

Schulraumplanung Hombrechtikon

Bedarfserhebung und Entwicklungskonzept
Schlussbericht

Datum: 09. September 2021

Auftraggeberin

Schule Hombrechtikon
Feldbachstrasse 7
8634 Hombrechtikon

Bearbeitung

Immoprogess AG
Cédric Perrenoud
Universitätsstrasse 87
CH-8006 Zürich

T +41 44 350 45 45
M +41 79 609 58 51
cedric.perrenoud@immoprogess.ch
www.immoprogess.ch

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	5
1 Einleitung	8
2 Grundlagen	10
3 Bedarfserhebung	11
3.1 Objektübersicht und Einbezug Instandsetzungsbedarf	11
3.2 Schüler*innen- und Klassenprognose	14
3.3 Raumanalysen Primar- und Sekundarstufe	15
3.4 Raumanalysen Kindergärten	19
3.5 Turnhallenkapazitäten	21
3.6 Schulergänzende Betreuung.....	23
4 Strategische Planung	25
4.1 Vorgehensweise	25
4.2 Varianten	27
4.3 Schätzung des Finanzbedarfs pro Variante	28
4.4 Variantenvergleich.....	29
4.5 Fazit aus der strategischen Planung.....	30
5 Entwicklungskonzept	32
5.1 Schulanlage „Dörfli“	32
5.2 Schulanlage „Campus“	33
5.3 Schulanlage „Tobel“ (inkl. SH Feldbach).....	34
5.4 Übersicht Betriebsgrößen und Erweiterungen.....	35
5.5 Übersicht bauliche Massnahmen	36
5.6 Roadmap	37
6 Weiteres Vorgehen	38
6.1 Planerische Massnahmen	38
6.2 Kommunikation.....	39
Inhaltsverzeichnis Anhang	40

Abkürzung	Beschrieb
SuS	Schülerinnen und Schüler
SJ	Schuljahr
RK	Regelklassen
KK	Kleinklassen
TH	Turnhallen
KG	Kindergärten
SH	Schulhaus
SA	Schulanlage, bestehend aus mehreren Schulhäusern
SE	Schuleinheit, Primarschulstandort mit dazugehörigen Kindergärten

Abkürzungsverzeichnis

Zusammenfassung

Ziel

Die Schule Hombrechtikon hat in Zusammenarbeit mit Immoprogress AG ein Entwicklungskonzept für die Schulraumplanung erarbeitet. Das Entwicklungskonzept zeigt für alle Schulstandorte die mittel- und langfristig notwendigen planerischen und baulichen Massnahmen zur Sicherstellung des Schulbetriebs auf. Es ermöglicht, daraus abgeleitete Machbarkeitsstudien und Kreditvorlagen im Gesamtkontext zu diskutieren. Das Konzept stützt sich auf eine Bedarfserhebung, welche neben den Klassenprognosen auch den Instandsetzungsbedarf und eine Raumanalyse der bestehenden Schulanlagen berücksichtigt.

Bedarfserhebung (Kapitel 3)

Schüler*innen- und Klassenprognose

Die Schülerprognosen unterscheiden zwischen einem mittelfristigen Bedarf für die nächsten 6 Jahre (bis ins SJ 25/26) und einem langfristigen Bedarf für die nächsten 15 Jahre (bis ins SJ 34/35). Mittelfristig wird auf der Kindergartenstufe von stabilen Klassenzahlen ausgegangen. Ein Ausbau um 2 weitere Kindergartenklassen ist erst langfristig prognostiziert. Auf der Primar- und Sekundarstufe wird im Vergleich zum SJ 19/20 mittelfristig je eine Zunahme um 2 Klassen erwartet. Langfristig können die Klassenzahlen auf der Primarstufe um weitere 3 Klassen und auf der Sekundarstufe um eine weitere Klasse ansteigen.

Instandsetzungsbedarf

Die Gemeinde Hombrechtikon hat in den vergangenen Jahren über einen Grossteil ihrer Liegenschaften Gebäudeanalysen durch externe Planungsbüros erstellen lassen. Dringendster Instandsetzungsbedarf besteht auf der SA „Neues Dörfli“, bei den Betreuungspavillons, aber auch beim SH „Eichberg“ mit der Turn- und Schwimmhalle „Eichberg“. Auch bei diversen Kindergartengebäuden und müssen mittelfristig Instandsetzungsmassnahmen durchgeführt werden.

Richraumprogramme und Raumanalysen

Für die Kindergarten-, Primar- und Sekundarstufe hat die Projektgruppe sogenannte Richraumprogramme erarbeitet, welche den Raumbedarf pro Schulanlage gemäss den kantonalen Empfehlungen und den Anforderungen aus dem Lehrplan 21 abbilden. Diese Richraumprogramme ermöglichen eine Raumanalyse des bestehenden Raumangebots und eine Ermittlung der bestehenden Klassenkapazitäten pro Schulanlage. Ohne bauliche Massnahmen weist die Schule Hombrechtikon für das SJ 19/20 noch Kapazitäten für zwei weitere Klassen auf. Im SJ 21/22 sind es bereits nur noch eine freie Klassenkapazität, da seither eine neue Klasse eröffnet werden musste. Ebenfalls berücksichtigt in den Raumanalysen sind die schulergänzende Betreuung und das Turnhallenangebot. Eine zusätzliche Turnhalleneinheit ist gemäss den oben aufgeführten Klassenprognosen erst für den langfristigen Bedarf notwendig.

Strategische Planung (Kapitel 4)

Basierend auf der Bedarfserhebung hat die Projektgruppe insgesamt 3 Hauptvarianten A-C erarbeitet, welche aufzeigen, wie der Ausbau für den mittelfristigen und den langfristigen Bedarf sichergestellt werden könnte: Die Variante A behält alle Schulstandorte bei, bei der Variante B wird das SH „Altes Dörfli“ schulisch nicht mehr weitergenutzt, und die Variante C untersucht die Überführung der gesamten Primarschule „Dörfli“ in die grösste und zentral gelegene Schulanlage mit den Schulhäusern „Gemeindmatt“, „Im Eich“ und „Eichberg“ (In diesem Bericht auch „Campus“

genannt). Alle Varianten berücksichtigen nebst den steigenden Klassenzahlen auch einen Ausbau des Betreuungsangebots. Mittels Beurteilungskriterien hat die Projektgruppe einen Variantenvergleich erarbeitet und daraus das vorliegende Entwicklungskonzept abgeleitet.

Entwicklungskonzept (Kapitel 5)

Das Entwicklungskonzept sieht vor, die Primarschule „Dörfli“ auf den Standort „Neues Dörfli“ zu konzentrieren (Variante B). In folgender Abbildung sind die notwendigen baulichen Massnahmen zur Deckung des mittelfristigen Bedarfs (dunkelblau) und des langfristig zu erwartenden Bedarfs (hellblau) über alle Schulanlagen ausgewiesen. Als wichtigste bauliche Massnahmen sieht das Entwicklungskonzept einen Erweiterungsbau auf der Schulanlage „Neues Dörfli“ und einen Erweiterungsbau zwischen den bestehenden Schulhäusern „Gmeindmatt“ und „Im Eich“ vor.



Gesamtentwicklungskonzept
Übersicht bauliche Massnahmen

Legende:
SA: Schulanlage
SH: Schulhaus
KG: Kindergarten
PS: Primarstufe
OS: Oberstufe
SE: Schuleinheit

SA „Neues Dörfli“

Mit dem Erweiterungsbau auf der SA „Neues Dörfli“ soll die Zweiteilung der Primarschule „Dörfli“ (Altes und Neues Dörfli) aufgehoben werden. Damit kann der Schulbetrieb erheblich optimiert werden und die SuS müssen während des Schulalltags nicht mehr die Feilsbachstrasse überqueren. Gleichzeitig mit diesem Erweiterungsbau sollen auch das SH „Neues Dörfli“ und die Turnhalle „Dörfli“ saniert werden. Nach Fertigstellung des Erweiterungsbaus und der Sanierungsarbeiten kann das SH „Altes Dörfli“ einer neuen Nutzung zugeführt werden.

SA „Campus“	<p>Mit dem Erweiterungsbau zwischen dem SH „Gmeindmatt“ und dem SH „Im Eich“ wird der notwendige zusätzliche Raumbedarf für die Primar- und die Sekundarschule sichergestellt. Auch soll mit diesem Erweiterungsbau das Betreuungsangebot auf der Schulanlage vergrössert werden. Abhängig von den Schülerzahlentwicklungen können bis zum Bezug dieses Erweiterungsbaus Provisorien notwendig werden. Das Konzept sieht weiter vor, den allenfalls notwendigen langfristigen Bedarf auf dem „Campus“ vorzusehen. Diese zweite Bauetappe wird aber erst ausgelöst, wenn der Bedarf sichergestellt ist. Dazu gehört auch die Erstellung einer neuen Turnhalleneinheit.</p>
SA „Tobel“	<p>Das Entwicklungskonzept sieht vor, den heutigen Betreuungspavillon („Minimax 3“) durch einen Neubau zu ersetzen, welcher den Raumanforderungen entspricht. Die SA „Tobel“ würde damit weiterhin über eine Raumreserve für 1 Klasse verfügen. Optional kann die Betreuung auch in die Schulgebäude integriert werden. Dazu müsste die Hauswartwohnung oberhalb des Doppelkindergartens für schulische Zwecke genutzt werden können. In dieser Option würde die SA „Tobel“ über keine weiteren Raumreserven verfügen.</p>
Weitere Instandsetzungsmassnahmen	<p>Separat sind die weiteren Instandsetzungsmassnahmen aufgeführt, welche nicht innerhalb der definierten Projekte durchgeführt werden können (Instandsetzungsmassnahmen bei der Turnhalle, Schwimmhalle und beim Schulhaus „Eichberg“, sowie die notwendigen Instandsetzungsmassnahmen bei den Kindergärten).</p>
Priorisierung / Finanzbedarf	<p>Die baulichen Massnahmen sind in einer Roadmap abgebildet. Priorisiert wird der Erweiterungsbau auf der SA „Neues Dörfli“, gefolgt von der ersten Ausbauetappe auf dem „Campus“ und dem Ausbau der Betreuung auf der SA „Tobel“. Für alle drei Projekte weist die Roadmap über die nächsten 10 Jahre einen Investitionsbedarf von CHF 30 Mio. auf (In diesen Kosten nicht berücksichtigt sind die oben beschriebenen weiteren Instandsetzungsmassnahmen).</p>
Machbarkeitsstudie SA „Dörfli“	<p>Weiteres Vorgehen (Kapitel 6)</p> <p>Als Grundlage für einen Projektierungskredit ist in erster Priorität durch ein externes Planungsbüro eine vertiefte Machbarkeitsstudie für die SA „Neues Dörfli“ erstellen zu lassen. Diese Arbeiten sollten noch in diesem Jahr aufgegeben werden, damit 2022 die Studie durchgeführt und dem Souverän ein Projektierungskredit vorgelegt werden kann.</p>
Weitere Abklärungen	<p>Auch seitens der KITA besteht Bedarf an neuen Räumlichkeiten. Sobald dieser Bedarf konkreter definiert ist, sollen Synergiemöglichkeiten mit dem vorliegenden Entwicklungskonzept diskutiert werden. Zudem braucht bei einem Abbruch des Pavillons angrenzend an die SA „Dörfli“ auch der Familientreff neue Räumlichkeiten. Auch wenn die Neunutzung des SH „Altes Dörfli“ gemäss Roadmap erst für das Jahr 2028 geplant ist, sollten aus Sicht der Projektgruppe bereits im Rahmen der ersten Kreditanträge mögliche Neunutzungen aufgezeigt werden können.</p>

1 Einleitung

Schule Hombrechtikon

Die Schule Hombrechtikon ist in vier Schuleinheiten organisiert. Die Schuleinheit „Dörfli“ umfasst die beiden Schulanlagen „Altes Dörfli“ und „Neues Dörfli“ und den externen Kindergarten „Zelgli“. In der Dorfmitte liegt die grösste Schulanlage der Gemeinde. Sie umfasst mehrere Schul-, Sport und Wohngebäude und wird in diesem Bericht als „Campus“ bezeichnet. Darin bildet die Sekundarschule eine eigene Schuleinheit. Der Schuleinheit „Campus“ ist auch der externe Kindergarten „Breitlen“ zugewiesen. Die Schuleinheit „Tobel“ im Osten der Gemeinde umfasst neben der Schulanlage „Tobel“ auch den externen Kindergarten „Felsbach“ und das Schulhaus „Feldbach“. Die im SJ 19/20 in den einzelnen Schuleinheiten geführten Anzahlen von Klassen können der folgenden Abbildung entnommen werden.

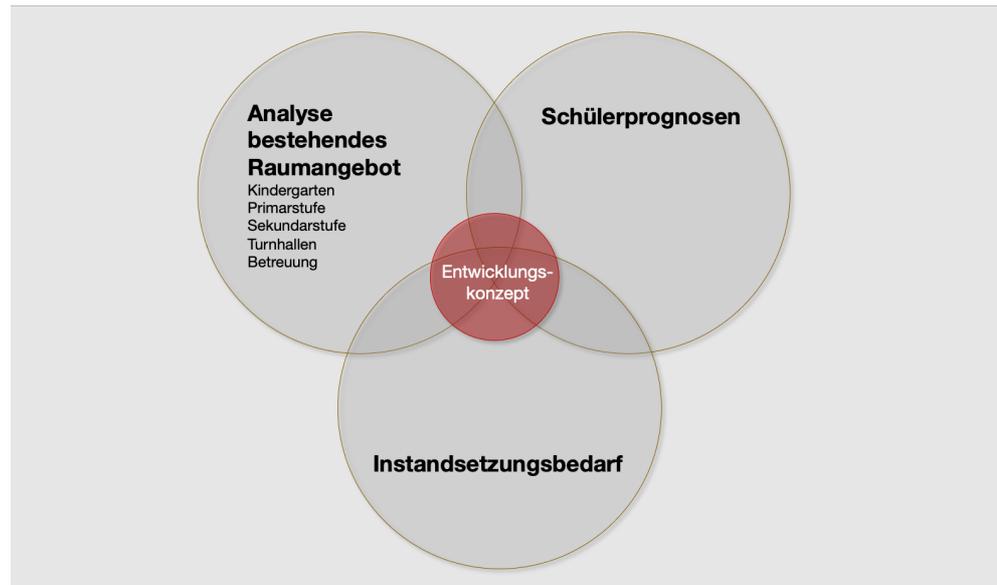


Schule Hombrechtikon
Übersicht

KG: Kindergarten
 PS: Primarschule (Regelklassen/Kleinklassen)
 SEK: Sekundarschule
 SE: Schuleinheit

Bedarfserhebung

Die Bedarfserhebung umfasst Schüler*innen- und Klassenprognosen, einen Einbezug des Instandsetzungsbedarfs der Schulgebäude und eine Analyse des bestehenden Raumangebots. Für die Analyse des bestehenden Raumangebots werden die einzelnen Schulstufen (Kindergarten-, Primar und Sekundarstufe) sowie das Turnhallen- und das Betreuungsangebot betrachtet.

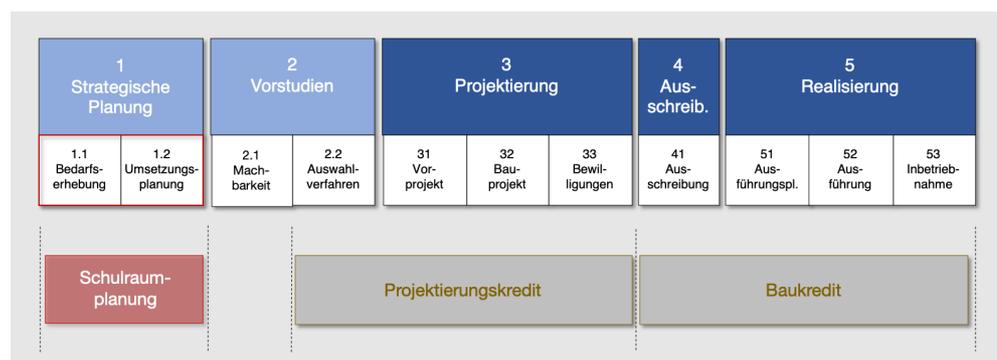


Bedarfserhebung

Themenfelder

Phasen der Immobilienentwicklung

Gemäss der Ordnung SIA 102 des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins wird der Planungs- und Bauablauf in 5 Phasen gegliedert. Die Erarbeitung von Grundlagen für die Schulraumplanung findet dabei hauptsächlich während der Strategischen Planung (Phase 1) statt. Impropgress unterteilt diese Phase zusätzlich in zwei Teilphasen: Bedarfserhebung (Phase 1.1) und Umsetzungsplanung (Phase 1.2). Ziel ist es, mit Abschluss der Phase 1.2 ein Entwicklungskonzept vorliegen zu haben, welches als Basis für die nächsten Planungsschritte dient und Rückschlüsse auf die Investitionsplanung erlaubt.



Immobilienentwicklung

5 Phasen nach SIA

Projektorganisation

Die Schulraumplanung wird von einer Projektgruppe begleitet. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

- André Gerber, Schulpflege (Vorsitz)
- Christoph Sigrist, Schulpflege (bis Abschluss Phase 1.1)
- Evéline Huber, Schulpräsidentin (ab Abschluss Phase 1.2)
- Thomas Wirth, Gemeinderat
- Matthias Borer, Schulleitung Sekundarstufe
- Guido Hirschvogel, ehemalige Schulleitung PS „Dörfli“ (bis Abschluss Phase 1.1)

- Sylvianne Baumann, Schulleitung PS „Eich“ (ab Phase 1.2)
- Sascha Hofmann, Schulleitung PS „Dörfli“ (ab August 2021)
- Bea Pfeifer, Schulverwaltung

Berichtswesen

Im Kapitel 3 dieses Schlussberichts sind die Methodik und die Resultate der Bedarfs-erhebung beschrieben (Phase 1.1). Kapitel 4 und 5 fassen die strategische Planung und das daraus abgeleitete Entwicklungskonzept zusammen (Phase 2.2). Konkrete Handlungsempfehlungen für die nächsten Planungsschritte sind im Kapitel 6 aufgeführt. Alle wichtigen Planungsdokumente sind diesem Bericht im Anhang beigelegt. Das entsprechende Inhaltsverzeichnis befindet sich am Schluss des Berichts.

2 Grundlagen

Kindergarten-, Primar- und Sekundarstufe

- Schulhausstatistik SJ 19/20, über alle Schulstufen
- Lektionentafel Kindergarten- und Primarstufe, 1. und 2. Zyklus
- Lektionentafel Sekundarstufe, 3. Zyklus
- Empfehlungen für Schulhausanlagen vom 01.01.2021

Betreuung

- Horrichtlinien Kanton Zürich vom 04.06.2007
- Belegungszahlen Betreuung vom 31.03.2020

Schülerprognosen

- Erfassung Kinder im Vorschulalter
- Angabe der Gemeinde über die geplanten Wohnbauprojekte
- Entwicklung der Geburten, Quelle Statistik Kanton Zürich
- Wanderungsbilanz, Quelle Statistik Kanton Zürich
- Regionalisierte Bevölkerungsprognosen für den Kanton Zürich 2018-2040, Quelle Statistik Kanton Zürich

Instandsetzungsbedarf

- Gebäudeanalysen, mxb architektur Hombrechtikon
- Gebäudeanalysen, apb Architekten Uster

3 Bedarfserhebung

3.1 Objektübersicht und Einbezug Instandsetzungsbedarf

Ausgangslage

Die Gemeinde Hombrechtikon hat über einen Grossteil ihrer Schulliegenschaften durch externe Planungsbüros Gebäudeanalysen durchführen lassen. In den jeweiligen Berichten werden der Instandsetzungsbedarf pro Gebäude ausgewiesen, Handlungsempfehlungen formuliert und der Finanzbedarf für die notwendigen kurz-, mittel- und langfristigen Instandsetzungen geschätzt.

Vorgehen

Die Projektgruppe hat aufgrund der vorliegenden Berichte alle Schulobjekte gemäss dem untenstehenden Ampelsystem kategorisiert und, wo vorhanden, den geschätzten Finanzbedarf für die Instandsetzungen ausgewiesen. Ebenfalls aufgeführt sind die Daten der letzten Zustandserfassungen (10 = 2010). Zusätzlich ermöglichen die Darstellungen pro Schulanlage eine Übersicht über die Nutzung der Gebäude im SJ 19/20.

Ampelfarbe	Interpretation	
	dunkelgrün	Das Gebäude ist neuwertig.
	hellgrün	Das Gebäude wird unterhalten, es besteht in den nächsten 5-10 Jahren kein umfassender Instandsetzungsbedarf.
	orange	An diesem Gebäude müssen in den nächsten 5-10 Jahren umfassende Instandsetzungsmassnahmen durchgeführt werden.
	rot	An diesem Gebäude müssen dringend umfassende Instandsetzungsmassnahmen durchgeführt werden.

Instandsetzungsbedarf

Interpretation der Ampelfarben

Schulanlage „Dörfli“

Die Schuleinheit „Dörfli“ ist aufgeteilt in die SA „Altes Dörfli“ und „Neues Dörfli“. Über beide Schulanlagen werden im SJ 19/20 9 Primar- und 2 Kindergartenklassen geführt. Der Schuleinheit zugewiesen ist der externe Kindergarten „Zelgli“. Den grössten Instandsetzungsbedarf weisen das SH „Neues Dörfli B“, die Turnhalle „Dörfli“ und der Pavillon „Minimax 2“ auf. Insgesamt wird in den Gebäudeanalysen ein Instandsetzungsbedarf von CHF 4.2 - 7.2 Mio. ausgewiesen. Zusätzlich stehen die Schulhäuser „Altes Dörfli“ und „Neues Dörfli B“, sowie die Turnhalle „Dörfli“ im Inventar schützenswerter Gebäude der Gemeinde Hombrechtikon (Denkmalschutz).



Schulanlage „Campus“
 Übersicht und Gebäudezustand

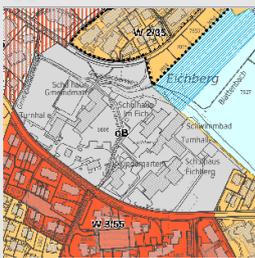
Schulanlage „Campus“

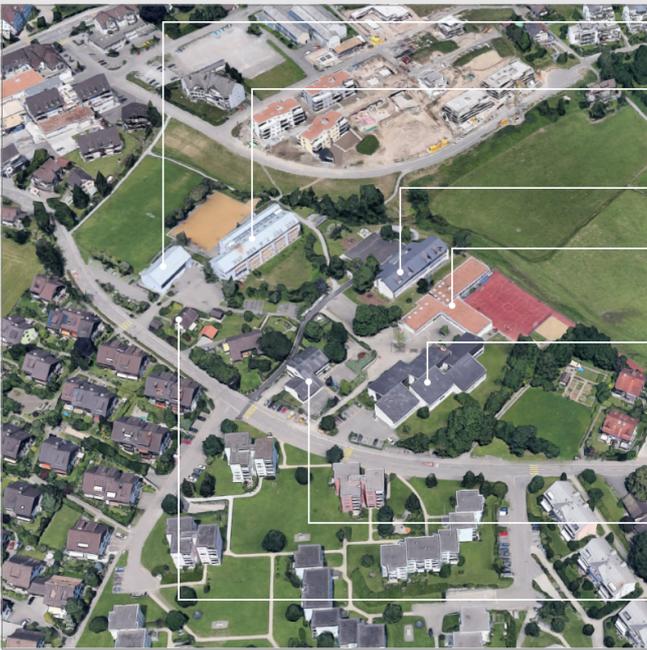
Die zentralste und grösste Schulanlage besteht aus unterschiedlichen Schul-, Sport- und Wohngebäuden, welche in diesem Bericht unter dem Namen „Campus“ zusammengefasst werden. Im SJ 19/20 werden 11 Primar-, 12 Sekundar- und 2 Kindergartenklassen geführt. Der Schuleinheit zugewiesen ist der externe Doppelkindergarten „Breitlen“. Nebst dem Kindergarten „Gmeindwis“ sind es vor allem das Schulhaus „Eichberg“ und die Turn- und Schwimmhalle „Eichberg“, welche einen Instandsetzungsbedarf ausweisen. In den Berichten ist ein Instandsetzungsbedarf von CHF 9.8 - 12.8 Mio. ausgewiesen.

SJ 19/20
 KG: 2 Kl.
 PS: 10 Kl. + 1 Förderkl.
 SEK: 12 Kl.

Externe KG:
 KG Breiten (2-fach)

★ Denkmalschutz





TH Gmeindmatt '10

SH Gmeindmatt '10
 8 Kl. SEK
 Singsaal

SH Im Eich -
 6 Kl. PS

**TH Eichberg
 Schwimmbad** '15
 CHF 3-4 Mio.

SH Eichberg '15
 2 Kl. PS
 1 Förderkl. MS
 4 Kl. SEK
 Psychomotorik
 CHF 6-8 Mio.

KG Gmeindwis '10
 2 Kl. KG
 CHF 0.8 Mio.

Minimax 4 -
 Ø 19 SuS

Schulanlage „Campus“
 Übersicht und Gebäudezustand

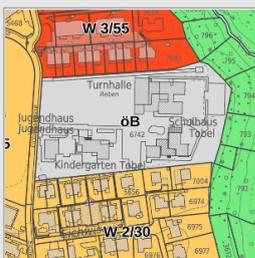
Schulanlage „Tobel“

Im SJ 19/20 werden auf der Schulanlage „Tobel“ 7 Primar- und 1.5 Kindergartenklassen geführt. Der Schuleinheit zugewiesen sind der externe Kindergarten „Felsbach“ und das Schulhaus „Feldbach“ mit 2 Primarschulklassen. Bis auf den Pavillon „Minimax 3“ besteht auf der Schulanlage kein dringender Instandsetzungsbedarf.

SJ 19/20
 KG: 1.5 Kl.
 PS: 7 Kl. PS

Externe KG:
 KG Felsbach (1-fach)

★ Denkmalschutz





TH Tobel '08
 1-fach TH

SH Tobel 2 '08
 4 Kl. PS

SH Tobel 1 '08
 3 Kl. PS

SH Tobel 1, Neubau -
 Lehrerbereich / MZR

KG Tobel '08
 1.5 Kl. KG

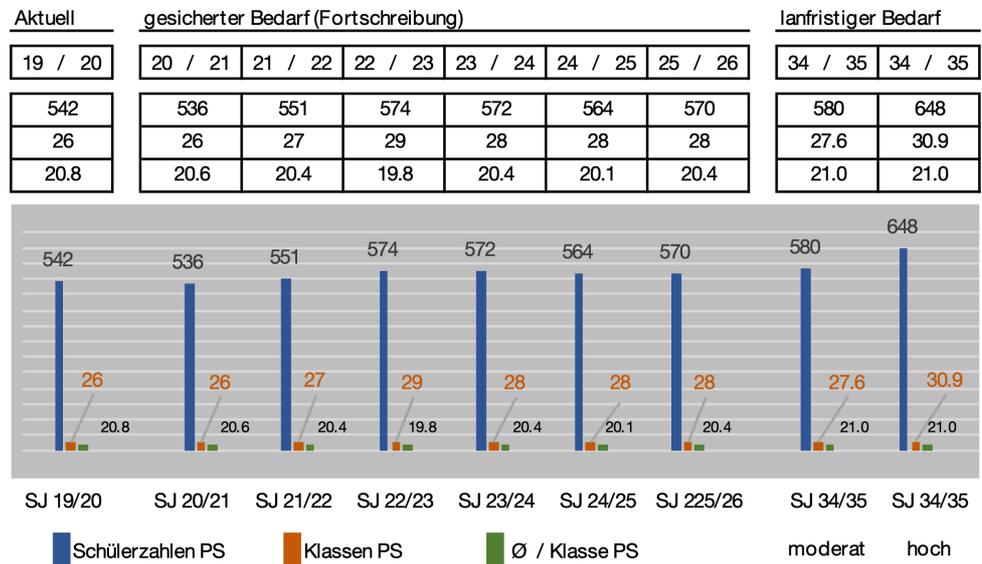
Minimax 3 -
 Ø 27 SuS

Schulanlage „Tobel“
 Übersicht und Gebäudezustand

3.2 Schüler*innen- und Klassenprognose

Gesicherter und langfristiger Bedarf

Die Schülerprognosen unterscheiden zwischen einem mittelfristigen Bedarf für die nächsten 6 und einem langfristigen Bedarf für die nächsten 15 Jahre. Der mittelfristige Bedarf bezieht sich auf das SJ 25/26 und wird als **gesicherter Bedarf** bezeichnet, weil er im Grundsatz auf der Schülerfortschreibung basiert und zusätzliche Wohnbauprojekte berücksichtigt, die in der Realisierung sind oder für welche bereits Baueingaben eingereicht wurden. Der **langfristige Bedarf** (SJ 34/35) ist abhängig von den weiteren Entwicklungen in der Gemeinde Hombrechtikon. Hier unterscheidet die Prognose ein Szenario „Moderat“ mit bis zu 10'000 Einwohnern und einem Szenario „Hoch“ mit bis zu 10'500 Einwohnern bis ins Jahr 2034 (Im Prognosejahr 2019 sind es 8'759 Einwohner). Untenstehende Abbildung zeigt die Schüler*innen- und Klassenprognose für die Primarstufe. Die kompletten Schülerprognosen können dem Anhang 1.3 entnommen werden.

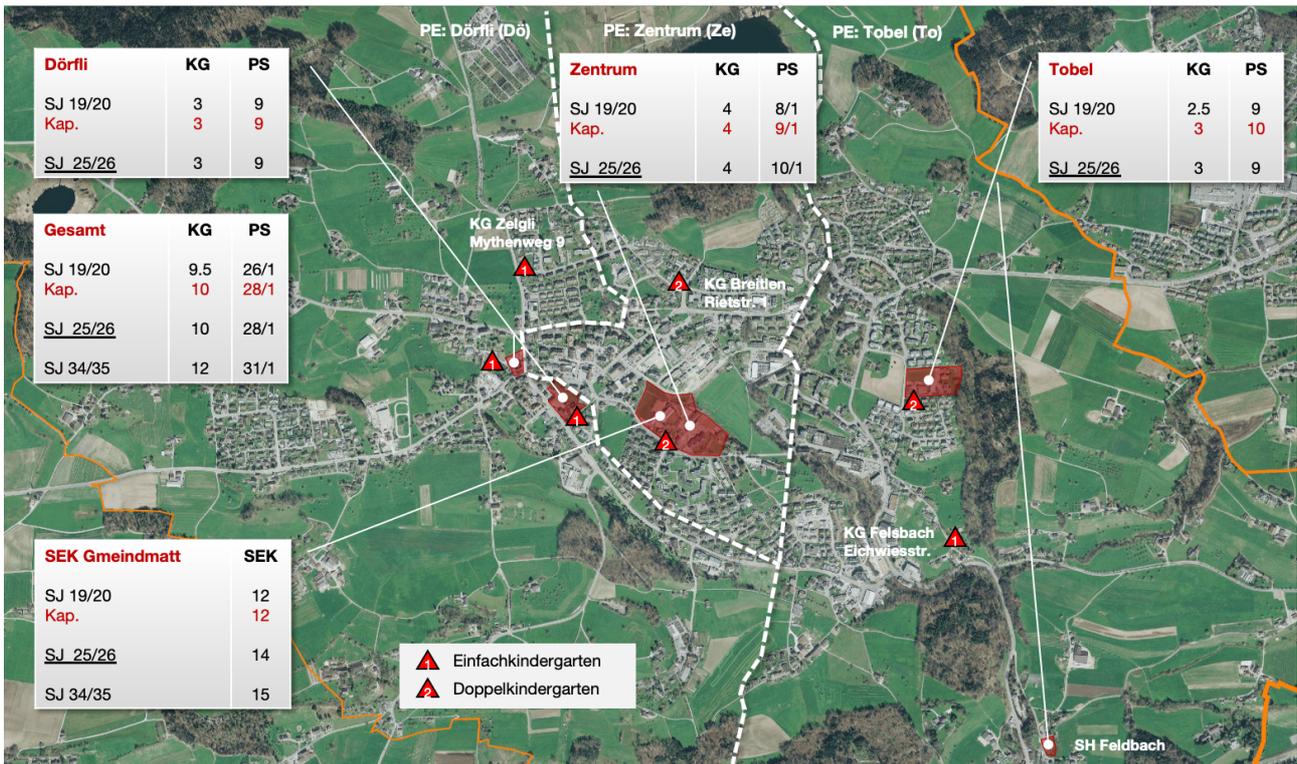


Schüler*innen- und Klassenprognose
Primarstufe

Resultate

Folgende Abbildung fasst die Klassenprognosen der Kindergarten-, Primar- und der Sekundarstufe über alle Standorte zusammen. Der mittelfristige Bedarf bezieht sich auf die einzelnen Schuleinheiten, der langfristige Bedarf auf das gesamte Gemeindegebiet. Die in der Abbildung mit „Kap.“ bezeichneten Klassenzahlen definieren die bestehenden Kapazitäten pro Schulanlage ohne bauliche Massnahmen (siehe Kapitel 3.3).

Mittelfristig wird auf der Kindergartenstufe von stabilen Klassenzahlen ausgegangen. Ein Ausbau um 2 weitere Kindergartenklassen ist erst langfristig prognostiziert. Auf der Primarstufe wird mittelfristig eine Zunahme um 2 und langfristig eine Zunahme um weitere 3 Klassen erwartet. Auf der Sekundarstufe wird mittelfristig eine Zunahme um 2 Klassen erwartet und langfristig eine Zunahme um eine weitere Klasse.



Klassenprognosen
 Kindergarten-, Primar- und Sekundarstufe

3.3 Raumanalysen Primar- und Sekundarstufe

Methodik

Richraumprogramme

Die Schule Hombrechtikon hat ein Richraumprogramm für die Primar- und Sekundarstufe erarbeitet. Die standardisierten Flächenanforderungen weisen den Soll-Bedarf pro Klasse aus. Die Richraumprogramme (siehe Anhang 1.1) richten sich nach den Empfehlungen des Kantons und den Anforderungen des Lehrplans 21. Auch berücksichtigt sind die Lektionentafeln, welche aus dem Lehrplan 21 abgeleitet wurden. Darin ist die Anzahl der zu führenden Lektionen pro Schuljahr verbindlich festgelegt. Das Richraumprogramm ist nach den folgenden Raumgruppen gegliedert.

Bez. Raumgruppen	Primarstufe	Oberstufe Zusatzbedarf
A Klassenzimmer	Klassenzimmer	dito
B Gruppenräume	den Klassenzimmern zugewiesen	dito
C Förderräume	Deutsch als Zweitsprache (DaZ), Integrierte Förderung (IF), Logopädie (Logo), Schulsozialarbeit (SSA); Psychomotorik	nach Bedarf
D Spezialräume	Technisches und Textiles Gestalten (TTG)	Metall- und Holzwerkstatt, Schulküche, Bildnerisches Gestalten, Musikräume etc.
E Materialräume	den Fachräumen zugewiesen	dito
F Gemeinschaftsräume	Bibliothek, Singsaal, Aufenthaltsräume	dito

G Räume für Lehrer*innen	Aufenthaltsbereich, Arbeitsbereich, Sitzungszimmer, Schulleitungsbüro	dito
H Weitere Räume	nach Bedarf	dito

Richtraumprogramme Primar- und Sekundarstufe
Übersicht Raumgruppen

Betriebsräume Das Richtraumprogramm definiert den Raumbedarf für die Hauptnutzflächen der Schule. Betriebsräume für die Hauswartung, Infrastrukturräume und Nebenräume sind im Richtraumprogramm nicht ausgewiesen und müssen bei einem Bauvorhaben dazugerechnet werden.

Inhalt der Raumanalyse Die Raumanalysen der Primar- und Sekundarstufe vergleichen das bestehende Raumangebot pro Schulanlage mit dem Bedarf gemäss den Richtraumprogrammen. Dazu hat ImmoProgress die Hauptnutzflächen der Schulanlagen im Rahmen von Beggehungen erfasst und den einzelnen Raumgruppen A-H zugewiesen. Die Erfassungen gelten für das Schuljahr 19/20.

Auswertungsbeispiel Das untenstehende Beispiel zeigt die Auswertung für die Schulanlage „Dörfli“ im SJ 19/20 pro Raumgruppe. Die Abweichung ist in m² und in % ausgewiesen. Zusätzlich ist pro Raumgruppe die fehlende Anzahl Räume ausgewiesen. Über die Raumgruppen A-G resultiert in diesem Beispiel ein Flächendefizit von -3%.

Gemeinde / Stadt	Hombrechtikon, ZH	Schuljahr	19/20		
Schulanlage	SA Dörfli	Anzahl Klassen (RK/KK)	9	0	Ø SuS/RK 20.6
Nutzungsart	Primarschule	Anzahl SuS (RK/KK)	185	0	Ø SuS/KK 0.0

Raumgruppen	Auswertungstabelle		Anz. Diff.	Interpretation
	Abweichung Soll-Ist in m ²	und in %		n.r. = nicht relevant
A Klassenräume	16	105	0	Anzahl OK, Klassenzimmer Neues Dörfli ø 88m ² Klassenzimmer Altes Dörfli ø 60m ²
B Gruppenräume	-67	-41	-4	Altes Dörfli Gruppenräume integriert, Neues Dörfli keine zugewiesenen Gruppenräume
C Förderräume	8	9	0	OK, Raumsituation entspricht dem RFP
D Spezialräume	-7	-16	1	1 Raum MGA zusätzlich aufgrund fehlender Aula, Räume im ø sehr klein
E Materialräume	-61	-33	-2	nur 1 x Materialraum vorhanden
F Gemeinschaftsräume	-108	-60	-1	Singsaal / Aula fehlt
G Räume für LehrerInnen	42	61	n.r.	Raumüberschuss > 2 Lehrerzimmer aufgrund Aufteilung der Schule
H Weitere Räume		60	4	SHP Leitung / Praxisdozentin / Hauswartung / Serverraum
Total A-G	-3 %	Kapazität: 9 Klassen	-49	Ausgelagerte Nutzungen Bibliothek
Benchmark m ² / SuS Ist	7.9 m ²	RK und KK	1'463	Zentrumsangebote keine
Benchmark m ² / SuS Soll	8.0 m ²	bei 21 SuS/RK und 10 SuS/KK	1'512	

Auswertungsbeispiel Raumanalyse
SA „Dörfli“ im SJ 19/20

Gesamtwert pro Schulanlage Für den Vergleich der einzelnen Standorte werden die Abweichungen der Raumgruppen A-G in Prozent als Gesamtwert berechnet. Dieser Gesamtwert wird anhand der folgenden Skala bewertet.

Ampelfarbe	Abweichung	Interpretation
	ab + 10%	Das Raumangebot für die Anzahl der geführten Klassen ist grösser als die Flächenanforderungen aus dem Richtraumprogramm. Die Schulanlage verfügt über Raumreserven.
	+/- 10%	Das Raumangebot entspricht dem Richtraumprogramm.
	- 10% bis -15%	Das Raumangebot ist knapp, aber noch im akzeptablen Bereich.
	ab -15%	Das Raumangebot entspricht nicht den Anforderungen.

Bewertungsskala Primar- und Oberstufe

Interpretation der Ampelfarben

Kleinklassen (KK)

Nebst den Regelklassen (RK) wird in Hombrechtikon im SJ 19/20 eine Förderklasse geführt (SH „Eichberg“, Mittelstufe).

Zentrumsangebote

Im SJ 19/20 werden folgenden Räume von SuS aus mehreren Standorten genutzt:

- Psychomotorikraum im SH „Eichberg“
- Gemeindebibliothek im SH „Altes Dörfli“ (genutzt durch die Primar- und Sekundarstufe)
- Singsaal im SH „Gmeindmatt“ (genutzt durch die Primar- und die Sekundarstufe)

Auswertungen

Auswertungsübersichten

Die kompletten Auswertungen können dem Anhang 1.2 entnommen werden. Folgende Abbildung fasst die Resultate der Raumanalysen über die Primar- und Sekundarstufe inkl. ausgewiesene Kapazitäten pro Schulanlage zusammen. Die Kapazität weist die Anzahl Klassen (Regelklassen und Kleinklassen) aus, welche ohne bauliche Massnahmen und unter Berücksichtigung der Richtraumprogramme am Standort geführt werden können.



Auswertungsübersicht

Primar- und Sekundarstufe

Legende:
 RK: Regelklassen
 KK: Kleinklassen
 Quant. Abw. A-G: quantitative Abweichung der Raumgruppen A-G

Interpretation

Die Primarstufe „Dörfli“ weist ein Flächendefizit von 3% aus. Das heisst, dass über alle Raumgruppen im Vergleich zum Richtraumprogramm ausreichend Räumlichkeiten vorhanden sind. Die Aufteilung des Schulhauses auf zwei Standorte (altes und neues „Dörfli“) wird allerdings seitens der Projektgruppe als sehr ungünstig eingestuft. Einerseits kann die betriebliche Einheit der Schule nicht gewährleistet werden, andererseits müssen die SuS beim Wechseln von einem Schulhaus in das andere auch die Feldbachstrasse überqueren. Die Primarschulanlagen „Tobel“ und „Im Eich“/„Eichberg“ weisen einen Flächenüberschuss von 14% bzw. 13% aus. Bei beiden Schulanlagen wird gegenüber der Anzahl im SJ 19/20 geführter Klassen die Kapazität um je eine Klasse auf 8 bzw. 9 erhöht (Im SJ 21/22 reduziert sich die Kapazität bereits um eine Klasse, da auf dem Campus eine neue Klasse eröffnet werden musste). Die Raumsituation der Sekundarschule „Gmeindmatt“/„Eichberg“ entspricht ziemlich genau den Anforderungen aus dem Richtraumprogramm (1% Flächenüberschuss). Entsprechend wird die Kapazität, wie auch beim Schulhaus Dörfli, gemäss der Anzahl im SJ 19/20 geführter Klassen belassen. Da das Schulhaus „Feldbach“ lediglich 2 Klassen führt, wurde auf eine umfassende Raumanalyse verzichtet.

3.4 Raumanalysen Kindergärten

Methodik

Richraumprogramm

Auch für die Kindergärten hat die Schule Hombrechtikon ein Richraumprogramm erarbeitet. Diese standardisierten Flächenanforderungen weisen den Soll-Bedarf pro Kindergartenklasse aus. Das Richraumprogramm (siehe Anhang 1.3) richtet sich nach den Empfehlungen des Kantons Zürich. Das Richraumprogramm ist nach untenstehenden Raumgruppen gegliedert.

Bez. Raumgruppen	Bemerkungen
A Haupt- und Gruppenräume	inkl. Spielnischen
B Materialräume / Garderobebereich	Materialräume für Innen und Aussen
C Räume für Lehrer*innen	Arbeitsbereich

Richraumprogramm Kindergartenstufe

Übersicht Raumgruppen

Betriebsräume

Das Richraumprogramm definiert den Raumbedarf für die Hauptnutzflächen der Kindergärten. Betriebsräume für die Hauswartung, Infrastrukturräume und Nebenräume sind im Richraumprogramm nicht ausgewiesen und müssen bei einem Bauvorhaben dazugerechnet werden.

Inhalt der Raumanalyse

Die Raumanalyse der Kindergärten vergleicht das bestehende Raumangebot pro Kindergarten mit dem Bedarf gemäss dem Richraumprogramm für die Raumgruppe A. Die Erfassung gilt für das Schuljahr 19/20.

Gesamtwert pro Kindergarten

Für den Vergleich der einzelnen Kindergärten werden die Abweichungen der Raumgruppen A in Prozent als Gesamtwert berechnet. Dieser Gesamtwert wird anhand der folgenden Skala bewertet.

Ampelfarbe	Abweichung	Interpretation
	ab + 15%	Das Raumangebot für die Anzahl der geführten Klassen ist grösser als die Flächenanforderungen aus dem Richraumprogramm.
	+/- 15%	Das Raumangebot entspricht dem Richraumprogramm.
	- 15% bis -25%	Das Raumangebot ist knapp, aber noch im akzeptablen Bereich.
	ab -25%	Das Raumangebot entspricht nicht den Anforderungen.

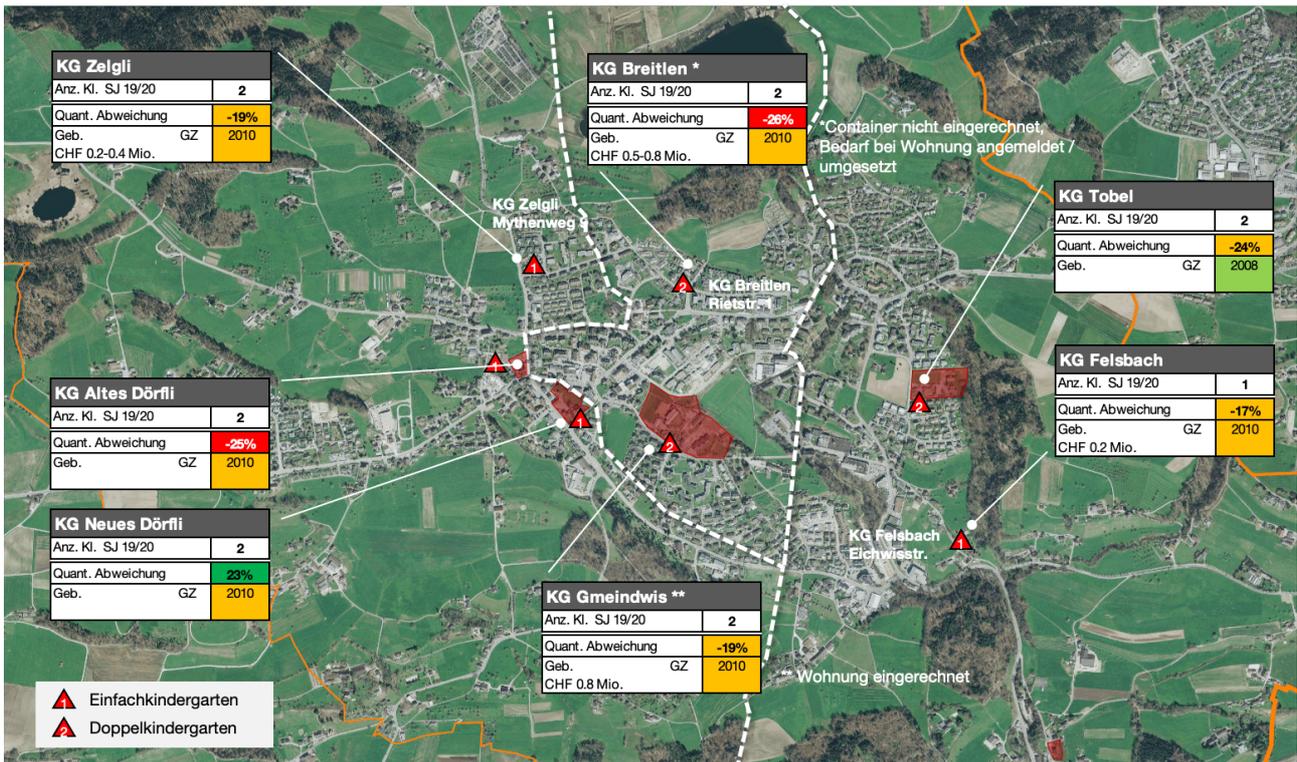
Bewertungsskala Kindergartenstufe

Interpretation der Ampelfarben

Auswertungen

Auswertungsübersichten

Folgende Abbildung fasst die Resultate der Raumanalysen über alle Kindergartenstandorte zusammen. In den einzelnen Übersichten ist zudem der jeweilige Gebäudezustand (siehe auch Kapitel 3.1) abgebildet.



Auswertungsübersicht Kindergärten

Interpretation

Die einzelnen Kindergartenstandorte der Gemeinde Hombrechtikon sind über viele Jahre nach und nach entstanden. Nicht alle Kindergartenstandorte können den heutigen Anforderungen entsprechen. Die grössten Raumdefizite weisen der Kindergarten im Erdgeschoss des Schulhauses „Altes Dörfli“ und der Kindergarten „Breiten“ aus. Beim Kindergarten „Breiten“ ist in der Flächenauswertung der aussenliegende Container nicht berücksichtigt. In der Zwischenzeit kann, ähnlich wie beim Kindergarten „Gmeindwis“, auch beim Kindergarten „Breiten“ die Wohnung des 1. Obergeschosses teilweise durch den Kindergarten genutzt werden können. Mit +23% weist der Kindergarten im Schulhaus „Neues Dörfli“ einen markanten Flächenüberschuss auf.

3.5 Turnhallenkapazitäten

Methodik

Kapazität und Bedarf

Das Turnhallenangebot wird aufgrund der vorhandenen Hallenkapazitäten und des notwendigen Bedarfs bewertet. Dabei beschränkt sich die Auswertung auf den Bedarf für die Schule und damit auf die Betriebszeiten während des Schulunterrichts. Die Kapazitäten und der Bedarf sind in Anzahl Lektionen pro Woche ausgewiesen.

Stufe	Kapazität	Lektionen / Woche und Halle	Reserve Reinigung (Lektionen)	Lektionen / Woche und Halle
Kindergarten- und Primarstufe	4 Lektionen morgens 3 Lektionen nachmittags (ohne Mittwochnachmittag)	32	0	32
Oberstufe	5 Lektionen morgens 4 Lektionen nachmittags (ohne Mittwochnachmittag)	41	- 2	41 39

Turnhallenkapazitäten

Anzahl Lektionen pro Woche

Stufe	Bedarf	Korrekturfaktoren	Bemerkungen
Kindergartenstufe	1 Lektion	Faktor a=2 fürs Umziehen	
Primarstufe	3 Lektionen		Entlastung durch regelmässigen Schwimmunterricht eingerechnet
Oberstufe	3 Lektionen	Faktor B=1.25 für geschlechtergetrennten Unterricht	Entlastung durch regelmässigen Schwimmunterricht eingerechnet

Bedarf

Anzahl Lektionen pro Woche

Korrekturfaktoren

Für die Kindergartenstufe wird ein Korrekturfaktor 2 eingerechnet, weil für das Umziehen mehr Zeit beansprucht wird. Das heisst, dass bei Turnlektionen mit Kindergartenklassen die Halle für 2 Lektionen besetzt wird. Auf der Sekundarstufe wird zur Gewährleistung eines geschlechtergetrennten Sportunterrichts ein Korrekturfaktor von 1.25 eingerechnet. Denn nicht in allen Jahrgängen können Parallelklassen geführt werden, die einen geschlechtergetrennten Unterricht organisatorisch ermöglichen.

Schwimmunterricht

Die 1.-4. Primarklassen haben 1 Lektion Schwimmen pro Woche. Die entsprechende Entlastung der Turnhallen ist in den Berechnungen berücksichtigt.

Gesamtwert pro Schulanlage

Die Auswertung pro Schulanlage erfolgt als Auslastung der Turnhallen in Prozent. Unter Berücksichtigung steigender oder sinkender Klassenzahlen lässt die Berechnungsmethodik auch eine einfache Prognose der Turnhallenauslastung pro Schulanlage zu. Die Auslastungen werden anhand der folgenden Skala bewertet.

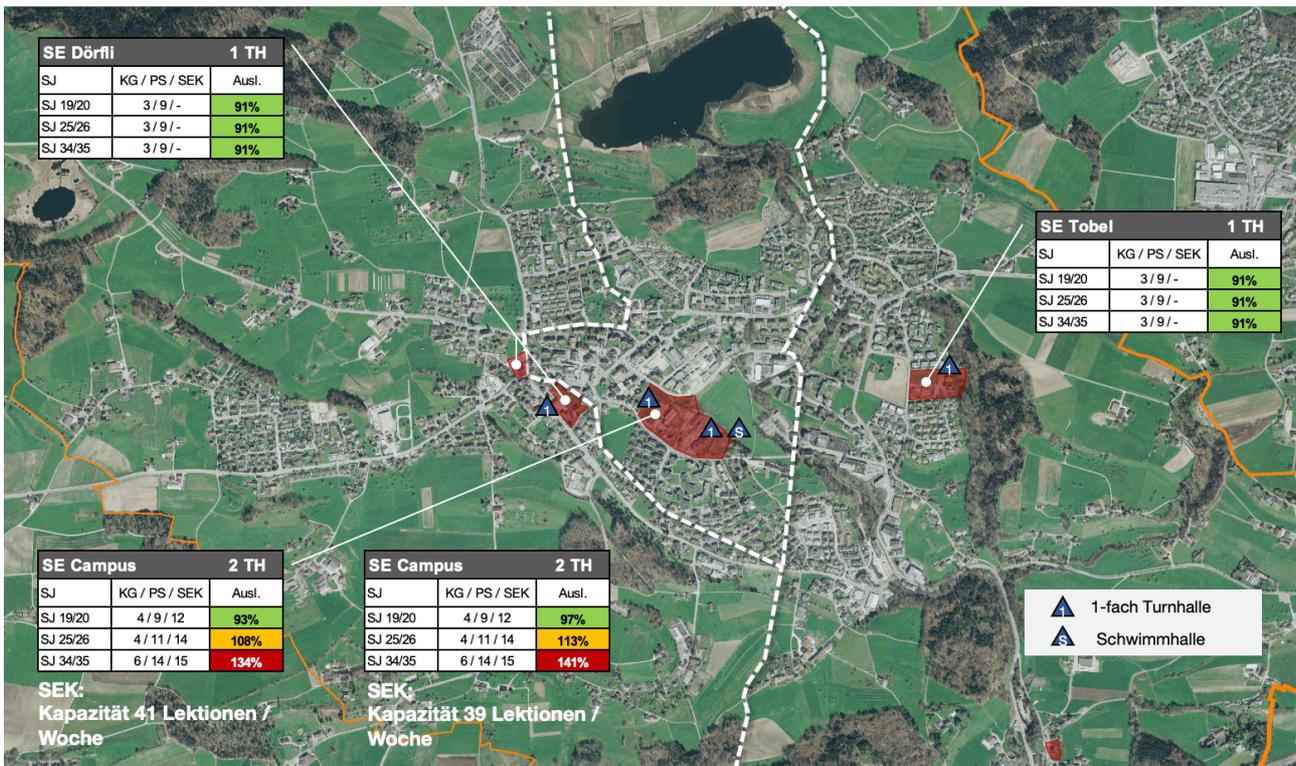
Ampelfarbe	Abweichung	Interpretation
	bis 80%	Die Turnhalle hat noch freie Kapazitäten.
	80% – 100%	Die Turnhalle ist gut ausgelastet.
	100% – 120%	Die Turnhalle ist überlastet. Es kommt zu Engpässen in der Stundenplanung. Alternativ können auch Lösungen mit anderen Standorten gefunden werden.
	ab 120%	Es müssen Lösungen mit anderen Standorten gefunden werden.

Bewertungsskala Turnhallenkapazitäten
 Interpretation der Ampelfarben

Auswertungen

Auswertungsübersicht

Folgende Abbildung fasst die Turnhallenauslastung über alle Schuleinheiten zusammen. Nebst der Auswertung für das SJ 19/20 sind auch die Kapazitäten für das SJ 25/26 (mittelfristiger Bedarf) und für das SJ 34/35 (langfristiger Bedarf) unter Berücksichtigung der Klassenprognosen ausgewiesen. Für die Turnhallennutzung durch die Sekundarstufe (Schuleinheit Campus) ist die Auswertung mit einer Hallenkapazität von 41 Lektionen pro Woche (ohne Reserven für Reinigung) und von 39 Lektionen (2 Lektionen Reserve für Reinigung) ausgewiesen. Die komplette Berechnung kann dem Anhang 3.2 entnommen werden.



Auswertungsübersicht
 Turnhallenkapazitäten

Legende:
 TH: Anzahl Turnhallen
 SE: Schuleinheit

Interpretation Bei steigenden Klassenzahlen wird es mittelfristig auf dem „Campus“ zu Kapazitätsengpässen kommen. Allerdings können diese durch Ausweichen auf andere Standorte noch ausgeglichen werden. Steigen die Klassenzahlen gemäss Prognose auch langfristig weiter an, wird eine zusätzliche Turnhalleneinheit notwendig werden.

3.6 Schulgänzende Betreuung

Methodik

Aktuelles Angebot In der Gemeinde Hombrechtikon werden Betreuungsangebote an den drei Schulstandorten „Neues Dörfli“ („Minimax 1+2“), „Tobel“ („Minimax 3“) und „Campus“ („Minimax 4“) geführt.

Richraumprogramm Die Schule Hombrechtikon hat ein Richraumprogramm für Betreuungsräumlichkeiten erarbeitet. Das Richraumprogramm (siehe Anhang 1.4) richtet sich nach den Hortrichtlinien des Kantons Zürich, wonach pro SuS eine Aufenthaltsfläche von 4m² zur Verfügung zu stellen ist. Mit „Aufenthaltsfläche“ sind Räume gemeint, die direkt von den Hortkindern genutzt werden können. Nicht eingerechnet sind u.a. Nebenräume wie Garderobebereich, Bereich für Essensaufbereitung und WC-Anlagen. Das Richraumprogramm weist den Soll-Bedarf pro Hortgruppe aus. Eine Hortgruppe umfasst in dieser Betrachtungsweise 22 SuS. Diese Gruppengrösse basiert auf der notwendigen Anzahl Betreuungspersonen pro Anzahl SuS, auch „Betreuungsschlüssel“ genannt. Das Richraumprogramm ist nach untenstehenden Raumgruppen gegliedert.

Bez. Raumgruppen	Bemerkungen
A Aufenthalt	Essen, Hausaufgaben, Spielen, Ruhen
B Materialräume / Garderobebereich	Materialräume für innen und aussen
C Betreuungspersonal	Hortleitung und Arbeitsplätze Hortmitarbeitende
D Essenszubereitung	Küche inkl. Lagerraum

Richraumprogramm Betreuungsräume Übersicht Raumgruppen

Betriebsräume Das Richraumprogramm definiert den Raumbedarf für die Hauptnutzflächen der Betreuungseinrichtungen. Betriebsräume für die Hauswartung, Infrastrukturräume (WC-Anlagen) und Nebenräume sind im Richraumprogramm nicht ausgewiesen und müssen bei einem Bauvorhaben dazugerechnet werden.

Nutzungsanteil in % Massgebend für den Raumbedarf ist der Nutzungsanteil in %. Dieser Benchmark definiert die durchschnittliche Belegung (Anzahl SuS an den 3 meistbesuchten Tagen) im Verhältnis zur Anzahl SuS, die das Betreuungsangebot nutzen könnten. Dieser Anteil kann abhängig vom Einzugsgebiet der Schule und vom jeweiligen Angebot stark variieren. In Hombrechtikon variieren die Nutzungsanteile im SJ 19/20 je nach Standort zwischen 9-15%.

Basierend auf den Klassenzahlen und dem Nutzungsanteil hat die Projektgruppe für jeden Schulstandort die notwendige Anzahl zu führender Betreuungsgruppen für den mittel- und langfristigen Bedarf berechnet. Für die Berechnung wird der Nutzungsanteil auf die künftigen Schülerzahlen angewendet. Daraus resultieren die Anzahl SuS für die Spitzenbelegungen. Bei 22 SuS pro Gruppe kann die Anzahl Gruppen ermittelt werden. Für den Nutzungsanteil wurde mittelfristig eine Zielgrösse von 20%, für spätere Erweiterungsstadien von 25% festgelegt. Das bedeutet, dass mittelfristig an den meistbesuchten Tagen für 20% der SuS ein Betreuungsplatz angeboten werden kann. Untenstehende Abbildung zeigt das Beispiel für die SA „Campus“. Für den mittelfristigen Bedarf (Betriebsgrösse) und mit 4 Kindergärten- und 11 Primarklassen resultiert ein Betreuungsangebot von 2-3 Gruppen. Im SJ 19/20 bestand ein Angebot für 1 Gruppe. Die Umsetzung in das Entwicklungskonzept kann der Übersicht im Kapitel 5.4., die komplette Berechnung dem Anhang 3.3 entnommen werden.

Campus	Kl.	%	Gr
SJ 19/20	4/9	9%	1
<u>Betriebsgrösse</u>	4/11	20%	2-3
Erweiterung	6/14	25%	4

Nutzungsanteil in %: Dieser Benchmark definiert die durchschnittliche Belegung (Anzahl SuS an den 3 meistbesuchten Tagen) im Verhältnis zur Anzahl SuS, die das Betreuungsangebot nutzen könnten.

Gruppe: 1 Gruppe umfasst 22 SuS. Die Anzahl Gruppen definiert die maximale Kapazität des Hortes. Die Gruppengrösse steht im Zusammenhang mit dem Betreuungsschlüssel.

Ausbau der Betreuung

Nutzungsanteile und Anzahl Gruppen am Beispiel „Campus“

4 Strategische Planung

4.1 Vorgehensweise

Betriebsgrössen und Erweiterungen

In Anlehnung an die Schülerprognosen sollen pro Standort die Betriebsgrösse für den gesicherten Bedarf (Schuljahr 25/26) und mögliche Erweiterungen für den langfristigen Bedarf (Schuljahr 34/35) ermittelt werden. Diese Betriebsgrössen und Erweiterungen werden für die Kindergarten- und Primarstufe in Anzahl Klassen, für die Turnhallen in Anzahl Turnhalleneinheiten und für die Betreuung in Anzahl notwendiger Gruppen ausgewiesen.

Fragestellungen

Aus der Bedarfsanalyse ergeben sich folgende Fragestellungen:

- Wie kann der Ausbau der Primar- und der Sekundarstufe für den mittelfristigen Bedarf (plus 2 Primar- und 2 Sekundarschulklassen) und den langfristigen Bedarf (plus 3 weitere Primar- und 1 Sekundarschulklasse) unter Berücksichtigung des Richtraumprogramms sichergestellt werden?
- Wie kann das Betreuungsangebot an den einzelnen Schulstandorten ausgebaut werden?
- Wie kann langfristig der Bedarf einer zusätzlichen Turnhalleneinheit in die Planung integriert werden?
- Wie kann das stark sanierungsbedürftige und denkmalgeschützte Schulhaus „Neues Dörfli“ in die Planung integriert werden?
- Wie kann die aktuelle, unbefriedigende Zweiteilung der Schuleinheit „Dörfli“ (Altes und Neues Schulhaus „Dörfli“) optimiert werden?
- Wie kann eine langfristige und nachhaltige Ausbaustrategie der Schulanlage „Campus“ sichergestellt werden?
- Wie werden das Schulhaus „Feldbach“ und die Schulanlage „Tobel“ in den obigen Fragestellungen mitberücksichtigt?

Annahmen für die Variantenbildung

Um Antworten auf die Fragestellungen zu finden, erarbeitet die Projektgruppe unterschiedliche Ausbauvarianten, welche anhand von Beurteilungskriterien einander gegenübergestellt werden. Für die Variantenbildung werden folgende Annahmen getroffen:

- Der Ausbau erfolgt auf den Schulanlagen „Dörfli“ und „Campus“.
- Die Betriebsgrösse der Schulanlage „Tobel“ bleibt auch künftig bei 7 Klassen, zuzüglich 2 Klassen im Schulhaus „Feldbach“.
- Es wird davon ausgegangen, dass auch künftig eine Kleinklasse geführt wird (aktuell eine Förderklasse Mittelstufe im SH „Eichberg“).
- Die Varianten sollen aufzeigen, wie die Schulanlage „Dörfli“ unter Einbezug des denkmalgeschützten Schulhauses „Neues Dörfli“ ausgebaut werden kann. Eine Inventarentlassung des Schulhauses „Neues Dörfli“ und damit ein Abbruch des Schulhauses wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht in Betracht gezogen.

Planungssperimeter

Der Planungssperimeter der Schulanlage „Neues Dörfli“ wird um das Nachbargrundstück (Nr. 7009, Strassenbereich) und das Grundstück mit dem Minimax-Gebäude (Nr. 3255) erweitert. Die Grundstücke sind im Besitz der Gemeinde. Die einzige rechtskräftige Verkehrsbaulinie besteht zur Feldbachstrasse (Abstand von 5m zur Strasse). Bei allen anderen Schulanlagen entspricht der Planungssperimeter der jeweiligen Zone für öffentliche Bauten.



Planungsperimeter Schulanlage „Dörfli“
Erweiterung in die Zone W 2/35

Pädagogische Anforderungen Seitens der Schule liegt (noch) kein verschriftlichtes pädagogisches Konzept vor. Die pädagogischen Anforderungen werden jedoch in der Projektgruppe diskutiert und bilden sich in den Beurteilungskriterien ab.

4.2 Varianten

Variantenübersicht A-C

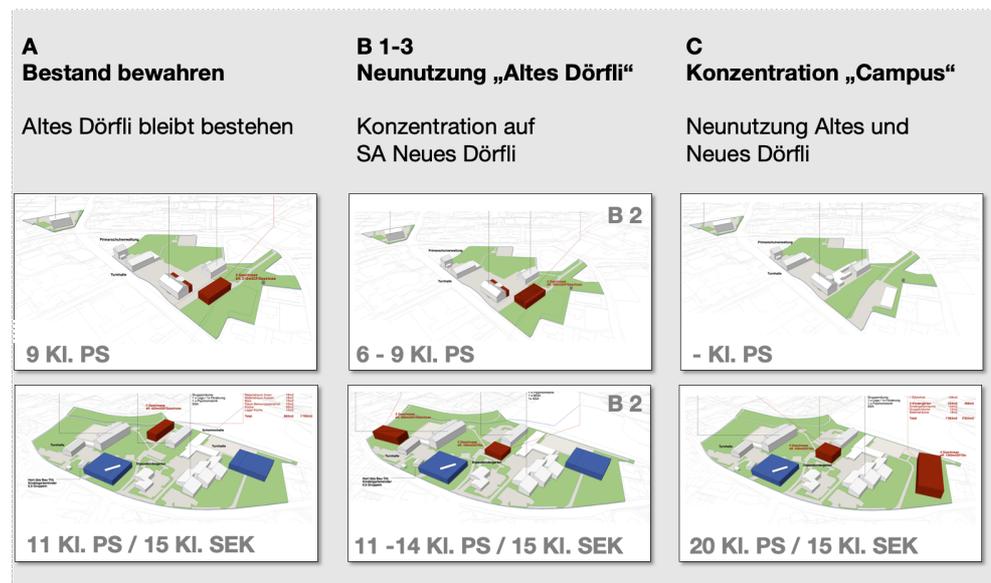
Folgende Abbildungen visualisieren die Varianten A, B und C mit den drei Untervarianten B1-B3. Die darin aufgeführten Betriebsgrößen sind für den mittelfristigen Bedarf ausgewiesen (inkl. 1 Kleinklasse auf der Primarstufe und 1 Reserveklasse auf der Sekundarstufe für den langfristigen Bedarf). Der langfristige Ausbau erfolgt in allen Varianten auf dem „Campus“.

Die Varianten A, B und C unterscheiden sich im Umgang mit dem SH „Altes Dörfli“ wie folgt:

In der **Variante A** wird am Bestand festgehalten, das heisst: Das SH „Altes Dörfli“ wird weiterbetrieben. Die Betriebsgrösse für die Schuleinheit „Dörfli“ wird auf 9 Klassen festgelegt. Für die Erfüllung des Richtraumprogramms und den Ausbau der Betreuung ist ein Neubau auf der SA „Dörfli“ notwendig. Ein weiterer Neubau ermöglicht den Ausbau der SA „Campus“ auf 11 Primar- und 15 Sekundarschulklassen.

In der **Variante B** wird die Schuleinheit „Dörfli“ auf die Schulanlage „Neues Dörfli“ konzentriert. Das heisst: Das SH „Altes Dörfli“ wird nicht mehr für die Primarstufe genutzt und kann einer Neunutzung zugeführt werden. Auch bei dieser Varianten sind Neubauten auf der SA „Dörfli“ und auf dem „Campus“ notwendig.

In der **Variante C** werden alle schulischen Nutzungen auf den „Campus“ konzentriert. Das heisst: Sowohl das SH „Altes Dörfli“ als auch die SA „Neues Dörfli“ können einer neuen Nutzung zugeführt werden. Für den „Campus“ resultiert eine Betriebsgrösse von 20 Klassen für die Primarstufe.



Variantenübersicht A-C

obere Reihe: „Schulanlagen Dörfli“, untere Reihe: „Campus“

grau/weiss: Bestand

rot: Neubauten

blau: mögliche Positionierungen für Doppelturnhalle (langfristiger Bedarf)

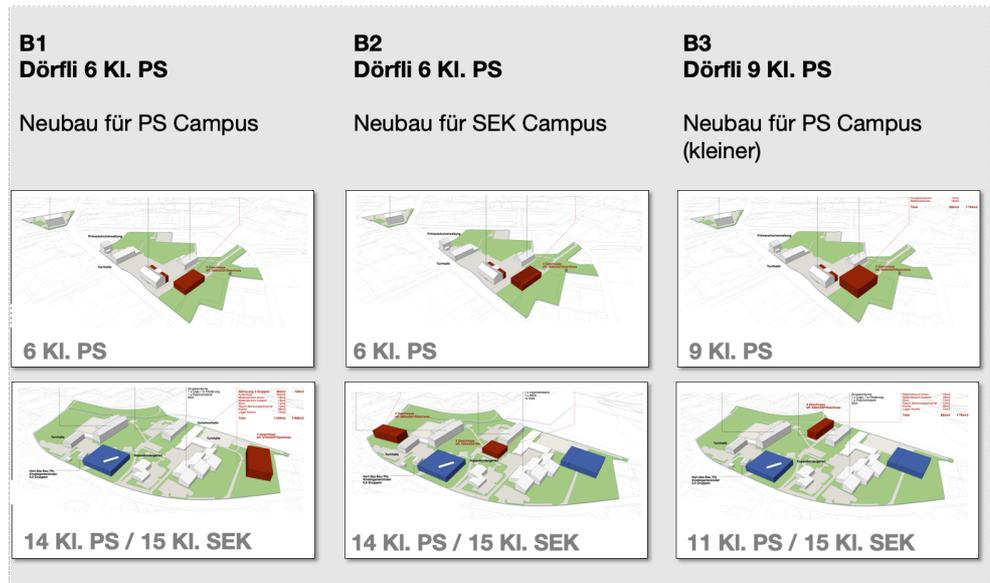
Untervarianten B1-B3

Die Untervarianten B1-B3 untersuchen unterschiedliche Ausbaustrategien für den Fall, dass das SH „Altes Dörfli“ schulisch nicht weiterbetrieben werden soll.

In der **Untervariante B1** wird die Schuleinheit „Dörfli“ auf 6 Klassen reduziert. Da das Richtraumprogramm erfüllt werden soll und das SH „Altes Dörfli“ nicht mehr schulisch genutzt wird, ist trotzdem ein Neubau auf der SA „Dörfli“ notwendig. Der Ausbau der Primar- und der Sekundarstufe erfolgt auf dem „Campus“.

In der **Untervariante B2** wird für die Schuleinheit „Dörfli“, analog zur Variante B1, die Betriebsgrösse der Primarstufe auf 6 Klassen festgelegt. Im Unterschied zur Untervariante B1 untersucht die Untervariante B2 einen Ausbau des „Campus“ mit einem Neubau für die Sekundarschule.

Die **Untervariante B3** hält an einer Betriebsgrösse von 9 Klassen für die Schuleinheit „Dörfli“ fest. Entsprechend ist ein grösserer Neubau am Standort „Dörfli“ notwendig. Auch in dieser Untervariante erfolgt der Ausbau der Primar- und der Sekundarstufe auf dem „Campus“.



Variantenübersicht B1-B3

obere Reihe: „Schulanlagen Dörfli“, untere Reihe: „Campus“

grau/weiss: Bestand
rot: Neubauten
blau: mögliche Positionierungen für Doppelturnhalle (langfristiger Bedarf)

Pläne

Die kompletten Pläne zu den einzelnen Varianten inkl. Umnutzungspläne der Bestandsbauten sind im Anhang 2.1 und 2.2 beigelegt. Für alle Varianten bilden die Richtraumprogramme gemäss Kapitel 3 die Planungsgrundlage.

4.3 Schätzung des Finanzbedarfs pro Variante

Inhalt der Schätzung

Immoproggress hat pro Variante den Finanzbedarf für die Erstellung der notwendigen Neubauten und Sanierungsmassnahmen geschätzt. Die Schätzung der Neubauten basiert auf Benchmarks für Schulhausbauten (CHF pro m2 Geschossfläche). Ebenfalls berücksichtigt sind Budgetpositionen für Aussenraum- und Abbruchmassnahmen. Bei den Sanierungsmassnahmen wurden die Schätzungen aus den

Gebäudeanalysen (gemäss Kapitel 3.1) verwendet. Die komplette Schätzung des Finanzbedarfs über alle Varianten kann dem Anhang 2.4 entnommen werden.

Umgang mit Neunutzungen

In den Varianten B und C werden Schulhäuser für neue Nutzungen frei. Dieses finanzielle Potential wurde in der Schätzung des Finanzbedarfs in diesem Arbeitsschritt noch nicht berücksichtigt, weil die weiteren Nutzungen der Gebäude noch sehr hypothetisch sind.

Fazit

Die Schätzungen für die Varianten B und C liegen mit einem Investitionsbedarf von ca. CHF 26-27 Mio. sehr nahe beieinander. Dies ist damit zu erklären, dass bei allen Varianten das gleiche Raumprogramm umgesetzt wird. Auch können bei der Variante B mit der Sanierung des „Neuen SH Dörfli“ keine grösseren Einsparungen oder Mehrkosten gegenüber einem Neubau auf dem „Campus“ (Variante C) ausgewiesen werden. Einzig die Variante A weist mit CHF 23 Mio. einen tieferen Finanzbedarf auf. Dies weil die Sanierungskosten für das SH „Altes Dörfli“ tiefer ausfallen als die Kosten für das Ersetzen des Schulraums am Standort „Neues Dörfli“ oder auf dem „Campus“.

4.4 Variantenvergleich

Beurteilungskriterien

Die Projektgruppe hat für den Variantenvergleich folgende Beurteilungskriterien festgelegt:

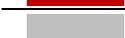
Thema	Beurteilungskriterien
Betrieb	<ul style="list-style-type: none"> – Wie gut ist die betriebliche Einheit der Primarschule(n)? – Wie gut ist die betriebliche Einheit der Sekundarschule? – Wie ist die Schulwegsicherheit (inkl. Weg zur Turnhalle)? – Wie gut können die Betreuungseinrichtungen ausgebaut werden? – Wie gut sind die Kindergärten integrierbar? – Wie hoch ist das Potential für gute Aussenräume der Schule?
Planung und Bau	<ul style="list-style-type: none"> – Wie schnell können einzelne Bausteine der Variante im Vergleich zu den anderen umgesetzt werden? – Lassen die einzelnen Bausteine eine Realisierung in Etappen zu, ohne Präjudizien zu schaffen? – Wie hoch ist der mutmassliche Bedarf an Provisorien während der Bauzeit? – Wie gut lässt die Variante auch eine künftige Entwicklung der Schulanlagen zu (langfristiger Bedarf)?
Finanzen	<ul style="list-style-type: none"> – Wie hoch wird der geschätzte Finanzbedarf? – Wie werden die Betriebskosten abgeschätzt (qualitativ im Quervergleich)? – Wie wird der finanzielle Rückfluss aus nicht mehr benötigten Gebäuden abgeschätzt?
Diverses	<ul style="list-style-type: none"> – Wie gut stehen die Chancen, für unter Denkmalschutz stehende und nicht mehr benötigte Gebäude eine Neunutzung zu finden? – Wie gut könnte ein Einbezug der KITA (Kindertagesstätte für Kinder im Vorschulalter) in der weiteren Planung berücksichtigt werden? – Wie gut lässt sich die Variante erklären und plausibilisieren?

Beurteilungskriterien

Grundlage für den Variantenvergleich

Variantenvergleich

Mit einem Ampelsystem hat die Projektgruppe alle Varianten beurteilt. Auf eine Gewichtung der Kriterien hat sie bewusst verzichtet. Vielmehr soll der Variantenvergleich die Stärken und Schwächen der einzelnen Varianten aufzeigen und so die Entscheidungsfindung unterstützen. Der komplette Variantenvergleich kann dem Anhang 2.3 entnommen werden.

Ampelfarbe	Abweichung	Interpretation
	gut	Die Variante erfüllt das Beurteilungskriterium „gut“.
	eher gut	Die Variante erfüllt das Beurteilungskriterium „eher gut“.
	ausreichend	Die Variante erfüllt das Beurteilungskriterium „ausreichend“.
	eher schlecht	Die Variante erfüllt das Beurteilungskriterium „eher schlecht“.
	schlecht	Die Variante erfüllt das Beurteilungskriterium „schlecht“.
	neutral	Eine Beurteilung ist nicht möglich oder im Quervergleich nicht sinnvoll.

Beurteilungskriterien

Interpretation der Ampelfarben

4.5 Fazit aus der strategischen Planung

Unter Berücksichtigung aller Kriterien erhält die Variante B3 im Vergleich die beste Beurteilung. Entsprechend wird die Variante B3 als Grundlage für das Entwicklungskonzept (siehe Kapitel 5) verwendet. Nachfolgend sind die wichtigsten Argumente aufgeführt, welche zu dieser Beurteilung führen:

Nachteile Variante A

- Mit der Weiterführung des SH „Altes Dörfli“ fielen zwar die Investitionskosten tiefer aus, aber die Zweiteilung bliebe unverändert. Das heisst: Die betrieblichen und sicherheitstechnischen Nachteile einer Primarschuleinheit an zwei Standorten, getrennt durch eine Hauptstrasse, blieben für weitere Generationen bestehen.
- Auch hinsichtlich des mutmasslichen Bedarfs an Provisorien während der Bauzeit wird diese Variante als schlecht beurteilt, weil während der Sanierung des SH „Neues Dörfli“ keine Ausweichmöglichkeiten im Erweiterungsbau geschaffen werden könnten.

Nachteile Variante C

- Eine Konzentration aller Schulnutzungen auf den „Campus“ wäre aus rein finanzieller Sicht nicht nachteilig. Jedoch müsste der Bereich hinter dem SH „Eichberg“ mit Schulnutzungen belegt werden. Damit würden die Wege für die Primarschule innerhalb des „Campus“ zu lang. Auch stünde dieser Arealbereich nicht mehr für den Bau einer künftigen Sporthalle zur Verfügung. Aus Sicht der Projektgruppe wäre er für eine zusätzliche Sporthalle der ideale Standort.
- Unklar wäre auch, wie die SA „Neues Dörfli“ künftig genutzt werden könnte, ohne die langfristigen Ausbaureserven für die Schule zu verlieren.
- Die Turnhalle „Dörfli“ müsste bis zur Erstellung einer neuen Sporthalle weitergenutzt werden, was die Neunutzung der SA „Dörfli“ erschweren würde.
- Es würden auf dem „Campus“ und auch auf dem Areal „Neues Dörfli“ zu wenig Freiflächen offen gehalten für künftige Entwicklungen.

Variante B

- Die Variante B konzentriert die Schuleinheit „Dörfli“ am Standort „Neues Dörfli“. Damit kann die betriebliche Einheit gewährleistet werden.
- Da sich das SH „Altes Dörfli“ in der Kernzone befindet, ist die Ausgangslage für künftige Neunutzungen ideal.
- Aus der Beurteilung der Untervarianten B1-B3 wird ersichtlich, dass der Bereich hinter dem SH „Eichberg“ möglichst für künftige Entwicklungen freigehalten werden sollte (in der Variante B1 wird dieser Bereich verbaut).
- Die Positionierung eines Neubaus zwischen dem SH „Gmeindmatt“ und dem SH „Im Eich“ (B3) wird gegenüber einem Ausbau der Sekundarschule hinter der TH „Gmeindmatt“ (B2) besser beurteilt. Einerseits verbaut ein Neubau hinter der Turnhalle künftige Ausbaumöglichkeiten (auch hinsichtlich einer grösseren Turnhalle), andererseits kann das Gebäude am Standort zwischen dem SH „Gmeindmatt“ und dem SH „Im Eich“ (B3) künftig sowohl von der Sekundar-, als auch von der Primarstufe genutzt werden.

5 Entwicklungskonzept

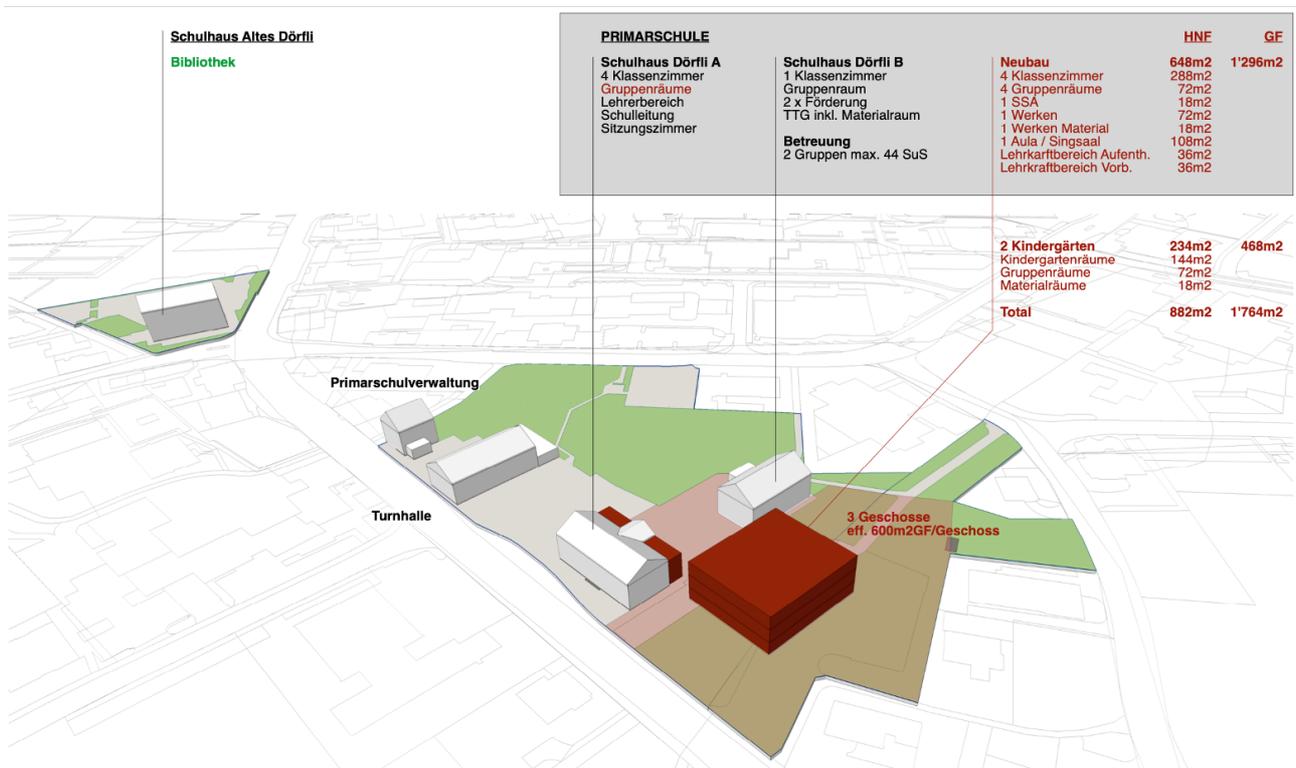
5.1 Schulanlage „Dörfli“

Betriebsgrösse

Die Schuleinheit „Dörfli“ wird auf die Schulanlage „Neues Dörfli“ konzentriert. Dadurch können die Betriebsabläufe optimiert und die Sicherheit im Schulalltag erhöht werden. Die Schuleinheit „Dörfli“ soll auch künftig mit 9 Primarschul- und 3 Kindergartenklassen geführt werden. Der Schuleinheit zugewiesen bleibt der externe Kindergarten „Zelgli“. Weiter soll an diesem Standort Raum für 2 Betreuungsgruppen geschaffen werden. Die Turnhalle bleibt erhalten.

Nutzungskonzept

Um betrieblich und auch städtebaulich die bestmöglichen Voraussetzungen für den Ausbau der Schulanlage „Dörfli“ zu schaffen, sollen die heute vom „Minimax 2“ genutzte Parzelle und Teile des Farnerswegs der Schulanlage zugeschlagen werden. Damit kann ausreichend Raum geschaffen werden, um unmittelbar neben den beiden bestehenden Schulhäusern einen dritten Baukörper zu erstellen. Durch die Integration des Doppelkindergartens in diesen Neubau kann auch ein den Kindergärten zugewiesener und altersgerechter Aussenraum geschaffen werden. Das Schulhaus „Neues Dörfli A“ wird saniert und wenn möglich um rückwärtige Gruppenräume erweitert. Mit Fertigstellung des Ausbaus kann das SH „Altes Dörfli“ einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die weiteren Nutzungszuweisungen können der folgenden Abbildung entnommen werden.



Schulanlage „Dörfli“
Nutzungskonzept

grau/weiss: Bestand
rot: Neubauten

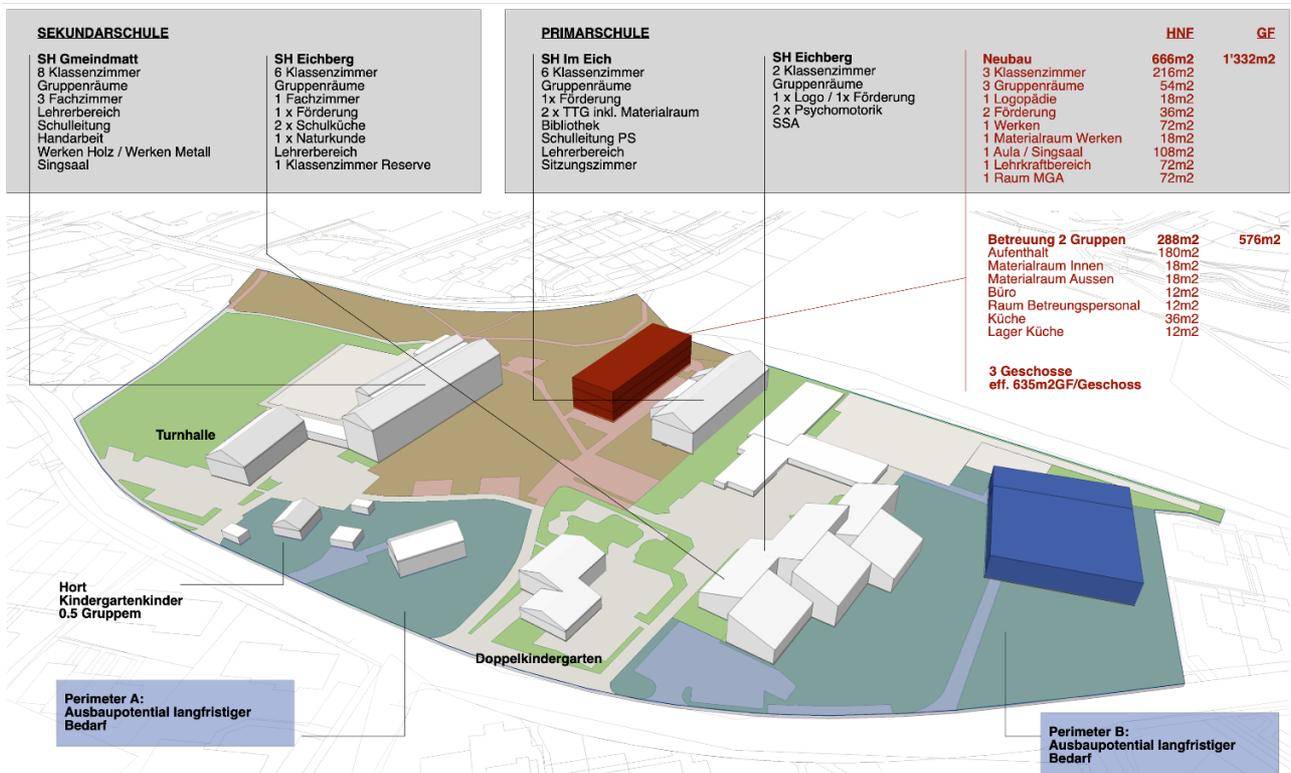
5.2 Schulanlage „Campus“

Betriebsgrösse

Nebst 2 Kindergarten-, 11 Primar- und 15 Sekundarschulklassen soll auf dem „Campus“ Raum für 2.5 Betreuungsgruppen geschaffen werden. Der Schuleinheit zugewiesen bleibt der externe Doppelkindergarten „Breitlen“. Mittelfristig bleibt das Sporthallenangebot auf dem „Campus“ unverändert (2 Turnhallen und 1 Schwimmhalle). Langfristig soll der „Campus“ um 2 weitere Kindergarten- und 3 Primarklassen erweitert und das Betreuungsangebot auf 4 Gruppen erhöht werden können. Ist dieser Ausbau aufgrund der Schülerzahlenentwicklung langfristig notwendig, wird der „Campus“ auch um eine weitere Turnhalleneinheit vergrössert werden müssen.

Nutzungskonzept

Die Schulgebäude „Gmeindmatt“, „Im Eich“ und „Eichberg“ werden als „Campus“ verstanden. Mit dem Erweiterungsbau (in der Abbildung rot dargestellt) wird der „Campus“ baulich weiterentwickelt. Aufgrund der Positionierung des Erweiterungsbaus zwischen dem Sekundarschulhaus „Gmeindmatt“ und dem Primarschulhaus „Im Eich“ kann er über seine gesamte Lebensdauer sowohl von der Primar- als auch von der Sekundarschule genutzt werden, und die Wege innerhalb des „Campus“ bleiben für die Primarschule kurz. Mit der Erstellung des Erweiterungsbaus sollen auch die Aussenräume optimiert und die Wegverbindungen innerhalb des „Campus“ aufgewertet werden. Die beiden Perimeter A und B beschreiben die langfristigen Ausbaupotentiale des Areals (in der Abbildung blau dargestellt), wobei sich der Perimeter B aus Sicht der Projektgruppe für eine künftige neue Sporthalle am besten eignet. Die weiteren Nutzungszuweisungen können der folgenden Abbildung entnommen werden.



Schulanlage „Campus“
Nutzungskonzept

grau/weiss: Bestand
rot: Neubauten
blau: Ausbaupotentiale und mögliche Positionierungen für Doppelturnhalle (langfristiger Bedarf)

5.3 Schulanlage „Tobel“ (inkl. SH Feldbach)

Betriebsgrösse

In der Schuleinheit „Tobel“ sollen auch künftig 3 Kindergarten- und 9 Primarklassen geführt werden, wobei 2 Primarklassen im SH „Feldbach“ „extern“ geführt werden. Der Schuleinheit zugewiesen bleibt der externe Kindergarten „Felsbach“ an der Eichwiesstrasse. Weiter soll auf der SA „Tobel“ Raum für 1.5 Betreuungsgruppen geschaffen werden. Die Turnhalle bleibt erhalten.

Nutzungskonzept

Das Entwicklungskonzept sieht vor, den heutigen Betreuungspavillon („Minimax 3“) durch einen Neubau zu ersetzen, welcher den Raumanforderungen entspricht. Die Schulanlage würde damit weiterhin über eine Raumreserve für 1 Klasse verfügen (Kapazität der SA „Tobel“: 8 Klassen, Betriebsgrösse für die SA „Tobel“: 7 Klassen). Optional kann die Betreuung auch in die Schulgebäude integriert werden. Dazu müsste die Hauswartwohnung oberhalb des Doppelkindergartens für schulische Zwecke genutzt werden können. In dieser Option würde die SA „Tobel“ über keine weiteren Raumreserven verfügen.

SH Tobel
Neubau Betreuung

Option
Integration der
Betreuungsräume in
Schulhäuser (inkl. Nutzung
Hauswartwohnung)

Schule	KG	PS	TH
SJ 19/20	2,5	7	1
Kap.	3	8	
Betriebsgrösse	3	7	1
Erweiterung	-	-	-

Betreuung	Kl.	%	Gr
SJ 19/20	2,5/7	15%	1
Kap.	-		
Betriebsgrösse	3/7	20%	1-2
Erweiterung	-	-	-

**Raumprogramm
Neubau Betreuung**

Aufenthalt	132m2
Materialraum	18m2
Büro	12m2
Raum Betreuung	12m2
Küche	27m2
Lager Küche.	9m2
Total HNF	210m2
Total GF	420m2

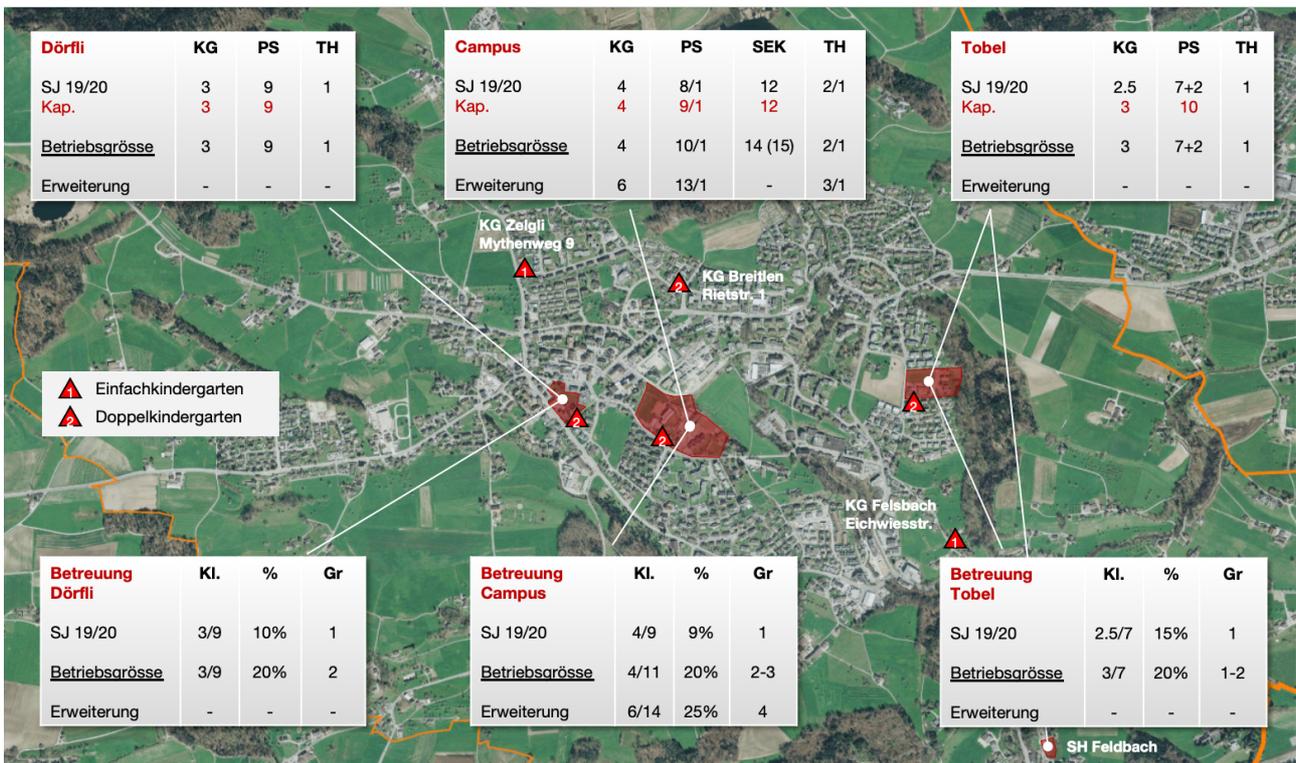
Schulanlage „Tobel“

Nutzungskonzept

5.4 Übersicht Betriebsgrößen und Erweiterungen

Übersicht

Folgender Abbildung können die Betriebsgrößen für den mittel- und den langfristigen Bedarf über alle Schulanlagen entnommen werden. Sämtliche Erweiterungen für den langfristigen Bedarf (SJ 34/35) sind auf dem „Campus“ vorgesehen. Die in Klammern aufgeführte Betriebsgröße von 15 Klassen für die Sekundarstufe deutet darauf hin, dass bereits im mittelfristigen Ausbau Raumreserve für eine 15te Sekundarschulklasse geschaffen werden soll, da ein späterer Ausbau um eine Klasse nicht sinnvoll ist. Bei der Schuleinheit „Tobel“ ist mit „7+2“ die Betriebsgröße von 7 Klassen auf der SA „Tobel“ und 2 Klassen im SH „Feldbach“ gemeint.



Übersicht Betriebsgrößen

Mittelfristiger Bedarf (Betriebsgröße) und langfristiger Bedarf (Erweiterung)

Legende:

- KG: Kindergarten
- PS: Primarschule (Regelklassen/Kleinklassen)
- SEK: Sekundarschule
- TH: Turnhalleneinheit (Turnhalle / Schwimmhalle)
- Kl.: Anzahl Klassen (KG/PS)
- %: Nutzungsanteil
- Gr.: Anzahl Betreuungsgruppen

Turnhallen

Mittelfristig sind im Entwicklungskonzept keine zusätzlichen Turnhalleneinheiten vorgesehen. Die denkmalgeschützte Turnhalle „Dörfli“ soll im Rahmen des Ausbaus der SA „Dörfli“ saniert werden. Bei weiterwachsenden Klassenzahlen besteht auf dem „Campus“ ausreichend Ausbaupotential für die dann notwendige zusätzliche Turnhalleneinheit.

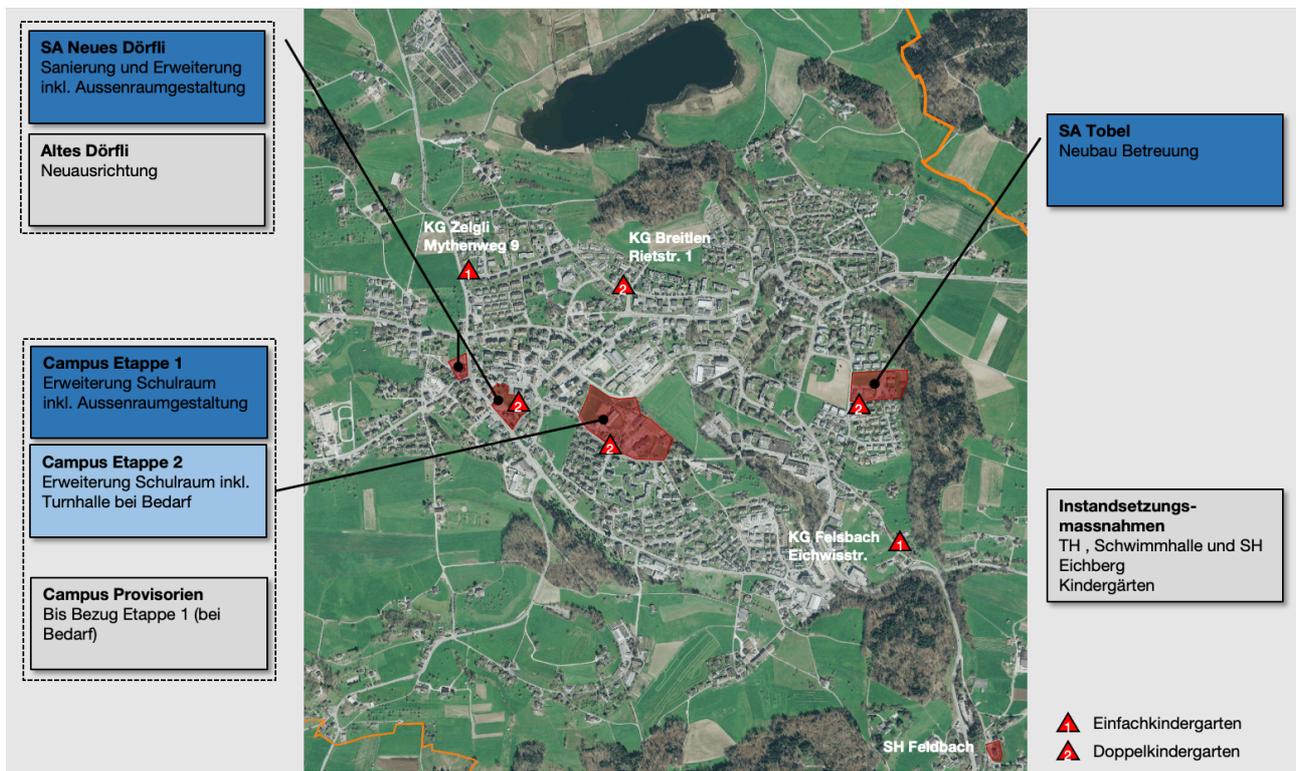
Betreuung

Das Entwicklungskonzept sieht vor, die Betreuungseinrichtungen auf der SA „Dörfli“ und auf dem „Campus“ auszubauen. Der Ausbau erfolgt innerhalb der ohnehin notwendigen Ausbauprojekte. Auch auf der SA „Tobel“ soll das Betreuungsangebot erneuert und erweitert werden.

5.5 Übersicht bauliche Massnahmen

Übersicht

Die notwendigen baulichen Massnahmen zur Erreichung der definierten Betriebsgrössen sind in der folgenden Abbildung zusammenfassend abgebildet. Die dunkelblauen Projekte sind für die Umsetzung des mittelfristigen Bedarfs notwendig. Die hellblauen Projekte können für die Umsetzung des langfristigen Bedarfs notwendig werden. Entsprechend sind die hellblauen Projekte in der weiteren Planung zwar zu berücksichtigen, baulich umgesetzt werden die Projekte aber erst dann, wenn sich die entsprechenden Klassenprognosen bestätigen. Als separate Massnahmen aufgeführt sind die Neuausrichtung des Schulhauses „Altes Dörfli“, die weiteren Instandsetzungs-massnahmen, welche nicht innerhalb der definierten Projekte durchgeführt werden können (Instandsetzungsmassnahmen bei der Turnhalle, Schwimmhalle und beim Schulhaus Eichberg sowie die notwendigen Instandsetzungsmassnahmen bei den Kindergärten) und allenfalls notwendige Provisorien auf dem „Campus“ (bis die Erweiterungsbauten bezugsbereit sind). Die kompletten Pläne des Entwicklungskonzepts inkl. Nutzungspläne können dem Anhang 3.1 entnommen werden.



Entwicklungskonzept
Übersicht bauliche Massnahmen

Provisorien

Das Neubauprojekt auf der SA „Neues Dörfli“ schafft den notwendigen Raum für die Zusammenführung der Primarschuleinheit „Dörfli“, aber keinen Raum zur Aufnahme von zusätzlichen Klassen. Auch wird der Erweiterungsbau auf der SA „Dorf“ voraussichtlich als Rochadefläche während der Sanierung des SH „Neues Dörfli“ genutzt werden. Das heisst: Raum für zusätzliche Klassen wird erst mit dem Projekt auf dem „Campus“ geschaffen. Entsprechend ist bei steigenden Schülerzahlen der Bedarf an Provisorien frühzeitig zu prüfen.

Optionen

Für das vorliegende Entwicklungskonzept hat die Projektgruppe verschiedene Optionen definiert:

Schulanlage „Tobel“

Integration der Betreuungsräume in die bestehenden Schulgebäude (siehe Beschrieb im Kapitel 5.3).

Schulanlage „Campus“

Das Wohngebäude gegenüber dem Doppelkindergarten könnte als Betreuungshaus umgenutzt werden. Zusammen mit dem bereits bestehenden Betreuungsangebot im Einfamilienhaus könnte so ein attraktiver und gut situierter Betreuungsbereich mit dazugehörigem Aussenraum geschaffen werden. Der Erweiterungsbau auf dem „Campus“ würde um die entsprechenden Nutzflächen kleiner.

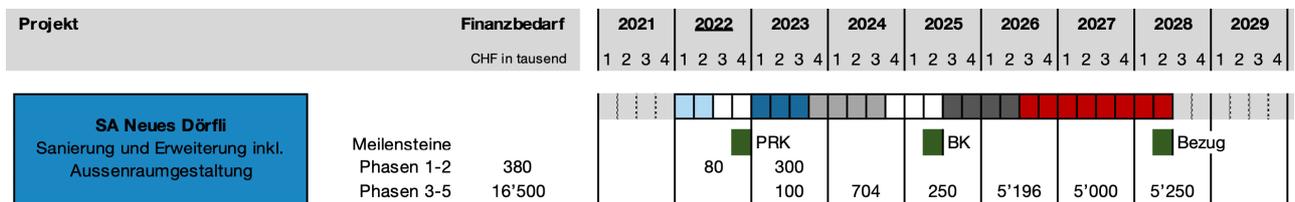
Schulanlage „Dörfli“

Optional kann die Betriebsgrösse der SA „Dörfli“ von 9 auf 6 Klassen reduziert werden. Die 3 „fehlenden“ Klassen müssten mit einem grösseren Erweiterungsbau auf dem „Campus“ entsprechend kompensiert werden. Als weitere Option könnte auch das SH „Altes Dörfli“, trotz den in diesem Bericht aufgeführten Argumenten für eine Neunutzung, auch künftig als Schulhaus genutzt werden. Dann würde der Erweiterungsbau auf der SA „Neues Dörfli“ entsprechend kleiner.

5.6 Roadmap

Übersicht

Die oben beschriebenen baulichen Massnahmen sind in einer Roadmap abgebildet. In der Roadmap sind die mutmassliche Umsetzungsdauer und der geschätzte Finanzbedarf der Projekte für den gesicherten Bedarf (dunkelblau) abgebildet. Der Vollständigkeit halber sind auch die Projekte des langfristigen Bedarfs (hellblau) vereinfacht abgebildet. Untenstehende Abbildung zeigt als Auszug das Ausbauprojekt auf der SA „Neues Dörfli“. Es sind nebst den Projektphasen (Machbarkeitsstudie, Auswahlverfahren, Projektierung, Ausschreibung und Realisierung) die Kreditgenehmigungen und der eingeplante Bezug als Meilensteine dargestellt. Die komplette Roadmap ist im Anhang 3.4 beigelegt.



Auszug Roadmap
Projektbeispiel

Legende:

- Machbarkeitsstudie Phase 21
- Auswahlverfahren Phase 22
- Projektierung Phase 3
- Ausschreibung Phase 4
- Realisierung Phase 5
- Meilensteine
- PLK Planungskredit
- PRK Projektierungskredit
- BK Baukredit
- Projektunterbruch

Priorisierung

Weil mit der Betriebsgrösse der SA „Dörfli“ und mit dem Entscheid über eine Neuausrichtung des Schulhauses „Altes Dörfli“ auch die Betriebsgrössen für den „Campus“ festgelegt werden, soll aus Sicht der Projektgruppe dem Souverän zuerst ein Projektierungskredit für das Projekt „Dörfli“ zur Abstimmung vorgelegt werden. Darauf folgt der Projektierungskredit für die erste Ausbaustufe auf dem „Campus“ und in letzter Priorität der Kreditantrag für den Ausbau der Betreuung auf der SA „Tobel“.

6 Weiteres Vorgehen

6.1 Planerische Massnahmen

Basierend auf dem vorliegenden Entwicklungskonzept können verschiedenen Abklärungen und Projekte weiterbearbeitet werden.

Machbarkeitsstudie SA „Neues Dörfli“

Um die Grundlage für einen Projektierungskredit und die Erstellung des notwendigen Schulraums möglichst zeitnah voranbringen zu können, ist in erster Priorität durch ein externes Planungsbüro eine Machbarkeitsstudie für die SA „Neues Dörfli“ erstellen zu lassen. Diese Arbeiten sollten noch in diesem Jahr aufgegeben werden, damit 2022 die Studie durchgeführt und dem Souverän ein Projektierungskredit vorgelegt werden kann. In dieser Studie ist unter Einbezug der Denkmalpflege u.a. der rückwärtige Anbau der Gruppenräume zu klären und bei einer Betriebsgrösse von 9 Klassen die städtebauliche Setzung des notwendigen Erweiterungsbaus zu überprüfen. Mittels einer detaillierteren Grobkostenschätzung soll auch der Finanzbedarf überprüft werden.

SA „Campus“

Die Machbarkeitsstudie für den „Campus“ ist gemäss Roadmap im Jahr 2023 geplant. Im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie sind auch die Erweiterungsmöglichkeiten für den langfristigen Bedarf aufzuzeigen. Die Option, das Wohngebäude gegenüber dem Doppelkindergarten als Betreuungshaus zu nutzen, kann schon vorher vertieft werden.

Provisorien

Bei steigenden Schülerzahlen werden schon vor der Fertigstellung der Erweiterungsbauten Provisorien notwendig werden. Nebst dem Bedarf sind auch mögliche Standorte zu evaluieren. Die Entwicklung der Schülerzahlen sind daher periodisch zu überprüfen und mit den laufenden Planungen abzustimmen.

Konkretisierung der pädagogischen Anforderungen

Im Rahmen der Erarbeitung der Machbarkeitsstudien, aber spätestens bei der Durchführung des Projektwettbewerbs, müssen die pädagogischen Anforderungen in einem Projektpflichtenheft beschrieben werden. Diese „Bestellung“ ist wichtig, damit die Planer wissen, worauf bei der Umsetzung des Raumprogramms zu achten ist. Auch Mehrfachnutzungen von Räumen können in diesem Projektpflichtenheft beschrieben werden.

Raumbedarf KITA

Im durchgeführten Variantenvergleich beurteilt ein Kriterium, wie gut neue Räumlichkeiten für die KITA (Kindertagesstätte für Kinder im Vorschulalter) in der weiteren Planung mitberücksichtigt werden können. Sobald der Ausbaubedarf der KITA konkreter wird, können Synergiemöglichkeiten mit dem vorliegenden Entwicklungskonzept diskutiert werden. Mögliche Ansätze wären eine Integration beim Erweiterungsbauprojekt auf der SA „Altes Dörfli“, die Umnutzung des SH „Altes Dörfli“ oder auch die Nutzung des

Wohngebäudes auf dem „Campus“ (sofern dieses nicht durch die Betreuung genutzt werden soll).

Raumbedarf Familientreff

Der Familientreff Hombrechtikon nutzt zurzeit die Räumlichkeiten im Pavillon „Minimax 2“, angrenzend an die SA „Neues Dörfli“. Bei einem Abbruch des Pavillons braucht auch der Familientreff neue Räumlichkeiten. In einem Schreiben vom Juni 2021 hat der Familientreff den Raumbedarf aufgeführt und darin auch Interesse an der Nutzung des Gebäudes an der Feldbachstrasse 7 (aktuell Sitz der Schulverwaltung) bekundet.

6.2 Kommunikation

Fragestellungen

Aus Sicht der Projektgruppe kommt der Kommunikation in den nächsten Planungsschritten eine wichtige Bedeutung zu. Der Vorschlag, die Primarschule „Dorf“ am Standort „Neues Dörfli“ zu konkretisieren, wird zwar betrieblich und sicherheitstechnisch gut erklärbar sein, aber er wird in der Bevölkerung auch viele Fragen aufwerfen. Dabei wird es u.a. wichtig sein zu erklären, warum zwei Projekte („Dörfli“ und „Campus“) sinnvoller sind als ein Projekt, und warum der gesamte mittelfristige Raumbedarf nicht auf der Schulanlage „Neues Dörfli“ bewältigt werden kann (Einerseits, weil auch die Sekundarschule zusätzlichen Raum benötigt, und andererseits, weil eine zweireihige Primarschule mit 12 Klassen am Standort „Neues Dörfli“ betrieblich, baulich und auch finanziell nachteilig ist).

Neuausrichtung der Bestandsgebäude

Auch wenn die Neunutzung des SH „Altes Dörfli“ gemäss Roadmap erst für das Jahr 2028 geplant ist, sollten aus Sicht der Projektgruppe bereits im Rahmen der Kreditanträge mögliche Neunutzungen aufgezeigt werden können. U.a. ist zu klären, ob das dann freiwerdende SH „Altes Dörfli“ allenfalls die Raumbedürfnisse der KITA und des Familientreffs abzudecken vermag. Da im Dorf auch der geplante Umzug der Schulverwaltung bekannt ist, sollte auch das freiwerdende Gebäude an der Feldbachstrasse 7 in die Überlegungen miteinbezogen werden (u.a. Nutzung als Bibliothek).

Inhaltsverzeichnis Anhang

1.0 Bedarfserhebung

- 1.1 Rhythmusprogramme
 - Primarstufe
 - Sekundarstufe
 - Kindergartenstufe
 - Betreuung
- 1.2 Auswertungen Raumanalysen
- 1.3 Schülerprognosen

2.0 Strategische Planung

- 2.1 Varianten A1-C1
- 2.2 Nutzungspläne Varianten A1-C1
- 2.3 Variantenvergleich
- 2.4 Schätzung Finanzbedarf

3.0 Entwicklungskonzept

- 3.1 Pläne Entwicklungskonzept, inkl. Nutzungspläne
- 3.2 Auslastung der Turnhallen
- 3.3 Ausbau der Betreuung
- 3.4 Roadmap



Immoprogess AG
Cédric Perrenoud
Universitätsstrasse 87
CH-8006 Zürich

T +41 44 350 45 45
M +41 79 609 58 51
cedric.perrenoud@immoprogess.ch
www.immoprogess.ch