



2. Erneuerung Schulanlage Hinterkappelen Dorf; Projektierungskredit für die Projektierung bis und mit Baubewilligung

Referentin: Gemeinderätin Eva Zanetti Ogniewicz, Säriswil

Wichtiges in Kürze

Die Gebäude und Aussenanlagen der Oberstufenschulanlage Hinterkappelen Dorf stammen weitgehend aus den 1970er Jahren und sind dringend sanierungsbedürftig. Das gesamte Areal soll daher erneuert und an aktuelle Anforderungen angepasst werden. In diesem Zusammenhang wurden die bestehenden Strukturen und die Nutzungen im Areal überprüft. Der Gemeinderat beschloss daraufhin ein neues Gesamtkonzept für das Areal im Rahmen eines Planungsverfahrens mit mehreren Projektteams zu entwickeln. Damit ist einerseits die Chance verbunden, die vielfältigen Bildungsangebote besser zu vernetzen und zugunsten eines lebendigen Dorfsentrums zu nutzen. Andererseits soll dies zu einem verbesserten Betrieb und einer effizienteren Raumnutzung führen.

Im Verfahren setzte sich ein Projektansatz durch, der viel vom Bestand erhält, diesen besser nutzbar macht und gleichzeitig wichtige Qualitätsgewinne für die Nutzungen und die Öffentlichkeit ermöglicht.

Damit liegt die Grundlage für ein im umfassenden Sinne nachhaltiges und zukunftsweisendes Erneuerungsprojekt für die Schulanlage Hinterkappelen Dorf vor. Es ist energieeffizient, da die Substanz erhalten bleibt, kostenschonend, da nur zielgerichtete bauliche Massnahmen ergriffen werden, und sozial, da es die Gebäude und Aussenräume aufwertet und so das Angebot verbessert wird. Zudem wird das Areal klimatisch und in der Artenvielfalt aufgewertet.

Nun gilt es, die Finanzierung der Projektierung zu sichern, damit das Vorhaben ausgearbeitet und die Baubewilligung eingeholt werden kann.

Antrag des Gemeinderates

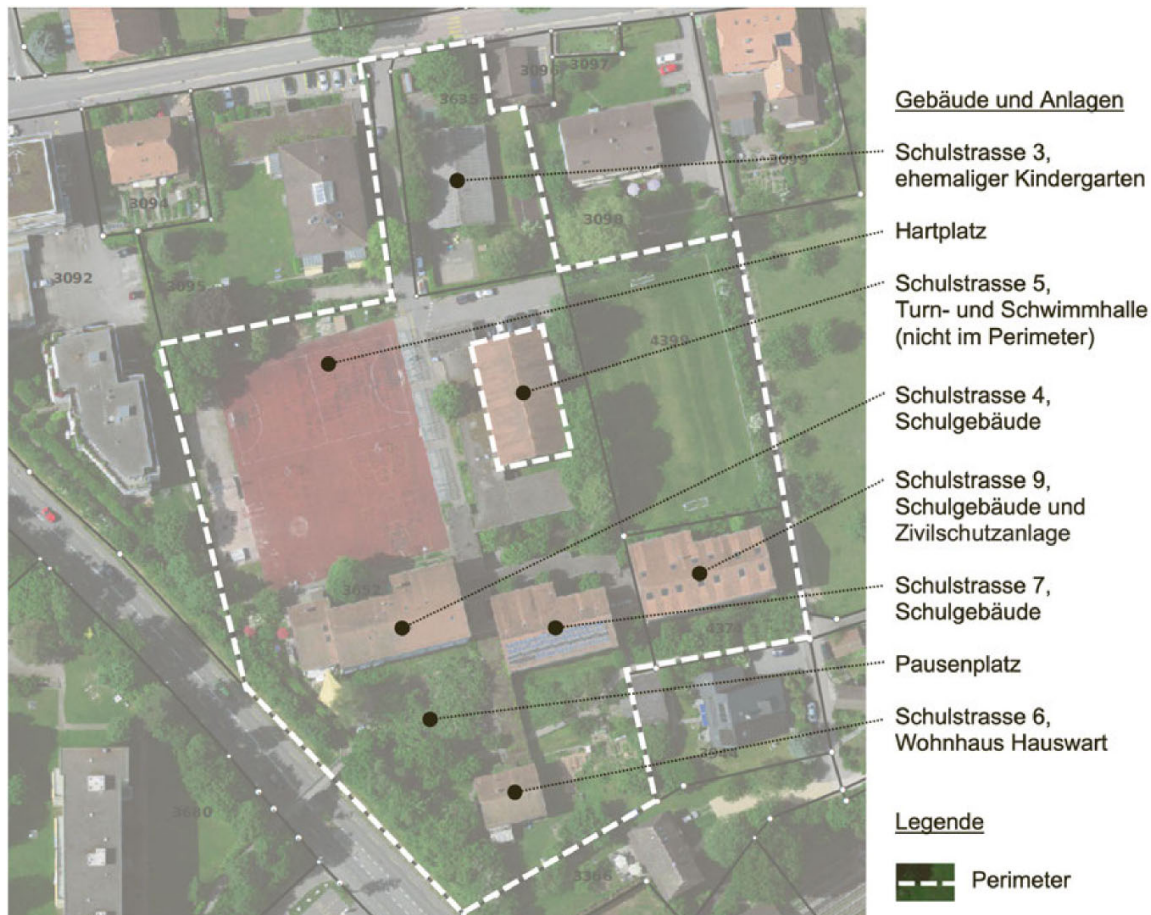
Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung Folgendes:

Für die Ausarbeitung eines Ausführungsprojekts des zur Weiterbearbeitung ausgewählten Studienbeitrags wird ein Projektierungskredit in der Höhe von CHF 1.610 Mio. beschlossen.

Stellungnahme der Geschäfts- und Ergebnisprüfungskommission (GEPK)

Die GEPK hat das Geschäft geprüft. Es erfüllt die Voraussetzungen für einen Volksentscheid.

Bericht



Luftbild der Gesamtanlage mit Perimeter

Handlungsbedarf und bisheriger Projektverlauf

Die Schulanlage wurde in den 1970er Jahren erstellt und befindet sich weitgehend im Originalzustand. Einzig das westliche Schulgebäude Schulstrasse 4 («Reihe 1») wurde 2003 saniert. Obwohl der bauliche Unterhalt geleistet wurde, sind die Gebäude ihrem Alter entsprechend in einem schlechten Zustand: Es besteht technischer und energetischer Erneuerungsbedarf, die Erschliessung ist nicht barrierefrei, der Brandschutz ist ungenügend. Auch betrieblich entsprechen die Bauten und Freiräume nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine Schule. Die Volksschule hat Klassenzimmer zu Gruppenräumen umgenutzt und benötigt langfristig ein zusätzliches Klassenzimmer, um die Entwicklung der Schülerzahlen auffangen zu können. Die Tagesschule hat provisorisch den ehemaligen Kindergarten bezogen und die Musikschule ist unter suboptimalen räumlichen und bauphysikalischen Bedingungen im Dachgeschoss Schulstrasse 9 («Reihe 3») untergebracht.

Voruntersuchungen haben ergeben, dass die bestehenden Bauten grundsätzlich sanierungsfähig sind. Die bekannten Schwächen der Gebäude mit ihren Freiräumen und Erschliessungen haben die Beteiligten daher vor die Frage gestellt, welche Gesamtstrategie die vorteilhafteste ist. Mittels einer Machbarkeitsstudie wurden 2017 verschiedene Varianten geprüft, die von einer reinen Sanierung bis zu einem Ersatzneubau reichten. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse waren: Ein Neubau schafft zwar optimale betriebliche Bedingungen, ist aber die bei Weitem teuerste Lösung und lässt Fragen zu Bauablauf und erforderlichen Provisorien offen. Eine reine Sanierung hingegen wäre zwar finanziell günstiger, würde aber zu wenig Raum bereitstellen und dem Betrieb zahlreiche Einschränkungen auferlegen.

Die Lösung wurde in einem optimalen Mix aus Sanierungen und Neubauten vermutet. Ein solcher Mix sollte unter Berücksichtigung betrieblicher Verbesserungen und in einem für die Gemeinde finanziell tragbaren Rahmen identifiziert werden. Um eine

ausreichende Bandbreite an Lösungsstrategien zu erhalten, wurde eine Planungsstudie durchgeführt. Dabei sollte die Chance wahrgenommen werden, das Gesamtareal optimal zu gestalten und bestmöglich zu nutzen.

Strategische Zielsetzungen der Schulraumplanung

Der Schulstandort Hinterkappelen mit Oberstufe ist langfristig gesichert. Sollte die Schülerzahl in den nächsten Jahrzehnten steigen, gibt es dort jedoch keine Spielräume für zusätzliche Klassen. Mit dem aktuellen Projekt soll der Standort fit für die Zukunft gemacht werden. Der gesamte Perimeter der Schulanlage – mit Ausnahme der Turn-/Schwimmhalle und des Wohnhauses – ist Bestandteil der Neukonzeption. Da Bibliothek und Ludothek derzeit nicht optimal untergebracht sind, wurden sie ebenfalls in das Programm aufgenommen und mit der Schulbibliothek zusammengeführt. Alle Hauptnutzerinnen (Oberstufe, Tagesschule, Musikschule und Bibliothek/Ludothek) formulierten ihren aktuellen Raum-

bedarf als Grundlage für die Planungsstudie und harmonisierten diesen unter Auslotung betrieblicher und räumlicher Synergien. Auch die Bedürfnisse der wesentlichen auf der Anlage tätigen Vereine wurden erhoben.

Diese gesamthafte Neuordnung und Entwicklung der Schulanlage Dorf eröffnet somit grosse Chancen. Die gemeinsame räumliche Organisation von Oberstufe, Tagesschule, Musikschule, Bibliothek und Ludothek verspricht eine effizientere und qualitativ bessere Nutzung mit einem Mehrwert durch deren funktionale Vernetzung.

Ortsplanung und Zentrumsentwicklung

In der aktuellen Ortsplanungsrevision wurden die zur Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Spielräume in der Grundordnung bereits berücksichtigt.

Das ortsbauliche Entwicklungskonzept «Herz von Hinterkappelen» aus dem Jahr 2019 sieht vor, den Zentrumscharakter des Ortsteils zu stärken. Damit werden hohe Anforderungen an diesen Raum ge-

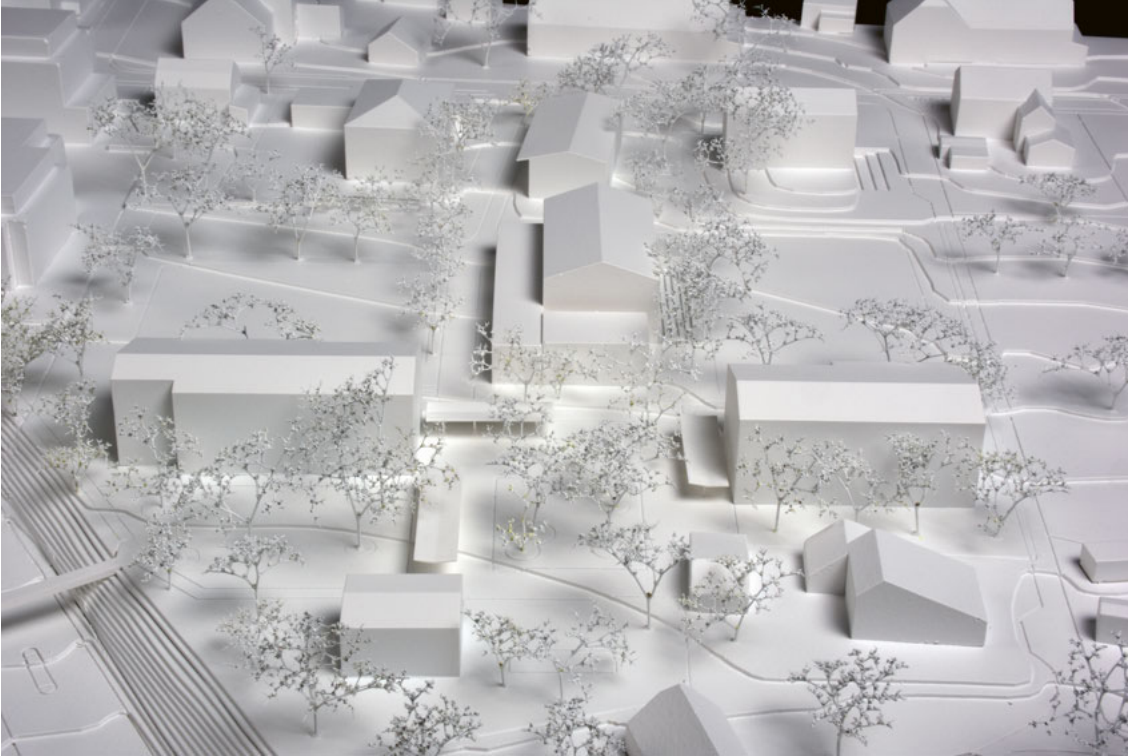
stellt; die Federführung liegt bei der Gemeinde als Eigentümerin. Insbesondere gilt es, die Schulanlage besser in das Umfeld zu integrieren und mit diesem zu vernetzen. Die Freiräume der Schulanlage spielen ebenfalls eine wichtige Rolle für ein lebendiges Gemeinwesen. Bestehende Freiräume sollen aufgewertet und neue öffentliche Räume mit Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

Erkenntnisse aus dem Planungsverfahren für die Erneuerung der Gesamtanlage

Im Rahmen eines qualitätssichernden Planungsverfahrens wurde die optimale Lösungsstrategie für die Erneuerung der Gesamtanlage bestimmt. Im Rahmen einer solchen «Projektstudie» erarbeiten mehrere interdisziplinär besetzte Planungsteams in Konkurrenz zueinander Lösungsvorschläge. In Etappen wurden die Vorschläge einer Jury präsentiert, die den Teams Empfehlungen zur Konkretisierung des Vorhabens gab. Der geeignetste Projektansatz wurde schliesslich ausgewählt und das Siegerteam mit der Weiterbearbeitung beauftragt. Die Auftragserteilung folgt damit den Anforderungen des öffentlichen Beschaffungsrechts.

Im konkreten Fall wurden fünf Planerteams zur Teilnahme ausgewählt. Die Jury setzte sich aus unabhängigen Fachleuten sowie Vertreterinnen und Vertretern aus Politik, Verwaltung und den betroffenen Nutzergruppen zusammen. Die Planerteams haben einen breiten Fächer an Strategien zur Bewältigung der gestellten Aufgabe vorgestellt. Diese reichten vom vollständigen Erhalt bis zu einem gesamthaften Ersatz des Baubestandes und boten verschiedene Varianten zum Umgang mit den Nutzungen und Freiräumen. Diese Ideenvielfalt gab der Jury grosse Sicherheit in der Auswahl des optimalen Lösungsansatzes. Das Team aus «Suter + Partner Architekten, Umland Landschaftsarchitekten und WAM Planer und Ingenieure» überzeugte mit einem Ansatz, der mit einer minimalen baulichen Intervention grosse Qualitätspotenziale freilegt, welche das Areal den konkreten Nutzern und der allgemeinen Öffentlichkeit bieten kann.

Das Projekt



Modellfoto des Projektes mit Blick von Süden über die Gesamtanlage

Die wesentlichen Merkmale des Studienbeitrags des Teams «Suter + Partner» bestehen darin, dass der Baubestand - bis auf das mittlere Schulgebäude («Reihe 2») und den alten Pavillon der heutigen Tagesschule, die den schlechtesten baulichen Zustand aufweisen - erhalten bleibt und weiter genutzt wird. Die anfängliche Frage («Sanierung oder Neubau») beantwortet das Projekt dahingehend, dass der Baubestand eine wertvolle Grundstruktur aufweist, an die angeknüpft wird. Wo die grössten strukturellen Schwächen bestehen, sieht das Projekt hingegen beherzte Erweiterungen und Erneuerungen vor. Die Gebäude werden damit kompakter und effizienter.

Gleichzeitig wird die Grundstruktur geklärt und vielseitiger. Diese lässt in Zukunft einfachere betriebliche und räumliche Reorganisationen zu: Tagesschulräume könnten bei Bedarf und entsprechend der Entwicklung mit Fachräumen und Klassenzimmern getauscht werden. Im Zuge der Umsetzung werden alle Gebäude mit Liften ausgestattet und somit barrierefrei zugänglich gemacht. Die Bausubstanz wird damit langfristig und nachhaltig erheblich aufgewertet. Die Sanierung verbessert die energetischen und raumklimatischen Bedingungen sowohl in der Heizperiode als auch in sommerlichen Hitzephasen.



Visualisierung mit Blick über den neuen Schulhof auf «Reihe 2» mit Musikschule

Im Aussenraum erhält das Areal einen zentralen Schulhof, der bislang fehlte. Für die neu auf dem Areal geplante Bibliothek mit Ludothek wird an der Dorfstrasse ein Neubau mit einem von Bäumen beschatteten Vorplatz errichtet, wodurch das gesamte Areal eine öffentliche Adresse erhält. Der rote Hartplatz wird etwas verkleinert, um im Norden die

Erschliessungsflächen neu zu ordnen: Im Westen werden Autos, im Osten Velos, Trottinets etc. abgestellt. Dadurch wird die Zufahrt zum Areal räumlich geklärt und sicherer, da Fussgänger und Autos separiert werden und es weniger Konfliktstellen gibt.



Visualisierung von der Zufahrt mit Blick auf das Schulhaus «Reihe 1»



Visualisierung mit Blick auf neuen Dorfplatz mit Neubau Bibliothek/Ludothek

Im Planungsverfahren konnten nicht alle betrieblichen Fragen abschliessend geklärt werden. Daher wurde der erwähnte Siegerentwurf im Nachgang bereinigt, um einen optimalen Betrieb zu gewährleisten: Da sich das Wohnhaus des Hauswartes weder für die Lehrpersonen der Schule noch für die Tagesschule eignet, bleibt es ein Wohnhaus. Die Räumlichkeiten der Lehrpersonen liegen wie bisher

zentral im westlichen Schultrakt. Für die Tagesschule musste jedoch ein neuer Standort gefunden werden: Der Annexbau ganz im Westen (ehemaliges Lehrerhaus) liess sich für diese Nutzung leider nicht adaptieren (sehr kleine Räume auf drei Ebenen). Daher ist für die Nutzung Tagesschule ein Ersatzneubau erforderlich, der sich strukturell in das Hauptgebäude integriert.

Bild links:

Der südliche Teil des Areals, in dem sich derzeit das Wohnhaus des Hauswartes befindet, bleibt unverändert - ein unscheinbares, aber wichtiges Merkmal des Projekts. Eine Veräusserung und unabhängige Nutzung des Bereichs ist nicht möglich, da dieser nicht selbstständig erschlossen und eng mit der Schulanlage verflochten ist. Somit stellt dieses Gebiet eine wertvolle langfristige Entwicklungsreserve für öffentliche Nutzungen dar. Die Freiräume werden insgesamt neugestaltet und aufgewertet, was einen weiteren Beitrag zu einem zeitgemässen Nutzungskonzept zu leistet.



Situationsplan mit wesentlichen Massnahmen

Das Vorgehenskonzept: schrittweise, transparent und partizipativ

Mit dem Konzept «Herz von Hinterkappelen» wurden die Bedürfnisse der Öffentlichkeit sowie die politischen Ziele für das Gebiet frühzeitig und transparent erarbeitet. Die Projektierung der Erneuerung wurde systematisch vorbereitet (Machbarkeitsstudie, Planungsverfahren), um zunächst die Rahmenbedingungen und Zielsetzungen strategisch zu klären. Mit der Revision der Ortsplanung wurden die geeigneten baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

In das Planungsverfahren waren die Vertreterinnen und Vertreter der Hauptnutzungen (Volksschule, Bibliothek/Ludothek, Musikschule und Tagesschule) eng eingebunden. Sie wirkten sowohl an der Aufgabenstellung als auch bei der Auswahl der Projektstudie mit. Auch der Bedarf der Vereine wurde frühzeitig ermittelt und ist in das Pflichtenheft der Planenden eingeflossen.

Im Umfeld des Planungsverfahrens wurden wichtige Anspruchsgruppen konsultiert und ihnen die Ergebnisse vorgestellt. Die Studienbeiträge wurden zudem in einer öffentlichen Ausstellung im Zeitraum 13. bis 23. Mai 2025 präsentiert. An der Vernissage stellte das Projektteam den ausgewählten Studienbeitrag vor und die Jurymitglieder erläuterten die Erwägungen für die Projektauswahl. Der ausgewählte Studienbeitrag ist seither im Gemeindehaus zu besichtigen.

Bereits im Juni 2023 wurde der Gemeindeversammlung das Vorgehen vorgestellt, dem auch weiterhin gefolgt wird. Nebst der Grundlagenarbeit und das Planungsverfahren wurde damals auch die Finanzierung für das nun vorliegende Projekt beschlossen.

Mit dem nun zu sprechenden Projektierungskredit soll die Finanzierung für die Projektierungsphasen bis einschliesslich Baubewilligung gesichert werden.

In dieser Phase wird ein Bauprojekt mit Kostenvoranschlag (Genauigkeit $\pm 10\%$,) sowie eine Baubewilligung erarbeitet.

Die Projektierungskosten

Die Kosten für die Phase 2 (Projektierung bis und mit Baubewilligung) werden inkl. eines Aufschlags aufgrund einer phasengerechten Kostengenauigkeit von $\pm 25\%$, wie folgt geschätzt:

Projektierungskosten bis und mit Baubewilligung	Kosten CHF
– Honorare	CHF 1 520 000.00
– Spezialisten	CHF 80 000.00
– Nebenkosten	CHF 10 000.00
Total beantragter Projektierungskredit (inkl. MWST von 8.1 %)	CHF 1 610 000.00

Die Gesamtkosten des Investitionsvorhabens werden derzeit wie folgt geschätzt (Grobkostenschätzung $\pm 25\%$):

Objekte	Kosten CHF	Prozent
– Erneuerung Schule, Tagesschule, Musikschule	15 085 000.00	65 %
– Neubau Bibliothek/Ludothek	4 900 000.00	25 %
– Umgebungsarbeiten (Grün-/ Sportflächen, Erschliessung)	3 395 000.00	14 %
Investitionskosten Total	23 380 000.00	100 %

Zeitplan

Voraussichtlich im Jahr 2027 wird nach Vorliegen der Baubewilligung ein Realisierungskredit ebenfalls mittels eines Gemeindebeschlusses für die Ausführung bis und mit Inbetriebnahme beantragt. Die Termine sind approximativ wie folgt geplant:

Abschluss Vorprojekt	Frühjahr 2026
Abschluss Bauprojekt	Ende 2026
Baueingabe	Anfang 2027
Baubewilligung, Genehmigung Realisierungskredit	2027
Fertigstellung und Bezug	2030/31