa Solaris fortgeführt werden. Entsprechend wird von einer konstanten Betreuungsnachfrage ausgegangen, und im Entwicklungskonzept sind keine neuen Betreuungsräume vorgesehen. Das Konzept soll jedoch die Möglichkeit offenhalten, zu einem späteren Zeitpunkt die Betreuung über einen Ausbau der Schulanlage auf das Schulgelände zu verlegen. Dabei besteht auch die Option, die Betreuungsnachfrage zu erhöhen.

	Anz. Plätze	BNQ %	TH Turnhalle
SJ 24/25	24	15 %	1
Betriebsgrösse	24	15 %	1
Erweiterung	32 - 40	20-25 %	-

Betriebsgrößen Betreuung und Turnhalleneinheiten

Turnhallenbedarf

Die Schule nutzt die bestehende Mehrzweckhalle für den obligatorischen Schulsport. Der Bedarf kann mit der aktuellen Hallensituation gedeckt werden. Da keine steigenden Schülerzahlen erwartet werden, bleibt der Bedarf an einer Turnhalleneinheit auf der Schulanlage Stein für das Entwicklungskonzept unverändert.

Instandsetzungsbedarf

Zustandserfassung

Die Gemeinde Stein liess im Jahr 2024 durch das Architekturbüro Archplan aus St. Gallen Zustandsanalysen aller Schulgebäude erstellen. Darin sind auch die für die nächsten 15 Jahre notwendigen Investitionen aufgeführt (vgl. Beilage 2).

Ampelsystem

Grob lässt sich der Instandsetzungsbedarf der Gebäude in drei Kategorien unterteilen:

- Das Gebäude wird unterhalten, es besteht in den nächsten 5 -10 Jahren kein umfassender Sanierungsbedarf.
- An diesem Gebäude müssen in den nächsten 5 -15 Jahren umfassende Instandsetzungsmassnahmen durchgeführt werden.
- An diesem Gebäude müssen dringend umfassende Sanierungsmassnahmen durchgeführt werden.

Provisorium

Das Provisorium wurde 2023 erstellt und verfügt über eine befristete Bewilligung bis in das Jahr 2032.



Luftbild Schulanlage Stein mit Instandsetzungsbedarf (Ampelsystem)

Bestehendes Raumangebot Übersicht

Kindergarten

Ein Kindergarten ist im Kindergartengebäude aus dem Jahr 1888 untergebracht, der zweite Kindergarten befindet sich im zweiten Obergeschoss des Alten Schulhauses, ebenfalls aus dem Jahr 1888.

Primarstufe

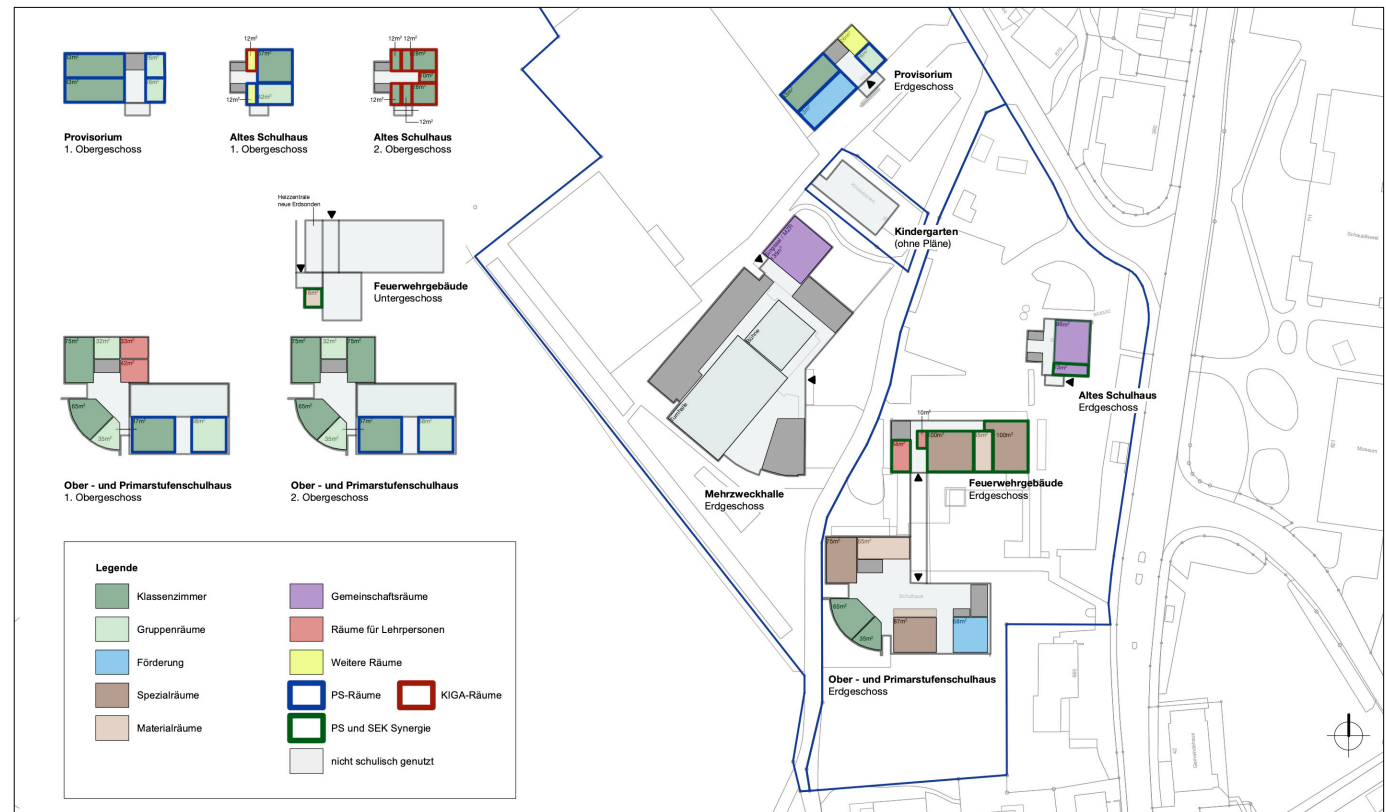
Die Primarstufe ist aufgeteilt auf das 2023 erstellte Provisorium und das Primarstufenschulhaus aus dem Jahr 1967, wobei eine Primarschulklasse noch im 1. Obergeschoss des Alten Schulhauses untergebracht ist. Im in den 1970er Jahren errichteten Feuerwehrgebäude befinden sich im Obergeschoss die Spezialräume für alle Schulstufen (Technisches und textiles Gestalten) sowie das Schulsekretariat und das Schulleitungsbüro.

Oberstufe

Die Oberstufe ist auf das Oberstufenschulhaus aus dem Jahr 1981 und den in den 1990er Jahren angebauten Rundbau verteilt, wobei sich die Schulküche der Oberstufe im Erdgeschoss des Primarschulhauses befindet.

Pädagogische Konzepte

Auf der Kindergarten- und der Primarstufe wird in sogenannten Regelklassen unterrichtet. Auf der Oberstufe ist in der Schule Stein ein pädagogisches Konzept mit Niveauunterricht etabliert. Mit den drei Niveaus (G: Grundanforderungen, M: Mittlere Anforderung, E: Erhöhte Anforderung) in den Fächern Mathematik, Französisch, Englisch und Deutsch wird eine individuelle Förderung der Lernenden ermöglicht. Bei den weiteren Fächern ohne Niveauunterricht wird der Jahrgang geteilt oder gedrittelt, je nach Jahrgangsgrosse.



Verteilung der Nutzungen nach Raumgruppen über alle Gebäude und Geschosse der Schulanlage

Gemeinsam genutzte Räume

Folgende Räume werden von allen Schulstufen gemeinsam genutzt:

- Textiles Werken und textiles Gestalten
- Bibliothek
- Schulische Heilpädagogik (SHP), Schulsozialarbeit (SSA)
- Teamzimmer und Lehrervorbereitung
- Aktiv-Raum im Mehrzweckgebäude
- Schulleitung und Schulsekretariat mit kleinem Sitzungszimmer

Bestehendes Raumangebot Soll - Ist - Vergleich Primarstufe / mit Provisorium

Richtraumprogramme Primar- und Oberstufe

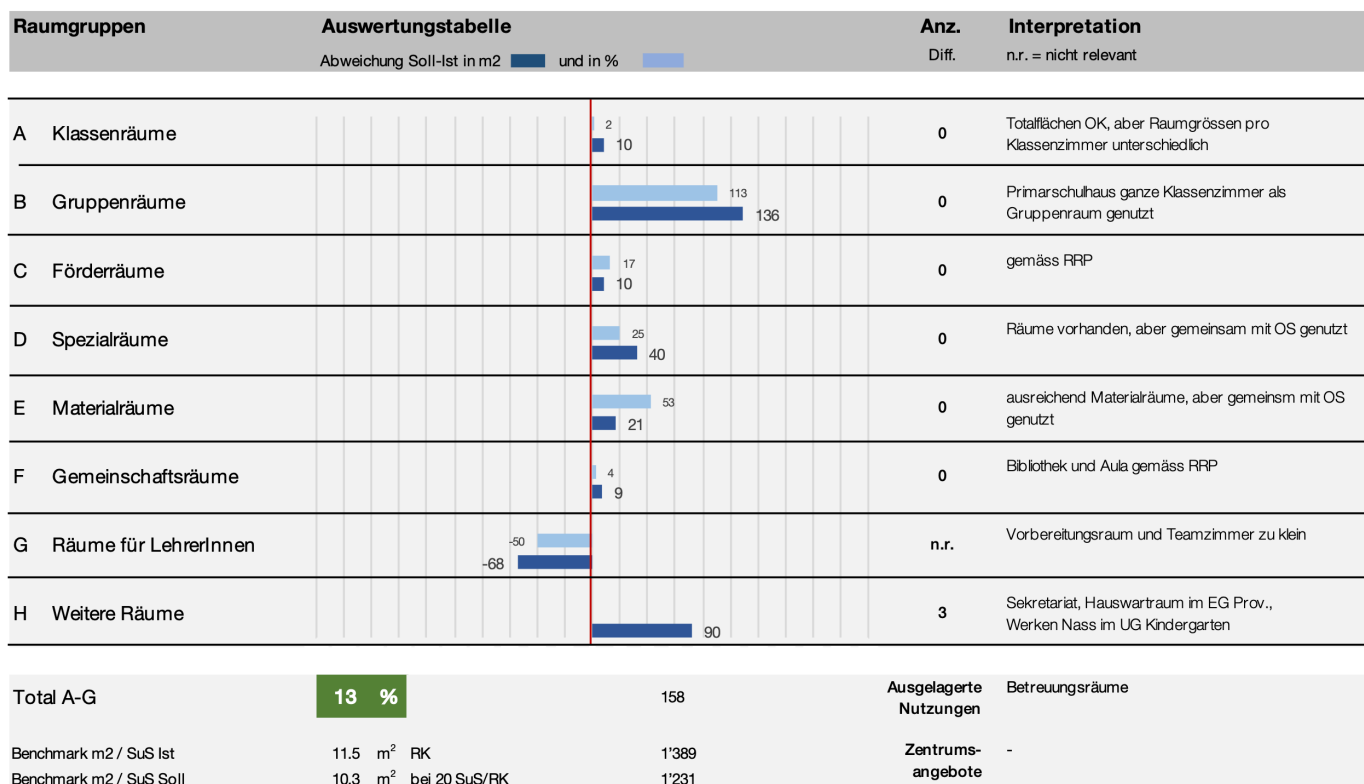
Die Gemeinde Stein hat für die Primar- und Oberstufe ein Richtraumprogramm erarbeitet. Die standardisierten Flächenanforderungen geben auf der Primarstufe den Soll-Bedarf pro Klasse und auf der Oberstufe den Soll-Bedarf für rund 90 Lernende an. Aufgrund fehlender kantonaler Empfehlungen im Kanton Appenzell Ausserrhoden orientieren sich die Richtraumprogramme (vgl. Beilage 3) an den Vorgaben der Kantone St. Gallen, Thurgau und Zürich sowie an den Anforderungen des Lehrplans 21. Die Richtraumprogramme sind nach den folgenden Raumgruppen gegliedert:

Bez.	Raumgruppen	Beschrieb
A	Klassenräume	Klassenzimmer
B	Gruppenräume	den Klassenzimmern zugewiesen
C	Förderräume	Deutsch als Zweitsprache (DaZ), Integrierte Förderung (IF), Schulsozialarbeit (SSA)
D	Spezialräume	TTG (Technisches und textiles Gestalten), Metall- und Holzwerkstatt, Schulküche, Naturkunde
E	Materialräume	den Spezialräumen zugewiesen
F	Gemeinschaftsräume	Bibliothek, Mehrzweckraum/Singsaal
G	Räume für LehrerInnen	Aufenthaltsbereich, Arbeitsbereich, Büro Schulleitung, Sitzungszimmer
G	Weitere Räume	nach Bedarf

Raumgruppen der Richtraumprogramme

Richtraumprogramm Kindergartenstufe

Auf der Kindergartenstufe wurde auf die Erstellung eines Richtraumprogramms verzichtet. Das erforderliche Raumprogramm soll in der nächsten Phase im Rahmen der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie entwickelt werden.



Raumanalyse Primarstufe / mit Provisorium

Raumanalysen als Soll - Ist Vergleiche

Nachfolgend wird der Soll-Bedarf gemäss den Richtraumprogrammen anhand von Raumanalysen mit der Ist-Situation der einzelnen Schulstufen verglichen. Raumdefizite sowie Raumüberschüsse werden für jede Raumgruppe separat dargestellt. Zusätzlich wird eine zusammenfassende Abweichung über die Raumgruppen A - G ausgewiesen.

Interpretation

Raumanalyse Primarstufe / mit Provisorium

Die Raumanalyse (vgl. Auswertungstabelle) zeigt auf, dass auf der Primarstufe unter Einbezug der Räumlichkeiten des Provisoriums ausreichend Raum vorhanden ist. Der Raumüberschuss von 13 % erfolgt vor allem deshalb, weil zurzeit ein Klassenzimmer als Gruppenraum genutzt wird.

Bestehendes Raumangebot Soll - Ist - Vergleich Primarstufe / ohne Provisorium

Interpretation

Raumanalyse Primarstufe / ohne Provisorium

Anders verhält sich die Auswertung, wenn die Räumlichkeiten des Provisoriums nicht eingerechnet werden. Dann resultiert gegenüber dem Richtraumprogramm über die Raumgruppen A - G ein Raumdefizit von 19 %.

Raumgruppen	Auswertungstabelle		Anz. Diff.	Interpretation
	Abweichung Soll-Ist in m2	und in %		
A Klassenräume	-239	-50	-3	6 Klassenzimmer Klassenzimmer teilweise grösser als 75m2
B Gruppenräume			-3	Primarschulhaus ganze Klassenzimmer als Gruppenraum genutzt
C Förderräume			-3	gemäss RRP
D Spezialräume			0	Räume vorhanden, aber gemeinsam mit OS genutzt
E Materialräume			0	ausreichend Materialräume, aber gemeinsam mit OS genutzt
F Gemeinschaftsräume			0	Bibliothek und Aula gemäss RRP
G Räume für LehrerInnen			n.r.	Vorbereitungsraum und Teamzimmer zu klein
H Weitere Räume			2	Sekretariat, Hauswartraum im EG Prov., Werken Nass im UG Kindergarten
Total A-G	-239	-19 %		Ausgelagerte Nutzungen Betreuungsräume
Benchmark m2 / SuS Ist	8.2 m ² RK		992	Zentrumsangebote -
Benchmark m2 / SuS Soll	10.3 m ² bei 20 SuS/RK		1'231	

Raumanalyse Primarstufe / ohne Provisorium

Bestehendes Raumangebot Soll-Ist-Vergleich Oberstufe

Interpretation Raumanalyse Oberstufe

Auf der Oberstufe resultiert gegenüber dem Richtraumprogramm über die Raumgruppen A - G ein Raumdefizit von 15 %. Ausschlaggebend sind vor allem die fehlenden Spezialräume (Naturkundezimmer ohne Vorbereitungsraum, fehlender Maschinenraum bei der Holzwerkstatt) und ein fehlendes Klassenzimmer, um den Niveauunterricht optimal durchführen zu können. Auch der Vorbereitungsraum und das Teamzimmer sind gegenüber dem Richtraumprogramm zu klein.

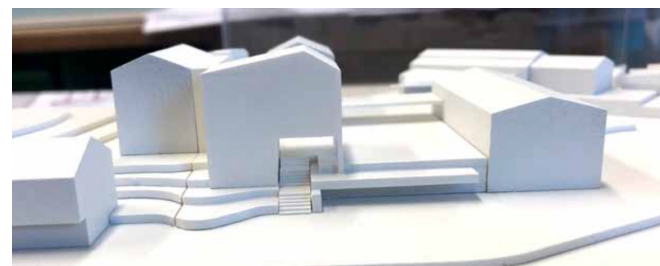
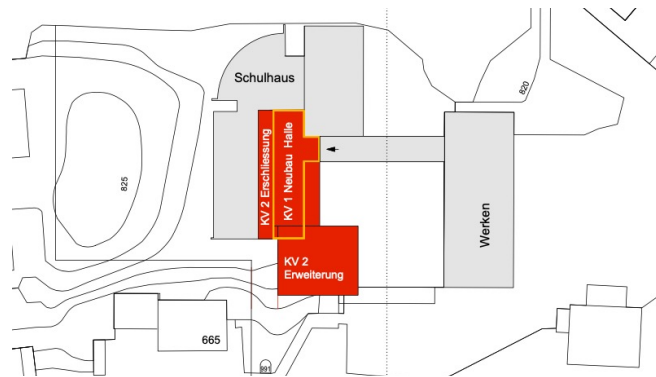
Raumgruppen	Auswertungstabelle		Anz. Diff.	Interpretation n.r. = nicht relevant
	Abweichung Soll-Ist in m ²	und in %		
A Klassenräume	-117	-18	-1	Es fehlt ein Klassenzimmer, bestehende Klassenräume kleiner als Flächenangaben gemäss RRP
B Gruppenräume		28 22	-1	OK, 4 separate Gruppenräume wäre besser
C Förderräume		120 48	0	OK, SSA zsuammen mit PS und 1 separater Raum für SHP
D Spezialräume	-213	-27	-2	Es fehlt ein Raum TTG und ein Musikzimmer Maschinenräume nicht separat, NT-Zi. ohne Vorb.
E Materialräume		2 1	-1	OK
F Gemeinschaftsräume		4 9	0	OK
G Räume für LehrerInnen		-39 -44	n.r.	Vorbereitungsraum und Teamzimmer zu klein Es fehlt ein Sitzungszimmer
H Weitere Räume		14	1	Sekretariat
Total A-G	-15 %	-294		Ausgelagerte Nutzungen 1 Schulküche und Werken Metall in Hundschwil
Benchmark m ² / SuS Ist	16.7 m ² RK und KK	1'673		Zentrumsangebote -
Benchmark m ² / SuS Soll	19.7 m ² bei 100 SuS	1'967		

Raumanalyse Oberstufe

Rahmenbedingungen Baukreditantrag 2021 und Raumreserven in Hundwil

Baukreditantrag vom November 2021

Im November 2021 wurde ein Baukreditantrag für eine Schulraumerweiterung von der Stimmbevölkerung abgelehnt. Der Kredit in Höhe von 3,875 Mio. Franken umfasste einen Erweiterungsbau für die Primarstufe. Die Sanierung des Primarschulgebäudes war mit 1,62 Mio. Franken als gebundene Ausgabe ausgewiesen. Der Ersatz des Kindergartengebäudes, der fehlende Schulraum auf der Oberstufe sowie Optimierungen im Aussenraum waren im Baukreditantrag nicht enthalten.



Situationsplan und Visualisierung Projektvorschlag 2021

Raumreserven in Hundwil

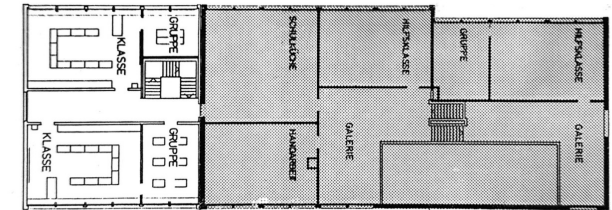
Das Schulhaus in Hundwil weist im Erd- und Untergeschoss des Erweiterungsbaus folgende Raumreserven aus:

- Erdgeschoss: Zwei Klassenzimmer ausgebaut, aber nicht komplett genutzt.
- Untergeschoss: Zwei Klassenzimmer nicht komplett ausgebaut, aber mit einer Zwischennutzung.

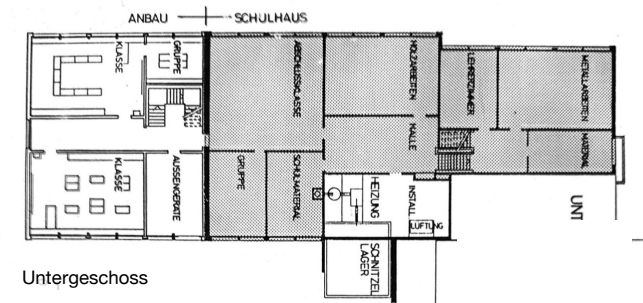


Foto Schule Hundwil

Zurzeit sind im Schulhaus Hundwil die Metallwerkstatt und eine der beiden Schulküchen ausgelagert. Für die Nutzung dieser Räume bezahlt die Gemeinde Stein jährlich 24'000.- Franken.



Erdgeschoss



Untergeschoss

Grundrisse Unter- und Erdgeschoss mit den Raumreserven weiss dargestellt

Rahmenbedingungen Aussenräume und Hausdienst

Aussenräume der Schulanlage Stein

Die Aussenräume sind ein wichtiger Bestandteil von Schulanlagen. Insbesondere bei historisch gewachsenen Schulanlagen fehlen häufig zusammenhängende Aussenbereiche, die die einzelnen Gebäude zu einem grösseren Ganzen verbinden. Auf der Schulanlage in Stein lassen sich folgende Aussenraumbereiche unterscheiden:

- A: Pausenplatz und Ankunftsbereich der Schulanlage
- B: Rückwärtiger Aussenraum mit Durchgangsstrasse
- C: Aussensportbereich
- D: Parkplatz mit darunterliegendem Erdsondenfeld
- E: Garten des Ornithologischen Vereins

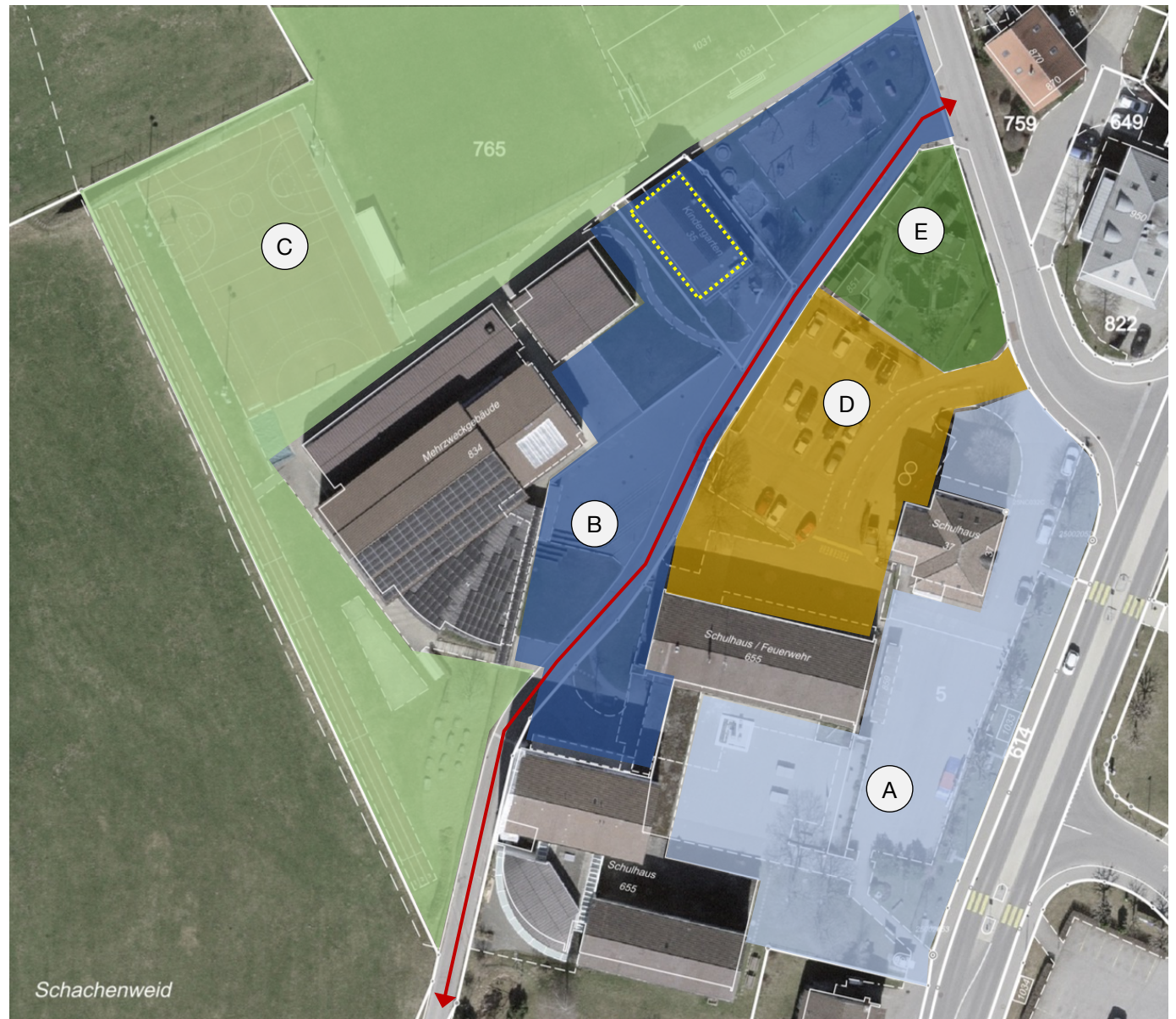
Die Arbeitsgruppe erachtet es als wichtig, die Aussenräume im Entwicklungskonzept mitzubedenken.

Raumanforderungen Hausdienst

Die Hauswartung verfügt derzeit im Kindergartengebäude über das Hauswartbüro sowie eine Garage für Anhänger und Kleingeräte. Bei einem Abbruch des Gebäudes ist ein Ersatz dieser Räume erforderlich. Zudem fehlen über die gesamte Anlage verteilt geeignete Haupt- und Etagenreinigungsräume sowie ausreichende Lagerflächen.

Beschrieb	m2
Hauptreinigungsraum	15
Etagenreinigungsraum	5
Zentrales Lager für Verbrauchsmaterial	20
Raum für Entsorgung (Altpapier etc.)	25
Lager für Mobiliar, inkl. kleiner Werkstatt	70
Garage für Anhänger und Kleingeräte	40
Büro Hauswartung	15

Übersicht Raumbedarf Hauswartung



Luftbild Schulanlage Stein mit Aussenraumbereiche A - E

Rahmenbedingungen Baurecht

Bau- und Zonenordnung

Die Schulanlage liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie die zulässige Geschossigkeit sind nicht festgelegt, allerdings sind die Schulgebäude auf die Baustruktur der Umgebung abzustimmen. Bei angrenzenden Wohn- oder Kernzonen sind die Grenzabstände dieser Nachbarzonen einzuhalten.

Denkmalschutz

Das Alte Schulhaus mit Baujahr 1888 steht unter Denkmalschutz und darf nicht abgebrochen werden (rot markiert in der Abbildung rechts).

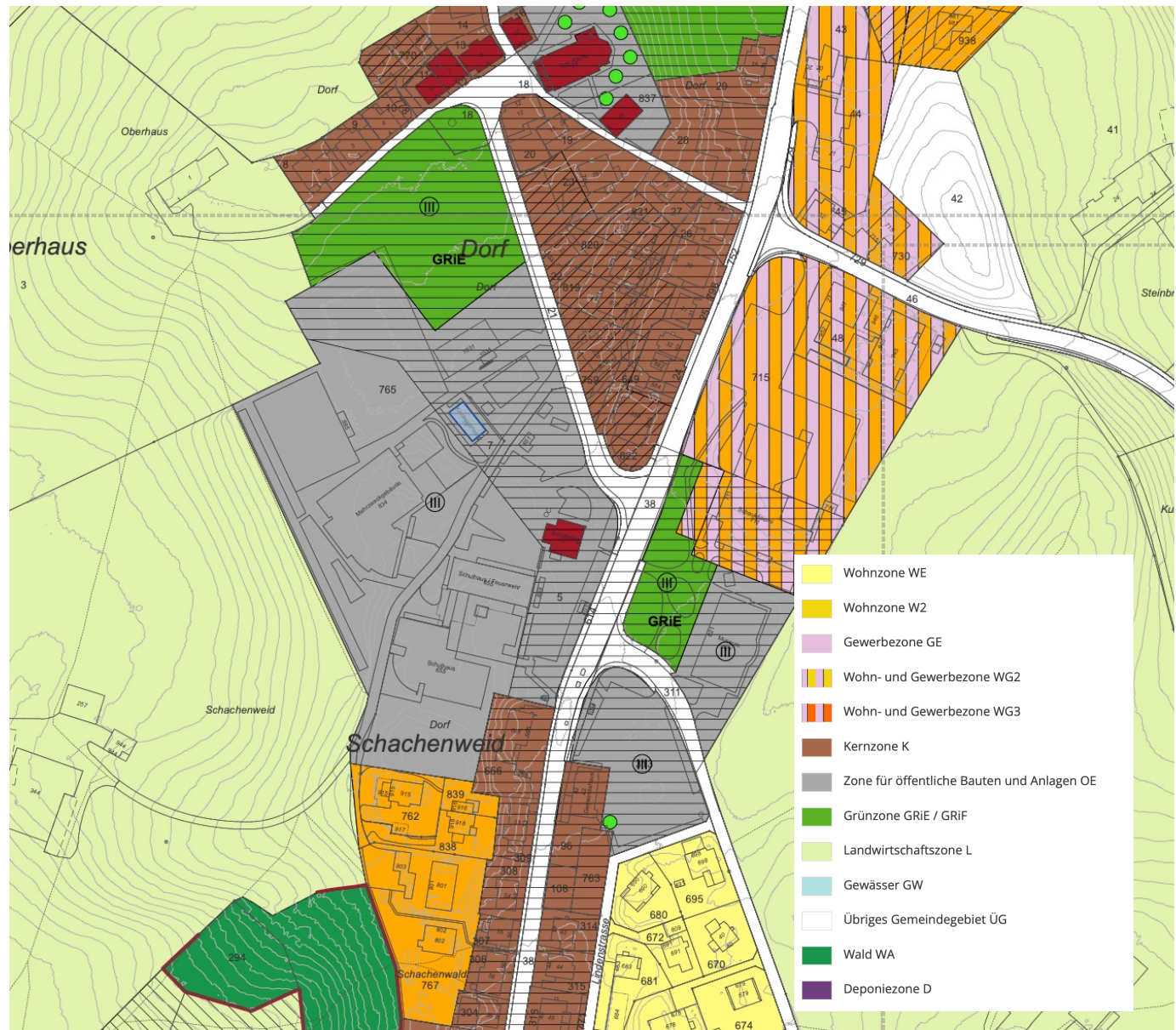
Ortsbildschutzzone

Das heutige Kindergartengebäude liegt in der Ortsbildschutzzone (schraffierter Bereich in der Abbildung rechts, Kindergartengebäude blau markiert). Für Gebäude in dieser Zone gilt ein sogenannter Substanzschutz, auch wenn das Gebäude selbst nicht unter Denkmalschutz steht. Abbrüche werden bewilligt, wenn:

- Die Erhaltung unter Abwägung des künstlerischen und/oder historischen Wertes nicht sinnvoll ist,
- wenn die entstehende Lücke nicht stört, oder
- im Fall einer störenden Lücke ein bewilligter Neubau sichergestellt ist.

Der Neubau muss die Anforderungen der Ortsbildschutzzone erfüllen und sich gut in das bestehende Ensemble einfügen.

Da es sich um eine kommunale Ortsbildschutzzone handelt, ist die Gemeinde für die Bewilligungen zuständig. Die kantonale Denkmalpflege sollte jedoch in den Planungsprozess einbezogen werden. Für einen positiven Bauentscheid bei einem Ersatzneubau werden insbesondere die Geschossigkeit und die Dachform massgeblich sein.



Ausschnitt Zonenplan der Gemeinde Stein

Ausbaupotentiale

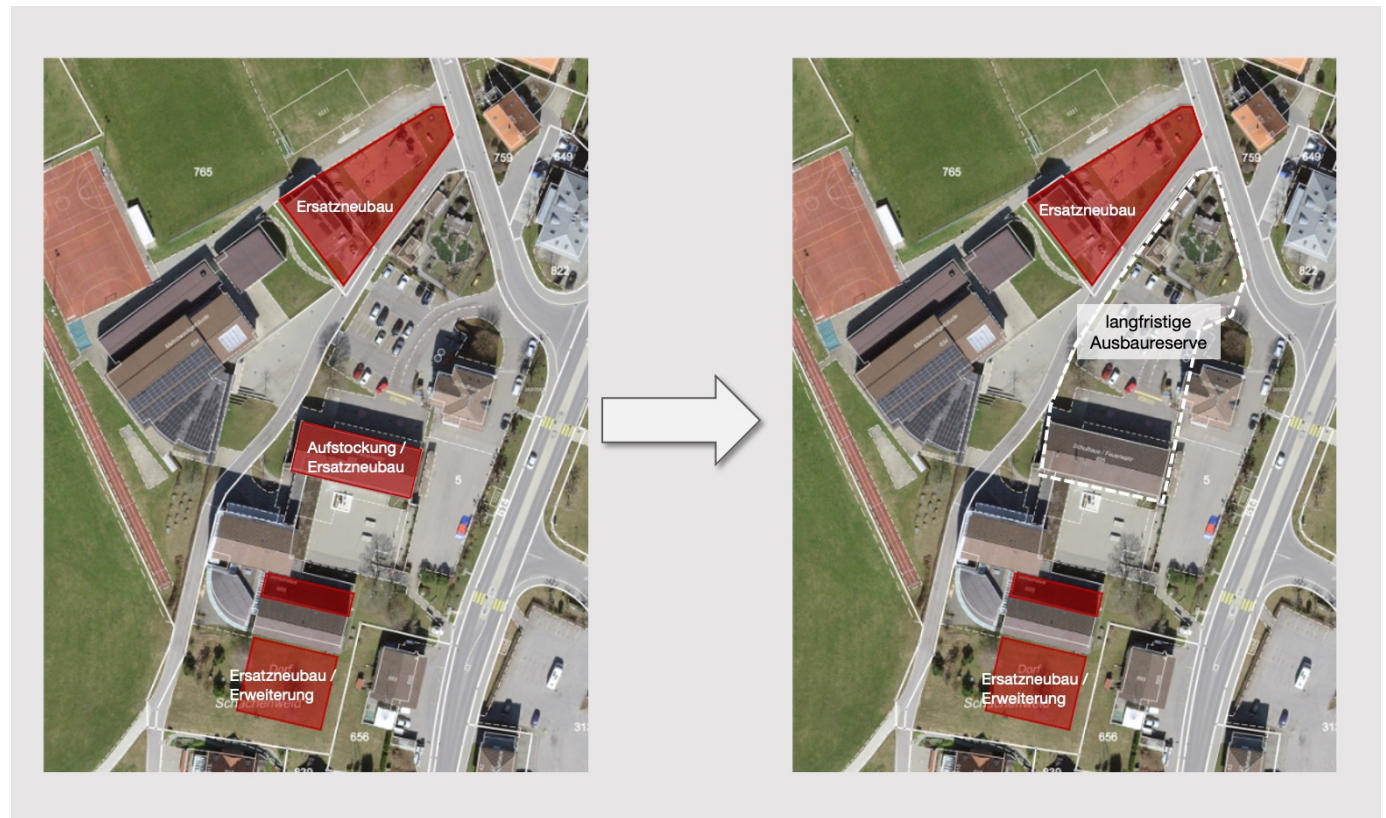
Ausbaupotentiale

Als Grundlage für die strategische Planung werden drei Ausbaupotentiale identifiziert:

- Ersatzneubau beim bestehenden Kindergarten
- Aufstockung / Ersatzneubau beim bestehenden Feuerwehrgebäude
- Ersatzneubau oder Erweiterung beim bestehenden Primarschulhaus

Konzentration auf zwei Ausbaupotentiale

Für den anstehenden Ausbauschritt der Schulanlage konzentriert sich die Gemeinde Stein auf einen möglichen Ersatzneubau des bestehenden Kindergartengebäudes und/oder auf einen Ersatzneubau beziehungsweise eine Erweiterung des heutigen Primarschulhauses. Das Feuerwehrgebäude mit dem davorliegenden Parkplatz sowie dem Garten des Ornithologischen Vereins wird als langfristige Ausbaureserve betrachtet. Zum einen, weil eine Einbeziehung des Feuerwehrgebäudes die Komplexität weiter erhöhen würde und derzeit kein akuter Handlungsbedarf besteht, und zum anderen, weil die Erdsonden mit den Parkplätzen erst kürzlich erstellt wurden und Anpassungen in diesem Bereich aktuell noch nicht sinnvoll sind.



Ausbaupotentiale auf der Schulanlage

Varianten Übersicht

Variante A - C

Basierend auf den Erkenntnissen der Analysen und den Rahmenbedingungen wurden drei Varianten (A - C) erarbeitet. Sie unterscheiden sich insbesondere in der Verteilung der Kindergarten- und Primarstufenklassen. In allen Varianten kann das Provisorium nach Fertigstellung der Erweiterungsbauten rückgebaut werden.

Variante A

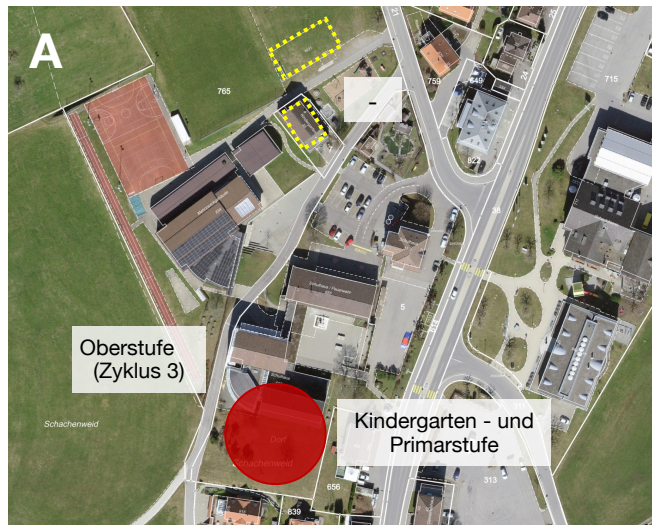
Die Variante A sieht eine Konzentration der zwei Kindergartenklassen und der Primarstufe am heutigen Primarschulhaus vor. Der bestehende Kindergarten würde in dieser Variante ersatzlos abgebrochen. Da zudem der Raumbedarf der Oberstufe gedeckt werden muss, führt das umfangreiche Raumprogramm in dieser Variante dazu, dass das Primarschulhaus einem Ersatzneubau weichen muss.

Variante B

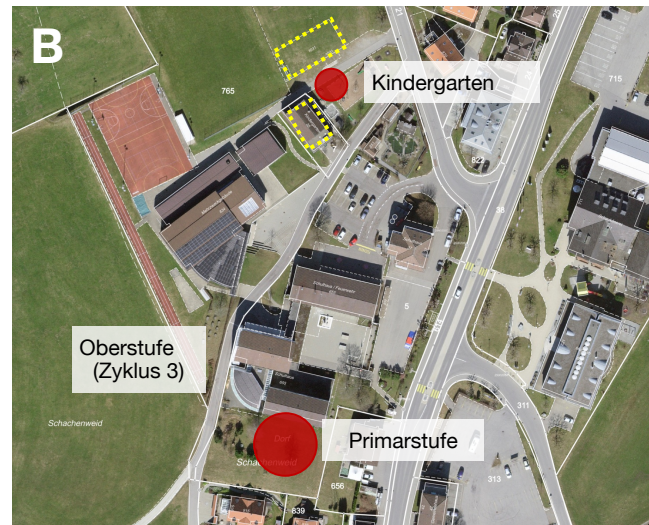
In Variante B wird der heutige Kindergarten durch einen Ersatzneubau für zwei Kindergartenklassen ersetzt. Die sechs Primarklassen sollen gemeinsam am Standort des heutigen Primarschulhaus geführt werden können. Um den Raumbedarf beim Primarschulhaus unterzubringen, ist ein zweiseitiger Anbau oder auch ein Ersatzneubau erforderlich.

Variante C

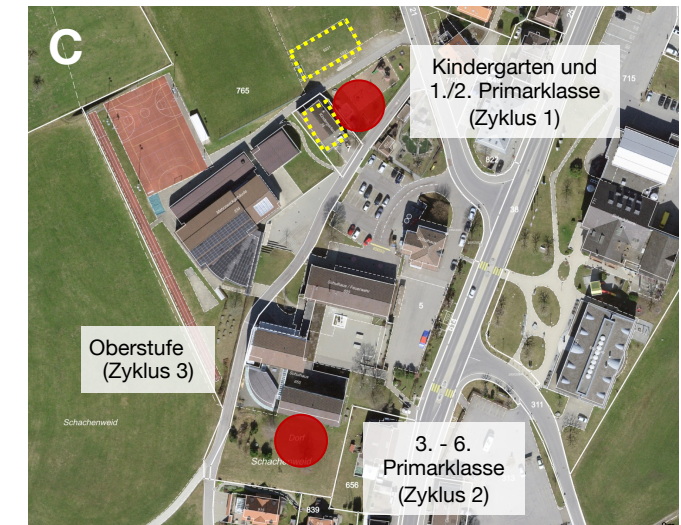
In Variante C wird am Standort des heutigen Kindergartens ein Ersatzneubau für vier Klassen des Zyklus 1 (zwei Kindergartenklassen sowie 1. - 2. Primarklasse) errichtet. Der Zyklus 2 (3. - 6. Primarklasse) und der Zyklus 3 (Oberstufe) verbleiben am bestehenden Primar- und Oberstufenschulhaus. Um den Raumbedarf zu decken, ist ein Erweiterungsbau am Primarschulhaus erforderlich.



Alle Nutzungen beim Oberstufen- und Primarschulhaus



Ersatzneubau Kindergarten am heutigen Standort



Ersatzneubau Zyklus 1 am heutigen Kindergartenstandort

Varianten Übersicht und Rückschlüsse / Optionen

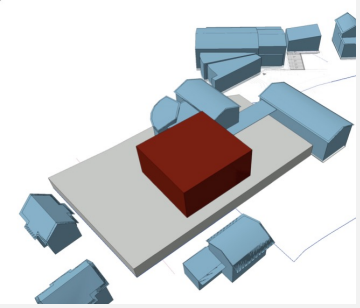
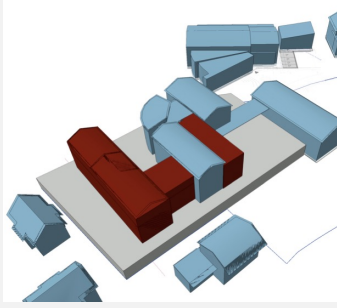
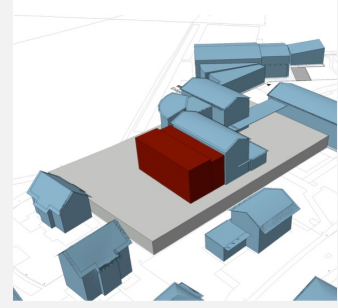
Bauliche Rückschlüsse

Ein Ersatzneubau am heutigen Primarschulhaus, wie in Variante A vorgeschlagen, ist grundsätzlich möglich. Der dabei entstehende gestalterische Spielraum könnte für optimale funktionale Lösungen genutzt werden. Der zweiseitige Anbau in Variante B könnte bei vertiefter Betrachtung zu unbefriedigenden Lösungen führen (z. B. Erschließung der Bauten, natürliche Belichtung der Räume, Brandschutz), sodass auch dort ein Ersatzneubau in Betracht gezogen werden müsste. Das reduzierte Raumprogramm in Variante C ermöglicht es, den Raumbedarf am Primarschulhaus mit einem einseitigen Anbau und einer neuen Erschließung zu decken. Aus planerischer und baulicher Sicht ist dieser Ansatz weitaus vielversprechender als der zweiseitige Anbau, wie er in Variante B vorgesehen ist.

Optionen

In der Tabelle rechts sind vier Optionen aufgeführt. Bei der Integration der zweiten Schulküche und der Metallwerkstatt geht es darum, diese Nutzungen künftig in Stein anbieten zu können. Das zusätzliche Musikzimmer ist im Richtprogramm bereits als optional vorgesehen. Bei einer Auslagerung weiterer Nutzungen nach Hundwil kommt einzig die Auslagerung der Kindergarten in Betracht, da diese ohnehin transportiert werden müssten und so auch die Sicherheit auf dem Schulweg gewährleistet ist. Eine Auslagerung ganzer Oberstufen- oder Primarklassen ist für die Arbeitsgruppe und den Gemeinderat nicht akzeptabel.

In Variante B würden zusätzliche Nutzungen dazu führen, dass ein Ersatzneubau erforderlich wird. Bei Variante C ist eine Auslagerung der beiden Kindergärten wenig sinnvoll, da dies dem Ziel widerspricht, den Zyklus 1 zusammenzuführen.

	VARIANTE A Alle Nutzungen beim Oberstufen- und Primarschulhaus	VARIANTE B Ersatzneubau Kindergarten am heutigen Standort	VARIANTE C Ersatzneubau Zyklus 1 am heutigen Kindergartenstandort
			
BAULICHE RÜCKSCHLÜSSE	Ersatzneubau	zweiseitiger Anbau	einseitiger Anbau
OPTIONEN			
Integration 2te Schulküche	möglich	vertiefte Prüfung notwendig	möglich
Integration Metallwerkstatt	möglich	vertiefte Prüfung notwendig	möglich
Zusätzliches Musikzimmer	möglich	vertiefte Prüfung notwendig	möglich
Auslagerung Kindergarten nach Hundwil	möglich	möglich	nicht sinnvoll

Varianten A - C mit baulichen Rückschlüssen und Optionen

Varianten Schätzung des Finanzbedarfs

Kostenkennwerte

Die Schätzung des Finanzbedarfs basiert auf Kostenkennwerten. Für die Sanierung des Primarschulhauses wird für die BKP-Position 2 „Gebäude“ von einem Kennwert von 550 Fr./m³ ausgegangen (siehe Tabelle rechts). Auf alle BKP-Positionen hochgerechnet und mit einer Reserve von 20 % ergeben sich für die Gesamt-sanierung des Primarschulhauses Kosten in Höhe von 1,95 Mio. Franken. Zum Vergleich: Im Baukreditantrag von 2021 war die Sanierung des Primarschulgebäudes mit 1,62 Mio. Franken veranschlagt, jedoch ohne separat ausgewiesene Reserven.

Für die Neu- und Erweiterungsbauten wird für die BKP-Position 2 „Gebäude“ ein Kennwert von 1'140 Fr./m³ zugrunde gelegt. Dieser Wert entspricht demjenigen aus dem Baukreditantrag von 2021. Für die Neu- und Erweiterungsbauten ist jeweils eine Reserve von 10 % berücksichtigt.

Raumprogramme für Erweiterungsbauten

Bei den Neu- und Erweiterungsbauten sind neben den Kennwerten auch die zu erstellenden Räume entscheidend. Die entsprechenden Raumprogramme der einzelnen Teilprojekte basieren auf den Richtraumprogrammen der Primar- und Oberstufe. Für die Kindergärten orientiert sich der Raumbedarf an Erfahrungswerten vergleichbarer Kindergartenprojekte in anderen Gemeinden.

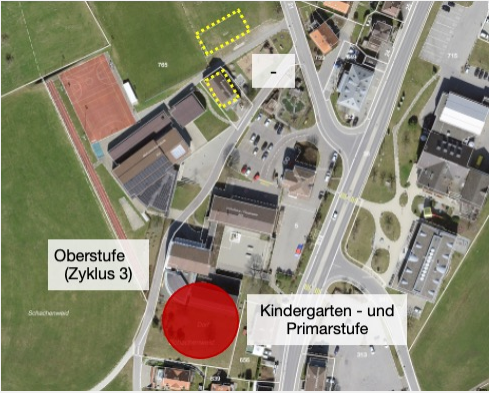
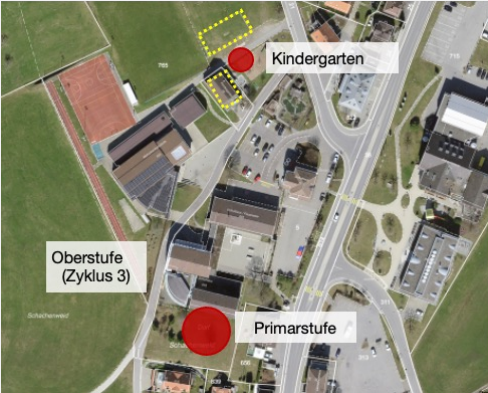
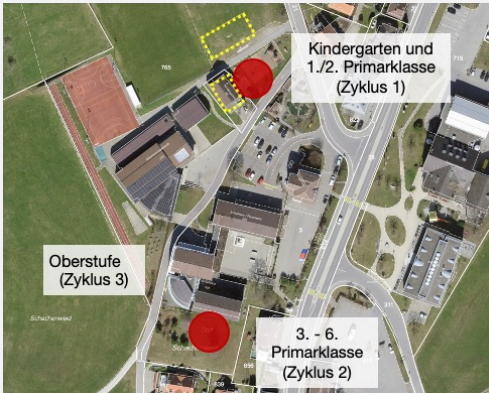
Gesamtkosten und Kostenabgrenzung

Auf der nachfolgenden Seite ist der Finanzbedarf pro Variante über alle Teilprojekte zusammengefasst. Die detaillierten Kostenberechnungen inklusive der den Varianten zugrunde liegenden Raumprogramme können der Beilage 4 entnommen werden.

BKP	Beschrieb	Einheit	Sanierungen	Neubauten	Bemerkungen
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	% BKP 2	5%	5%	
BKP 2	Gebäude	CHFm2GF	2'100.00 ≈ 550.- / m3	4'000.00 ≈ 1'140.- / m3	Neubau dito Projekt 2021
BKP 4	Umgebung	% BKP 2	0%	-	Neubau Projektabhängig
BKP 5	Baunebenkosten	% BKP 2	5%	5%	
BKP 6	Reserve	% BKP 2	20%	10%	
BKP 9	Ausstattung	% BKP 2	0%	8%	Neubau Budget
Formquotient	HNF / GF			0.63	
	Faktor HNF zu GF			1.59	
	Faktor HNF zu GF, gerundet			1.6	
Abgrenzung	<ul style="list-style-type: none"> > Kosten SIA-Phasen > inkl. Planungshonorare und MWST 8.1% > Kostengenauigkeit ±30% > Baupreisindex: April 2025 				

Übersicht Kostenkennwerte

Varianten Schätzung Finanzbedarf

	VARIANTE A Alle Nutzungen beim Oberstufen- und Primarschulhaus	VARIANTE B Ersatzneubau Kindergarten am heutigen Standort	VARIANTE C Ersatzneubau Zyklus 1 am heutigen Kindergartenstandort
Kosten SIA-Phasen 3 - 5 inkl. Planungshonorare und MWST 8.1% Kostengenauigkeit ±30 % Baupreisindex: April 2025			
Kostenbasis	CHF 13'850'000.-	CHF 11'600'000.-	CHF 11'600'000.-
Sanierung Primarschulhaus	0.-	1'950'000.-	1'950'000.-
Erweiterung Primarschulhaus	13'400'000.- (Ersatzneubau)	6'650'000.- (Erweiterung)	5'000'000.- (Erweiterung)
Ersatzneubau Kindergarten	250'000.-	2'800'000.-	4'250'000.-
Demontage Provisorium und Aussenraum KG	200'000.-	200'000.-	400'000.-
Optionen	CHF 3'030'000.-		
Integration 2te Schulküche	1'400'000.-		
Integration Metallwerkstatt	980'000.-		
Musikzimmer	650'000.-		
Auslagerung Kindergarten nach Hundwil	-2'550'000.-	-2'550'000.-	nicht sinnvoll

Schätzung Finanzbedarf Varianten A - C

Varianten Beurteilung

	VARIANTE A Alle Nutzungen beim Oberstufen- und Primarschulhaus	VARIANTE B Ersatzneubau Kindergarten am heutigen Standort	VARIANTE C Ersatzneubau Zyklus 1 am heutigen Kindergartenstandort
Schulbetrieb	≈ Kindergarten ohne gesonderten Aussenraum	++ Auslagerung Kindergarten schulbetrieblich attraktiv > Aussenraum	++ Auslagerung Zyklus 1 schulbetrieblich attraktiv > Aussenraum
Potential für Ausbau für Betreuung	++ Ausbaupotential beim Grundstück Kindergarten vorhanden	++ Ausbaupotential beim Kindergarten vorhanden	++ Ausbaupotential bei Zyklus 1 Gebäude vorhanden
Bau und Planung	++ Ersatzneubau	-- Erweiterung Primarschule zweiseitig wenig erfolgsversprechend	++ Erweiterung Primarschulhaus einseitig sinnvoll
Provisorien während der Bauphase	≈ kein wesentlicher Vorteil	≈ kein wesentlicher Vorteil	++ Zyklus 1 Gebäude ermöglicht zusätzlichen Schulraum in Etappe 1
Kosten	--	≈	≈

Beurteilung der Varianten A - C

Varianten Variantenentscheid

Variante A: Hohe Kosten ohne schulbetrieblich optimale Voraussetzungen

Die Variante mit den höchsten Kosten ist Variante A. Ein Ersatzneubau birgt aufgrund der weniger eingeschränkten Gestaltungsmöglichkeiten zudem die Gefahr zusätzlicher Begehrlichkeiten, was die Kosten weiter erhöhen kann. Zudem ist nicht garantiert, dass der Abbruch des heutigen Kindergartens ohne gleichwertigen Ersatzneubau aufgrund der Bestimmungen der Ortsbildschutzzone bewilligt würde.

Aus schulbetrieblicher Sicht ist Variante A ebenfalls nicht optimal. Die Zusammenführung der Kindergärten mit der gesamten Primar- und Oberstufe führt zu einer sehr starken Konzentration von Schülerinnen und Schülern auf engem Raum. Auch ist fraglich, inwiefern der für den Kindergarten wichtige Aussenraum realisiert werden kann.

Variante B: Keine guten Voraussetzungen für einen nachhaltigen Erweiterungsbau beim Primarschulhaus

Ein Ersatzneubau für zwei Kindergartenklassen anstelle des heutigen Kindergartens stellt grundsätzlich eine sinnvolle und nachhaltige bauliche Massnahme dar. Allerdings kann der Raumbedarf für die Oberstufe und die Primarstufe unter Wahrung der Baustruktur des Primarschulhauses kaum befriedigend abgedeckt werden.

Variante C: Optimale Voraussetzungen für eine zukunftsgerichtete Schule

Variante C bietet die besten Voraussetzungen für einen zukunftsgerichteten Ausbau der Schule – sowohl aus schulbetrieblicher als auch aus planerischer und baulicher Sicht.

Stärkung der Zusammenarbeit im Zyklus 1

Aus schulbetrieblicher Sicht ist eine Konzentration des Zyklus 1 mit den Kindergärten und den zwei ersten Primarschuljahrgängen sinnvoll, da eine intensivere Zusammenarbeit innerhalb dieses Zyklus im Lehrplan 21 vorgesehen ist. Zudem bietet der Standort des heutigen Kindergartens das beste Potenzial für einen kindgerechten Aussenraum, der gerade für die jüngsten Kinder besonders wichtig ist.

Einseitiger Erweiterungsbau verspricht ideale Voraussetzungen

Der einseitige Erweiterungsbau am bestehenden Primarschulhaus ermöglicht eine clusterartige Anordnung von jeweils vier Klassenzimmern mit Gruppenräumen. Dadurch können sowohl auf der Primar- als auch auf der Oberstufe optimale Bedingungen für einen zukunftsorientierten Unterricht geschaffen werden.

Zwei Erweiterungsprojekte ermöglichen Etappierung

Durch zwei in etwa gleich grosse Erweiterungsbauten kann der zusätzliche Schulraum gestaffelt realisiert werden. Dadurch kann der Bedarf an Provisorien während der Sanierung des Primarschulhauses am besten reduziert werden.

Ausbaupotential für die Betreuung vorhanden

Das Gebäude für Zyklus 1 kann so konzipiert werden, dass ein späterer Ausbau um Betreuungsräume möglich ist. Da vor allem die Kleinsten möglichst vor Ort betreut werden müssen, wäre die Betreuung auch am richtigen Ort.

Aufgrund all dieser Gründe basiert das Entwicklungskonzept auf Variante C.

Entwicklungskonzept Teilprojekte 1- 3

Teilprojekte 1 - 3

Das Entwicklungskonzept basiert auf Variante C und besteht aus drei Teilprojekten.

Das **erste Teilprojekt** sieht ein Ersatzneubau für zwei Kindergartenklassen sowie für die 1. und 2. Primarklasse anstelle des heutigen Kindergartens vor. Damit werden die Schülerinnen und Schüler des ersten Zyklus an diesem Standort vereint.

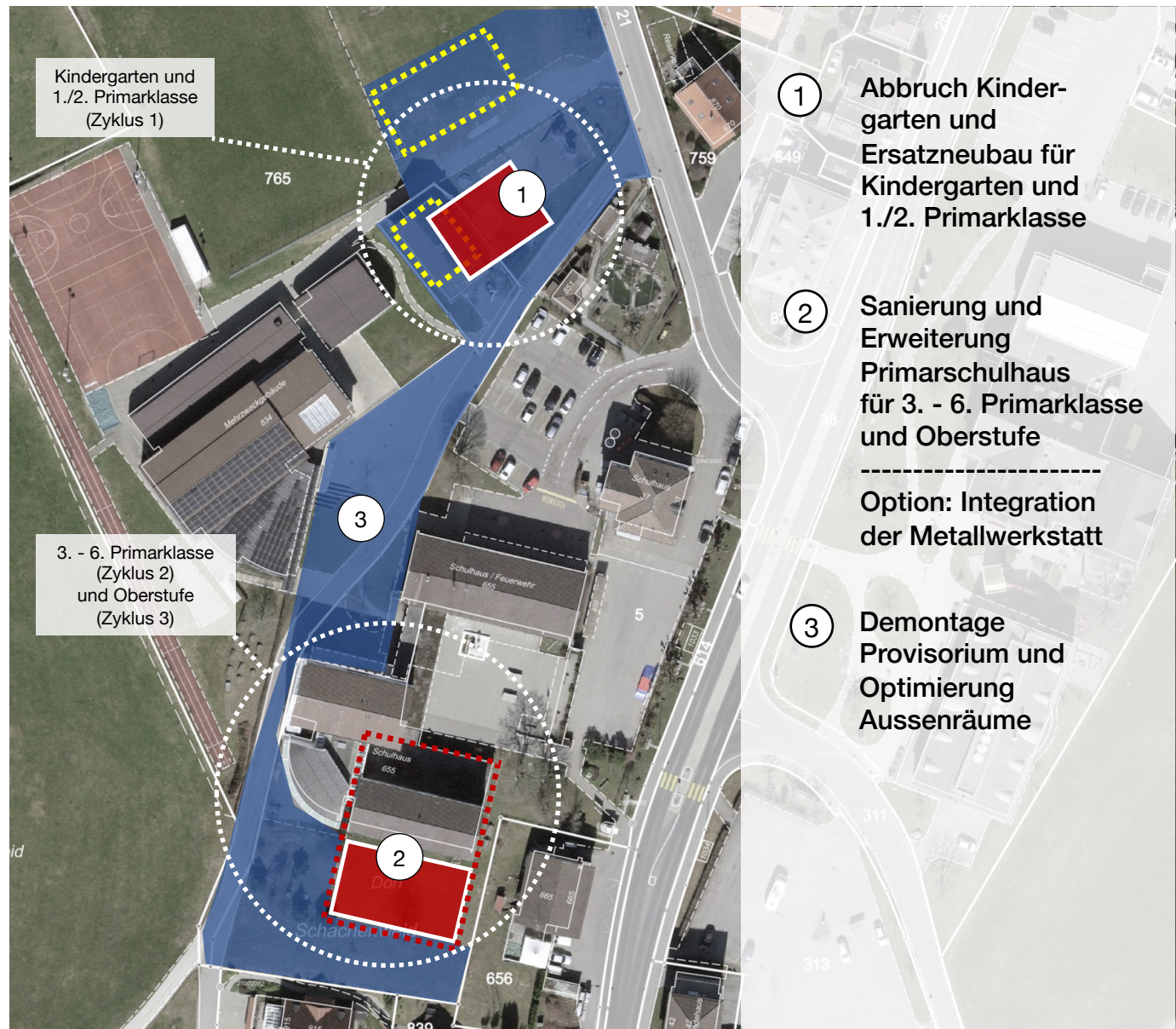
Im **zweiten Teilprojekt** wird das heutige Primarschulhaus saniert und südseitig um einen Anbau erweitert. Zusammen mit den Räumlichkeiten im bestehenden Oberstufenschulhaus und im Rundbau kann so ausreichend Platz für die 3. - 6. Primarklasse und die Oberstufe geschaffen werden (Zyklus 2 und 3).

Das **dritte Teilprojekt** umfasst den Abbruch des Provisoriums und die Instandsetzung und Neugestaltung des Aussenraums rund um den neuen „Zyklus 1-Bau“. Um den Zusammenhalt der Schulanlage zu stärken, soll sich der Bearbeitungsperimeter des Aussenraums bis zum Erweiterungsbau am Primarschulhaus erstrecken (blau eingzeichneter Bereich).

Nutzungen in Hundwil

Zukünftig soll auf die zweite Schulküche in Hundwil verzichtet werden, indem die Stundenplanplanung so optimiert wird, dass die Schulküche im Erdgeschoss des Primarschulhauses ausreicht. Ob die derzeit in Hundwil ausgelagerte Metallwerkstatt in den Erweiterungsbau beim Primarschulhaus integriert werden soll, bleibt im Entwicklungskonzept noch offen. In der anstehenden Machbarkeitsstudie wird diese Option vertieft geprüft, auch hinsichtlich des Kosten-Nutzen-Verhältnisses.

Das Entwicklungskonzept sieht keine neuen Auslagerungen von Nutzungen nach Hundwil vor. Während der Bauphasen soll die Raumreserve in Hundwil jedoch, soweit möglich, genutzt werden, um zusätzliche Provisorien weitgehend zu vermeiden.



Übersicht Teilprojekte 1 - 3 und Nutzungsverteilung

Entwicklungskonzept Nutzungsanpassungen in den Bestandsbauten

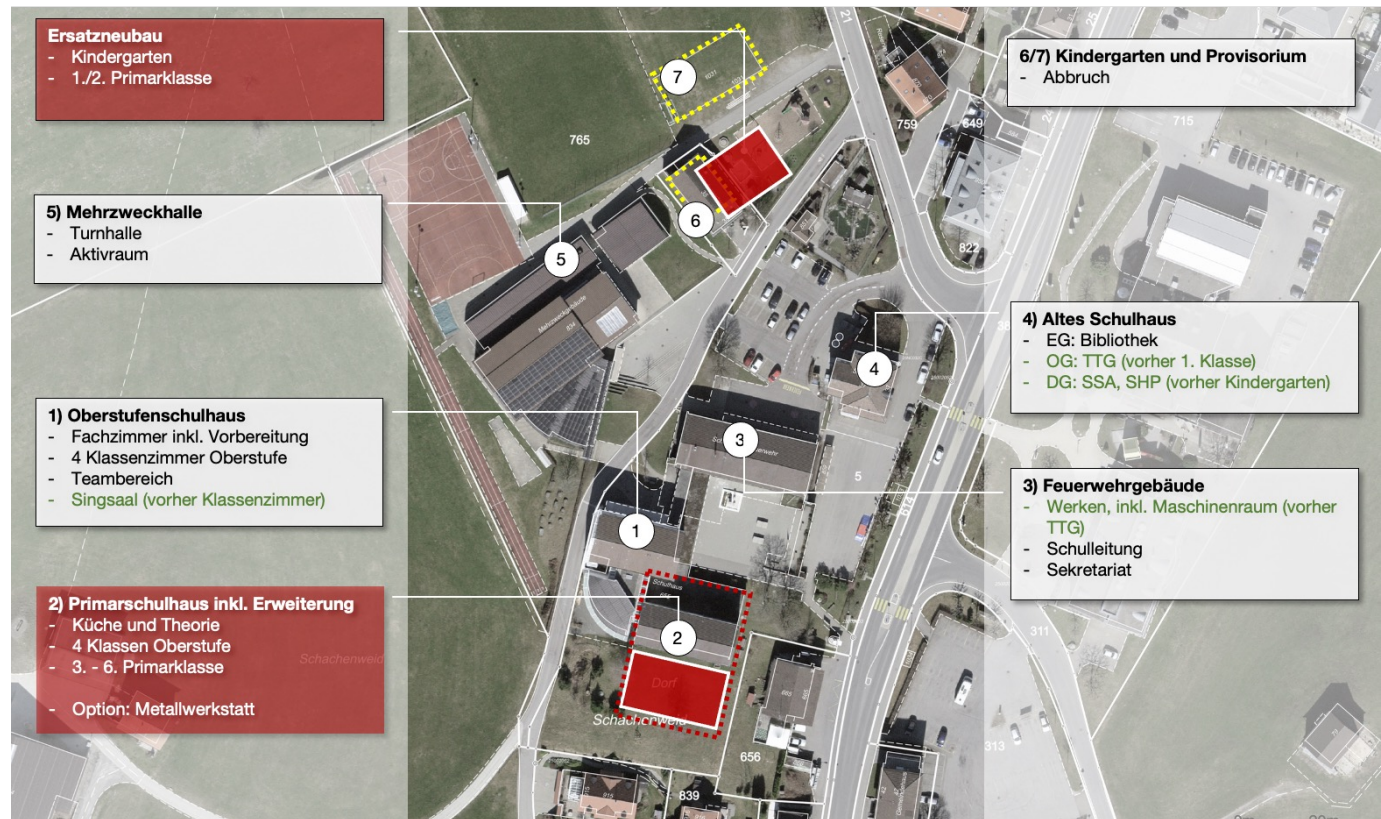
Nutzungsanpassungen in den Bestandsbauten

Im Alten Schulhaus bleibt die Bibliothek im Erdgeschoss erhalten. Das Klassenzimmer im ersten Obergeschoss wird zu einem TTG-Raum umfunktioniert, und die bisherigen Kindergartenräume im zweiten Obergeschoss werden künftig als Förderräume genutzt (SSA, SHP).

Im Feuerwehrgebäude kann durch den Wegfall des TTG-Zimmers ein Maschinenraum für die Holzwerkstatt eingerichtet werden. Das Büro der Schulleitung sowie das Sekretariat bleiben unverändert. Auch die Nutzungen im Mehrzweckgebäude, einschließlich Turnhalle und Aktivraum, bleiben bestehen.

Verzicht auf Musikzimmer

Im Richraumprogramm der Oberstufe ist ein Musikzimmer optional vorgesehen. Darauf wird verzichtet. Der Musikunterricht kann stattdessen im Singsaal, im Aktivraum sowie auf der Primarstufe in den Klassenzimmern durchgeführt werden.



Nutzungsverteilung

Entwicklungskonzept Teilprojekt 1

Ersatzneubau Kindergartengebäude

Für eine optimale Positionierung des Ersatzneubaus muss voraussichtlich zunächst das bestehende Kindergartengebäude abgebrochen werden. Das Provisorium bleibt jedoch während der Bauphasen bestehen und wird erst nach Bezug der Erweiterungsbauten demontiert. Bei der Konzeption des Neubaus sind folgende Aspekte besonders zu beachten:

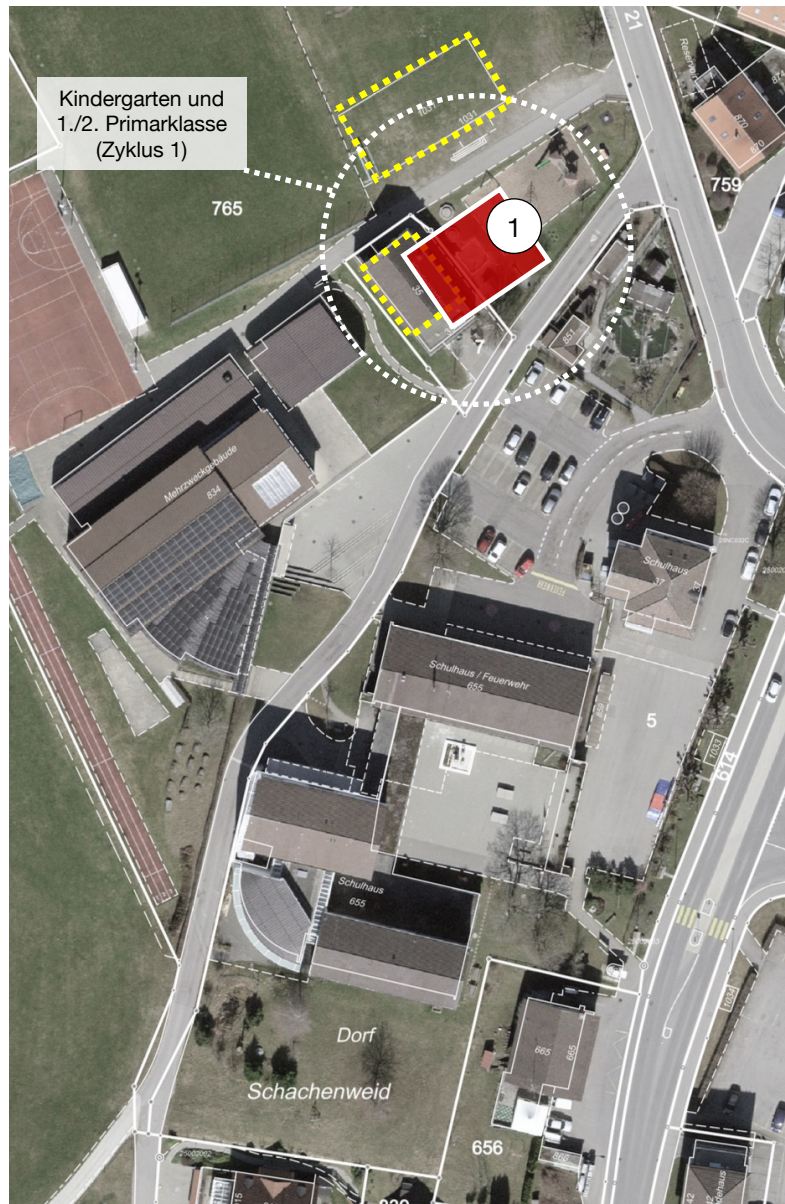
- Der Neubau soll möglichst optimal in die Schulanlage eingebunden werden und sich der Anlage „zuwenden“. Dabei sind auch der Baumbestand sowie die Zufahrt zu den Sportplätzen zu berücksichtigen.
- Das Erdgeschoss soll über den Garderobenbereich der Kindergärten möglichst durchlässig gestaltet werden, sodass der anstelle des heutigen Provisoriums entstehende Kindertanzenausenraum gut in die Schulanlage integriert werden kann.
- Der Neubau muss die Anforderungen der Ortsbildschutzzone erfüllen und sich harmonisch in das bestehende Ensemble einfügen. Für einen positiven Bauentscheid sind insbesondere Geschossigkeit und Dachform massgebend.

Ersatzneubau erweiterbar konzipieren

Der Ersatzneubau soll so geplant werden, dass er bei Bedarf später erweitert werden kann, insbesondere falls das Betreuungsangebot auf der Schulanlage integriert werden soll.

Raumprogramm Ersatzneubau

Das Raumprogramm für den Ersatzneubau ist der nebenstehenden Tabelle zu entnehmen. In dieser Phase werden nur die Hauptnutzflächen berücksichtigt. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie ist das Raumprogramm mit den notwendigen Nebennutzflächen, wie WC-Anlagen, Reinigungsräumen und Lagerflächen, zu präzisieren. In den Kosten ist dieser Anteil bereits berücksichtigt.



1 Abbruch Kindergarten und Ersatzneubau für Kindergarten und 1./2. Primarklasse

Raumprogramm Ersatzneubau	Anz.	NF m2	Total NF m2
Kindergartenstufe			240
Hauptraum	2	80	160
Gruppenraum	2	20	40
Förderung	1	20	20
Materialraum	1	20	20
Primarstufe			200
Klassenzimmer	2	80	160
Gruppenraum	1	20	20
Lehrerstützpunkt	1	20	20
Hauswartung			35
Hauptreinigungsraum	1	15	15
Büro Hauswartung	1	20	20

Teilprojekt 1 mit Raumprogramm

Entwicklungskonzept Teilprojekt 2

Sanierung und Erweiterung Primarschulhaus

Das bestehende Primarschulhaus soll südseitig um einen dreigeschossigen Anbau erweitert werden. Durch das Verlegen der Treppe in den Erweiterungsbau kann zusammen mit dem bestehenden Primarschulhaus ein Gebäude konzipiert werden, das auf jedem Geschoss vier Klassenzimmer inklusive zugehöriger Gruppenräume sowie eine dazwischenliegende Erschliessungszone bietet. Diese Erschliessungszone kann sowohl als Garderobenbereich als auch als erweiterte Lernzone genutzt werden (Klassencluster). Mit der Erstellung des Erweiterungsbaus soll auch das bestehende Primarschulhaus saniert werden. Neben der Instandsetzung und der Erfüllung der energetischen Anforderungen soll das Gebäude auch an die geltenden Vorschriften hinsichtlich Brandschutz, Barrierefreiheit und Erdbebensicherheit angepasst werden.

Anpassung der Nutzungsverteilung

Aus den schematischen Plänen auf der Folgeseite lässt sich eine mögliche neue Nutzungsverteilung ableiten. Gemäss dieser Verteilung entsteht im ersten Obergeschoss ein Cluster für vier Oberstufenklassen und im zweiten Obergeschoss ein Cluster für vier Primarklassen (3. - 6. Primarklasse). Im Erdgeschoss wird die bestehende Küche um einen Theorieraum erweitert. Optional könnte hangseitig im Erdgeschoss auch die Metallwerkstatt integriert werden. Die genaue Nutzungsverteilung wird in der Phase der Machbarkeitsstudie vertieft untersucht.

Raumprogramm Erweiterungsbau

Das Raumprogramm für den Erweiterungsbau ist der nebenstehenden Tabelle zu entnehmen. In dieser Phase werden nur die Hauptnutzflächen berücksichtigt. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie ist das Raumprogramm mit den notwendigen Nebennutzflächen, wie WC-Anlagen, Reinigungsräumen und Lagerflächen, zu ergänzen. In den Kosten ist dieser Anteil bereits berücksichtigt.



2

Sanierung und Erweiterung Primarschulhaus für 3. - 6. Primarklasse und Oberstufe

Option: Integration der Metallwerkstatt

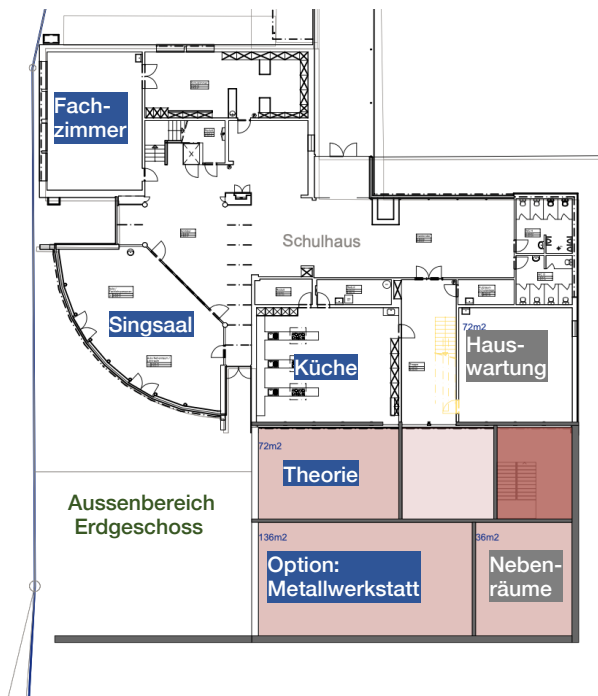
Raumprogramm Ersatzneubau	Anz.	NF m2	Total NF m2
Erdgeschoss			205
Theorieraum (Küche)	1	70	70
Hauptreinigungsraum	1	15	15
Opt. Metallwerkstatt	1	80	80
Opt. Maschinenraum	1	40	40
1. Obergeschoss			180
Klassenzimmer	2	80	160
Gruppenraum	1	20	20
2. Obergeschoss			180
Klassenzimmer	2	80	160
Gruppenraum	1	20	20

Teilprojekt 2 mit Raumprogramm

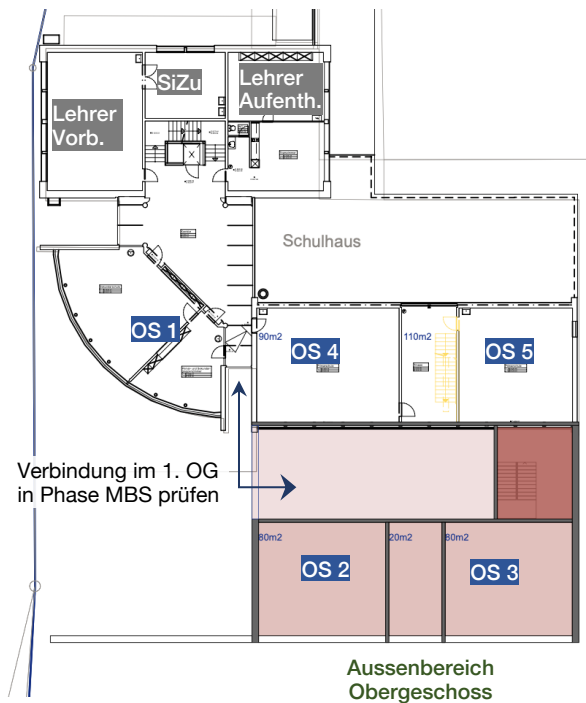
Entwicklungskonzept Teilprojekt 2 - Schemapläne



Querschnitt



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Entwicklungskonzept Teilprojekt 3

Abbruch Provisorium und Neugestaltung Aussenraum

Mit Fertigstellung der beiden Erweiterungsbauten kann das Provisorium demontiert und der Aussenbereich rund um den Neubau des «Zyklus 1- Gebäudes» fertiggestellt werden. Sämtliche Aufwendungen für den Aussenraum des Kindergartens, einschließlich der Demontage des Provisoriums und des Rückbaus der Fundationen, sind im Teilprojekt 3 budgetiert. Dabei sollen die bestehenden Spielgeräte wiederverwendet werden und der Spielbereich auch künftig für die Bevölkerung frei zugänglich sein. Die Budgetpositionen beinhalten auch die Planungskosten sowie die Mehrwertsteuer.

Aussenraum beim Erweiterungsbau Primarschulhaus

Die Budgetposition für den Erweiterungsbau des Primarschulhauses umfasst Anpassungen im Aussenraum, sodass künftig Teilbereiche als Aufenthalts- oder Aussenarbeitsbereich genutzt werden können.

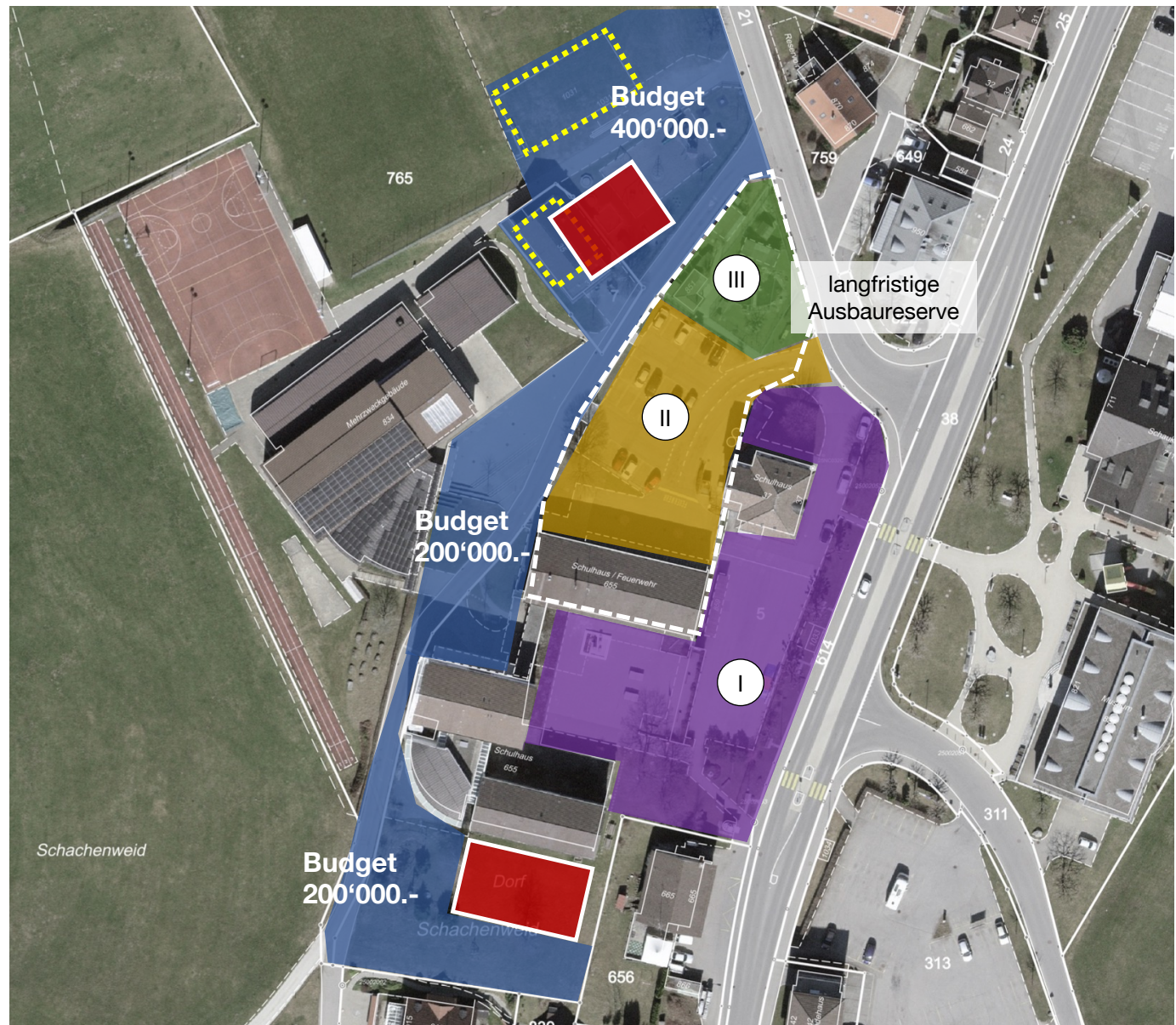
Optimierung des rückwertigen Aussenraums

Der rückwärtige Aussenraum, also der Bereich hinter dem Oberstufenschulhaus bis zum künftigen «Zyklus 1 - Gebäude», soll bei Bedarf optimiert werden. Dabei stehen folgende Themen im Vordergrund:

- Stärkung der Schulanlage durch einen zusammenhängenden Aussenraum
- Optimierung des Zugangs zum rückwärtigen Aussenraum zwischen Oberstufenschulhaus und Feuerwehrgebäude
- Verbesserung des Haltebereichs für den Schulbus
- Gegebenenfalls Anpassungen im Zusammenhang mit der Temporeduktion auf dem Strassenabschnitt innerhalb der Schulanlage

Aussenraumbereiche I - III bleiben unverändert

In den Aussenraumbereichen I - III (vgl. Abbildung) sind im Rahmen dieses Entwicklungskonzepts keine baulichen Massnahmen vorgesehen. Die Bereiche II und III werden gemäss den Ausführungen im Kapitel „Ausbaupotenziale“ sowie im Zusammenhang mit dem Feuerwehrgebäude als langfristige Ausbaureserve ausgewiesen.



Teilprojekt 3

Entwicklungskonzept Schätzung Finanzbedarf

Schätzung des Finanzbedarfs für Umsetzung des Entwicklungskonzepts

Für die Teilprojekte 1 - 3 wird der Finanzbedarf auf rund 12 Mio. Franken geschätzt. Die Kosten wurden anhand des notwendigen Raumbedarfs und unter Berücksichtigung von Kostenkennwerten für Schulbauten berechnet (vgl. Übersicht Kostenkennwerte auf Seite 20). Die Kosten für die optionale Integration der Metallwerkstatt sind separat mit knapp 1 Mio. Franken ausgewiesen. In diesen Kosten sind sämtliche Aufwendungen für die Umsetzung des Entwicklungskonzepts enthalten, einschliesslich der notwendigen Nutzungsanpassungen im Feuerwehrgebäude (Einbau eines Maschinenraums) sowie im Alten Schulhaus (Umnutzung von Klassenzimmern zu Räumen für textiles Werken und von Kindergartenräumen zu Förderungsräumen).

Weitere Kosten

Es werden künftig auch zusätzliche Instandsetzungs-massnahmen auf der Schulanlage Stein erforderlich sein. Diese können jedoch vollständig unabhängig vom vorliegenden Entwicklungskonzept umgesetzt werden. Auch der Zeitpunkt der Instandsetzung ist noch offen. In den von Architekturbüro Archplan aus St. Gallen erstellten Zustandsanalysen werden die entsprechenden Kosten ausgewiesen (vgl. Beilage 2). Bereits erledigte Instandsetzungsarbeiten sind in untenstehender Zusammenstellung abgezogen.

Gebäude	Kosten
Rundbau	390'000.-
Altes Schulhaus	1'070'000.-
Mehrzweckhalle	760'000.-
Feuerwehrgebäude	1'460'000.-
Sekundarschulhaus	200'000.-
Total	3'880'000.-
inkl. Planungshonorare, MWST 8.1%	

Investitionsbedarf unabhängig vom Entwicklungskonzept

Nr.	Beschrieb	CHF	Bemerkungen
1	Ersatzneubau Kindergarten und 1./2. Primarklasse	4'250'000.-	inkl. Abbruch bestehender Kindergarten
2	Sanierung und Erweiterung Primarschulhaus	6'950'000.-	
	Sanierung Primarschulhaus	1'950'000.-	gemeinsame Nutzung durch PS und OS
	Erweiterung Primarschulhaus	5'000'000.-	gemeinsame Nutzung durch PS und OS
3	Demontage Provisorium und Optimierung Aussenräume	800'000.-	
	Demontage Provisorium, inkl. Aussenraum	400'000.-	Neugestaltung Aussenraum beim Ersatzneubau Kindergarten und 1./2. Primarklasse
	Aufwertung Zwischenraum	200'000.-	Bereich Mehrzweckhalle bis zum Oberstufenschulhaus
	Aussenraum beim Primarschulhaus	200'000.-	
	Total	12'000'000.-	Kostengenauigkeit ± 30%
	Optionen		
	Integration Metallwerkstatt	980'000.-	
			Kosten SIA-Phasen 3 - 5 inkl. Planungshonorare und MWST 8.1% Kostengenauigkeit ±30 % Baupreisindex: April 2025

Entwicklungskonzept: Investitionsbedarf

Weiteres Vorgehen

Machbarkeitsstudie

Im nächsten Schritt soll im Rahmen einer Machbarkeitsstudie die Umsetzbarkeit des Entwicklungskonzepts vertieft geprüft und die Kosten detailliert berechnet werden. Der Schwerpunkt liegt dabei auf dem Erweiterungsbau beim Primarschulhaus, da der Nachweis der Machbarkeit entscheidend für einen Kreditantrag ist. Auch die Nebenräume wie WC-Anlagen, Reinigungsräume und Lagerräume sind in die Planung einzubeziehen. In den Kosten ist dieser Anteil über den Formquotienten (HNF zu GF) bereits berücksichtigt.

Plausibilisierung des Terminplans und der finanziellen Tragbarkeit

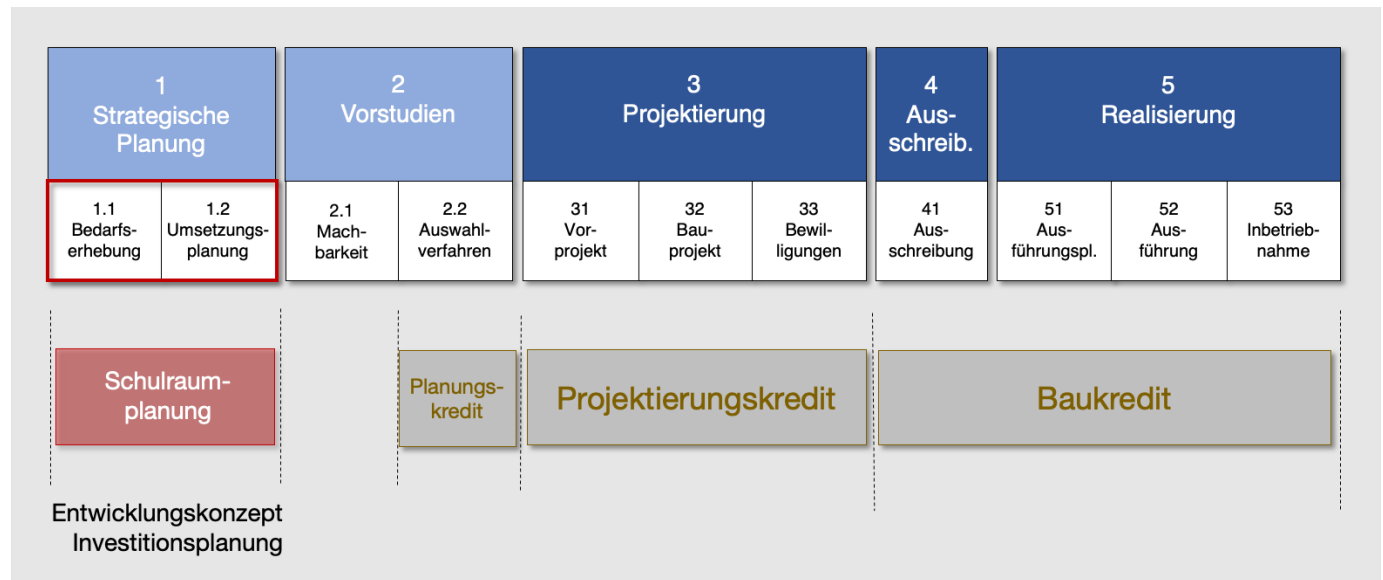
Gleichzeitig soll die finanzielle Tragbarkeit des Projekts für die Gemeinde Stein im Zusammenhang mit anderen notwendigen Investitionen überprüft und aufgezeigt werden. Dabei können sich Rückschlüsse auf den Terminplan ergeben.

Einbezug der Bevölkerung

Erfahrungsgemäss ist es wichtig, die Bevölkerung über das vorliegende Entwicklungskonzept zu informieren und in geeigneter Form einzubeziehen.

Kreditabstimmung

Ziel ist es, möglichst Ende 2026 einen Kreditantrag vorzulegen, damit die Bevölkerung über die bauliche Weiterentwicklung der Schulanlage in Stein abstimmen kann.



Phasenplan der Immobilienentwicklung in der Schweiz

Beilagenverzeichnis

Beilagen

- 01 Bericht Schulraumstrategie 2040 vom 16.06.2023
inkl. Beilagen 1-3
- 02 Zustandsanalysen Schulareal Stein vom April 2024
Analysen über alle Schulgebäude
- 03 Richtraumprogramme Primar- und Oberstufe
vom 13.06.2025
- 04 Schätzung des Finanzbedarfs über alle Varianten
inkl. jeweilige Raumprogramme vom 19.09.2025

Immoprogress AG
Universitätsstrasse 87
8006 Zürich
044 350 45 45
www.immoprogress.ch