

# Gemeinde Waldkirch

Lebensqualität pur.



**Gutachten Dachsanierung Mehrzweckgebäude Bernhardzell**  
**Gutachten Sanierung Schulhaus Bernhardzell**

**Urnenabstimmung vom 9. Juni 2024**

# INHALT

VORWORT	3
DACHSANIERUNG MEHZWECKGEBÄUDE BERNHARDZELL	4
SANIERUNG SCHULHAUS BERNHARDZELL	9

# VORWORT

## **Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger**

Seit einigen Jahren laufen in unserer Gemeinde Erhebungen zum Investitionsbedarf an Gemeindeligenschaften. Der Gemeinderat hat im Jahr 2021 dazu eine Liegenschaftenstrategie erarbeitet und verabschiedet. Auf Basis dieser Strategie wurde in den letzten Jahren die Beurteilung der Nutzwerte unserer Gemeindeligenschaften eingestuft.

Der Gemeinderat hat in der Strategie festgehalten, dass Liegenschaften ohne strategischen Wert veräussert werden sollen. Dies, damit in diese keine Steuergelder mehr für den Unterhalt und kostspielige Investitionen investiert werden müssen. Der Investitionsbedarf an den strategisch wichtigen Gemeindeligenschaften ist dennoch enorm hoch. Gerade die Mehrzweckgebäude Waldkirch und Bernhardzell aber auch die restlichen Schulliegenschaften binden in den nächsten Jahren zweistellige Millionenbeträge. Kommt dazu, dass gerade im Schulbereich geeignete und an die neuen Anforderungen angepasste Räumlichkeiten gefordert sind. Wir denken dabei an die eingeführten Angebote von Mittagstisch und Tagesstrukturen.

Waldkirch hat in den letzten Jahren in Infrastrukturen für Bedürfnisse und Angebote der Schule und Vereine einiges investiert. Begegnungszonen und -plätze wurden realisiert und Plätze sowie Strassen und Wege konnten erneuert und modernisiert werden. Das neue Schulhaus Breite Waldkirch ist seit einigen Jahren in Betrieb. Der Sportplatz Breiten Waldkirch konnte im vergangenen Jahr eingeweiht werden und erfreut und verbindet verschiedene Generationen. In Bernhardzell sind nun Investitionen notwendig, um die bestehenden Infrastrukturen für die nächsten 15 Jahre zu modernisieren und den Betrieb der Schule und für die Vereine sicherzustellen.

Mit dem vorliegenden Gutachten geben wir Ihnen, geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger, die Gelegenheit einen Gesamtblick auf die notwendigen Investitionen an den Gemeindeligenschaften Schulhaus und Mehrzweckgebäude in Bernhardzell zu erhalten. Damit möchten wir Ihnen die Grundlage liefern, damit Sie am 9. Juni 2024 darüber entscheiden können, ob Sie der Investition zustimmen oder diese ablehnen möchten.

Der Gemeinderat und der Schulrat sind von den verschiedenen Vorteilen dieser Vorlagen und den vorliegenden Sanierungsprojekten überzeugt. Sie haben an den wichtigen und umfangreichen Vorarbeiten zu den Projekten aktiv mitgewirkt und stehen voll und ganz hinter diesen.



***Mehr als die Vergangenheit interessiert mich die Zukunft, denn in ihr gedenke ich zu leben.***  
*Albert Einstein*

Mit den vorgeschlagenen Investitionen in das Schulhaus Bernhardzell soll der Bedarf für die nächsten rund 15 Jahre abgedeckt werden. Parallel dazu sind beim Mehrzweckgebäude Bernhardzell notwendige Investitionen in die Dachsanierung zu tätigen. Der Dämmperimeter sowie die Decke der Halle sind dringend zu sanieren. Verbunden mit den Sanierungsarbeiten ist die Installation einer Photovoltaikanlage vorgesehen. Diese soll die beiden Liegenschaften mit Strom versorgen und die Restmenge soll ins Netz eingespiesen werden. Die Anlage erzeugt rund 160 kwp Strom, was ca. 28 Einfamilienhäuser versorgen könnte.

Mit einem JA zur Sanierung des Mehrzweckgebäudes Bernhardzell sowie zur Sanierung des Schulhauses Bernhardzell ermöglichen Sie die Modernisierung unserer Gemeindeligenschaften. Die Schule Waldkirch-Bernhardzell, die Vereine und unsere Generationen werden wieder viele Jahre von der sanierten Schul- und Sportinfrastruktur profitieren können.

Ich danke Ihnen herzlich für die Unterstützung und das Vertrauen.

Ihr Gemeindepräsident

Aurelio Zaccari

# DACHSANIERUNG MEHRZWECKGEBÄUDE BERNHARDZELL

## Ausgangslage

Die politische Gemeinde Waldkirch führt in Ihrem Liegenschaftsportfolio mehrere Schul- und Gemeindeliegenschaften, die es zu unterhalten gilt. Der Wert dieser Liegenschaften liegt bei rund 60 Mio. Franken. Dies bedeutet, dass für den Werterhalt entsprechende Investitionen notwendig sind. Der Gemeinderat hat im Jahr 2021 eine Liegenschaftsstrategie verabschiedet. Darin wurde festgelegt, dass Liegenschaften, die keinen strategischen Wert für unsere Gemeinde haben, veräussert werden sollen. Die Gründe dafür sind einerseits wegfallende Unterhalts- und Investitionskosten und andererseits die Vereinnahmung des Verkaufserlöses für künftige Investitionen in bestehende relevante Liegenschaften der Gemeinde. Nur so wird es möglich sein, den hohen Investitionsbedarf an unseren strategisch wichtigen Liegenschaften über die nächsten Jahre finanziell tragen zu können. Der Verkauf der Liegenschaften soll aber, wenn immer möglich und sinnvoll, an Bedingungen geknüpft werden. So kann die Entwicklung in der Gemeinde aktiv mitgestaltet werden kann.

## Strategie Gemeindeliegenschaften Bernhardzell

Der Gemeinderat hat sich in Bezug auf die Sanierung der beiden Liegenschaften Schulhaus und Mehrzweckgebäude Bernhardzell einige Überlegungen gemacht und den Investitionsbedarf der geplanten künftigen Nutzung gegenüber gestellt. In Anbetracht der Situation, dass das Schulhaus wie auch das Mehrzweckgebäude in den nächsten 15 Jahren im gleichen Stil wie heute genutzt werden wird, zahlt sich die Investition gemäss des vorliegenden Gutachtens aus. In dieser Zeitspanne werden uns weitere Grundlagen und Informationen vorliegen, um für den Zeitraum 15 Jahre plus, zu planen. Die bauliche Entwicklung von Bernhardzell wird in den nächsten Jahren noch etwas zunehmen, ist allerdings beschränkt. Nichts desto trotz darf heute davon ausgegangen werden, dass das Schulhaus und die Mehrzweckanlage auch über diesen Zeithorizont hinaus genutzt werden wird. Ob danach aufgrund der in die Jahre gekommenen Liegenschaften ein Neubau notwendig würde, ist heute unklar und offen zu lassen.

## Sanierung Mehrzweckgebäude Bernhardzell

Mit der Konzentration auf die Instandstellung und Instandhaltung der für die Gemeinde relevanten Liegenschaften wurde der Sanierungsbedarf beim Mehrzweckgebäude Bernhardzell sowie dem Schulhaus Bernhardzell erhoben. Das Mehrzweckgebäude Bernhardzell wurde im Jahre 1984 erbaut und in Betrieb genommen. Der Bedarf am Mehrzweckgebäude Bernhardzell ist nach wie vor gross und die Auslastung hoch.

Der Ortsteil Bernhardzell mit seinen rund 1000 Einwohnerinnen und Einwohner nutzt die Infrastruktur zum einen für die Schule und das Schulturnen und zum anderen für den Freizeitsport vieler ortsansässiger Vereine und Organisationen. Es steht somit ausser Frage, ob die Halle überhaupt benötigt und ausgelastet ist. Auf der Basis dieser Grundlage wurden auch laufend Investitionen getätigt, so dass sich das Gebäude mit Turnhalle, Office, Bühne und Garderobenräumlichkeiten in einem guten Allgemeinzustand befindet. Der Ausbau des ehemaligen Feuerwehrdepots im Untergeschoss der Liegenschaft schaffte zusätzlich notwendig gewordenen Schulraum.

## Aktuelle Gebäudenutzung und Auslastung

Die Mehrzweckhalle Bernhardzell wird vielfältig genutzt. Im Untergeschoss befinden sich ein Klassenzimmer und ein Gruppenraum. Im Obergeschoss befinden sich die Turnhalle mit Materialraum, Garderoben, Duschen, Toiletten und einer angebauten Bühne. Die Turnhalle wird tagsüber durch die Schule Waldkirch-Bernhardzell genutzt. Am Abend sind diverse Vereine in den Räumlichkeiten anzutreffen. Diese Räume werden durch die Fernwärmanlage der Wärmeverbund Wiborada AG beheizt. Die Lüftung erfolgt über die manuell bedienten Fenster. Die Luftschutzräume im Untergeschoss werden durch die Vereine als Abstellräume genutzt. Einige Räume werden der Musikschule und der Spielgruppe Bernhardzell zur Verfügung gestellt.

## Gebäude / Gebäudezustandserhebung

Das Gebäude wurde in den 1980er Jahren erstellt. In den rund 40 Jahren konnte die Ölheizung durch einen Fernwärmeanschluss der Wärmeverbund Wiborada AG mit Pelletsfeuerung ersetzt werden. An der Gebäudehülle wurden bisher keine Sanierungsmassnahmen durchgeführt. Das Mauerwerk ist mit rund 50 cm Stärke solide und beständig. Die Dämmwerte entsprechen allerdings nicht mehr den heutigen Vorstellungen und Standards. Die Fenster sind mit 3-fach Wärmeschutzgläsern ausgestattet und in gutem Zustand. Das Dach ist in Holzbauweise erstellt. In den Steildachbereichen wurden zum Schutz gegen das Aussenklima ca. 8 cm Steinwolldämmung eingebracht. Die Decke über der Turnhalle hat einen Dachzwischenraum mit 8 cm Steinwolldämmung. Durch Marderschäden sind diverse Löcher vorhanden die für «Kälteeintritt» sorgen. Zudem fallen Steinwollpartikel aus den Ritzen der Holzverkleidung der Turnhallendecke in die Turnhalle.

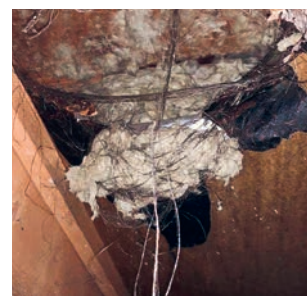


Bild: Beschädigte Isolation

# DACHSANIERUNG MEHRZWECKGEBÄUDE BERNHARDZELL

Die Böden des Mehrzweckgebäudes sind betoniert, ungedämmt und mit einer Fussbodenheizung versehen (Turnhalle). Die Wärmeverluste ins unterliegende Geschoss sind hoch. Die Duschen, WC-Anlagen und Garderoben sind in veraltetem Zustand, aber voll funktionsfähig.

Der Gemeindepräsident hat dem Facility Manager im Jahre 2021 verschiedene Abklärungen zum Mehrzweckgebäude Bernhardzell in Auftrag gegeben:

- Zustandsanalyse Elektrotechnik
- Zustandsanalyse Lüftung/Heizung/Gebäudetechnik
- Zustandsanalyse Energie inkl. Gebäudeenergienachweis (GEAK)

Aufgrund der erhobenen Daten wurde in einem weiteren Schritt ein Architekturbüro mit einer Sanierungsstudie beauftragt. Diese wurde dem Gemeinderat am 22. Dezember 2022 vorgelegt.

## Sanierungsmassnahmen

Eine energetische Sanierung des Daches ist dann sinnvoll, wenn sämtliche Anschlüsse und die gesamte Dachfläche saniert werden. Bei der Aufarbeitung und Analyse der Konstruktion sind mehrere Varianten einer energetischen Sanierung untersucht worden. Eine Indach-PV-Anlage ist ökonomisch sinnvoll, wenn das gesamte Dach saniert wird und dabei die Gauben durch Flächenfenster ersetzt werden. Die zusätzlichen Kosten, die mit einer Indach-PV-Anlage auf dem bestehenden Dach ausgelöst werden sind jedoch erheblich und nur langfristig amortisierbar. Bei einer grösseren Investition in die vollständige, energetische Sanierung des Daches, kombiniert mit einer grossen PV-Anlage, können diverse Förderbeiträge beantragt werden. Im Rahmen der Sanierungsstudie wurden mehrere Varianten aufgezeigt. Eine Aufdach-PV-Anlage kann einfacher realisiert werden und auch der Ersatz der Panels wird später einfacher möglich sein, als bei einer Indach-PV-Anlage.



Bild: Mehrzweckgebäude Bernhardzell

# DACHSANIERUNG MEHRZWECKGEBÄUDE BERNHARDZELL

## Umbaumassnahmen

Nach vorliegen der ersten Sanierungsstudie beauftragte der Gemeinderat die Umbauvisionen GmbH, Bernhardzell, mit den Detailabklärungen sowie einer Kostenberechnung für die Sanierung des Daches. Um die Nutzung der Mehrzweckhalle auch in den kommenden Jahren zu gewährleisten, sind nach einer umfassenden Analyse und Studie gewisse Sanierungsarbeiten nötig:

- Neuer Rieselschutz und Einbau eines neuen Fliess über der bestehenden Täferdecke
- Dachsanierung und dessen energetische Verbesserung
- Aufbau einer PV-Anlage auf der gesamten Dachfläche
- Rückbau der Oblichter zur Optimierung der mit Photovoltaik belegten Dachfläche
- Ersatz der gesamten Beleuchtung durch LED

Der Rieselschutz der Hallendecke muss ersetzt werden, da Teile vom Rieselschutz auf den Hallenboden herunterfallen. Ebenfalls muss eine Absturzsicherung für den begehbaren Dachboden erstellt werden. Das Dach muss saniert werden, da es diverse Marderschäden aufweist und einige Anschlüsse fehlerhaft sind. Das Dach wird zusätzlich energetisch isoliert und die Oblichter zurückgebaut, damit eine schattenfreie Fläche für die PV-Anlage erstellt werden kann. Die gesamte Beleuchtung im und um das Mehrzweckgebäude soll durch LED-Leuchten ersetzt werden.

## Dach

Bei der Analyse bzw. Sondierung wurde festgestellt, dass die bestehende Isolation und der Dachaufbau grösstenteils in einem sehr guten Zustand sind. Einige schadhafte Stellen sind reparaturbedürftig. Für die Dachsanierung wurden verschiedene Varianten detailliert geprüft. Sandwichpaneele PUR, komplett neue Zwischensparrendämmung sowie eine zusätzliche Auf-Isolierung, bei der der bestehende Dachaufbau bestehen bleiben kann. Alle Varianten sind im Zusammenhang mit dem Aufbau einer PV-Anlage konzipiert worden.

Die Variante der Sandwichpaneele wird nicht empfohlen, da eine PUR Isolation nicht aufgedämmt werden kann. Zudem müsste das ganze Dach rückgebaut und neu isoliert werden. Ebenfalls könnten bei dieser Variante im Betrieb der Mehrzweckhalle verschiedene bauphysikalische Folgeschäden mit Kondensatbildung nicht ausgeschlossen werden. Eine zusätzliche Dachbelüftung wäre nötig.

Die Variante mit der Auf-Dämmung auf die bestehende Isolation gemäß Skizze ist die wirtschaftlich und ökologisch die sinnvollste Ausführung. Somit muss nicht der ganze Dachaufbau rückgebaut werden. Auf diese Weise könnte die Dachsanierung ohne innere Gerüstabsicherung erfolgen. Mit dieser Variante erreicht man die gesetzlichen Vorgaben für die Förderung. Als Fazit wird die Auf-Dämmung vorgeschlagen.

## Energetische Verbesserung

Durch die zusätzliche Isolation und die Sanierung beim Dach erhält man eine Verbesserung des Energieverbrauchs der Heizung. Zusätzlich können Fördergelder für die Sanierung des Turnhallendachs bei der Energieagentur St.Gallen beantragt werden. Es ist davon auszugehen, dass für die Sanierung mehrere Fr. 10 000 an Subventionsgeldern des Kantons an die Sanierung beigesteuert wird.

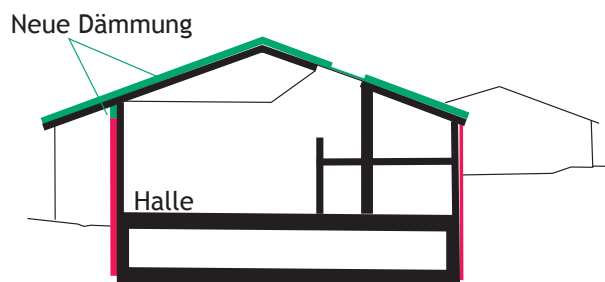


Bild: Schemaskizze Dämmperimeter

## Oblichter

Total sind sechs Oblichter auf der Südseite des Turnhallendaches eingebaut. Durch die großen Fensterflächen im Turnhallenbereich ist der Lichteinfall auch ohne die Oblichter ausreichend. Um eine optimale energetische Dachfläche zu erschaffen, werden die Oblichter zurückgebaut. Teure Sanierungskosten können dadurch eingespart werden. Im Innenbereich der zurückgebauten Oblichter werden Akustikelemente montiert.

## Rieselschutz

Der Aufbau der Hallendecke besteht aus einer offenen Holzschalung, einem Rieselschutz und einer Akustikmatte. Der Rieselschutz ist über die Jahre hinweg brüchig und spröde geworden und fällt nun in kleinen Stücken zwischen der offenen Holzschalung auf den Hallenboden. Die Holzschalung selbst ist in einem erhaltungswerten Zustand. Bei der Sanierung wird die bestehende Akustikmatte und der spröde Rieselschutz von oben ersetzt. Es wird die fehlende Absturzsicherung im begehbaren Bereich montiert. Für die Ausführung wird zur Einhaltung der Vorgaben in Bezug auf die Arbeitssicherheit ein Absturznetz in der Turnhalle montiert.

# DACHSANIERUNG MEHRZWECKGEBÄUDE BERNHARDZELL

## PV-Anlage

Auf das sanierte Dach wird beidseitig eine «Auf-Dach»-PV-Anlage gebaut. Aus wirtschaftlichen Gründen wird auf eine «In-Dach»-Anlage verzichtet. Die Mehrkosten hierfür würden rund Fr. 150'000.00 betragen. Durch das Zurückbauen der Oblichter kann eine energetische Dachfläche geschaffen werden, die auch eine optisch ansprechende Lösung darstellt. Die Leistung der Anlage ergibt ca. 160 kwp. Umgerechnet ist dies Strom für **ca. 28 Haushalte**. Das Schulhaus und die Mehrzweckhalle können von dieser Anlage Strom beziehen. Die überschüssige Produktion wird eingespielen.



Bild: Fotomontage mit PV-Anlage (Süd-Ansicht)



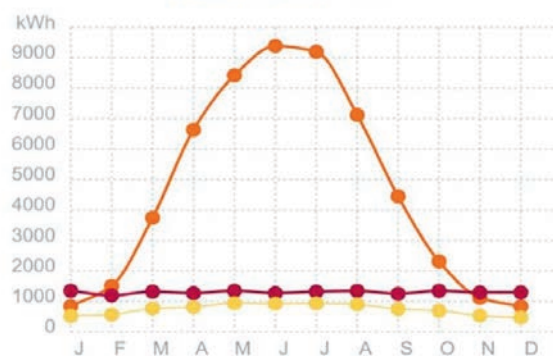
Bild: Fotomontage mit PV-Anlage (Nord-Ansicht)

## PV-Anlage Nord

### Ergebnisse Simulation i

Gesamtstromproduktion	55'560 kWh/Jahr
Solarstrom selber verbraucht	8'820 kWh/Jahr
Eigenverbrauchsanteil	15.9 %
Solarstrom ans Netz abgegeben	46'740 kWh/Jahr
Kosten schlüsselfertige Anlage	126'840 CHF
Kleine Einmalvergütung KLEIV	27'780 CHF
Amortisationsdauer der Anlage	11 Jahre

### Jahresverlauf i

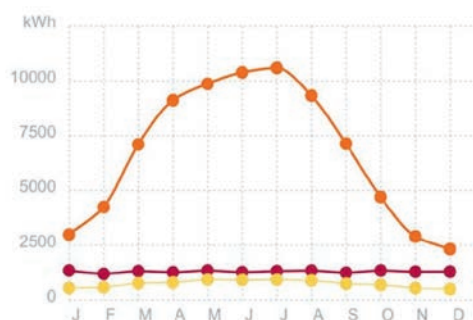


## PV-Anlage Süd

### Ergebnisse Simulation i

Gesamtstromproduktion	80'727 kWh/Jahr
Solarstrom selber verbraucht	8'867 kWh/Jahr
Eigenverbrauchsanteil	11.0 %
Solarstrom ans Netz abgegeben	71'859 kWh/Jahr
Kosten schlüsselfertige Anlage	128'160 CHF
Kleine Einmalvergütung KLEIV	28'020 CHF
Amortisationsdauer der Anlage	8 Jahre

### Jahresverlauf i



# DACHSANIERUNG MEHRZWECKGEBÄUDE BERNHARDZELL

## PV-Anlage Ertrag/Vergleich

Energie	PV-Ertrag [kWh/a]	PV-Eigenverbrauch [kWh/a]	PV-Einspeisung [kWh/a]
Nord	55'560	8'820	46'740
Süd	80'727	8'867	71'860
<b>Total Energie:</b>	<b>136'287</b>	<b>17'687</b>	<b>118'600</b>

Kosten Einsparung	Stromtarif [Rp. /kWh]	Einspeisetarif [Rp. /kWh]
Stromsätze	30.00 *	12.00 *
Total Energie	17'687	118'600
<b>Total Kosten Einsparung pro Jahr:</b>	<b>5'306 CHF</b>	<b>14'232 CHF</b>

Durchschnittlicher Stromverbrauch Haushalt	4'800 [kWh/a]
<b>Anzahl Haushalte die mit PV-Strom versorgt werden könnten</b>	<b>28.0</b>

\*Annahme Strompreise als Durchschnitt über die nächsten Jahre

## Beleuchtung (innen und aussen)

Der Ersatz der alten Leuchtmittel entwickelt sich zunehmend schwierig, da diese teilweise nicht mehr erhältlich sind. Die meisten Beleuchtungskörper sind bereits über 40-jährig und funktionieren nicht mehr einwandfrei. Die gesamte Beleuchtung der Mehrzweckhalle und die Aussenbeleuchtung wird durch LED-Lampen ersetzt. Dadurch können Stromkosten bis etwa 70% eingespart werden.

## Gesamtkostenübersicht

Der Kostenvoranschlag, mit einer Genauigkeit von +/- 15%, geht von Investitionskosten von gesamthaft Fr. 1.305.200.00 aus. Die veranschlagten Kosten für Vorbereitung, Rohbau, Ausbau, Honorare, Baunebenkosten und Ausstattung belaufen sich gemäss Kalkulation, basierend auf Unternehmerofferten und Erfahrungswerten, auf folgende Beträge inkl. 8,1% MwSt:

Vorbereitungsarbeiten	Fr. 67'300.00
Gebäude	Fr. 1'114'400.00
Baunebenkosten	Fr. 4'800.00
Reserve	Fr. 118'700.00
<b>Total</b>	<b>Fr. 1'305'200.00</b>

In der Grobkostenschätzung aufgeführten Position «BKP 2 Gebäude» sind Fördergelder und Einsparungen **nicht** berücksichtigt worden:

- Einmalvergütung (Photovoltaik)
- Energieverbrauch
- Steuerersparnisse

## Investitionsplanung / Abschreibungen

Die Investitionen müssen gemäss RMSG über die nächsten 30 Jahre über die Erfolgsrechnung des Gemeindehaushaltes abgeschrieben werden.

## Antrag

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, dem Projekt für die Dachsanierung Mehrzweckgebäude Bernhardzell mit Kosten von Fr. 1.305.200.00 gemäss dem vorliegenden Gutachten zuzustimmen.

Waldkirch, 12. März 2024

Aurelio Zaccari



Gemeindepräsident

Michael Frei



Ratsschreiber



# SANIERUNG SCHULHAUS BERNHARDZELL

## Ausgangslage

Das Schulhaus Bernhardzell wurde in den 1950er Jahren gebaut. Dank Unterhaltsarbeiten ist das Gebäude in einem guten Zustand. Die Heizung ist am Fernwärmeverbund der Wärmeverbund Wiborada AG angeschlossen und die Nasszellen wurden bereits saniert. Gewisse Absturzsicherungen und brandschutztechnische Massnahmen müssen ertüchtigt werden. Einzelne energetische Massnahmen sind nun in Zusammenhang dem Umbau vorgesehen. Mit dem Umbau der ehemaligen Hauswartwohnung zu Schulräumen kann der Raumbedarf gemäss detaillierter Voranalysen für die nächsten 15 Jahre in diesem Schulhaus gedeckt werden.

Die Ertüchtigungen und betrieblichen Optimierung des Schulhauses Bernhardzell zielen darauf ab, den kurz- und mittelfristigen Raumbedarf des Schulhauses sicherzustellen und entsprechende Sanierungs- und Umbaumassnahmen umzusetzen. Die Bedürfnisse der Schule können durch Umstrukturierung und Anpassung der Raumaufteilung innerhalb des bestehenden Gebäudes gedeckt werden, insbesondere durch die Umwandlung der ehemaligen Hauswartwohnung in zusätzliche Gruppen- und Therapieräume. Eine Totalsanierung wird aufgrund der Kosten und des grundsätzlich guten Zustands des Gebäudes nicht empfohlen; stattdessen wird eine minimale Ertüchtigung vorgeschlagen, die die Nutzung des Schulhauses für die nächsten mindestens 15 Jahre sichern soll.

## Umbaumassnahmen

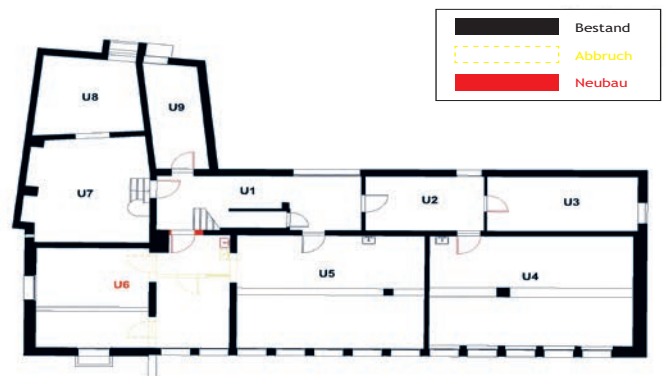
Das Schulhaus Bernhardzell, erbaut im Jahr 1950, erfährt eine Reihe von Umbaumassnahmen, um es an die aktuellen pädagogischen und technischen Anforderungen anzupassen. Der Fokus liegt auf der Schaffung zusätzlicher Gruppen- und Therapieräume durch die Umgestaltung der ehemaligen Hauswartwohnung, Sicherheitsverbesserungen, und das Beleuchtungskonzept.

- **Elektroinstallationen:** Die Elektroanlagen, teilweise aus dem Jahr 1950, werden den heutigen Vorschriften angepasst. Notlichtanlagen und Sicherheitsbeleuchtung werden nachgerüstet und die gesamte Beleuchtung im Gebäude mit LED ersetzt und nachgerüstet.
- **Heizungsanlage:** Die bestehende Fernwärmeversorgung bleibt erhalten, jedoch sind Anpassungen an den Heizkörpern vorgesehen, um Effizienz und Komfort zu verbessern und die neuen Räume ideal zu beheizen.
- **Sanitäreanlagen:** Die kürzlich sanierten Nasszellen bleiben größtenteils unverändert, jedoch wird die Nasszelle in der ehemaligen Hauswartwohnung entfernt und im Gruppenraum eine neue Küche eingebaut.

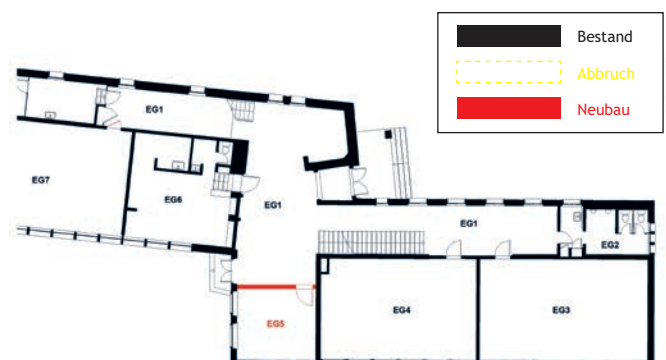
- **Absturzsicherungen:** Nicht den aktuellen Normen entsprechende Geländer und Fensterbrüstungen müssen nachgerüstet oder ersetzt werden, um die Sicherheit zu gewährleisten.
- **Brandschutz:** Nötige Brandschutztechnische Ertüchtigungen werden umgesetzt.

## Räumliche Anpassungen

**Untergeschoss:** Es ist vorgesehen, den Werkraum zur flexibleren Nutzung und Schaffung eines zusätzlichen Raums für technisches Werken zu vergrössern. Dadurch werden statische Massnahmen im Untergeschoss nötig. Der Fluchtwegkorridor wird für eine verbesserte Erschliessung ausgebaut. Das Raumkonzept sieht die Renovierung der Räume vor. Das Treppengeländer über alle Geschosse ist nachzurüsten. Die Anforderungen an das Raumkonzept wurden mit der Schule Waldkirch-Bernhardzell neu definiert.



**Erdgeschoss:** In der Eingangshalle soll ein Gruppenraum zur flexiblen Nutzung für Unterricht und Sitzungen eingerichtet werden. Die bestehenden Nasszellen bleiben erhalten. Es müssen Absturzsicherungen bei sämtlichen Fenstern in den Klassenzimmern angebracht werden. Die Anforderungen an das Raumkonzept sind mit der Schule Waldkirch-Bernhardzell definiert worden.

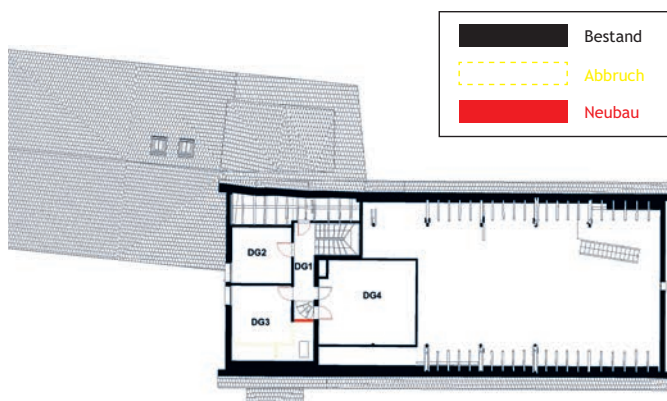


# SANIERUNG SCHULHAUS BERNHARDZELL

**Obergeschoss:** Die Hauswartwohnung wird zur Erstellung von geeigneten Gruppenräumen und einer Küche umgebaut und saniert. Das Treppengeländer muss um den aktuellen Richtlinien zu entsprechen ersetzt und nachgerüstet werden. Bei den Fenstern und beim Balkon müssen Absturzsicherungen nachgerüstet werden. An den Decken müssen brandschutztechnische Ertüchtigung vorgenommen werden. Die Anforderungen an das Raumkonzept wurden mit der Schule Waldkirch-Bernhardzell definiert.



**Dachgeschoss:** Im Dachgeschoss sollen zusätzliche Therapieräume die über die Treppe erschlossen werden können erstellt werden. Weiter sind Anpassung der Treppe in Lagerraum Estrich vorgesehen. Zudem werden undichte Stellen im Unterdach repariert und der Brandschutz ertüchtigt. Anforderungen an das Raumkonzept wurden mit der Schule Waldkirch-Bernhardzell definiert.



**Beleuchtung:** Der Ersatz der alten Leuchtmittel entwickelt sich zunehmend schwierig, da nicht mehr alle Leuchtmittel erhältlich sind. Die gesamte Beleuchtung des Schulhauses wird durch LED-Lampen ersetzt. Ein Teilausbau oder -ersatz ist durch die zwingend nötige und konstante Netzspannung nicht zu empfehlen.

## Kostenvoranschlag (+/- 15%)

Der Umbau und die Ertüchtigung im Schulhaus Bernhardzell umfasst folgende Arbeiten:

- Vergrößerung des Werkraums im Untergeschoss
- Erstellung eines zusätzlichen Zimmers im Erdgeschoss
- Umbau der ehemaligen Hauswartwohnung im Obergeschoss und Erstellung zusätzlicher Räume
- Ausbau Dachgeschoss und Erstellung zusätzlicher Therapieräume.
- Ertüchtigungen betreffend Brandschutz und Absturzsicherungen
- Anpassungen technischer Installationen Elektro und Ersatz Beleuchtung durch LED.
- Erschliessung und Einbindung der PV-Anlage von der Mehrzweckhalle an das Schulhaus

Der Kostenvoranschlag, mit einer Genauigkeit von +/- 15% geht von Investitionskosten von gesamthaft Fr. 1 017 100.00 aus. Die veranschlagten Kosten für Vorbereitung, Rohbau, Ausbau, Honorare Baunebenkosten und Ausstattung belaufen sich gemäss Kalkulation, basierend auf Unternehmerofferten und Erfahrungswerten, inklusive 8,1% Mehrwertsteuer, auf folgende Beträge:

Vorbereitungsarbeiten	Fr. 113 800.00
Gebäude	Fr. 795 300.00
Baunebenkosten	Fr. 15 500.00
Reserve	Fr. 92 500.00
<b>Total</b>	<b>Fr. 1 017 100.00</b>

## Investitionsplanung / Abschreibungen

Die Investitionen müssen gemäss RMSG über die nächsten 30 Jahre über die Erfolgsrechnung des Gemeindehaushaltes abgeschrieben werden.

## Antrag

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, dem Projekt für die Sanierung des Schulhauses Bernhardzell mit Kosten von Fr. 1 017 100.00 gemäss dem vorliegenden Gutachten zuzustimmen.

Waldkirch, 12. März 2024

Aurelio Zaccari

Gemeindepräsident

Michael Frei

Ratsschreiber



T 058 228 79 00

Bernhardzellerstrasse 28 / 9205 Waldkirch

[www.waldkirch.ch](http://www.waldkirch.ch)