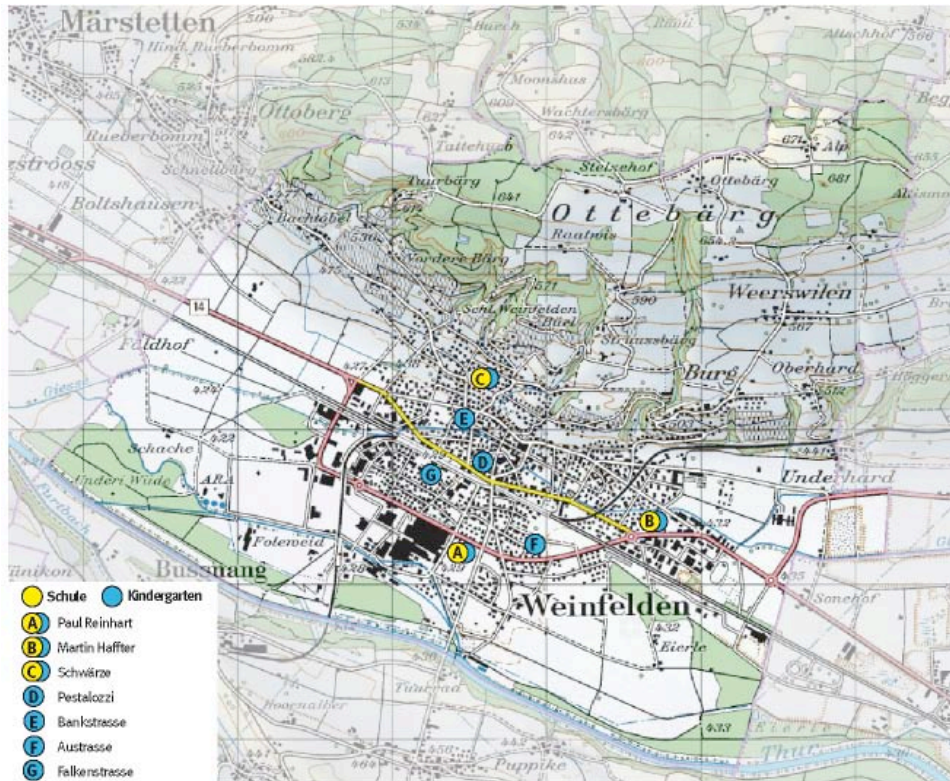


Schulraumplanung Weinfelden

Ermittlung des Gesamtbedarfs bis 2020

Wüest & Partner



Primarschulgemeinde Weinfelden

Zusammenfassung der Berichte Teil 1 und 2 vom 20. April 2011

Allgemeine Standortfaktoren

Die Gemeinde Weinfelden wies in den letzten Jahren ein **stetes Bevölkerungswachstum** über dem kantonalen Durchschnitt auf und zählt heute über 10'300 Einwohner. Das Bild der Bevölkerung wird zurzeit u.a. auch durch einen eher tiefen Ausländeranteil geprägt. Der Anteil der einkommensstarken Haushalte liegt unter dem Schweizer Schnitt.

Der Wohnraum in Weinfelden ist günstig verglichen mit dem Schweizer Mittel, die Leerstände bei den Wohnungen sind dagegen eher überdurchschnittlich. Der Leerstand hängt teilweise auch mit der schwankenden Neubautätigkeit zusammen, wobei die oft grössere Anzahl der Neubauwohnungen nicht sofort vom Markt absorbiert werden können. Gleichzeitig ist die Gemeinde gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen wobei eine eher mittlere Anbindung ans Schweizer Nationalstrassennetz gegeben ist.

Als mit dem übergeordneten, öffentlichen Verkehr gut erschlossene Gemeinde im weiteren Einzugsgebiet der Städte Zürich und Winterthur wird die **Beliebtheit** von **Weinfelden** als **Wohnstandort** in den **nächsten Jahren weiter zunehmen**. Dies unter der Voraussetzung, dass attraktiver Wohnraum auch für ein Publikum mit mittleren bis gehobenen Wohnansprüchen entsteht.

Im Gemeinderating von Wüest & Partner, welches auf Grund von 18 Faktoren die Standortattraktivität für Wohnnutzungen für jede Gemeinde berechnet, gilt Weinfelden als Ort mit unterdurchschnittlichem Risiko (2.2 Punkte auf einer Skala von 1 [Gemeinde mit geringem Anlagerisiko] bis 5 [Gemeinde mit hohem Anlagerisiko]).

Details zur demografischen Entwicklung

Die Zunahme der Bevölkerung in den letzten 10 Jahren ist **gleichenteils** auf eine **Zunahme** der **in- und ausländischen Bevölkerung** zurückzuführen. Der eher **tiefe Anteil** der **ausländischen Bevölkerung** ist ein prägendes Element der Bevölkerungsstruktur von Weinfelden. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung in Weinfelden lag konstant bei rund 20%. Per 2010 betrug der Anteil der ausländischen Kinder, die in Weinfelden den Kindergarten oder die Primarschule besuchten, 27%.

Bevölkerungsprognosen

Bevölkerungsprognosen sind mit vielen **Unsicherheiten behaftet** und **basieren** auf diversen **Annahmen**. Jede Prognose kann nur ein Versuch einer Annäherung an die Wirklichkeit sein. Für die Prognose zur Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Weinfelden in den nächsten 10 Jahren liegen verschiedene Zahlen vor. Das untere Ende der Skala bildet die pessimistischsten Prognose von Wüest & Partner (Szenario Tief) mit einem Wachstum von lediglich 2.2% bis 2020. Das obere Ende die Prognose des Bundesamtes für Statistik BFS für den Kanton Thurgau (abgeleitet auf die Gemeinde Weinfelden) mit einem plus von 6.0%, resp. 10'950 Einwohner per 2020.

Management Summary Berichte [2]

Verschiedene Indikatoren weisen darauf hin, dass das Bevölkerungswachstum von Weinfelden sich in den nächsten 10 Jahren eher im oberen Bereich dieser Prognosen bewegen wird. Für die anschliessende **Schülerprognose** stützt sich **Wüest & Partner** auf die drei Szenarien der eigens erstellten Bevölkerungsprognose. Dabei wird davon ausgegangen, dass sich das tatsächliche Wachstum wahrscheinlich im Bereich zwischen dem **Szenario Mittel und Hoch** bewegen wird (plus max. 5.6% bis 2020).

Schülerprognose

Je nach Szenario bewegt sich die Schülerprognose für die Stufen **Kindergarten bis Ende Primarschule** bis zum **Schuljahr 2020/2021** zwischen **plus 60 bis 96 Schülern**. Werden die Szenarien Mittel und Hoch nach Stufen aufgeschlüsselt, steigen die Zahl der Kindergartenkinder bis 2014 resp. 2016 nicht an, sondern sind anfänglich leicht rückgängig. Anschliessend erfolgt nur ein moderater Anstieg. Die Zahl der Primarschüler wird gemäss Hochrechnung infolge eines positiven Wanderungssaldos, u.a. auch durch den Zuzug von Familien mit Kindern im Primarschulalter, kontinuierlich ansteigen.

In absoluten Zahlen präsentiert sich das Szenario Mittel und Hoch wie folgt:

Szenario Mittel

	Stand	Prognose									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kindergarten	199	195	195	193	193	196	197	202	205	207	211
Primar	562	570	573	578	583	591	598	601	605	609	610
Total	761	765	768	771	776	787	795	803	810	816	821

Prognose	Entwicklung bis 2015		Entwicklung bis 2020	
	absolut	in %	absolut	in %
Kindergarten	-3	-2%	12	6%
Primar	29	5%	48	9%
Total	26	3%	60	8%

Szenario Hoch

	Stand	Prognose									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kindergarten	199	195	195	198	199	203	205	208	212	216	222
Primar	562	570	574	581	591	598	609	617	624	632	635
Total	761	765	769	779	790	801	814	825	836	848	857

Prognose	Entwicklung bis 2015		Entwicklung bis 2020	
	absolut	in %	absolut	in %
Kindergarten	4	2%	23	12%
Primar	36	6%	73	13%
Total	40	5%	96	13%

Die Schülerprognose der Schulplanung Weinfelden vom Oktober 2010 geht von einem leichten Anstieg der Schülerzahl bis ins Schuljahr 2013/2014 von plus 1.0% aus. Sieht die Schülerzahl im Jahr 2014/2015 aber wieder auf dem gleichen Niveau von 2010/2011 von Total 761 Schülern, inklusive Einschulungs- und Sonderklassen. Im Schuljahr 2014/2015 endet die Schülerprognose der Primarschule Weinfelden, da diese nur bereits geborene, in Weinfelden wohnhafte Kinder berücksichtigt.

Raumbedarf Klassenzimmer

Der Bedarf an Klassenzimmern hängt neben der Schülerzahl vor allem vom **Bedarf an Unterrichtszimmern pro Schüler** ab. Basis sind die Vorgaben des Kantons zu den Vollzeiteinheiten pro Schüler und die erwartete Aufteilung der Vollzeiteinheiten auf Regel- und Sonderklassen mit den entsprechenden Auswirkungen an den Zimmerbedarf. Die Umrechnungsfaktoren «Unterrichtszimmer pro Schüler» wurden auf Grundlage der Volksschule RRV und aufgrund der **Empfehlung der PSG** für die Kindergärten auf 18, die Regelklassen auf 21 bzw. die Sonder- und Einschulungsklassen auf je 10 Schüler festgelegt. Unter diesen Voraussetzungen werden mit den Schülerzahlen aus der Prognose Szenario Mittel und Hoch bis ins Schuljahr 2020/2021 **31 resp. 32 Unterrichtszimmer** benötigt (heute 31 Stück). Für die **Kindergärten**, mit den bestehenden 10 Klassenzimmern, besteht bereits **heute** ein **Unterangebot**. Die bis zum Jahr 2020/2021 berechneten 12 Klassenzimmer zeigen einen akuten Handlungsbedarf für die gewünschte Belegung auf. Für die **Primarschulstufe** wird der heutige Bestand im Szenario Mittel ausreichen, fordert im **Szenario Hoch** jedoch **ein zusätzliches Klassenzimmer**. Dazu muss weiter gesagt werden, dass eine quartierbezogene Verteilung der prognostizierten Schülerzahlen nicht gewährleistet werden kann sowie bei der Primarschule im Schulhaus Schwärze bereits zwei und beim Kindergarten an der Bankstrasse ein Klassenzimmer hinzu gemietet werden.

Raumbedarf Gruppenräume

Die Hochrechnung für den Bedarf an Gruppenräumen (1 Gruppenraumeinheit à 20 m²) stützt sich auf den «Erlass Sollraumprogramm Volksschule 2007» des Departements für Erziehung und Kultur des Kantons Thurgau. Gemäss diesen Berechnungen wird sich der Bedarf an solchen Gruppenraum-Einheiten bis im Jahr 2020/2021 auf **maximal 32 Räume** belaufen. Heute stehen erst 16, teilweise auch als grosse Gruppenräume über 40 m², in allen drei Schulhäusern zur Verfügung. Um den Raumvorgaben gerecht zu werden, müssten demnach **diverse zusätzliche Räume**, hauptsächlich im Schulhaus Schwärze und Martin Haffter, **neu zur Verfügung gestellt werden**.

Übriger Raumbedarf

In allen Schulhäusern steht ein Büro für die Schulleitung zur Verfügung. Ein separates Besprechungszimmer ist aber nur im umgebauten Schulhaus Paul Reinhart vorhanden. Ebenfalls in den beiden anderen Schulhäusern sind die Lehrer- und übrigen Personalräume (z.B. Schulsozialarbeiter) eher knapp bemessen. Im Schulhaus Schwärze kann der Bedarf für einen Hort und/oder Mittagstisch nicht gedeckt werden. In diversen Schul- und Kindergartenanlagen (v.a. Schulhaus Martin Haffter, Kindergärten Pestalozzi und Falkenstrasse) besteht zudem ein ziemlich offensichtlicher Sanierungsbedarf.

Verteilung des Zusatzbedarfs bis 2020 auf die Gemeindegebiete

Insgesamt beträgt das **prognostizierte Wachstum der Schülerzahlen** innerhalb der nächsten zehn Jahre für den **Kindergarten rund 6 bis 9%** und für die **Primarstufe rund 9 bis 13%**.

Die **Verteilung** der prognostizierten Schülerzahlen 2020/2021 der Gemeinde Weinfelden wird sich unter den vorgängig erläuterten Voraussetzungen gemäss Einschätzung von Wüest & Partner wie folgt auf die einzelnen Schulanlagen auswirken:

- **Paul Reinhart:** Stagnierendes bzw. **leicht unterdurchschnittliches Wachstum:**
Szenario Mittel + 11 Schüler resp. 5%
Szenario Hoch + 17 Schüler resp. 8%.
- **Martin Haffter:** Vor allem ab ca. 2018/2019 **leicht überdurchschnittliches Wachstum:**
Szenario Mittel + 17 Schüler resp. 8%
Szenario Hoch + 26 Schüler resp. 12%.
- **Schwärze:** **Kurz- bis mittelfristig mit überdurchschnittlichem Wachstum**, infolge Realisation der in Ausführung befindlichen Wohnbauten, anschliessend durchschnittliches Wachstum :
Szenario Mittel + 20 Schüler resp. 16%
Szenario Hoch + 30 Schüler resp. 24%.
- **Kindergärten:** **Moderates Wachstum** der Kindergarten-Kinder bis 2020 um 6% resp. 12 Kindergärtner (Szenario Mittel) bzw. 12% resp. 23 Kindergärtner (Szenario Hoch) kurz- bis mittelfristig v.a. im Westen, langfristig im Osten wie auch Süden.

Schulanlage Paul Reinhart

Die Schulanlage Paul Reinhart wird von Wüest & Partner hinsichtlich der Kriterien Funktionalität, Kapazität, Standard und Zustand als **überdurchschnittlich** eingeschätzt.

Das **prognostizierte Wachstum** der Schülerzahlen um rund 5 bis 8% innerhalb der nächsten zehn Jahre kann in dieser Schulanlage in den bestehenden Klassenzimmern und Gruppenräumen problemlos **bewältigt werden**. Innerhalb der kommenden Dekade sind **keine weiteren Massnahmen** zu treffen. Ebenfalls ist von einer Sicherung einer zusätzlichen Baulandreserve («Wuhräcker») abzusehen.

Schulanlage Martin Haffter

Die Schulanlage Martin Haffter wird von Wüest & Partner hinsichtlich der Kriterien Funktionalität, Kapazität, Standard und Zustand als **leicht unterdurchschnittlich** eingeschätzt.

Das **prognostizierte Wachstum** der Schülerzahlen um rund 8 bis 12% innerhalb der nächsten zehn Jahre kann in dieser Schulanlage in den bestehenden Klassenzimmern **bewältigt werden**. Es besteht jedoch ein **Zusatzbedarf an Gruppenräumen** sowie einem **Besprechungsraum für das Lehrpersonal** als auch an einem festen Angebot an **Tagestrukturen** (Hort und Mittagstisch). Ein solcher Zusatzbedarf könnte mit einer **Erweiterung** an der **bestehenden Schulanlage** gedeckt werden. Ebenfalls ist **mittelfristig** mit einer **umfassenden Sanierung der bestehenden Gebäudesubstanz** zu rechnen.

Schulanlage Schwärze

Die Schulanlage Schwärze wird von Wüest & Partner hinsichtlich der Kriterien Funktionalität, Kapazität, Standard und Zustand als **unterdurchschnittlich** eingeschätzt.

Das **prognostizierte Wachstum** der Schülerzahlen um rund 16 bis 24% innerhalb der nächsten zehn Jahre kann in dieser Schulanlage **ohne «Umverteilung»** der Schüler auf andere Anlagen **nicht mehr bewältigt** werden. Ebenfalls **fehlen Gruppenräume sowie Vorbereitungs- und Besprechungsräume für das Lehrpersonal** als auch ein Angebot an **Tagestrukturen** (Hort und Mittagstisch).

Wüest & Partner empfiehlt, die Schulanlage Schwärze innerhalb der nächsten zehn Jahre aufgrund **fehlender Ausnutzungsreserve räumlich nicht weiter zu ergänzen**, sondern die Planung und Realisierung des **Neubaus «Schulhaus West»** aufzunehmen resp. voranzutreiben.

Zusammenfassung Kindergärten

Die Kindergärten werden von Wüest & Partner hinsichtlich der Kriterien Funktionalität, Kapazität, Standard und Zustand als von **über-** (Martin Haffter) **bis unterdurchschnittlich** (Pestalozzi, Falkenstrasse) eingeschätzt.

Das **prognostizierte Wachstum** der Kindergärtnerzahlen um rund 6 bis 12% innerhalb der nächsten zehn Jahre kann im Bestand an Total 10 Unterrichtsräumen mit einer Belegung von 18 Kindergärtner pro Klassenzimmer **bereits heute nicht mehr bewältigt werden**, und bedingt eine **«(Um-)Verteilung» der Kindergärtner** auf alle Anlagen der Gemeinde.

Beim **Kindergarten Pestalozzi und Falkenstrasse** besteht ein mittelfristiger **Sanierungsbedarf**. Dieser Kostenpunkt «Sanierung Kindergarten Pestalozzi» sowie die **Problematik der Schülertransporte und Überbelegung der Kindergärten** könnte mit dem Neubau «Schulhaus West» (allenfalls auch Variante «Kindergartenzentrum Schulhaus Schwärze») vermieden werden. Beim Kindergarten Martin Haffter ist eine mögliche Erweiterung eines vierten Unterrichtsraumes gegeben bzw. bereits baulich vorbereitet.

Kennwerte und Unterhaltskosten Gebäudebestand

Der gesamte **Gebäudeversicherungswert** der Schulanlagen beträgt rund **CHF 41.5 Mio**. Die **Instandhaltungskosten** (IH) werden von Wüest & Partner über die nächsten zehn Jahre auf **durchschnittlich CHF 301'000 pro Jahr** geschätzt. Bei den **Instandsetzungskosten** (IS) werden die ordentlichen Sanierungsmassnahmen aufgrund des Bauteillebenszyklus resp. Bauteilalterung berücksichtigt. Die **investitionsreichen Jahre** liegen mittelfristig im **2014** (Totalsanierung Kindergarten Pestalozzi und Teilsanierung Falkenstrasse), **2015** (Schulhaus Martin Haffter) und **2017** (Teilsanierung Schulhaus Schwärze). Insgesamt müssen gemäss Berechnungen **rund CHF 5.2 Mio**. IS-Kosten für die nächsten zehn Jahre budgetiert werden, sollte mit den bestehenden Schulanlagen im Eigentum der PSG weiter operiert werden.

Neue Schulanlage - «Schulhaus West»

Wüest & Partner erachtet es zum heutigen Zeitpunkt als **prioritär**, unmittelbar mit der **Planung** einer **neuen Schulanlage zu beginnen**. Die **Kapazitäten** der **bestehenden Schulanlagen bzgl. Klassenzimmer** für die **Primarschule** reichen zwar aus, die prognostizierten Schülerzahlen innerhalb der nächsten Dekade aufzunehmen, dabei wird jedoch der **quartierbezogenen Entwicklung** innerhalb der Gemeinde **keine Rechnung getragen** sowie die Tatsache von **fehlenden Schulnebenräume im Schulhaus Schwärze** ausser Acht gelassen.

Ein für einen **Neubau** prädestiniertes, zurzeit in privater Hand befindliches, Grundstück (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) steht im **Gebiet Egelsee Nord**, ca. 600 m westlich des Schulhauses Schwärze grundsätzlich zur Verfügung. Aufgrund der prognostizierten Schülerzahlen bietet sich ein Neubau eines **9er Schulhauses mit Turnhalle** (1-fach Turnhalle) an. Aufgrund revidierter Kostenangaben

durch die PSG geht Wüest & Partner und unter der Berücksichtigung einer fehlenden Detailplanung von gesamthaften **Investitionskosten** von **rund CHF 16.0 Mio.** aus (inkl. Landerwerb). Seitens der PSG bestehen **Überlegungen**, dass im **bestehenden Schulhaus Schwärze** (Eigentum PSG) ein eigentliches **Kindergartenzentrum** entstehen soll. Dem gegenüber steht die **Integration des Kindergartens** ins neue **«Schulhaus West»**. Sollte keine vorübergehende Integration der Kindergartenräumlichkeiten in das neue Schulhaus erfolgen, resp. ein zusätzlicher Anbau für die max. **drei Unterrichtsräume** des Kindergartens später oder parallel zum Neubau erfolgen, schätzt Wüest & Partner die **zusätzlichen Baukosten** für die **Erweiterung** auf **rund CHF 2.0 Mio.** (für Ausführung parallel zu Neubau Schulhaus). Die ermittelten Baukosten, sollten diese nicht in Zusammenhang mit der neuen Schulanlage anfallen, würden **in ähnlichem, ev. leicht tieferem Ausmass** auch für den **Umbau des Schulhauses Schwärze in ein Kindergartenzentrum** aufgewendet werden müssen.

Die Möglichkeit einer **Finanzierung** einer solchen Anlage wird dabei **vorausgesetzt**. Sollte ein Entscheid zugunsten der neuen Schulanlage fallen, sind **Unterhaltsmassnahmen** bei **anderen** dadurch **betroffenen Anlagen anzupassen**.

Mögliche Entwicklungsstrategie

Obwohl die **Schulanlagen Paul Reinhart und Martin Haffter** über ausreichend Platz für mögliche An-/Auf- oder Erweiterungsbauten verfügen, liegen diese **geografisch** diametral **verschieden** vom aktuellen **Hauptentwicklungsgebiet** bezüglich Wohnungsneubauten im Gebiet **Weinfeld West**. Mit dem **Neubau «Schulhaus West»** besteht die Möglichkeit, die erwarteten zusätzlichen **Schüler «vor Ort»** in einer neuen Schulanlage zu **unterrichten** sowie den weiter zunehmenden **Kapazitätsengpass** im **Schulhaus Schwärze zu eliminieren**. In den **bestehenden Schulanlagen** würden in diesem Fall – mit Ausnahme Schulanlage Martin Haffter inkl. Erweiterung – lediglich die **dringendsten, kleineren baulichen Anpassungen** durchgeführt. Die Zeitpunkte der notwendigen Sanierungen können auf die Entwicklung des Neubaus abgestimmt werden. Neben dem unverzüglich einsetzenden Planungs- und Bewilligungsprozess sieht Wüest & Partner einen **möglichen Bezug** der neuen **Schulanlage «Schulhaus West»** per Jahreswechsel **2015/2016**.

Die **Umsetzung der baulichen Massnahmen in allen Schulanlagen** und die **Aufwendungen** für die **Instandsetzung** und die **Instandhaltung aller Anlagen** in den **nächsten zehn Jahren** belaufen sich für diese Entwicklungsstrategie auf **rund CHF 27.2 Mio.** Allfällige Verkaufserlöse der nicht mehr benötigten Liegenschaften und hinfällige Mietkosten (ca. CHF 90'000 / Jahr) sind dabei nicht berücksichtigt.

Management Summary Berichte [8]

Wüest & Partner

Empfehlung Wüest & Partner

Wüest & Partner empfiehlt die **Umsetzung** der skizzierten **Entwicklungsstrategie** im erläuterten oder auch abgeänderten Rahmen (z.B. Realisierung Kindergartenzentrum Schwärze). Diese Strategie ermöglicht mittel- bis langfristig eine **ausgewogene Verteilung der Schüler auf die verschiedenen Schulanlagen und Kindergärten**. Zudem können gleichzeitig sowohl **bauliche als auch betriebliche Mängel** in den Schulanlagen Martin Haffter und Schwärze **behooben** werden.

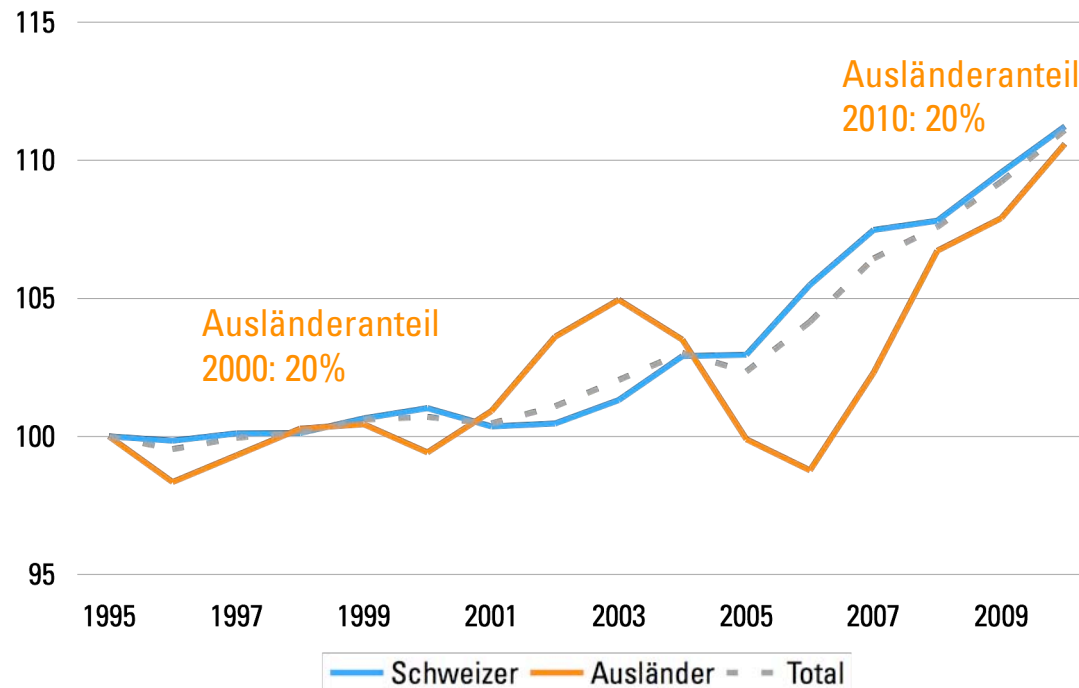
Eine **zeitliche Etappierung** des Neubauprojektes sowie der geplanten Sanierungen ist aus politischen, finanziellen und organisatorischen Gründen sinnvoll.

Wüest & Partner empfiehlt in einem ersten Schritt die **Realisierungschancen des «Schulhaus West» detailliert abzuklären**, um dieses Projekt vorrangig voranzutreiben. Eine allfällige Realisierung bringt dabei auch eine **Lösung** in der **aktuellen Kindertagesituation** sowie der **Schülertransporte**. Der Zeitpunkt der Gesamtsanierung mit Erweiterungsbau(ten) im Schulhaus Martin Haffter sollte ebenfalls von diesem Entscheid abhängig gemacht werden.

- Management Summary Berichte
- Bevölkerungs- und Schülerentwicklung bisher
- Bevölkerungsprognose BFS für Kanton Thurgau
- Bautätigkeit und Projekte
- Hochrechnung Bevölkerungspotenzial durch Bauprojekte
- Bevölkerungs- und Schülerprognose-Modell Wüest & Partner
- Zukünftige Klassenzahlen und Klassenzimmerbedarf
- Raumbestand und Zusatzbedarf / Massnahmen
- Verteilung Schülerwachstum in Gemeinde
- Entwicklungen Schulanlagen und Kindergärten
- Unterhaltskosten Fortführung Bestand
- Neue Schulanlage - Schulanlage «Schulhaus West»
- Mögliche Entwicklungsstrategie

Bevölkerungsentwicklung bisher

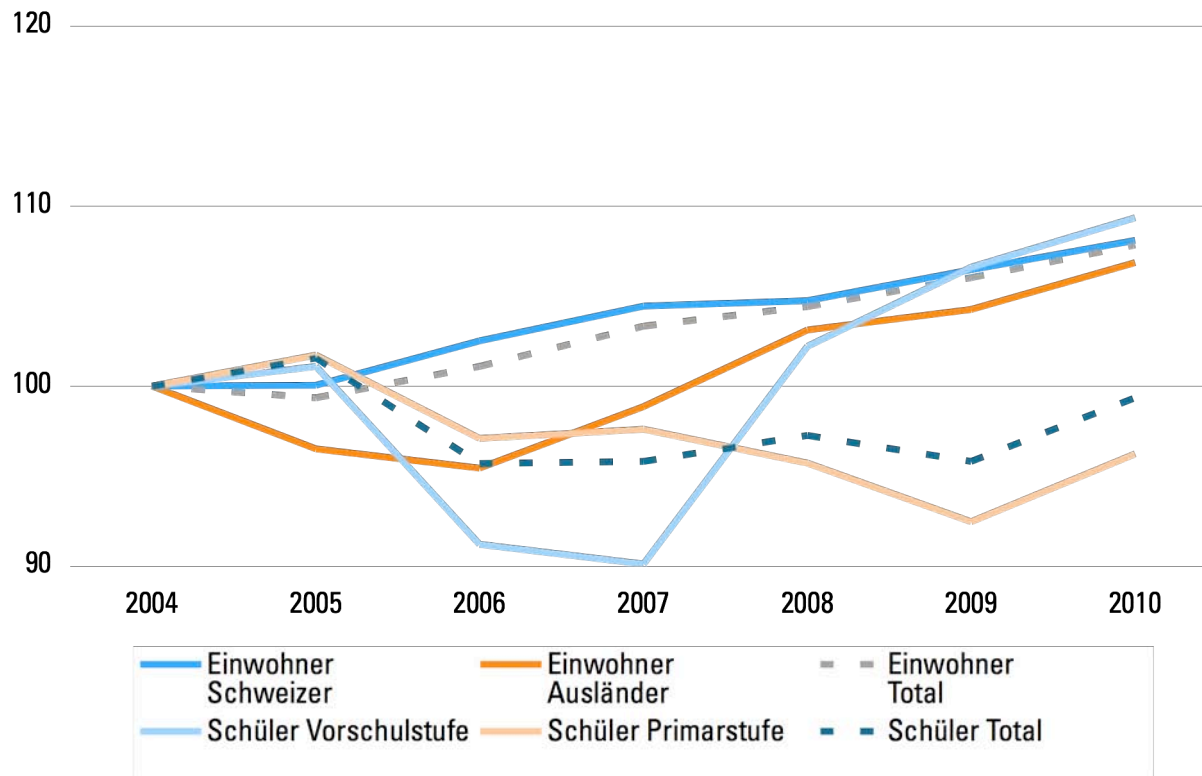
Indexierte Bevölkerungsentwicklung in Weinfelden (1995 = 100)



- Zunahme der Bevölkerung von Weinfelden von 1995 bis 2010 um 11.1%. Zunahme an in- und ausländischer Bevölkerung ab 2006 stark ansteigend.
- Ausländische Personen haben in der Regel mehr Kinder: 20% der Bevölkerung ist ausländisch, knapp 30% der Kinder in der Primarschule sind ausländisch, 25% der neugeborenen Kinder der letzten 10 Jahre in Weinfelden hatten einen ausländischen Pass.

Entwicklung der Schülerzahlen bisher

Indexierte Bevölkerungs- und Schülerzahlentwicklung (2004 = 100)



- Schülerzahlen zwischenzeitlich stagnierend bzw. rückläufig, letzte zwei Jahre wieder zunehmend in Korrelation zu Bevölkerungswachstum (v.a. Zuzug Ausländer)
- Mit Anstieg Kindergärtner im 2007 auch wieder Anstieg Primarschüler im 2009

Bevölkerungsprognose Kanton Thurgau

Wüest & Partner

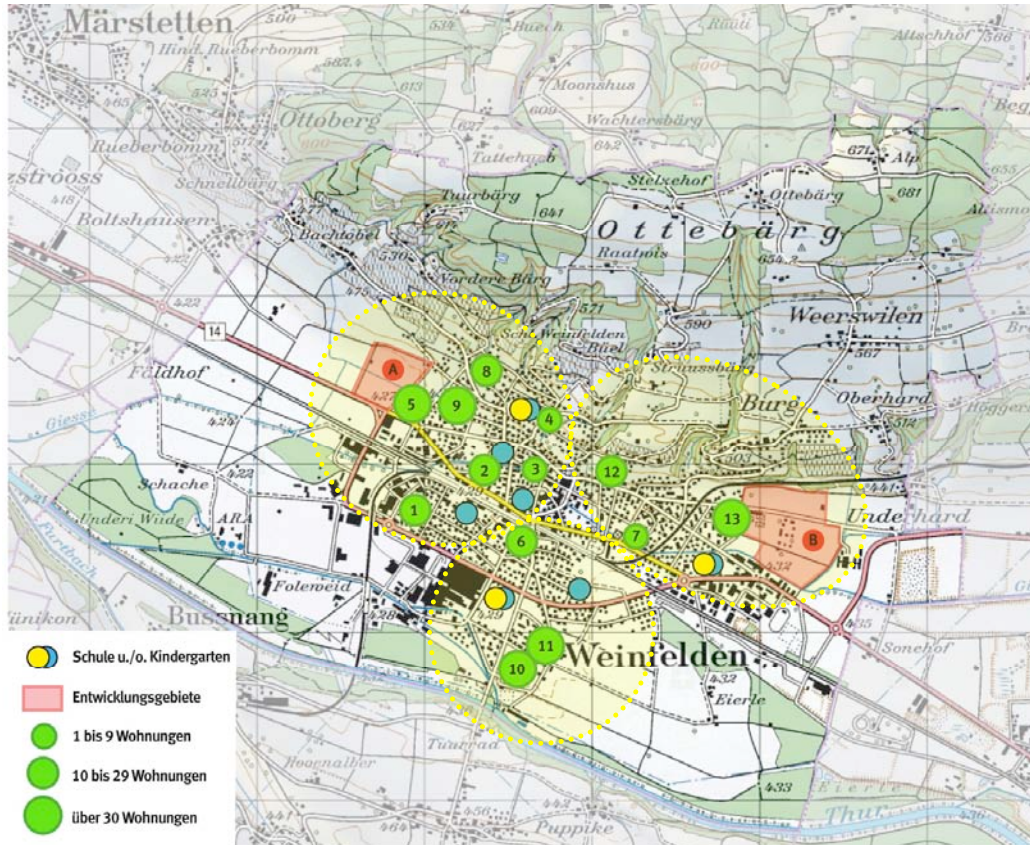
Prognose des Bundesamt für Statistik BFS

	Wachstum 1995 bis 2010	pro Jahr	Prognose Wachstum 2010 bis 2020	pro Jahr
Kanton Thurgau	9.6%	0.6%	6.4%	0.6%
Gemeinde Weinfelden	11.1%	0.7%	-	-

- Unter der Annahme von einem jährlich gleich bleibenden Wachstum von 0.6% (wie es die offizielle Prognose für den Kanton Thurgau annimmt) würde die Bevölkerung der Gemeinde Weinfelden im Jahr 2020 rund 10'950 Personen betragen (Basis 2010: 10'333).
- Die weiterführenden Prognosen sehen jedoch eine Abflachung des Wachstums für den Kanton vor. So reduziert sich die Prognose für 2030 auf ein jährliches Wachstum von 0.5% und bis 2040 auf 0.4%.

Bautätigkeit und Projekte in Zukunft

Örtliche Verteilung der Bauprojekte und Entwicklungsgebiete



Legende «konkrete» Bauprojekte

Nr.	Anzahl Whg.	Details	Standard	Erwartete Fertigstellung*
1	11	Mehrfamilienhaus	Mietwohnen	2011/12 (im Bau)
2	17	Mehrfamilienhaus	Mietwohnen	2011/12 (im Bau)
3	9	Wohn- und Geschäftshaus	Mietwohnen	2011/12 (im Bau)
4	6	Mehrfamilienhaus	Mietwohnen	2011/12 (im Bau)
5	37	3 Mehrfamilienhäuser	Mietwohnen	2012/13
6	10	2 Mehrfamilienhäuser TMP	Mietwohnen	2012/13
7	6	6 Einfamilienhäuser	Eigentumswohnen	2012/13
8	12	EFH-Flächen Bienenstrasse, 12 EFH (Schätzung)	Eigentumswohnen	nicht vor 2012
9	30	EFH-Flächen Maienrain Nord, 30 EFH (Schätzung)	Eigentumswohnen	unklar
10	41	EFH-Flächen Einfang 2 und 3, 41 EFH (Schätzung)	Eigentumswohnen	ab 2012/15
11	33	MFH-Flächen Sangen, ca. 33 Whg. (Schätzung)	Mietwohnen	unklar
12	20	EFH-Flächen Allenberg/Scherbenguët, 20 EFH (Schätzung)	Eigentumswohnen	ab 2012
13	60	MFH-Flächen Areal Moor, geplant ca. 60 Whg.	Mietwohnen	ab 2012
<hr/>				
	43	Zusätzliche Wohnungen bis Jahr 2012 (ohne Umbauten)		
	53	Zusätzliche Wohnungen bis Jahr 2013 (ohne Umbauten)		
	133	Zusätzliche Wohnungen bis Jahr 2015 (ohne Umbauten)		
	63	Zusätzliche Wohnungen Realisierung unklar (ohne Umbauten)		
	292	Total voraussichtlich zusätzliche Wohnungen per Stand Februar 2011		

* Angaben Bauamt Weinfelden mit Realisierungsvorbehalt

Legende Entwicklungsgebiete

Nr.	Entwicklungsgebiet	Eignung Zone	Zeithorizont Bedingungen
		Wohnbauten prioritär	ab ca. 2020
A	Richtplangebiet West	Abhängigkeiten zu Strassenplanung Kanton (BTS) Gewerbe und Wohnen	nach Einzonung und Neuerschliessung ab ca. 2020
B	Richtplangebiet Ost	Abhängigkeiten zu Strassenplanung Kanton (BTS)	nach Einzonung und Neuerschliessung

- In den nächsten zwei Jahren werden in Weinfelden weitere 43 neue Wohnungen erstellt.
- Die Karte zeigt die örtliche Verteilung der Bauprojekte.

Hochrechnung Bevölkerungspotenzial

Wüest & Partner

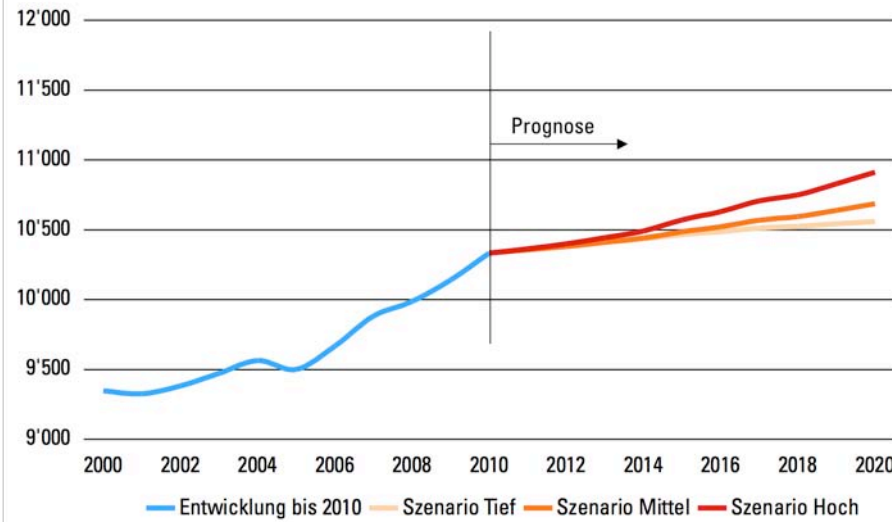
Anzahl Wohnungen erstellt in den nächsten 10 Jahren

Jahr	Baugesuche/Projekte (Annahmen) Weinfeldern West	Baugesuche/Projekte (Annahmen) Weinfeldern Ost	Baugesuche/Projekte (Annahmen) Weinfeldern Süd	Total Whg. pro Jahr	Realisierungs- quote	Whg. realisiert pro Jahr
2011	23			23	100%	23
2012	20			20	100%	20
2013	37	6	10	53	90%	48
2014	12	20	25	57	80%	46
2015		60	16	76	80%	61
2016	30			30	70%	21
2017			33	33	70%	23
2018	10	10	10	30	80%	24
2019	10	10	10	30	80%	24
2020	10	10	10	30	80%	24
Total bis 2020	152	116	114	382		313
			Schnitt pro Jahr in % des Bestands 2010	38 0.75%		31 0.62%

- Eine Hochrechnung von Wüest & Partner auf Grundlage von Angaben des Bauamts Weinfeldern ergibt, bei einer durchschnittliche Realisierungsquote von 82%, 313 neu erstellte Wohnungen bis ins Jahr 2020 innerhalb der Gemeinde Weinfeldern.
- Dies entspricht einer (leicht abnehmenden) jährlichen Bautätigkeit von durchschnittlich 0.62%.
- Bei Wohnungsbelegung von \varnothing 1.98 Personen (Schweiz: 1.99 Pers./Whg.) resultiert eine Zunahme der Bevölkerung von knapp 600 Personen resp. einen Bevölkerungsstand in der Gemeinde Weinfeldern im Jahr 2020 von rund 10'900 Personen.

Bevölkerungsprognose-Modell W&P

Hochrechnung Bevölkerungsprognose Weinfelden in Szenarien



Indikatoren Modell

Geburtenrate (Kinder pro Frau)

	tief	mittel	hoch
Schweizerinnen	1.39	1.44	1.86
Ausländerinnen	1.81	1.85	2.43

Wanderungssaldo (Zuzüge minus Wegzüge in % des Bestandes)

	tief	mittel	hoch
Schweizer	-1.3%	0.5%	1.7%
Ausländer	1.2%	2.9%	4.6%

Übersicht Ergebnisse Bevölkerungsprognose

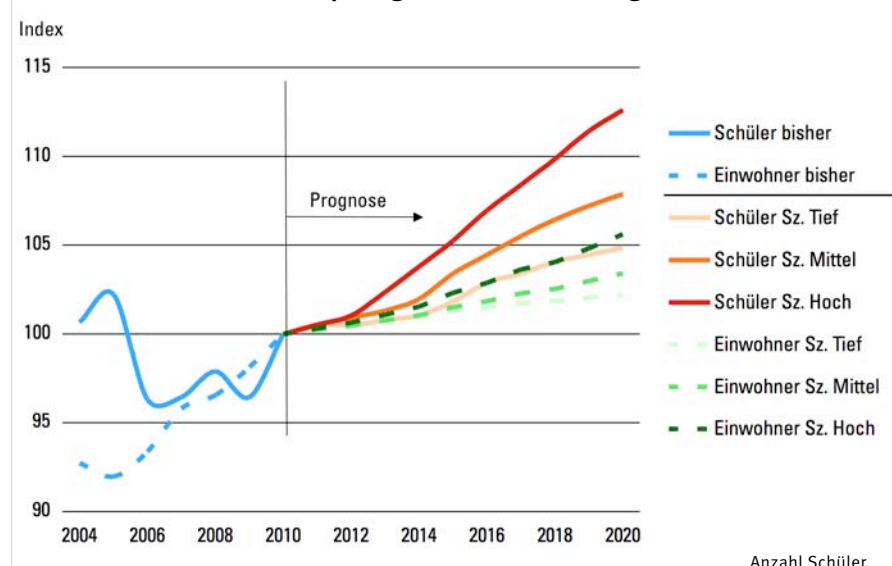
Bevölkerungsstand 2010		10'333 Einwohner		
	Bevölkerungsstand 2020	Zunahme absolut (2011 bis 2020)	Zunahme in %	Bemerkungen
Prognose BFS	10'950	617	6.0%	Annahme durchschnittl. kant. Wachstumsrate 0.6% pro Jahr
Ableitung Bauprojekte	10'900	567	5.5%	Bauamt Weinfelden (mit Vorbehalt), Hochrechnung Wüest & Partner
Bevölkerungsprognose Wüest & Partner				
Szenario Tief	10'560	227	2.2%	Geburtenrate und Wanderungssaldo (CH und Ausländer) tief
Szenario Mittel	10'690	357	3.5%	Geburtenrate und Wanderungssaldo (CH und Ausländer) mittel
Szenario Hoch	10'910	577	5.6%	Geburtenrate und Wanderungssaldo (CH und Ausländer) hoch

- Im Hinblick auf die gute Wohnbaudynamik, die gute Verkehrsanbindung und die Annäherung an die Metropolitan-Region Zürich geht Wüest & Partner von einer Entwicklung zwischen den **Szenarien Mittel bis Hoch** aus.

Schülerprognose-Modell Wüest & Partner

Wüest & Partner

Indexierte Schülerprognose (Kindergarten bis Ende Primarschule) in Szenarien; Hochrechnung



Übersicht Ergebnisse Schülerprognose

Anzahl Schüler
Schuljahr 2010/2011: 761 Schüler (Kindergarten bis Ende Primarschule)

	Schüler Jahr 2014/2015	Zunahme absolut (2010 bis 2014)	Zunahme in %	Bemerkungen
Hochrechnung PSG Weinfelden	761	0	0.0%	Berechnungen Primarschulgemeinde Weinfelden 2011; Achtung, nur bis Schuljahr 2014/2015

Schülerprognose auf Basis Bevölkerungsprognose Wüest & Partner

	Schüler Jahr 2020/2021	Zunahme absolut (2010 bis 2020)	Zunahme in %	Bemerkungen
Szenario Tief	798	37	4.9%	Geburtenrate und Wanderungssaldo (CH und Ausländer) tief
Szenario Mittel	821	60	7.9%	Geburtenrate und Wanderungssaldo (CH und Ausländer) mittel
Szenario Hoch	857	96	12.6%	Geburtenrate und Wanderungssaldo (CH und Ausländer) hoch

- Auf der Basis des Mittelwertes Bevölkerungs-Szenarios Mittel bis Hoch lautet die **Schülerprognose bis 2020 plus ca. 60 bis 96 Schüler** (+7.9 bis 12.6%) gegenüber 2010.
(Schulplanung Weinfelden berücksichtigt nur bereits geborene, in Weinfelden wohnhafte, Kinder.)

Schülerprognose-Modell Wüest & Partner

Wüest & Partner

Hochrechnung in absoluten Zahlen

Szenario Mittel

	Stand	Prognose									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kindergarten	199	195	195	193	193	196	197	202	205	207	211
Primar	562	570	573	578	583	591	598	601	605	609	610
Total	761	765	768	771	776	787	795	803	810	816	821

	Prognose	Entwicklung bis 2015		Entwicklung bis 2020	
		absolut	in %	absolut	in %
Kindergarten		-3	-2%	12	6%
Primar		29	5%	48	9%
Total		26	3%	60	8%

Szenario Hoch

	Stand	Prognose									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kindergarten	199	195	195	198	199	203	205	208	212	216	222
Primar	562	570	574	581	591	598	609	617	624	632	635
Total	761	765	769	779	790	801	814	825	836	848	857

	Prognose	Entwicklung bis 2015		Entwicklung bis 2020	
		absolut	in %	absolut	in %
Kindergarten		4	2%	23	12%
Primar		36	6%	73	13%
Total		40	5%	96	13%

- Prognose Wüest & Partner geht in den ersten 5 Jahren von einem moderaten Anstieg der Schülerzahlen infolge anfänglicher Abnahme der Kindergärtner durch geburtenschwache Jahrgänge 2008 bis 2010 aus (vgl. auch Schülerbestandesprognose PSG).
- Mit steigenden Kindergärtnerzahl ab 2013 resp. 2015, nimmt auch die Primarschülerzahl wieder stärker zu.

Zukünftige Klassenzahlen

Angenommene Klassengrössen

	Regel-Klassengrössen gemäss Volksschule RRV, Schüler pro Klasse ²	Annahme Klassengrössen für Prognose gemäss Empfehlung PSG, Schüler pro Klasse	Stand 2010 gemäss Schulstatistik Weinfelden ¹
Kindergarten	20	18	18.1
Regelklasse	24	21	18.1
Sonderklassen Einschulungsklassen	11 12	10 10	10.3

¹ Gem. Schülerprognose PSG Weinfelden per Oktober 2010.

² Liegen die Schülerzahlen pro Abteilung länger als zwei Jahre mehr als 20% über oder mehr als 40% unter dem Richtwert, ist eine Genehmigung der Schulaufsicht einzuholen.

- Die **angenommenen Klassengrössen** haben einen **massiven Einfluss** auf die Klassenzahlen und damit auf den **Raumbedarf**.
- Wüest & Partner geht von 0.056 Unterrichtszimmer pro Schüler für die Kindergärten, bei den Regelklassen und Sonder- und Einschulungsklassen der Primarstufe von einem gewichteten Wert von 0.050 Unterrichtszimmer pro Schüler aus.

Zukünftiger Klassenzimmerbedarf

Prognose Anzahl Klassenzimmer

Szenario Mittel (Hochrechnung)

Bedarf Unterrichtszimmer Regel-, Sonder- und EK- Klassen	Stand	Prognose										
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Kindergartenzimmer	10	11	11	11	11	11	11	11	11	11	12	12
Primarschulzimmer	31	29	29	29	29	30	30	30	30	30	30	31
Total	41	40	40	40	40	41	41	41	41	41	42	43

Szenario Hoch (Hochrechnung)

Bedarf Unterrichtszimmer Regel-, Sonder- und EK- Klassen	Stand	Prognose									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kindergartenzimmer	10	11	11	11	11	11	11	12	12	12	12
Primarschulzimmer	31	29	29	29	30	30	30	31	31	32	32
Total	41	40	40	40	41	41	41	43	43	44	44

- Gemäss den Berechnungen zugrunde gelegten Klassengrössen ist der **Bestand** bei den **Kindergärten** bereits **heute nicht** mehr **ausreichend**. Im **Szenario Hoch** muss für die **Primarschule** bis 2020/2021 mit **einem zusätzlichen Klassenzimmer** gerechnet werden.
- Zu berücksichtigen gilt es, dass im **Schulhaus Schwärze** zwei Klassenzimmer **zugemietet** werden (Riegelbau «Alte Schwärze»), zwei Klassenzimmer in einem **Provisorium** (Schulpavillon) untergebracht sind sowie der **Kindergarten Bankstrasse eingemietet** ist.

Raumbestand und Zusatzbedarf

Bestehendes Raumangebot aller Schulanlagen

	Klassen- zimmer	Klein- klassen	Gruppen- räume	Werken, Werk- stätten*	Hand- arbeit	Schul- küchen	Mehr- zweck- räume	Heilpäd./ Logopäd.	Lehrer- zimmer	Vorbe- reitung	Büro/ SiZi	Turn- hallen	Sport- plätze	Biblio- thek	Hort	Mittags- tisch	Whg.	Übrige**
Paul Reinhart	13	2	9	2	2	1	3	3	1	1	2	1	1	1	1	1	1	20
Martin Haffter	12	1	2	4	2	-	1	1	1	0.5	1	-	1	1	1	1	1	8
Schwärze	6	-	2	1	1	-	1	1	1	-	1	-	1	-	-	-	-	3
Total Primar	31	3	13	7	5	1	5	5	3	1.5	4	1	3	2	2	2	2	31
Paul Reinhart	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Martin Haffter	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schwärze	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pestalozzi	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
Bankstrasse	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Austrasse	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Falkenstrasse	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Kinderg.	10	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3
Total	41	3	15	7	5	1	5	5	3	1.5	4	1	3	2	2	2	3	34

* Inkl. 1 Informatikraum SH Martin Haffter

** Werkstätten Hauswart, Material-/Abstell-/Lagerräume, Disponibel etc.

Vergleich Raumangebot/-bedarf Stufe Primarschule

	Ist	Soll Mittel (2020/2021)	Soll Hoch (2020/2021)	Neu zu errichten (oder zu erweitern)
Klassenzimmer	31**	31	32	0 - 1 (resp. 2-3)
Gruppenraum-Einheiten*	16	31	32	15 resp. 16
Horte und Mittagstisch***	2	3	3	1
Lehrerbereiche****	4	3	3	0
Büro Schulleitung	3	3	3	0
Besprechungsbereich	2	4	4	2

* Für die Berechnung der Gruppenraum-Einheiten wurden bestehende Räume folgendermassen berücksichtigt:

Kleinklassenzimmer entsprechen 2 Gruppenraum-Einheiten

Gruppenräume (> 20 m2) entsprechen einer Gruppenraum-Einheit

Gruppenräume (> 40 m2) entsprechen 2 Gruppenraum-Einheiten

** Davon zwei Klassenzimmer in Schulhaus Schwärze angemietet, effektiv 29 in Eigentum PSG (inkl. Schulpavillon Schwärze)

*** Schulhäuser Paul Reinhart und Martin Haffter vorhanden, Ziel Schwärze +1

**** Davon zwei in Schulhaus Paul Reinhart, Schwärze mit 1 kleinem Lehrerzimmer

Weiterer Raumbedarf / Massnahmen

- Es werden neu **31 resp. 32 Gruppenräume** à 20 m² benötigt, wobei je zwei kleine Räume durch einen Grossgruppenraum à 40 m² ersetzt werden können. Zwölf der vorhandenen 16 Gruppenraumeinheiten auf Primarschulstufe befinden sich alleine im Paul Reinhart.
- **Horte und Mittagstische** nur in Paul Reinhart und Martin Haffter vorhanden.
- Derzeit mindestens ein **Lehrerzimmer** pro Schulhausanlage vorhanden. Aufgrund tendenziell steigender Anzahl Lehrpersonal (Assistenzen) Bedarf aber zunehmend.
- Bedarf an einem separaten, abtrennbaren **Besprechungsbereich** pro Anlage erwünscht (z.Z. nur im Paul Reinhart vorhanden).
- Teilweise akuter Sanierungsbedarf bestehender Räume und Installationen.

Übersicht Handlungsbedarf pro Schulanlage

	Sanierungsbedarf	Zusätzlicher Raumbedarf	Ausnutzungsreserve
Paul Reinhart	San. Konstruktionsfehler Fassade Gruppenraum A Behebung Geruchsbelästigung Bibliothek	Kein zusätzlicher Raumbedarf	Auf Grundstück nicht gegeben (ev. N/W-Ecke); Erweiterung ev. mit Umzonung/Zukauf Parzelle Nr. 1346
Martin Haffter (nur Schulhaus)	Umfassende Gesamtsanierung v.a. Fassade, Haus- technik, Innenausbau mittelfristig notwendig	Gruppenräume Vorbereitungsräume Lehrpersonal, Besprechung u.a., Räume für Tagesstruktur	V.a. auf südlicher Grundstückshälfte, Kleinanbau Nord möglich
Schwärze	Fenster mittelfristig Ersatz Wärmeerzeugung mittelfristig	Gruppenräume, Arbeits-/Vorbereitungsräume Lehrpersonal u.a., Räume für Tagesstruktur Zusätzlicher Raumbedarf KG abzuklären	Ev. auf S/O-Ecke Grundstück Bereits Zumietung Klassenzimmer und Nutzung Schulpavillon (Provisorium)
Martin Haffter (Kindergarten)	Kein Sanierungsbedarf aufgrund Neubau 2010	Zusätzlicher Raumbedarf abzuklären	Anbau viertes Klassenzimmer an West- fassade möglich/vorbereitet
Pestalozzi	Umfassende Gesamtsanierung mittelfristig notwendig	Zusätzlicher Raumbedarf abzuklären	Nicht gegeben
Austrasse	Auffrischung Fassade, Teilsanierung Haus- technik mittelfristig notwendig	Kein zusätzlicher Raumbedarf	Allfällige Erweiterung/Anbauten Richtung Ost und West möglich
Falkenstrasse	Umfassende Teilsanierung v.a. Fassade, Haus- technik mittelfristig notwendig	Kein zusätzlicher Raumbedarf	Allfällige Erweiterung auf Teil Schreber- gärten (Osten) möglich

Verteilung Schülerwachstum in Gemeinde

Wüest & Partner

Prognostizierter Wachstum Schülerzahlen pro Schulanlage und Kindergärten (zusammengefasst)

	Szenario Mittel Wachstum bis 2020	Szenario Hoch Wachstum bis 2020
Schulhaus Paul Reinhart	5%	8%
Schulhaus Martin Haffter	8%	12%
Schulhaus Schwärze	16%	24%
Kindergärten (alle)	6%	12%

- **Stärkste kurzfristige Zunahme** in **westlichem Gemeindegebiet** (Schulhaus Schwärze) infolge reger **Neubautätigkeit** mit auch **langfristigem Wachstum** durch Entwicklungs-/Richtplangebiet West. **Fehlende Kapazität** bis 2020 (im Bestand).
- **Langfristig, stärkere Zunahme** in **östlichem Gemeindegebiet** (Schulhaus Martin Haffter) infolge verzögerter **Neubautätigkeit** mit ebenfalls **leicht überdurchschnittlichem, langfristigem Wachstum** durch Entwicklungs-/Richtplangebiet Ost. **Ausreichende Kapazität** bis 2020.
- Nur **moderater Wachstum** im **südlichen Gemeindegebiet** (Schulhaus Paul Reinhart). **Ausreichende Kapazität** bis 2020.
- **Kindergärten** auf ganzem Gemeindegebiet verstreut mit **fehlender Kapazität** bis 2020. Ein Zuwachs an Kinderzahlen wird sich kurz- bis mittelfristig v.a. im Westen, langfristig im Osten und Süden abspielen.

Entwicklung Schulanlage Paul Reinhart

Wüest & Partner

- Einschätzung hinsichtlich Funktionalität, Kapazität, Standard, Zustand:
 - **Überdurchschnittlich**
- Prognostiziertes Wachstum der Schülerzahlen:
 - Primarstufe: + 5 bis 8%
(2010: 218 / 2020: 229 - 235 Schüler)
 - Max. mögliche Schülerzahl Bestand: 273
 - Kindergarten zurzeit optimal belegt (18 Kinder)
- Zusatzbedarf:
 - Kein Zusatzbedarf bezüglich allen Räumen
- Baulicher Zustand / Sanierungsbedarf:
 - Gut bis sehr gut
 - Kein Sanierungsbedarf, Budgetpositionen PSG ca. CHF 86'000 (Gruppenraum Ost, Sprunganlage) im 2011 plus CHF 50'000 (Solarenergieanlage) im 2013
- An-, Um- oder Neubauten:
 - Keine
 - **Sicherung Baulandreserve** Teil Kat.-Nr. 1346 «Wuhräcker» aufgrund Entwicklung Schülerzahlen **nicht nötig** (Überlegung PSG; Sicherung für neues Kindergartenzentrum zu Schulhaus)



Entwicklung Schulanlage Martin Haffter

Wüest & Partner

- Einschätzung hinsichtlich Funktionalität, Kapazität, Standard, Zustand:
 - **Leicht unterdurchschnittlich**
- Prognostiziertes Wachstum der Schülerzahlen:
 - Primarstufe: + 8 bis 12%
(2010: 214 / 2020: 231 - 240 Schüler)
 - Max. mögliche Schülerzahl Bestand: 252
 - Kindergarten separat
- Zusatzbedarf:
 - Gruppenräume zu allen Klassenzimmern
 - Separater Besprechungsraum Lehrpersonal
 - Angebot Tagesstrukturen
 - Keine Turnhalle (zu Güttingersreuti)
- Baulicher Zustand / Sanierungsbedarf:
 - Mittel bis teilweise schlecht
 - Hoher Sanierungsbedarf, **umfassende Sanierung** Gebäudehülle, Haustechnik und Innenausbau nötig, **Kostenschätzung** Wüest & Partner **CHF 3'450'000**, Zeitpunkt ca. 2015
- An-, Um- oder Neubauten:
 - Zur **Deckung Zusatzbedarf** Räume **Erweiterung/Anbau nötig**
 - Möglicher **Anbau** Gruppenräume Süd sowie Anbau Räume Lehrpersonal und Tagesstrukturen Nord, **Kostenschätzung** Wüest & Partner **CHF 2'000'000**, Ausführung mit Gesamtsanierung anstreben



Entwicklung Schulanlage Schwärze

Wüest & Partner

- Einschätzung hinsichtlich Funktionalität, Kapazität, Standard, Zustand:
 - **Unterdurchschnittlich**
- Prognostiziertes Wachstum der Schülerzahlen:
 - Primarstufe: + 16 bis 24%
(2010: 125 / 2020: 145 - 155 Schüler)
 - Max. mögliche Schülerzahl Bestand: 126
 - **Kindergarten** zurzeit **überbelegt** (23 Kinder)
- Zusatzbedarf:
 - Klassenzimmer
 - Gruppenräume zu allen Klassenzimmern
 - Vorbereitungs-/Besprechungsräume Lehrpersonal
 - Angebot Tagesstrukturen
 - Keine Turnhalle (zu Sekundarschulzentrum Pestalozzi)
- Baulicher Zustand / Sanierungsbedarf:
 - Mittel
 - Durchschnittlicher Sanierungsbedarf, Budgetpositionen PSG ca. CHF 24'000 (Aussentreppe und Verbundsteine, Aussenspielplatz) im 2011, mittel- bis langfristige **Sanierung** Fenster, Heizung und Innenausbau nötig, **Kostenschätzung** Wüest & Partner **CHF 620'000**, Zeitpunkt ca. 2015 - 2017
- An-, Um- oder Neubauten:
 - Zur **Deckung (Zusatz-)Bedarf** Räume **Erweiterung/Anbau nötig**, jedoch **(zu) wenig Ausnutzungsreserve** auf Grundstück PSG Richtung Süd/Ost **vorhanden**
 - Möglicher Anbau von PSG nicht angedacht (Erweiterung/Anbau könnte Raumbedarf nicht decken)



Entwicklung Kindergärten

Wüest & Partner

- Einschätzung hinsichtlich Funktionalität, Kapazität, Standard, Zustand:
 - Von **über-** (Martin Haffter) bis **unterdurchschnittlich** (Pestalozzi, Falkenstrasse)
- Prognostiziertes Wachstum der Schülerzahlen:
 - Kindergarten: + 6 bis 12%
(2010: 199 / 2020: 211 - 222 Schüler)
 - Max. mögliche Schülerzahl Bestand: 180
 - Wachstum v.a. in westlichen Gemeindegebiet
- Zusatzbedarf:
 - **Unmittelbarer Zusatzbedarf Klassenzimmer**
 - Gruppenräume und Spielnischen meist in Klassenzimmern integriert
- Baulicher Zustand / Sanierungsbedarf:
 - Von sehr gut (Martin Haffter) bis teilweise schlecht (Pestalozzi, Falkenstrasse)
 - Leicht erhöhter Sanierungsbedarf über die meisten Kindergärten, mittel-/langfristige **Sanierungen** Pestalozzi, Falken- und Austrasse, **Kostenschätzung** Wüest & Partner **Total CHF 1'010'000**, Zeitpunkte verteilt auf Jahre 2014 - 2019
- An-, Um- oder Neubauten:
 - **Aktuell** sowie in Berichtszeitraum bis 2020 **Erweiterungen/Anbauten nötig**
 - Mögliche Erweiterung von Martin Haffter um vierten Klassenraum baulich vorbereitet
 - Verteilung der vorhandenen Anlagen verlangt bereits heute **Schülertransporte**



Unterhaltskosten Fortführung Bestand

Baujahr	-	
Gebäudeversicherungswert in TCHF	41'489	
Gebäudevolumen in m3	94'353	Benchmark (Schulhäuser/Kindergärten o. Turnhallen)
CHF / m3	440	500 - 650

Kosten in TCHF	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Instandhaltungskosten (IH)	280	280	280	280	280	322	322	322	322	322	3'005
Instandsetzungskosten (IS)	110	20	50	840	5'490	0	580	0	150	0	7'240
Rohbau				60	150						210
Dach				60							60
Fassade	60			130	470				40		700
Fenster				120	680		230				1'030
Wärmerzeugung		20			130						150
Wärmeverteilung				20	260						280
Sanitär				90	680				40		810
Elektro				40	270						310
Übrige Technik			50		130						180
Innenausbau				320	720		350		70		1'460
Umgebung / Anbau SH Martin Haffter	50				2'000						2'050

Plausibilisierung der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten

	in TCHF	in % GV-Wert	Bench- mark
Durchschnitt jährliche IH-Kosten (2010 - 2020)	301	0.72%	1.00%
Durchschnitt jährliche IS-Kosten (2010 - 2020)	724	1.75%	-

Legende Sanierungen:

SH Martin Haffter (inkl. Erweiterung/Anbau)

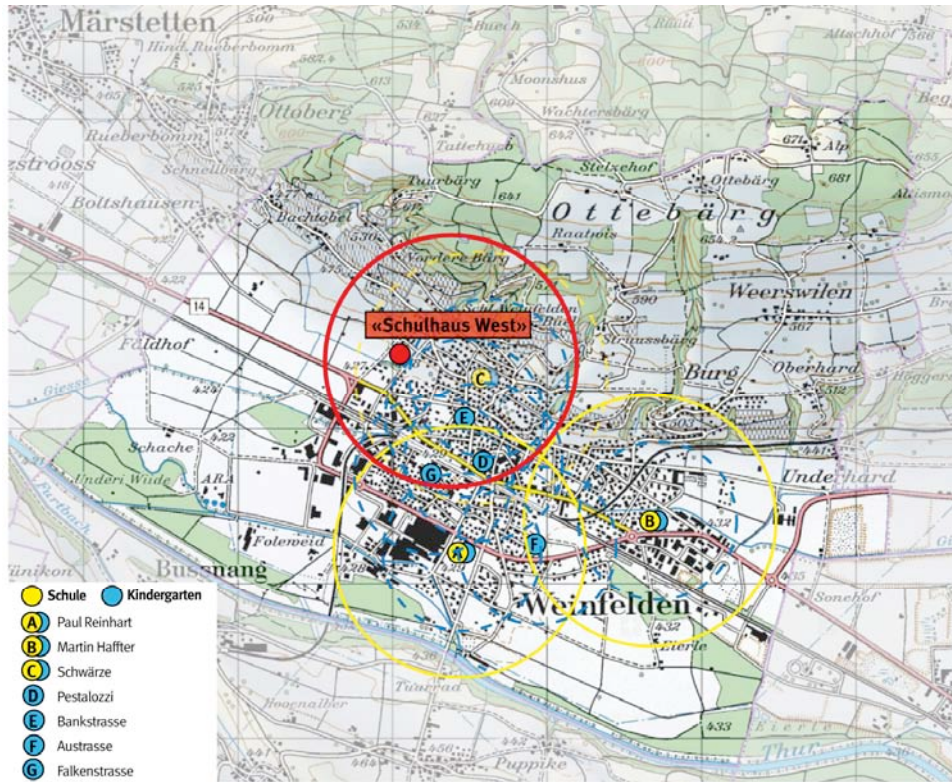
KG Pestalozzi

SH/KG Schwärze

KG Austrasse

Neue Schulanlage - «Schulhaus West»

Wüest & Partner



Überlegungen zum «Schulhaus West»

- Planung Schulanlage **prioritär** aufgrund unbefriedigender Situation in Schulanlage Schwärze (Platzverhältnisse, Provisorien, Zumietung etc.) und Kindergärten
- Möglicher Standort **Gebiet Egelsee Nord** (Fremdgrundstück in Zone Oe, ca. 20'500 m² GSF)
- Aufgrund Prognose Schülerentwicklung Gebiet West **9er Schulhaus** ausreichend, ev. anfängliche Integration Klassenzimmer Kindergarten möglich mit späterem Aus-/Anbau Kindergarten
- Planung **Neubau Turnhalle** (1-fach) integrieren
- **Investitionskosten** von **Total rund CHF 16.0 Mio.** (Schulhaus mit Turnhalle, inkl. Landerwerb) plus **rund CHF 2.0 Mio.** bei gleichzeitigem **Neubau 3er Kindergarten** gem. Kostenschätzung Wüest & Partner

Zusätzlich zu beachten:

- Finanzierung
- Möglichkeit Landerwerb Grundstück «Schulhaus West»
- Verkauf nicht benötigter Anlagen (ev. Schwärze, Pestalozzi) sowie Rückgabe Mietobjekt Bankstrasse möglich

Mögliche Entwicklungsstrategie

Massnahmen in den Schulanlagen mit Neubau «Schulhaus West»

- Schulhaus Martin Haffter:
 - Umfassende Sanierung der bestehenden Anlage ca. CHF 3.45 Mio.
 - Erweiterung/Anbau Gruppenräume, Personalräume etc. ca. CHF 2.0 Mio.
- Schulhaus Schwärze:
 - Instandhaltung auf tiefen Niveau weiterführen
 - Sanierungen entfallen
 - Verkauf Liegenschaft und Beendigung Mietverhältnisse Nachbargrundstück planen (bei Nicht-Realisation «Kindergartenzentrum Schwärze»)
- Kindergärten:
 - Pestalozzi: Sanierungen entfallen, Verkauf Liegenschaft planen
 - Bankstrasse: Ev. mit «Neubau Schulhaus West» Beendigung Mietverhältnisse planen
 - Restliche Kindergärten gemäss Bestand weiterführen
- Neubau «Schulhaus West»:
 - Vorgehen gemäss separater Folie
- Grobschätzung Kosten (An-/Neubauten und Sanierungen Bestand) 2011 - 2020:
CHF 27.2 Mio. (exkl. Verkaufserlöse und wegfallende Mietverbindlichkeiten von ca. CHF 90'000 / Jahr),
davon CHF 20.0 Mio. für Neubauten resp. Erweiterungen sowie CHF 7.2 Mio. für Unterhaltsmassnahmen im Bestand (Instandhaltung und Instandsetzung)