

## STADTRAT

Stadthaus  
Postfach 1000  
8200 Schaffhausen  
T + 41 52 632 51 11  
[www.stadt-schaffhausen.ch](http://www.stadt-schaffhausen.ch)

An den  
Grossen Stadtrat  
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrats vom 24. Oktober 2023

### Sanierung und Dachgeschossausbau Schulhaus Emmersberg

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen die Vorlage «Sanierung und Dachgeschossausbau Schulhaus Emmersberg». Mit dem vorliegenden Projekt werden die gemäss Schulraumplanung notwendigen Räumlichkeiten geschaffen. Darüber hinaus besteht erheblicher Sanierungsbedarf und das Gebäude wird an die heutigen Anforderungen angepasst. Dafür wird ein Investitionskredit von 9.8 Mio. Franken beantragt.



## **1. Zusammenfassung**

### **1.1 Sanierungs- und Erweiterungsbedarf ausgewiesen**

Das Schulhaus Emmersberg ist ein historisches Gebäude mit Baujahr 1894 und muss aufgrund des baulichen Zustandes, den heute geltenden gesetzlichen Bestimmungen und der steigenden Schülerzahl saniert und erweitert werden.

Die Schulraumplanung der Stadt Schaffhausen zeigt den Bedarf an zusätzlichen Klassenzimmern auf. Für einen zeitgemässen Unterricht sind Gruppenräume und weitere Räumlichkeiten notwendig. Der Sanierungsbedarf ist erheblich, insbesondere die Dach-, Sanitär- und Elektroinstallationen müssen umfassend erneuert werden. Zudem ist das Schulhaus Emmersberg in Bezug auf die Erdbebensicherheit und die Barrierefreiheit an die heute geltenden Vorgaben anzupassen.

### **1.2 Ausbau des Dachgeschosses als beste Variante**

In einem ersten Schritt wurden verschiedene Varianten evaluiert. Überprüft wurde ein Anbau an das bestehende Schulhaus, ein Ergänzungsneubau, der Ausbau des Dachgeschosses und auch eine Aufstockung der Turnhalle.

Dabei zeigte sich, dass der Ausbau des Dachgeschosses im bestehenden Schulhaus die beste Lösung ist. Das Aufstocken der Turnhalle wäre naheliegend, bringt jedoch umfangreiche statische Ertüchtigungen mit sich. Mit einem Anbau oder Neubau würden die bereits heute knappen Aussenräume verkleinert. Zudem wären die umfassenden Sanierungsmassnahmen im bestehenden Gebäude bei allen Varianten notwendig.

Deshalb wurde das vorliegende Projekt ausgearbeitet, mit dem das Dachgeschoss ausgebaut und gleichzeitig das Gebäude saniert und an die geltenden Anforderungen angepasst wird.

### **1.3 Umfassende Massnahmen zur Erweiterung und Sanierung**

Das Projekt zur Sanierung des Schulhauses Emmersberg und zur Schaffung von zusätzlichem Schulraum umfasst folgende Massnahmen:

- Im Untergeschoss entstehen zwei neue Klassenzimmer, die mit zusätzlichen Fassadenfenstern natürlich ausgeleuchtet werden.
- Die Räume für textiles und technisches Gestalten (TTG) werden neu im Dachgeschoss untergebracht. So können sämtliche TTG-Räume auf einem Geschoss angeordnet werden.
- Die heutigen TTG-Räume stehen als zusätzliche Klassenzimmer zur Verfügung.
- Durch die optimierte Raumaufteilung im Dachgeschoss werden Gruppenräume und kleinere Fachräume erstellt.
- Im Dachgeschoss wird eine Bibliothek eingerichtet.
- Das Zimmer für die Lehrpersonen wird erneuert und mit dem Kopier- und Arbeitsraum für die Unterrichtsvorbereitung verbunden.

- In den Korridoren werden Lernstationen erstellt, die ein individuelles Unterrichten und Lernen ermöglichen.
- Der Gebäudezugang im Erdgeschoss wird hindernisfrei mit einer Rampe ausgeführt.
- Mit einem Lift über sämtliche Geschosse wird das Gebäude hindernisfrei zugänglich.
- Die WC-Anlagen auf allen Geschossen werden neu angeordnet und saniert.
- Die Anforderungen bezüglich Erdbebensicherheit werden mit verschiedenen baulichen Massnahmen erfüllt.

#### **1.4 *Finanzielle Auswirkung und Zeitplan***

Die Gesamtkosten für die Sanierung und Erweiterung des Schulhauses Emmersberg werden auf rund 9.928 Mio. Franken beziffert. Davon sind 4.4 Mio. Franken für Sanierungen notwendig und gelten als gebundene Ausgaben.

In den Gesamtkosten enthalten sind die bereits vom Grossen Stadtrat bewilligten Projektierungskosten. Mit der Vorlage wird ein Investitionskredit von 9.778 Mio. Franken beantragt.

Die kantonalen Subventionen werden auf 0.52 Mio. Franken geschätzt, so dass der Stadt Schaffhausen Nettoinvestitionen von rund 9.4 Mio. Franken verbleiben. Der Kredit wird nach der Beratung des Grossen Stadtrates der Stimmbevölkerung zum Entscheid vorgelegt.

Nach der Volksabstimmung wird das Bauprojekt ausgearbeitet und das Baugesuch eingereicht. Anschliessend werden die Arbeiten ausgeschrieben. Die Ausführung wird im Zeitraum 2026 bis 2027 angestrebt. Die Eröffnung ist auf den Beginn des Schuljahres 2027/28 geplant.

#### **1.5 *Würdigung***

Das Projekt ist ein weiterer Schritt zur Umsetzung der Schulraumplanung der Stadt Schaffhausen. Mit dem Ausbau des Dachgeschosses des Schulhauses Emmersberg wird der ausgewiesene Schulraumbedarf gedeckt.

Das Gebäude entspricht nach der Sanierung dem heutigen Stand der Technik und den gesetzlichen Anforderungen. Die Sanierung gewährleistet gute Bedingungen für den Unterricht und einen hindernisfreien Zugang. Die Installationen im historischen Gebäude werden umfassend erneuert.

Die verdichtete Bauweise entspricht einem haushälterischen Umgang mit dem Boden und nimmt Rücksicht auf das Ortsbild. Der bestehende Raum im Dachgeschoss wird besser genutzt. Die Erweiterung mit diversen Klassen-, Fach-, Gruppenräumen und einer Bibliothek kann ohne Einschränkungen der Aussen- und Sportflächen realisiert werden. Davon profitieren neben der Schule und den Sportvereinen auch die Quartierbevölkerung und verschiedene Gruppen, die den Emmersbergsportplatz in ihrer Freizeit nutzen.

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>2</b>
1.1	Sanierungs- und Erweiterungsbedarf ausgewiesen.....	2
1.2	Ausbau des Dachgeschosses als beste Variante .....	2
1.3	Umfassende Massnahmen zur Erweiterung und Sanierung .....	2
1.4	Finanzielle Auswirkung und Zeitplan.....	3
1.5	Würdigung.....	3
<b>2.</b>	<b>Ausgangslage .....</b>	<b>6</b>
2.1	Primarschule Emmersberg .....	6
2.1.1	Aktuelle Situation Primarschule Emmersberg.....	6
2.1.2	Bedarf aus der Schulraumplanung.....	7
2.2	Schulergänzende Betreuung .....	7
2.2.1	Schülerhort Emmersberg .....	7
2.2.2	Schülerhort Rosengasse.....	7
2.2.3	Mittagstisch Altstadt.....	7
2.2.4	Private Institutionen .....	8
2.2.5	Abgrenzung.....	8
<b>3.</b>	<b>Projektanforderungen .....</b>	<b>9</b>
3.1	Anpassung an betriebliche Anforderungen .....	9
3.1.1	Zusätzliche Klassenzimmer .....	9
3.1.2	Gruppenräume.....	9
3.1.3	Nebenräume .....	9
3.2	Gesetzliche Anforderungen und Ertüchtigungen .....	9
3.2.1	Hindernisfreiheit.....	9
3.2.2	Erdbebensicherheit.....	9
3.2.3	Allgemeiner Sanierungsbedarf.....	10
3.2.4	Akustik .....	10
<b>4.</b>	<b>Geprüfte Varianten.....</b>	<b>11</b>
4.1	Anbau an bestehendes Schulhaus .....	11
4.2	Ergänzungsneubau.....	11
4.3	Aufstockung Turnhalle .....	12
4.4	Dachgeschossausbau.....	12
<b>5.</b>	<b>Sanierung und Dachgeschossausbau Schulhaus Emmersberg .....</b>	<b>13</b>
5.1	Sanierung und Betriebliche Anpassungen .....	13
5.1.1	Ertüchtigungen und Sanierungen .....	13
5.1.2	Betriebliche Anpassungen .....	13
5.2	Dachgeschossausbau.....	15
<b>6.</b>	<b>Finanzen und Termine.....</b>	<b>18</b>
6.1	Investitionskosten .....	18
6.2	Subventionen .....	18
6.3	Finanzielle Auswirkungen .....	18
6.4	Zeitplan .....	19
<b>7.</b>	<b>Zuständigkeiten .....</b>	<b>20</b>

<b>8.</b>	<b>Würdigung</b> .....	<b>21</b>
8.1	Vorteile und Chancen .....	21
8.2	Herausforderungen und Risiken .....	21

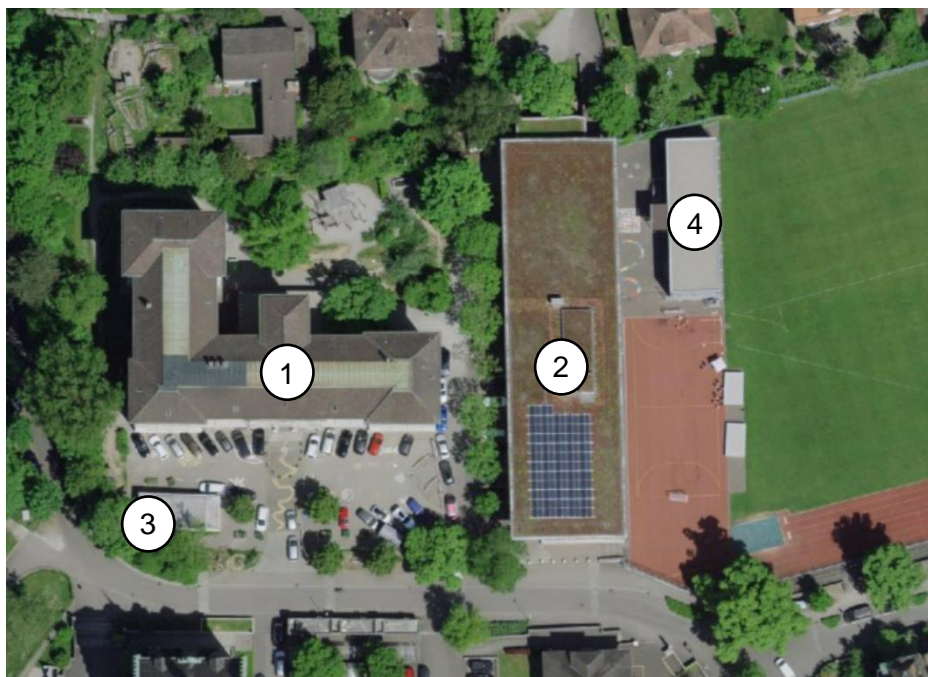
## 2. Ausgangslage

### 2.1 Primarschule Emmersberg

#### 2.1.1 Aktuelle Situation Primarschule Emmersberg

Die heutige Schulanlage Emmersberg besteht aus dem Schulgebäude mit Baujahr 1894 (1), der Turnhalle Emmersberg mit Baujahr 1933 (2) sowie den zwei Schulraumprovisorien welche 2017 (3) respektive 2020 (4) erstellt wurden.

Abbildung 1: Luftbild Schulanlage Emmersberg



Das Hauptgebäude ist zusammen mit der Turnhalle im Verzeichnis der schützenswerten Kulturdenkmäler der Stadt Schaffhausen aufgeführt.

Die Schulanlage Emmersberg ist eine zentrumsnahe Primarschule, in welcher 13 Primarschulklassen und sechs Kleinklassen (eine Einschulungsklasse und fünf Förderklassen) geführt werden. Die Schulanlage Emmersberg ist neben der Primarschule Steig der einzige Standort für Hilfs- und Förderklassen auf der Primarstufe in der Stadt Schaffhausen. Ausserdem sind die kantonalen Therapieangebote Psychomotorik und Logopädie im Turnhallengebäude untergebracht.

Die Infrastruktur der Schulanlage wird dem heutigen räumlichen Bedarf nicht mehr gerecht. Aufgrund des hohen Wachstums musste die Schulanlage bereits mit zwei Schulraumprovisorien erweitert werden. 2017 wurde ein Schulzimmer auf dem Pausenplatz als Stahlcontainer gemietet. 2020 wurde nochmals ein Schulraumprovisorium für vier Klassen auf dem Hartbelag, hinter der Turnhalle errichtet. Auch bei diesem Pavillon handelt es sich um eine Mietlösung. Nebst Klassenräumen fehlen im Schulgebäude Gruppenräume, Vorbereitungsräume sowie Sitzungszimmer für die Lehrpersonen. Zudem gibt es nicht genügend Förder- und

Besprechungsräume. Auch war einst vorgesehen, die Provisorien nur über einen beschränkten Zeitraum anzumieten.

### 2.1.2 *Bedarf aus der Schulraumplanung*

Mit dem baulichen Gesamtentwicklungskonzept der Schule Schaffhausen (Schulraumplanung) liegt ein umfassendes und auf professioneller Basis erstelltes Konzept vor, welches die zukünftige Entwicklung der städtischen Schulen und Betreuungsangebote sowie die damit verbundenen notwendigen baulichen Massnahmen aufzeigt.

Folgendes ist im Gesamtentwicklungskonzept zur Schulanlage Emmersberg festgehalten:

*«Das Dachgeschoss dieser Schulanlage könnte mittelfristig für die Primarschule ausgebaut werden. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wird diese Möglichkeit genauer abgeklärt.»*

Mittel- bis langfristig sollen in der Schulanlage Emmersberg 17 Klassen geführt werden.

## 2.2 **Schulergänzende Betreuung**

Heute werden die Schülerinnen und Schüler aus dem Emmersberg im Schülerhort Emmersberg, im Schülerhort Rosengasse, am Mittagstisch Altstadt oder in privaten Institutionen betreut. Die Betreuungseinrichtungen weisen teilweise Wartelisten aus und das Bildungsreferat ist sehr bemüht, diesbezüglich zeitnah eine Entlastung der Institutionen und zusätzliche Betreuungsplätze aufzubauen. Diese Bestrebungen können jedoch nicht im Schulgebäude des Schulhauses Emmersberg umgesetzt werden, weshalb die schulergänzende Betreuung nicht Bestandteil dieses Projektes ist.

### 2.2.1 *Schülerhort Emmersberg*

Der Schülerhort Emmersberg hat eine Kapazität von 27 Plätzen pro Tag, erfahrungsgemäss können mit dieser Anzahl Plätze rund 35 Kinder im Quartier Emmersberg betreut werden. Die Plätze im Schülerhort sind beliebt und teilweise besteht eine Warteliste. Es werden momentan auch Kinder aus anderen Quartieren, insbesondere dem Alpenblick und dem Quartier Buchthalen betreut.

### 2.2.2 *Schülerhort Rosengasse*

In der Altstadt bietet der Schülerhort Rosengasse 30 Plätze für insgesamt 45 Schulkinder an. Von diesem Angebot profitieren insbesondere Kinder aus den Schulhäusern Steig und Emmersberg. Der Schülerhort Rosengasse ist derzeit voll belegt, es besteht eine Warteliste.

### 2.2.3 *Mittagstisch Altstadt*

Für die Kinder aus dem Schulhaus Emmersberg gibt es auch das Angebot eines Mittagstisches auf dem Schulareal Gega. Dieser Mittagstisch hat eine Betriebsbewilligung des Kantons für täglich 22 Schulkinder. Ins-

gesamt werden am Mittagstisch Altstadt 30 Kinder betreut. Der Mittagstisch erfreut sich grosser Beliebtheit und ist mittlerweile fast täglich ausgelastet.

#### 2.2.4 *Private Institutionen*

Die privaten Institutionen ergänzen das städtische Angebot an schulischer Tagesbetreuung. Teilweise werden diese durch die Stadt subventioniert und stehen selbstverständlich allen Schulkindern der Stadt zur Verfügung. Daher reicht das Einzugsgebiet für das Schulhaus Emmersberg über die Quartiergrenze hinaus. Folgende Angebote stehen den Kindern zur Verfügung:

Im Quartier Emmersberg existiert ein privates Angebot des Vereins «Spielhuus Tagesstätten» für Schulkinder in der Kamorstrasse. Dort werden derzeit weitere 18 schulergänzende Betreuungsplätze für 27 Schulkinder angeboten.

Die schulergänzende Betreuung in der Altstadt und der Steig wird durch die zwei privaten Trägerschaften «Panda» und «Pumpenhaus» für weitere 17 Schulkinder ergänzt.

Im Quartier Alpenblick gibt es einen privaten Mittagstisch, welcher von der Stadt subventioniert wird. An diesem Mittagstisch werden täglich 12 Schulkinder betreut.

#### 2.2.5 *Abgrenzung*

Ein Ausbau des Betreuungsangebots innerhalb der bestehenden Gebäude wurde geprüft, musste jedoch aufgrund des beschränkten Raumangebots verworfen werden. Deshalb ist die schulergänzende Betreuung nicht Bestandteil dieses Projekts. Das Bildungsreferat ist sehr bemüht, diesbezüglich zeitnah eine Entlastung der Institutionen und zusätzliche Betreuungsplätze in Schulhausnähe aufzubauen.



### **3. Projektanforderungen**

#### **3.1 Anpassung an betriebliche Anforderungen**

##### *3.1.1 Zusätzliche Klassenzimmer*

Gemäss Schulraumplanung sollen im Schulhaus Emmersberg 17 Klassen geführt werden. Dafür muss die Kapazität des Schulhauses um drei Klassen ausgebaut werden. Die bestehenden Provisorien können nach aktuellem Wissensstand zurückgebaut werden, was für die Schülerinnen und Schüler wieder mehr Platz im Aussenbereich der Schulanlage geben wird.

##### *3.1.2 Gruppenräume*

Das Schulhaus Emmersberg verfügt über keine Gruppenräume im Hauptbau. Einzig die Klassenzimmer im Mietpavillon weisen je Klassenzimmer einen zusätzlichen Gruppenraum auf. Zeitgemässer Schulunterricht findet heute allerdings nicht mehr alleine im Klassenverband in einem einzigen Schulzimmer statt, sondern vermehrt auch in Gruppen- und Projektarbeit. Daher gehören Gruppenräume zur Standardausrüstung eines Schulhauses.

##### *3.1.3 Nebenräume*

Für die Lehrpersonen steht heute als Lehrerzimmer lediglich ein ehemaliges Klassenzimmer zur Verfügung. Für die rund 45 Lehrpersonen ist diese Fläche zu klein. Infolge Platzmangel wie auch aufgrund fehlender Schallschutzmassnahmen zur nahegelegenen Aula sind angemessene Vorbereitungsarbeiten oder bilaterale Sitzungen zwischen der Lehrerschaft praktisch unmöglich. Auch fehlt es an einem Büro mit Sitzungsraum für die zukünftige Schulleitung.

Arbeitsplätze für die Schulsozialarbeit sowie Räumlichkeiten für DaZ (Deutsch als Zweitsprache) und Stützunterricht sind aktuell behelfsmässig in den Räumen der ehemaligen Hauswartwohnung untergebracht. Die Räumlichkeiten reichen jedoch nicht für den Schulunterricht aus.

#### **3.2 Gesetzliche Anforderungen und Ertüchtigungen**

##### *3.2.1 Hindernisfreiheit*

Das Schulhaus Emmersberg verfügt über keinen hindernisfreien Zugang. Ein solcher ist bei einer umfassenden Erneuerung gemäss Behindertengleichstellungsgesetz zu erstellen und entspricht den Zielen einer inklusiven Gesellschaft, in der alle Menschen gleichermaßen Zugang zu öffentlichen Räumen haben.

##### *3.2.2 Erdbebensicherheit*

Die Erdbebenuntersuchung aus dem Jahr 2021 hat ergeben, dass das Schulhaus knapp die Mindestanforderungen erfüllt und daher keine Sofortmassnahmen umgesetzt werden müssen. Eine angemessene Erdbebenertüchtigung ist aber im Rahmen der Sanierung erforderlich.

### 3.2.3 *Allgemeiner Sanierungsbedarf*

Einige Bauteile wie die Sanitärleitungen, Elektroinstallationen und das Steildach sind sanierungsbedürftig. Die restlichen Bauteile sind in einem guten Zustand.

### 3.2.4 *Akustik*

Der Boden über der Aula muss zwingend akustisch ertüchtigt werden. Da in der Aula auch die musikalische Grundschule stattfindet, kann der Raum unterhalb aktuell nur als Lehrerzimmer mit starken Lärmbeeinträchtigungen genutzt werden.

## 4. Geprüfte Varianten

Vor der Ausarbeitung des vorliegenden Projekts wurde eine umfangreiche Variantenstudie durchgeführt. Überprüft wurde ein Anbau an das bestehende Schulhaus, ein Ergänzungsneubau und auch die Aufstockung der naheliegenden Turnhalle. Sämtliche Varianten mussten hinsichtlich wirtschaftlichen Erweiterungs- und Sanierungskosten verworfen werden. Die Ergebnisse der Variantenstudie werden nachfolgend zusammengefasst.

### 4.1 *Anbau an bestehendes Schulhaus*

Ein Anbau ist für den Schulbetrieb sehr interessant, da Räume gemeinsam genutzt werden könnten und die Wege weiterhin kurz bleiben. Für einen Anbau wird eine Grundfläche von ca. 400 m<sup>2</sup> benötigt. Dies entspricht etwa der Grundfläche des Westflügels. Mit einem Anbau könnte auch die Hindernisfreiheit umgesetzt werden.

Aufgrund der beengten Verhältnisse gibt es jedoch in unmittelbarer Schulumgebung keine Möglichkeit für einen sinnvollen Anbau. Überprüft wurde ein Ostflügelanbau. Dies hätte zur Folge, dass der stark genutzte Pausenplatz weiter verkleinert und der Spielplatz aufgehoben werden müsste.

*Ist-Zustand Aussenflächen:*

*Die Schulanlage Emmersberg hat nur einen begrenzten, für die Schule nutzbaren Aussenraum wie Pausenflächen, begehbare Grünflächen oder Sportflächen. Die Aussenraumfläche beträgt 19 m<sup>2</sup> pro Schülerin und Schüler. Zielwert wäre gemäss Schulraumplanung eine Aussenraumfläche von 20 m<sup>2</sup> bis 25 m<sup>2</sup> pro Schülerin und Schüler.*

Aufgrund der komplexen Anschlüsse an das bestehende Gebäude müsste zudem mit hohen Baukosten gerechnet werden. Aus genannten Gründen wurde von einem Anbau abgesehen.

### 4.2 *Ergänzungsneubau*

Ein Neubau soll aus betrieblichen Gründen möglichst nahe an den bestehenden Gebäuden erstellt werden. Damit könnte z.B. das Lehrerzimmer gemeinsam genutzt werden. Da mit einem Neubau nur diese Flächen hindernisfrei gestaltet werden könnten, müsste das Hauptgebäude trotzdem noch behindertengerecht und erdbebensicher ertüchtigt werden. Auch wäre die Sanierung des bestehenden Gebäudes weiterhin notwendig.

Die Investitionskosten für einen Neubau wären am niedrigsten. Hinzu kommen jedoch die Sanierungskosten beim bestehenden Gebäude. Zu berücksichtigen ist auch der für einen Neubau notwendige Boden. Für das Gebäude und die Erschliessung wird eine Landfläche von ca. 1'100 m<sup>2</sup> benötigt. Der kalkulatorische Landwert wird an dieser Lage aktuell auf rund 840'000 Franken geschätzt. Auf der Schulanlage wäre ein Neubau nur möglich, wenn die durch die Bevölkerung viel genutzte Sportfläche vor der Emmersbergturnhalle verkleinert wird, was keine sinnvolle und zukunftsfähige Option darstellt.

### **4.3 Aufstockung Turnhalle**

Mit einer Aufstockung der Turnhalle Emmersberg um ein zusätzliches Stockwerk könnten Klassenzimmer dort untergebracht werden. Aufgrund der notwendigen und tiefgreifenden statischen Massnahmen musste diese Variante verworfen werden. Auch macht es für den Schulbetrieb wenig Sinn, wenn die Schulzimmer oberhalb der Turnhalle zu liegen kommen, da diese räumlich keinen Bezug haben zum eigentlichen Schulgebäude und die Wege zu lang sind für Wechsel während der Schulzeit.

### **4.4 Dachgeschossausbau**

Das Dachgeschoss des Schulhauses bietet viel Raum und wird seit Jahren lediglich als überdimensionierter Stauraum genutzt. Das Dachgeschoss verfügt über eine Gesamtfläche von 944 m<sup>2</sup> und hat ein Volumen von 5'080 m<sup>3</sup>. Die Fläche entspricht dem Durchschnitt von ca. sechs Einfamilienhäusern.

Das Dachgeschoss eignet sich aufgrund des überhohen Kniestocks (Wand vom Boden bis zum Anfang der Dachschräge) gut für einen Ausbau. Das Treppenhaus wird bereits bisher bis in das Dachgeschoss geführt und muss entsprechend nicht angepasst werden. Die hindernisfreie Erschliessung und die Massnahmen zur Verbesserung der Erdbebensicherheit können in das Projekt integriert werden. Im Sinne der inneren Verdichtung wird der Aussenraum durch den Ausbau nicht reduziert. Das Projekt kann sinnvoll mit den ohnehin notwendigen Sanierungsmassnahmen kombiniert werden.

In einer Machbarkeitsstudie im Jahr 2022 konnte nachgewiesen werden, dass die zusätzlich benötigten Flächen im Dachgeschoss untergebracht und die Anforderungen bezüglich Hindernisfreiheit und Erdbebensicherheit sichergestellt werden können.

Der Stadtrat hat sich in Abwägung aller aufgelisteten Gründe für die Variante «Dachgeschossausbau» entschieden.

## **5. Sanierung und Dachgeschossausbau Schulhaus Emmersberg**

Auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie wurde eine Planerwahl im offenen Verfahren durchgeführt. Das ausgewählte Planungsteam hat im Vorprojekt die vorgesehenen Massnahmen detaillierter ausgearbeitet und eine Kostenschätzung erstellt.

### **5.1 Sanierung und Betriebliche Anpassungen**

#### *5.1.1 Ertüchtigungen und Sanierungen*

Wie bereits beschrieben, bestehen beim gesamten Schulgebäude einige gewichtige Mängel, welche im Zuge des Dachgeschossausbaus behoben werden müssen.

Für die Hindernisfreiheit soll ein Lift alle Geschosse erschliessen. Zum Haupteingang soll die bestehende Treppe zurückgebaut und ein hindernisfreier Zugang mit einer Rampe erstellt werden. Damit gelangt man in den Windfang, welcher mit einem Wanddurchbruch zum Lift erschlossen wird. Der Lift wird mit gegenüberliegenden Türen konzipiert und erschliesst alle Geschosse, inkl. Untergeschoss und Dachgeschoss. Aufgrund des bestehenden Dachvolumens ist die Liftüberfahrt von aussen nicht sichtbar.

Der durchgehende Lift erhöht die Erdbebensicherheit. Zusätzlich muss der Dachgeschossboden als Holzverbunddecke erstellt werden.

Mit dem Projekt werden alle Sanitäranlagen inkl. Steigleitungen sowie die gesamte Elektroinstallation erneuert, ebenso wird die Beleuchtung auf energiesparende LED-Beleuchtung umgestellt.

#### *5.1.2 Betriebliche Anpassungen*

Für einen zeitgemässen Schulbetrieb sind nebst den Sanierungsmassnahmen in allen Geschossen auch bauliche Anpassungen vorgesehen. Ziel ist es, die fehlenden Gruppenräume, die Förderzimmer sowie das Lehrerzimmer und die Arbeitsplätze für Lehrpersonen und Schulleitung optimal im Gebäude zu integrieren.

Dazu ist es auch notwendig, die bestehenden WC-Anlagen neu anzuordnen. So sollen künftig die WC-Anlagen im Erdgeschoss und im Dachgeschoss angeordnet werden. Damit wird sichergestellt, dass die WC-Anlagen von allen Geschossen gut erreichbar sind.

##### **5.1.2.1 Untergeschoss**

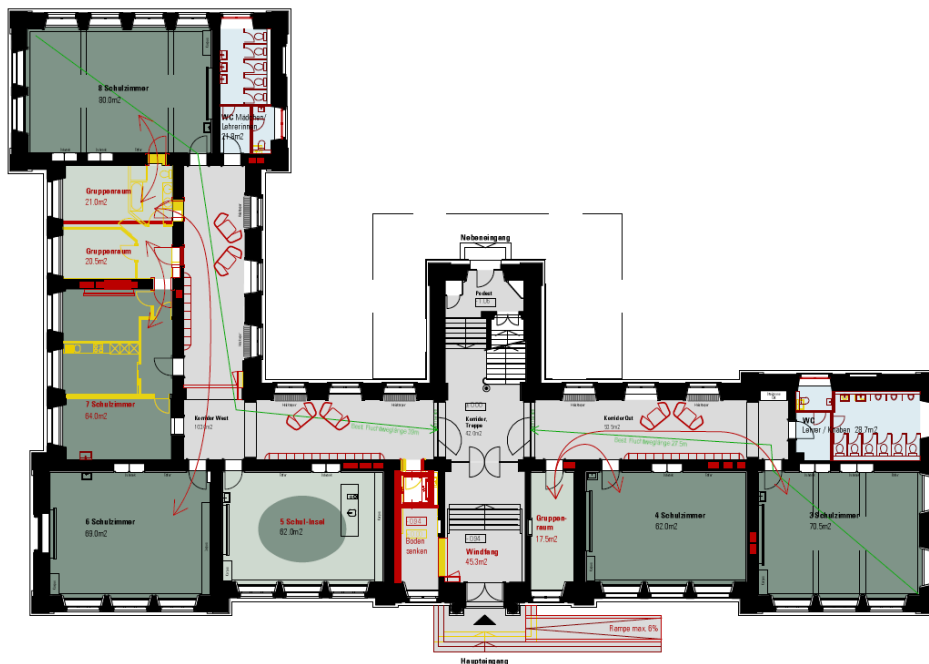
Künftig sollen im Untergeschoss zwei Klassenzimmer, ein Werkraum sowie zwei Gruppen- und Förderräume untergebracht werden. Für die natürliche Belichtung müssen bei einem Klassenzimmer die alten Fensteröffnungen geöffnet und die früher vorhandenen Fenster wieder eingebaut werden. Im Untergeschoss befinden sich auch die Technik- und Lagerräume.

### 5.1.2.2 Erdgeschoss

Im Erdgeschoss sollen künftig fünf Klassenzimmer mit insgesamt drei Gruppenräumen geführt werden. Zusätzlich soll der Korridor auch für Gruppenarbeiten genutzt werden können. An zentraler Stelle im Erdgeschoss ist auch die Schulinsel vorgesehen. Die Schulinsel wird für die individuelle Unterstützung und Förderung einzelner Schülerinnen und Schüler für einen begrenzten Zeitraum genutzt.

Die ehemalige Hauswartwohnung, die bereits heute für schulische Zwecke genutzt wird, wird aufgehoben und die Fläche zu einem Klassenzimmer und zwei Gruppenräume umfunktioniert. Da keine tragenden Strukturen vorhanden sind, ist dies einfach umsetzbar.

Abbildung 2: Grundriss Erdgeschoss



### 5.1.2.3 1. Obergeschoss

Im 1. Obergeschoss sollen künftig fünf Klassenzimmer mit vier Gruppenräumen geführt werden. Auch hier soll der Korridor für Gruppen- oder Partnerarbeiten genutzt werden können. Das Lehrpersonenzimmer sowie ein zusätzlicher Vorbereitungsraum und das Büro für die Schulleitung sind ebenfalls im 1. Obergeschoss vorgesehen.

### 5.1.2.4 2. Obergeschoss

Im 2. Obergeschoss sollen künftig fünf Klassenzimmer mit vier Gruppenräumen geführt werden. Auch hier soll der Korridor für Gruppen- und Partnerarbeiten genutzt werden können. Ausserdem wird ein zusätzlicher Musikgruppenraum geschaffen, damit kann die Aula entlastet und auch für andere Zwecke wie z.B. für Theateraufführungen, etc. genutzt werden.

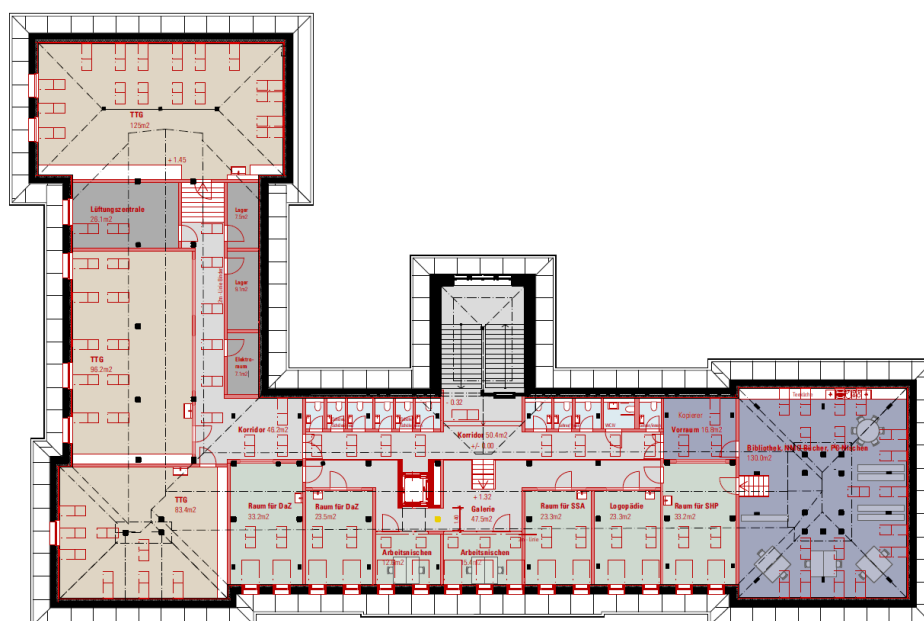
Der Aulaboden wird gesamthaft ersetzt und akustisch saniert. Damit sollen die Schallemissionen zum darunterliegenden Lehrerzimmer reduziert werden.

## 5.2 Dachgeschossausbau

Das folgende Raumprogramm ist im Dachgeschoss vorgesehen:

- **Spezialräume**  
Zimmer für textiles Werken und ein Zimmer für nichttextiles Werken
- **Förderräume**  
Zwei DaZ-Räume, Raum für Schulsozialarbeit, Logopädie, Raum für Schulische Heilpädagogen, zwei Arbeitsnischen als Gruppenräume
- **Multifunktionsfläche**  
kleine Küche, Bibliothek, Medienraum
- **Nebenflächen**  
Kopierraum, WC-Anlagen, Lagerräume, Lüftungszentrale, Erschliessung, Lift

Abbildung 3: Grundriss Dachgeschoss



Das Dachgeschoss ist auf drei Ebenen unterteilt. Vom Treppenhaus gelangt man in den Erschliessungskorridor, welcher alle Räume miteinander verbindet. Auf dieser tieferen Ebene befinden sich die Multifunktionsfläche (blau), die Räume für textiles und nichttextiles Werken (beige), die Lüftungszentrale sowie die Toiletten. In diesen Räumen ist die gesamte Höhe der Dachkonstruktion wahrnehmbar.

Für die Belichtung sind zweireihige Dachflächenfenster vorgesehen, welche über eine aussenliegende Beschattung verfügen. Damit die Kinder und die Lehrpersonen einen Aussenbezug haben, werden in den drei Klassenräumen sogenannte Kniestockfenster eingebaut.

**Abbildung 4: Visualisierung Werkzimmers mit Kniestockfenster**



Der hinterste Raum im Westflügel ist aufgrund der unterliegenden Aula auf einer höheren Ebene als die restlichen Räume. Das Zimmer für textiles Gestalten (TTG) wird über eine Treppe erschlossen und ist als einziger Raum im Schulhaus nicht hindernisfrei erschlossen.

Mittig zum Treppenhaus wird ein Podest erstellt. Dieses ist über eine Treppe mit der unteren Ebene verbunden, ebenfalls erschliesst der Lift beide Ebenen. Das Podest erzeugt eine spannende räumliche Situation (Galerie), welche das Fachwerk des Dachstockes wie auch die räumliche Wirkung zu den Nebenräumen unterstreicht. Auf der Galerieebene sind vor allem die kleineren Räume für DaZ, Schulsozialarbeit, sonderpädagogische Angebote, etc. vorgesehen. Diese Fachräume sollen über Dachgauben und Dachflächenfenster belichtet werden. Mit der Galerie wird die Raumhöhe reduziert, was für kleinere Kinder behaglicher wirken kann.



**Abbildung 5: Visualisierung Galerie bei Treppenhaus**

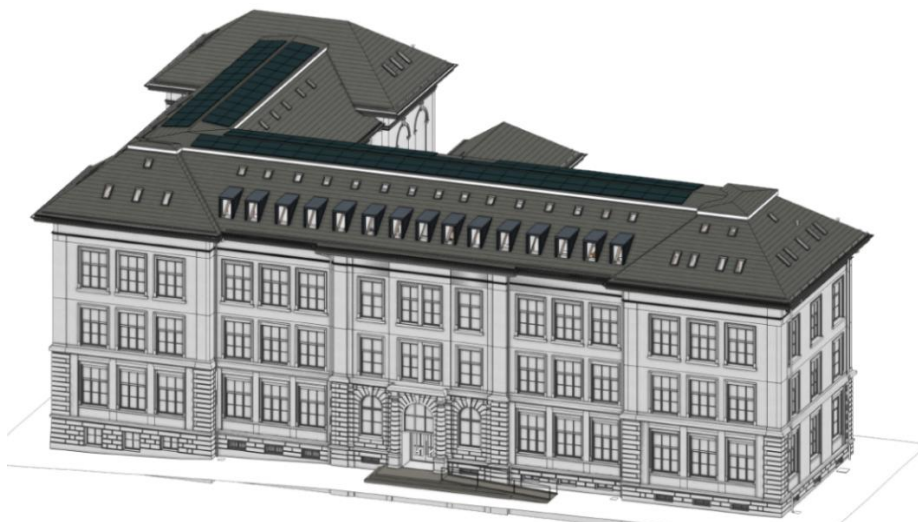


Das Dachgeschoss erfüllt als Stockwerk die Minergie-Anforderungen und wird dementsprechend optimal gedämmt und mit einer Lüftungsanlage versehen. Über die Lüftungsanlage kann neben der Frischluftzufuhr auch die Nachtauskühlung erfolgen, was während den warmen Sommermonaten für die notwendige Kühlung sorgt. Das Dachgeschoss alleine kann jedoch nicht zertifiziert werden.

Gemäss der städtischen Richtlinie «Energie und Bauökologie» werden nur gesundheitlich und bauökologisch unbedenkliche Materialien gemäss Eco-Produkteliste verwendet.

Auf dem Firstband soll ganzflächig eine PV-Anlage mit ca. 44 Kilowatt-Peak erstellt werden. Die restlichen Dachflächen sind aufgrund der Dacheinbauten nicht geeignet für eine PV-Anlage.

**Abbildung 6: 3D- Modell Schulgebäude mit Dacheinbauten**



## 6. Finanzen und Termine

### 6.1 Investitionskosten

Die Gesamtkosten für die Sanierung und den Dachgeschossausbau des Schulhauses Emmersberg werden auf 9.928 Mio. Franken beziffert. Darin inbegriffen sind die bereits geleisteten Planungskosten.

Mit der Vorlage wird ein Investitionskredit von 9.778 Mio. Franken für die Ausführung des Projektes beantragt. Der Investitionskredit setzt sich aus den gebundenen Kosten (Sanierungskosten) in Höhe von 4.380 Mio. Franken und den neuen, einmaligen Investitionskosten (Dachgeschossausbau) in Höhe von 5.399 Mio. Franken zusammen.

**Tabelle 1: Investitionskosten nach BKP und Projektart [Franken]**

BKP	Sanierungskosten	Ausbaukosten	Gesamt
1. Vorbereitungsarbeiten	46'000	28'000	74'000
2. Gebäude und Honorar	4'025'000	4'612'000	8'637'000
3. Betriebseinrichtung	0	0	0
4. Umgebung	10'000	15'000	25'000
5. Baunebenkosten	20'000	100'000	120'000
6. Reserve	242'000	492'000	734'000
9. Ausstattung	36'000	152'000	188'000
<b>Total</b>	<b>4'379'000</b>	<b>5'399'000</b>	<b>9'778'000</b>
Planungskredit (IER00092) bereits bewilligt			150'000
<b>Gesamttotal</b>			<b>9'928'000</b>

Kostenangaben in Franken inklusive 7.7% MwSt

Kostengenaugigkeit:  $\pm 15\%$

Preisbasis: Ostschweizer Baukostenindex, Objekttyp Renovation Umbau, Stand 1. Oktober 2022, 112,2 Punkte (Basis 1. Oktober 2020 100 Punkte)

### 6.2 Subventionen

Voraussichtlich kann mit Subventionsbeiträgen des Kantons in Umfang von 0.52 Mio. Franken gerechnet werden. Der genaue Unterstützungsbeitrag wird erst mit dem offiziellen Gesuch zugesichert.

### 6.3 Finanzielle Auswirkungen

Die Sanierung und der Dachgeschossausbau des Schulhauses Emmersberg ist mit Nettoinvestitionen von voraussichtlich rund 9.408 Mio. Franken verbunden. Diese errechnen sich aus den Bruttoinvestitionen von 9.928 Mio. Franken (Gesamtkosten vgl. Kap. 6.1) abzüglich den voraussichtlichen Subventionen von 0.52 Mio. Franken (Kap. 6.2).

Die mit HRM2 vorgegebene Abschreibungsdauer für Hochbauten beträgt 25 Jahre (linear). Die Abschreibung der Nettoinvestitionen von 9.408 Mio. Franken über 25 Jahre belasten die Erfolgsrechnung mit rund 376'000 Franken jährlich.

Die Unterhaltskosten setzen sich aus Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten zusammen. Die Instandhaltungskosten sind meist periodisch wiederkehrende kleinere Arbeiten. Bei den Instandsetzungskosten handelt es sich um grössere Sanierungen und Erneuerungen von Bauteilen nach Erreichen der Lebensdauer. Der Portfoliodurchschnitt für die Unterhaltskosten beträgt jährlich 3 % des Gebäudeversicherungswertes (Neuwertes) eines Gebäudes. Durch den Ausbau wird mit jährlichen kalkulatorischen Unterhaltskosten von 162'000 Franken gerechnet.

#### 6.4 Zeitplan

Der Kredit für die Sanierung und den Ausbau des Dachgeschosses wird nach der Beratung durch den Grossen Stadtrat der Stimmbevölkerung zum Entscheid unterbreitet. Nach der Volksabstimmung wird das Bauprojekt ausgearbeitet und das Baugesuch eingereicht, anschliessend werden die Arbeiten ausgeschrieben. Bei einem optimalen Ablauf kann der Baustart im Frühling 2026 erfolgen.

**Tabelle 2: Meilensteine**

Jahr	Quartal	Meilensteine
2024	Frühling Herbst	Beschluss Grosser Stadtrat Volksabstimmung
2025	Frühling Sommer Winter	Bauprojekt Baubewilligung Ausführungsplanung und Ausschreibungen
2026	Frühling	Start Realisierung
2027	Sommer	Inbetriebnahme mit Beginn des Schuljahrs 2027/28

Die Bauetappen müssen sehr sorgfältig mit dem Schulbetrieb koordiniert werden. Dabei sollen die lärmintensiven Arbeiten hauptsächlich in den Schulferien stattfinden. Die restlichen Arbeiten werden unter laufendem Schulbetrieb durchgeführt werden müssen, da ein Ausweichen in ein Provisorium für ein ganzes Schulhaus nicht möglich ist.

## **7. Zuständigkeiten**

Neue einmalige Ausgaben über 2 Mio. Franken unterliegen gemäss Artikel 10 der Stadtverfassung (RSS 100.1) dem obligatorischen Referendum.

Über den Kredit für den Dachstockausbau des Schulhauses Emmersberg mit ungebundenen Kosten im Umfang von 5.399 Mio. Franken entscheidet somit abschliessend die Stimmbevölkerung. Da das Projekt nur zusammen mit den Sanierungsmassnahmen Sinn macht, wird der Gesamtkredit von 9.778 Mio. Franken der Abstimmung unterstellt und dabei der gebundene Anteil von 4.380 Mio. Franken ausgewiesen.

Die Subventionen sind rechtlich nicht verbindlich zugesichert. Aus diesem Grund wird der Bruttokredit für den Ausbau dem obligatorischen Referendum unterstellt.

## **8. Würdigung**

### **8.1 Vorteile und Chancen**

Der Ausbau des Dachgeschosses im Schulhaus Emmersberg und die Sanierung bieten folgende Vorteile und Chancen:

- ↗ Mit dem zusätzlichen Schulraum im Dachgeschoss gewinnt die Primarschule Emmersberg die notwendigen Schulzimmer, Fach- und Gruppenräume sowie Arbeitsplätze, die den heutigen Anforderungen an modernen Unterricht gerecht werden.
- ↗ Durch den im Dachgeschoss gewonnenen Schulraum können auch in den unteren Geschossen die für den heutigen Unterricht notwendigen Gruppenräume erstellt werden.
- ↗ Mit dem Lifteinbau wird die Primarschule Emmersberg hindernisfrei erschlossen und gleichzeitig die Erdbebensicherheit erhöht.
- ↗ Das Projekt ist ein Beitrag zur inneren Verdichtung, wertvolle Außen- und Grünräume können erhalten bleiben.
- ↗ Nach der Fertigstellung des Dachgeschosses können die zwei Mietprovisorien aufgelöst werden.
- ↗ Ohnehin notwendige Sanierungsmassnahmen können ideal mit dem Dachgeschossausbau erfolgen.
- ↗ Das Dach kann für die Stromproduktion mit einer PV-Anlage genutzt werden.

### **8.2 Herausforderungen und Risiken**

Der Dachgeschossausbau Schulhaus Emmersberg bietet folgende Herausforderungen und Risiken:

- ↘ Die Sanierung und der Dachgeschossausbau des Schulhauses sind mit Investitionskosten von rund 9.8 Mio. Franken verbunden.
  - Die Variantenprüfung hat ergeben, dass der Dachgeschossausbau die vorteilhafteste Variante ist.
  - Seitens Kanton kann mit einer Beteiligung von rund 0.5 Mio. Franken gerechnet werden.
  - Ohnehin notwendige Ertüchtigungen können unter Nutzung von Synergien erstellt werden.
- ↘ Die Bauarbeiten müssen unter dem laufenden Baubetrieb erstellt werden.
  - Die Bauetappen werden sorgfältig mit dem Schulbetrieb koordiniert und lärmintensive Arbeiten auf die Schulferien verlegt.

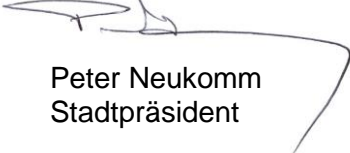
Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen die folgenden

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrats vom 24. Oktober 2023 betreffend «Sanierung und Dachgeschossausbau Schulhaus Emmersberg».
2. Der Grosse Stadtrat bewilligt für die Sanierung und den Dachgeschossausbau des Schulhaus Emmersberg einen Verpflichtungskredit über 9.778 Mio. Franken (davon 4.380 Mio. Franken als gebundene Ausgabe) zu Lasten der Investitionsrechnung (Projektnummer INV00584).
3. Ziffer 2 dieses Beschlusses untersteht nach Art. 10 lit. d der Stadtverfassung dem obligatorischen Referendum.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATS



Peter Neukomm  
Stadtpräsident



Stephanie Keller  
Stadtschreiberin i.V.