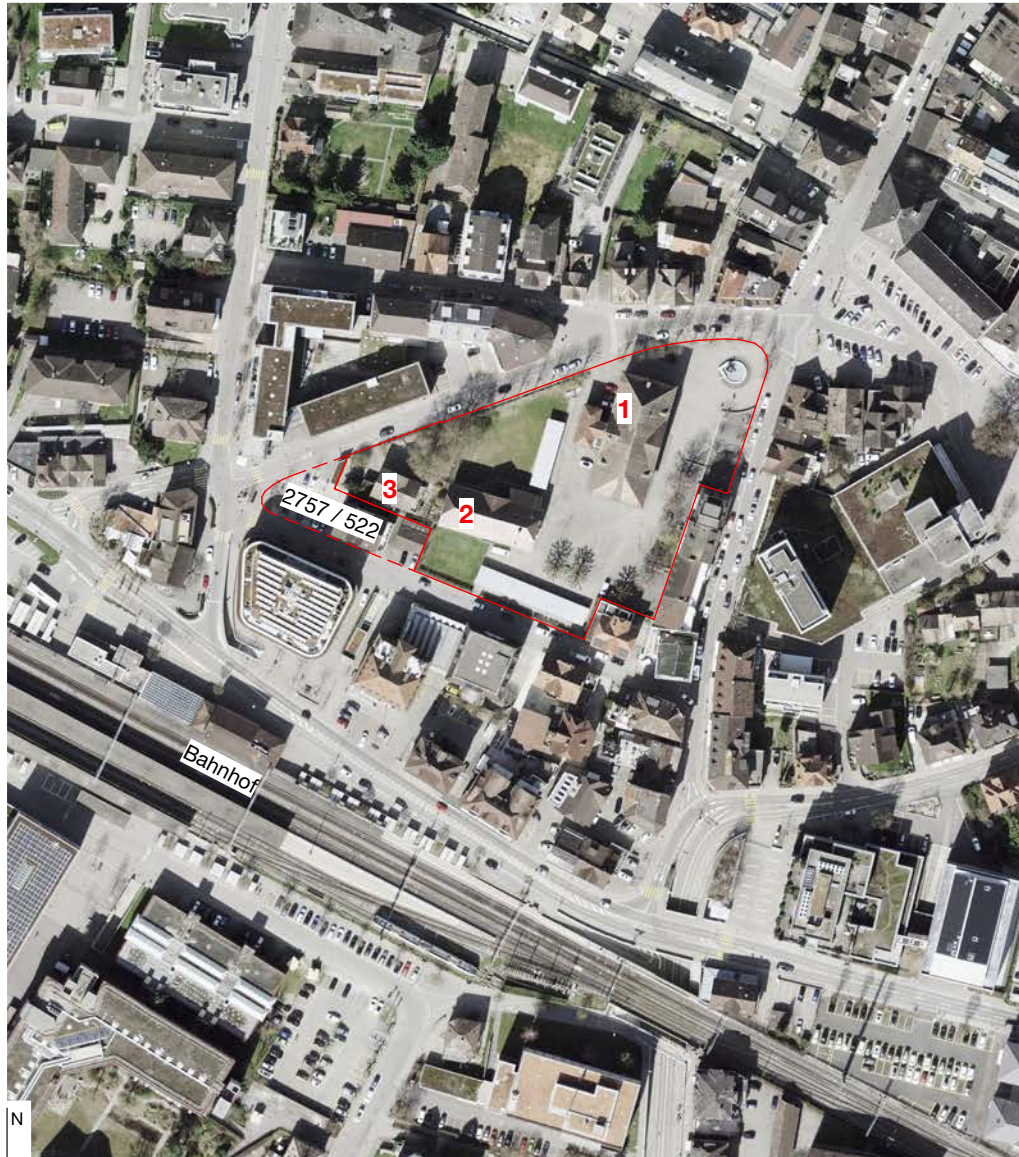






Ausgangslage		2
Grundlagen / Studienbasis		3
Basis	Baurecht	4 - 5
	Werkleitungen	6
	Denkmalpflege / ISOS	7
	Historische Entwicklung	8
	Denkmalpflegerisches Gutachten Turnhalle	9
	Prüfung Erhalt: Anbauten / umliegende Elemente	10 - 11
	Ortsbauliche Analyse	12 - 15
Tiefgarage	Verkehrsführung	16
	Grundsatzüberlegungen	17
Raumprogramme		18 - 21
Schulhaus Pestalozzi	Grobbeurteilung	22
	Nutzflächen	23
Turnhalle	Auslegung / Nutzungsstrategien	24
	Bestandespläne 1:500	25
	Einschätzungen Statik	26
	Variante 1: Referenz Sanierung	27
	Variante 2: Umnutzungen 1:500, inkl. Referenzen	28 - 34
	Variante 3: Ersatzneubau, Raumkonzept 1:500	35
Ergebnisse Zwischensitzungen		36
Varianten	Favoriten: B1, inkl. Referenzen / A2	37 - 40
	Weitere: A1 - A1.1 / A3 - A3.1	41 - 44
	Referenzen Ergänzungsbauten	45 - 46
Empfehlungen	Studienverfasser / Fazit	47 - 48
Pendenzen		49
Anhang	-	50
	Kontakte	51 - 52
	Fragelisten Fachplaner	53 - 55
	Richtpläne	56
	Raiffeisenbank: 1.UG / Tiefgarage	57
	Fotobeilage	58 - 66
	Gebäudeabstände	67
	Überholte Varianten	68 - 74



Orthofoto 1:2'500

Das Pestalozzi-Areal liegt im Zentrum von Weinfelden, zwischen Dorfzone und Bahnhof. Das Gebiet umfasst die beiden Parzellen 524 (Sekundarschulgemeinde) und 3965 (Primarschulgemeinde). Die schulischen Bestandesbauten auf dem Perimeter lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Das Pestalozzischulhaus (1), ursprünglich als Kantonsschule geplant, wurde im Jahr 1840 eingeweiht. Es wurde jedoch nie als Kantonsschule genutzt, sondern beherbergte Primar-, Sekundar-, Abschluss- und Realklassen. Seit August 1999 dient es einem ganzen Jahrgang Sekundarschulklassen aus dem Einzugsgebiet Weinfelden als Jahrgangsschulhaus.
- Die Pestalozziturnhalle (2) wurde 1900 als erste Turnhalle von Weinfelden erbaut und 1968 im Nordosten erweitert.
- Der Kindergarten Pestalozzi (3) wird heute als Klassenraum für eine Integrationsklasse genutzt. Die Obergeschosse sind zu Wohnzwecken vermietet. Das Gebäude weist erheblichen Sanierungsbedarf auf.

Aufgrund steigender Schülerzahlen nimmt der Bedarf an Schulraum stetig zu. Bereits in wenigen Jahren fehlen die nötigen Räumlichkeiten für die Primar- und Sekundarschule. Zudem besteht Sanierungsbedarf bei den Bestandesbauten. Die Schulbehörde möchte auf dem Gebiet daher im Rahmen einer Machbarkeitsstudie folgende Ansprüche prüfen:

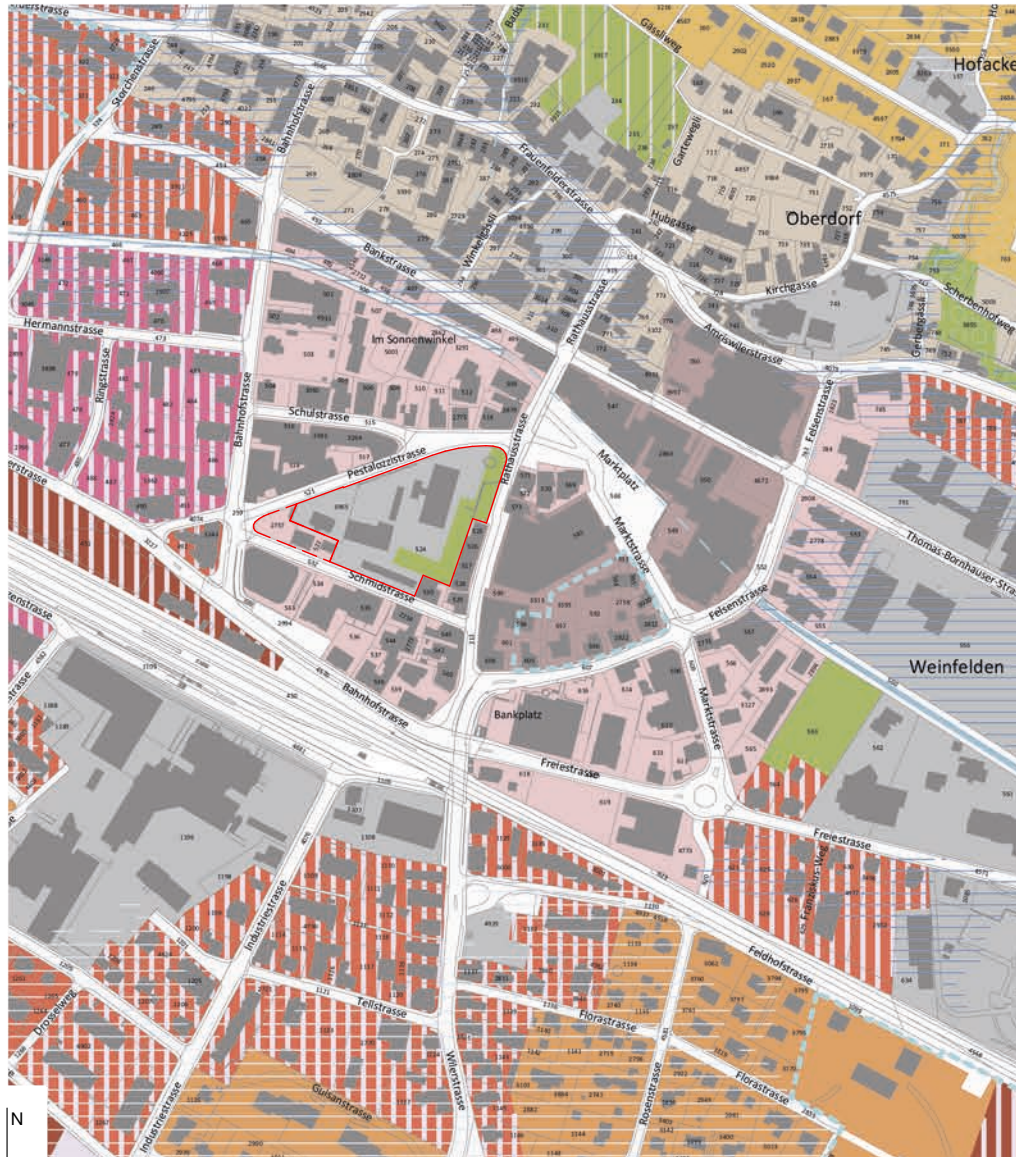
- Erstellung zusätzlicher Schulraum:
    - Die Nutzung des Pestalozzischulhauses ist als gegeben zu erachten.
  - Umnutzung oder Ersatz Turnhalle Pestalozzi
  - Ersatz Kindergarten
  - Generell: verdichtete Bauweise mit qualitativen Aussenräumen
- Die Frage nach dem Erhalt der heutigen Turnhalle bildet dabei einen zentralen Punkt.

Neben den Bedürfnissen der Schule sind nach Möglichkeit eine 2-geschossige Tiefgarage sowie Büroräumlichkeiten für den Kanton Thurgau und Räume für weitere externe Nutzer umzusetzen. Um das volle Potential dieses zentralen Areals langfristig auszuschöpfen, sind die beiden Parzellen 2757 (Raiffeisenbank) und 522 (Privatbesitz) auf Wunsch der Stadt Weinfelden in die Betrachtungen einzubeziehen, obwohl für die Parzelle 522 aktuell keine Bau- und für beide Grundstücke keine Verkaufsabsicht besteht.

Die Machbarkeitsstudie soll das maximale Potential des Perimeters aufzeigen. Im Anschluss wird die Auftraggeberschaft über das weitere Vorgehen entscheiden. Dabei reicht das Spektrum von einem Varianzverfahren basierend auf den Raumbedürfnissen der Studie bis zur Freigabe des Pestalozziareals durch die Schulgemeinde.



- Programm "Machbarkeitsstudie - Arealentwicklung Pestalozzi, Weinfelden" 8.2.2022
- Planungs- und Baugesetz - PBG 08.12.2021 / Kanton Thurgau
- Verordnung des Regierungsrates zum PBG - PBV 22.12.2020 / Kanton Thurgau
- Baureglement Politische Gemeinde Weinfelden / in Kraft gesetzt am 01.09.2019
- Zonenplan Auflage bis 21.09.2017 / Gemeinde Weinfelden
- Baulinienplan genehmigt 13.09.1988 / Gemeinde Weinfelden
- Naturobjekteplan Stand Juni 2003 / Gemeinde Weinfelden
- Baumbewertung 22.03.2022 / Baumart AG
- Richtplan, -text / Bekanntmachung: 01.10.2017
- Nutzungsstrategie Ortskern Juli 2016 / Gemeinde Weinfelden
- Konzept Höhere Häuser, Hochhäuser / Bekanntmachung: 01.10.2017
- Teilrichtplan Zirkulationsordnung Zentrum, Parkieren / 27.01.2012
- Energierichtplan / Stadtratsbeschluss: 22.12.2020
- Brandschutznorm / -richtlinien per 01.01.2015
- Richtlinien für den Bau von Schulanlagen 16.11.2015 / Kanton Thurgau
- 201-Sporthallen: Planungsgrundlagen Oktober 2017 / Bundesamt für Sport BASPO
- Grundbuchauszug 11.03.2021 mit div. Dienstbarkeiten (Belege 108y, 140y, 198y)
- Werkleitungspläne 08. und 10.02.2022, 21.03.2022 / Werke
- Höhenaufnahmen 27.01.2022 / Geometer
- Kartenmaterial: [www.geoportal.ch](http://www.geoportal.ch) / 11.02.2022
- Kartenmaterial: [map.geo.tg.ch](http://map.geo.tg.ch) / 11.-17.02.2022
- Inkl. Hinweisinventar Amt für Denkmalpflege und ISOS-Einträge
- Dokument "Abschluss der Vernehmlassung zur VISOS-Revision: Das ISOS im Faktencheck", BAK / April 2019
- Zeitreise Swisstopo: <https://map.geo.admin.ch> / 17.02.2022
- Denkmalpflegerisches Gutachten Pestalozzi-Turnhalle, M. Hanak, August 2022 / rev.
- Raumprogramme gemäss Sitzung / Protokoll 16.03.2022
- Bestandespläne Baukom AG / 10.02.2022 (Schulhaus) - 18.03.2022 (Turnhalle)
- > Keine Masskontrolle vor Ort durch Studienverfasser
- Anfragen Bestandespläne Turnhalle:
  - . Staatsarchiv, Matthias Furger / 10.03.2022 (kaum Relevanz)
  - . Bürgerarchiv, Franz Xaver Isenring / März 2022
  - . Schulgemeindearchiv, René Diethelm / 28.03.2022
- Begehung Bestandesliegenschaften / 23.02.2022
- Begehung Statik / 20.05.2022 > festgehalten S.43
- Besprechung Bauamt, Martin Belz / 23.02.2022:
  - Sämtliche Informationen im Übersichtsplan Baurecht und in den Bestandesplänen
- (Schriftliche) Beurteilung durch Bauamt 20. Juni 2022 / Stadt Weinfelden
- Besprechungen Auftraggeberschaft:
  - 16.03.2022 (Raumprogramm), 08.06. und 17.08.2022 (Studie)
- Besprechung Denkmalpflege, Giovanni Menghini / 30.06.2022
- Ausführungsplanung Tiefgarage Raiffeisenbank / Rev. 29.04.2010
- Ortsbauliches Gipsmodell / 22.02.2022



Zonenplan 1:5'000

### Zonenplan

Der geltende Zonenplan und das Baureglement wurden per 01.09.2019 in Kraft gesetzt. Gemäss aktueller Rechtsprechung (Bundesgerichtsentscheide) sollte ein Zonenplan nicht vor Ablauf von 7 Jahren und nicht ohne "gewichtige Gründe" angepasst werden.

### Baulinien

Es bestehen diverse Baulinien für oberirdische Bauten auf dem Perimeter. Unter der Voraussetzung einer guten ortsbaulichen Lösung können diese gemäss der Kommission Orts- und Zonenplanung angepasst werden. Für evtl. neue Baulinien entlang der Strassen muss der reguläre Strassenabstand nicht berücksichtigt werden.

### Sondernutzungsplan

Gemäss der Kommission Orts- und Zonenplanung kann ein Sondernutzungsplan (Gestaltungsplan) in Aussicht gestellt werden. Mit einem Sondernutzungsplan nach PBG kann von der Regelbauweise abgewichen werden. Im Vordergrund steht die ortsbauliche Eingliederung der Bauten innerhalb des Gevierts Pestalozzi-Schmid-Rathausstrasse sowie im weiteren ortsbaulichen Umfeld.

Hinsichtlich der Höhengestaltung erscheint es gemäss Zonenplan nachvollziehbar, die Fassadenhöhe auf die Maximalhöhe entsprechend der einfassenden Zone WAZ4 zu prüfen:

- . Mehrhöhe 3m = 1 Geschoss

- . Raiffeisenbank zur Information: 4 Geschosse + 1 Attika

- . OK Attikageschoss: +16.79 / OK Dachrand: ca. +14.23, jeweils ab 429.25 m.ü.M.

(Evtl. könnte eine Erhöhung auf die Nachbarzone WAZ5 in Betracht gezogen werden.)

Eine allfällig daraus entstehende Benachteiligung der (einspracheberechtigten) Nachbarbebauung, zum Beispiel die Beschattung der Objekte auf der gegenüberliegenden Seite der Pestalozzistrasse, ist zu berücksichtigen.

Gemäss PBG §23 gilt: "Die zonengemässe Nutzungsart darf nicht geändert werden." Aber, öffentliche Nutzungen in WAZ-Zonen sind gemäss bisheriger Praxis bewilligungsfähig. Private Nutzungen in OeBA-Zonen sind nur in untergeordnetem Umfang möglich.

### Legende

 Wohn- und Arbeitszone Zentrum WAZ4

 Wohn- und Arbeitszone Zentrum WAZ5

> Nutzung WAZ:

- . Gebiete mit zentrumsbildender Funktion, gemischte bauliche Nutzung

- . Wohnungen, mässig störende Gewerbe-/Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten

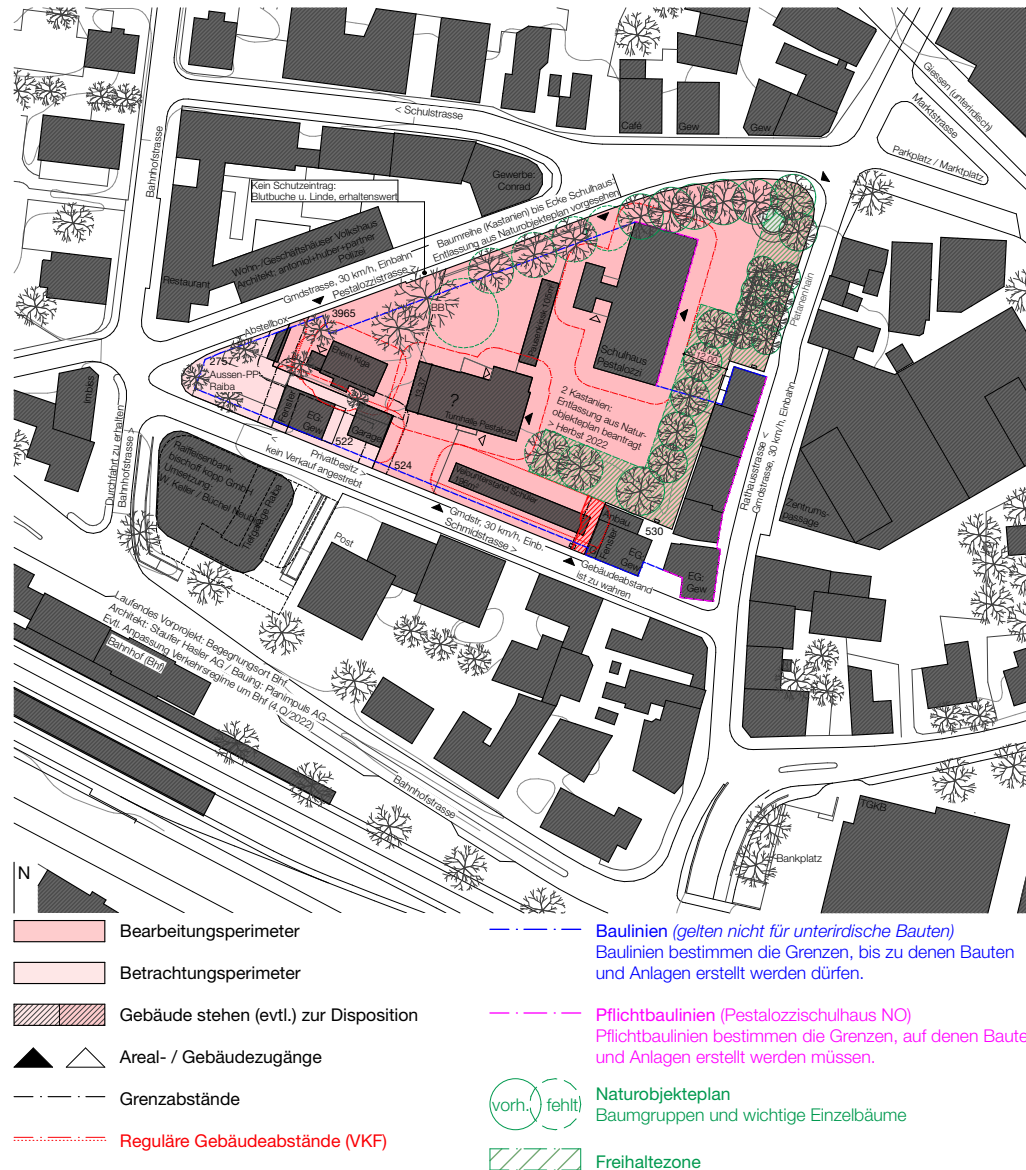
 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA:

- . Öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen

- . Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig.

 Freihaltezone Fh

- . > Unterstände oder Spielgeräte erscheinen hier eher nicht bewilligungsfähig



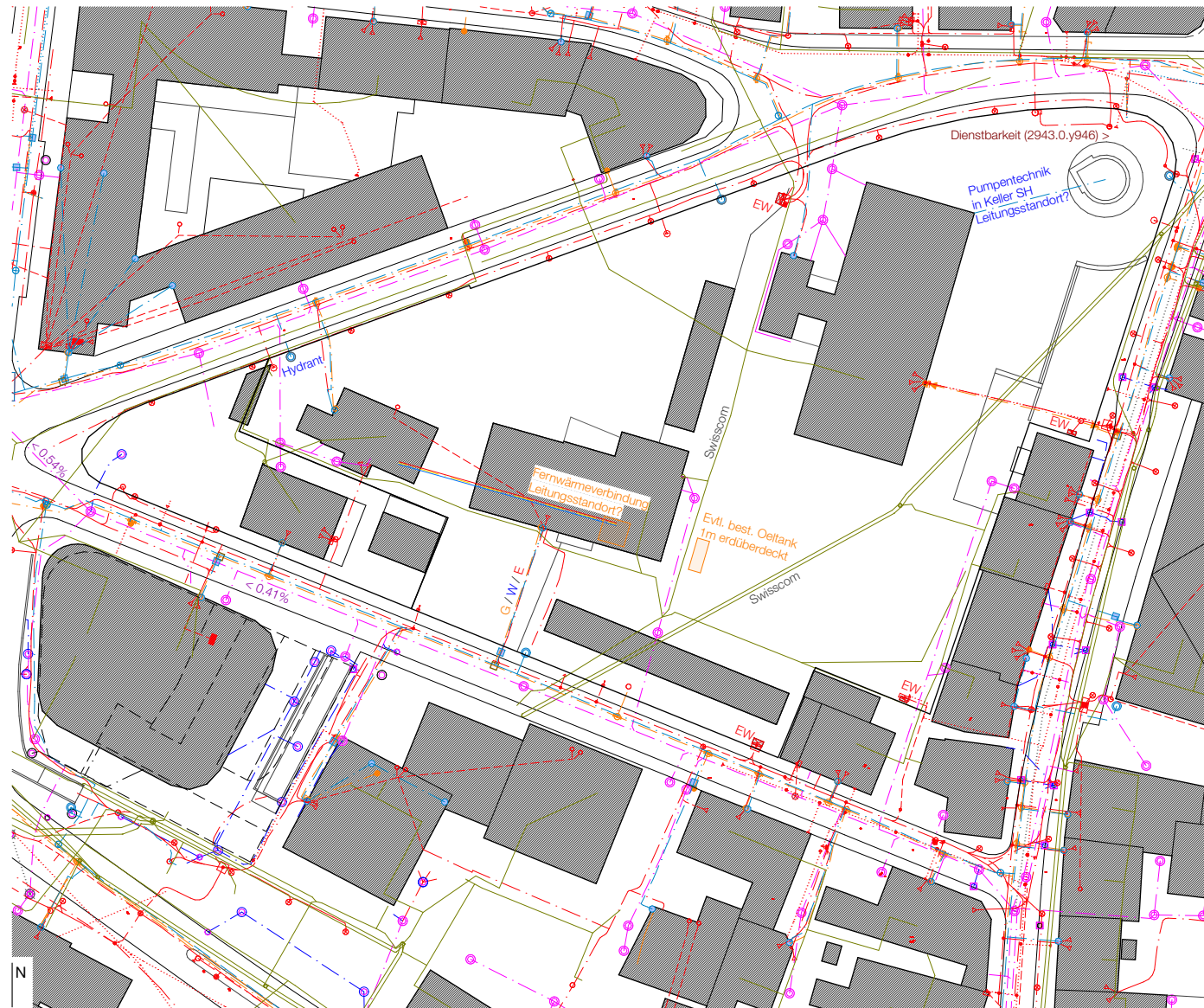
Situationsplan 1:2'000

Es gelten nachfolgende Regelbauvorschriften:

Perimeter:	Bearbeitungsperimeter	Betrachtungsperimeter
Zone	Öffentliche Bauten u. Anlagen: OeBA sowie Freihaltezone: Fh	Wohn-/Arbeitszone Zentrum: WAZ4 (zentrumbildende Funktion)
Lärmschutz	ES: II	ES: III
Fassadenhöhe: FH*		
FH Flachdach	max. 14.5 m' **	max. 17.5 / min. 14.5 m' **
FH traufseitig	max. 12.0 m'	max. 15.0 / min. 12.0 m'
FH giebelseitig	max. 16.5 m'	max. 19.5
* Detaillierte Bestimmungen vgl. Baureglement / Art.5		
** Oberste 2.5 m' nur mit Attika bebaubar		
Gebäudelänge	max. 80 m'	max. 50 m'
Grenzabstand	min. 4.0 m' / UG: min. 0.5 m' Die interne Parzellengrenze 3965-524 ist nicht berücksichtigt (> Dienstbarkeiten oder Zusammenlegung)	min. 4.0 m' / UG: min. 0.5 m'
Strassenabst.	> Baulinien	> Baulinien
Gebäudeabst.	> Gem. Brandschutzrichtlinien VKF	> Gem. Brandschutzrichtlinien VKF
Bauweise	halboffen	halboffen
Nutzung	OeBA: öffentliche / dem öffentlichen Interesse dienende Bauten / Anlagen  Fh: darf nicht überbaut werden Bauten / Anlagen sind zulässig wenn dem Zonenzweck dienend oder standortgebunden	Wohnen, mässig störende Betriebe, sowie Mischbauten

**Besonderes**

- Vorhandene Dienstbarkeiten sind im Werkleitungsplan berücksichtigt oder nicht relevant.
- Um den Giessen ist aktuell kein Gewässerraum ausgeschieden: Gewässerabstand 15.0 m'. Das laufende Vorprojekt Bachrevitalisierung tangiert das Pestalozzi-Areal nicht.
- Konzept Höhere Häuser / Hochhäuser / bhateam 2017, Empfehlungen: Hochhäuser: Nein / Höhere Häuser: Grundsätzlich Nein  
> Keine Festlegung im Richtplan als "Verdichtungspotential höhere Häuser / Hochhäuser"  
Im Richtplan liegt das Areal im Gebiet S3 / Ortszentrum (vgl. Anhang):
  - . Gewerbliche Erdgeschossnutzung strassenseitig
  - . Förderung attraktive Wohnlagen und Detailhandel
  - . Förderung Aufenthaltsqualität und Koexistenz aller Verkehrsteilnehmer



Der Werkleitungsplan hat für den aktuellen Projektstand informativen Charakter. Die enthaltenen Angaben sind für die grundsätzliche Projektierung nicht entscheidend.

Folgende Punkte sind festzuhalten:

- . Die **Swisscom** erschliesst die Nachbarparzellen, insbesondere im Südosten, über den Perimeter. Stand 11.03.2021 ist keine Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Je nach Projektvariante ist die Swisscom betreffend Leitungsumlegung frühzeitig zu kontaktieren.
- . Die **Verteilkabinen EW** sind im Grundbuch eingetragen. Ein Verlegen kann mit hohem Aufwand verbunden sein.
- . Im Rahmen des Neubaus Raiffeisenbank wurde eine Anbindung der **Tiefgarage Raiba** an eine evtl. neue öffentliche Tiefgarage Pestalozzi angedacht. Dabei stellte sich heraus, dass ein Zusammenschluss über die Schmidstrasse durch die Kanalisationsleitung stark erschwert bis verunmöglicht wird. Die öffentliche Kanalisation hat dort kaum Höhenreserven.

. **Keine Leitungen** im Gebiet haben folgende Werke:

- Cablecom
- EKT AG
- Axpo Grid AG

**Offene Pendenzen**

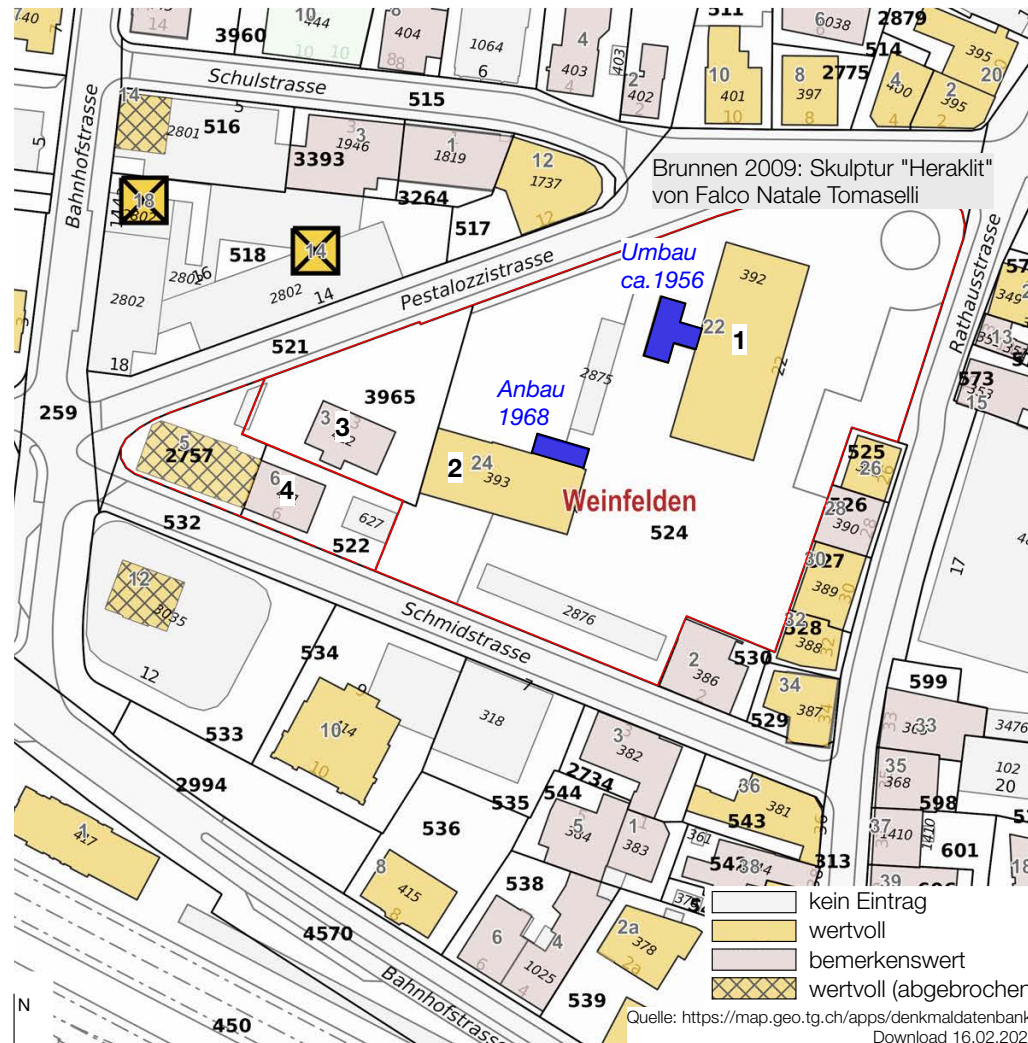
- . Evtl. Neuentwicklung Wärmeverbund Stadtzentrum (vgl. Energierichtplan: Gebiet Massnahme 8)
  1. Holz / 2. Erneuerbare Gase
- . Evtl. Fernwärmeversorgung
- . Prüfung Höhen Kanalisation bei Erhalt Turnhalle sowie Privatparzelle 522

**Legende**

- Fernwärme
- Kanalisation: SW / Mischabwasser
- Kanalisation: Meteor
- Wasser
- Gas
- Elektro / Kommunikation
- Swisscom

\* Einordnung ISOS-Eintrag

Das ISOS würdigt Qualität, es stellt nichts unter Schutz. Es ist keine Schützverfügung. Es soll als Entscheidungsgrundlage bei planerischen Massnahmen beigezogen werden, um die wertvollsten Schweizer Ortsbilder möglichst erhalten zu können.

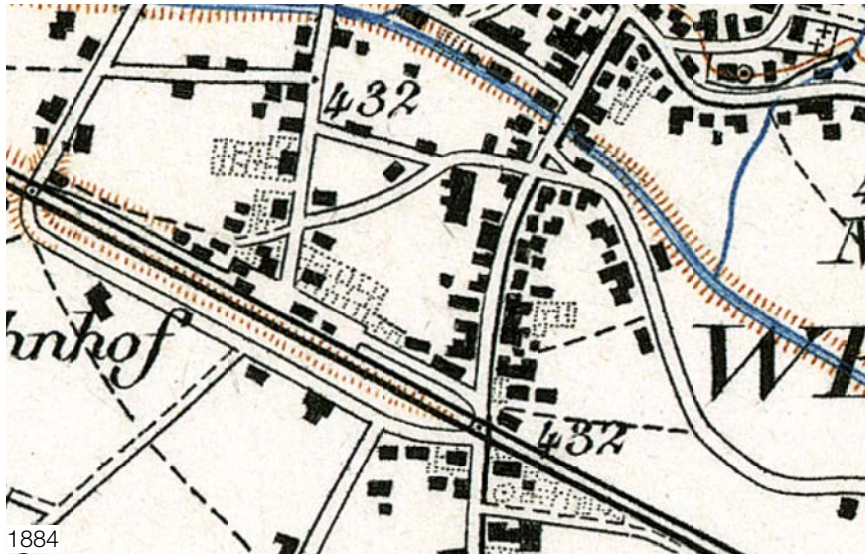


Hinweisinventar 1:1'500

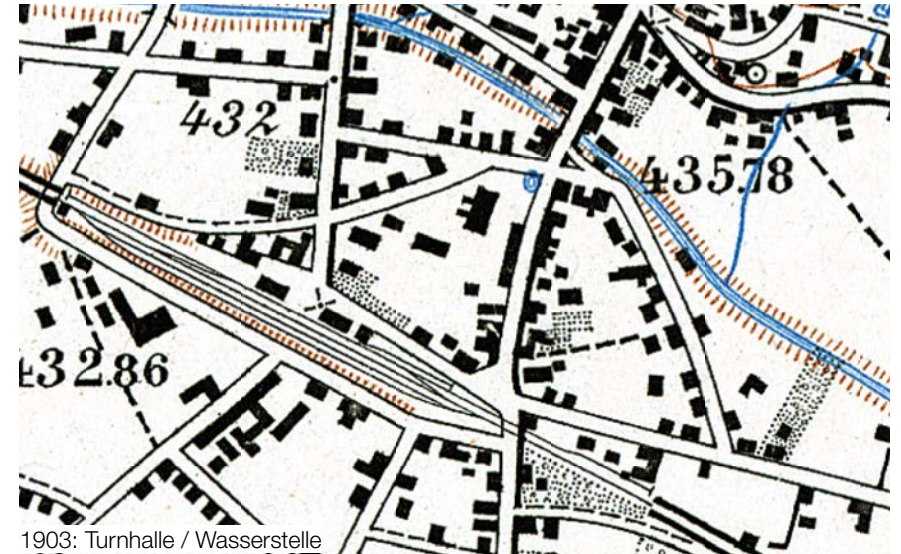
(blaue Ergänzungen durch Studienverfasser)

- |   |   |
|---|---|
| <p><b>Objekt 1</b><br/>Einstufung<br/>Daten<br/>Beschrieb</p> | <p><b>Pestalozzi-Schulhaus</b><br/>wertvoll (Schutz rechtskräftig)<br/>Bauzeit: 1839 / 40, Architekt: Rudolf Hofmann<br/>Mächtiger Verputzbau mit Walmdach. Scharfgeschnittener, aber wohlabgemessener Baublock. Sehr sparsame Ausstattung der Fassaden (Ecklisenen, Gesimse über EG). Die 13 (!) Fensterachsen der östlichen Hauptfront erscheinen lediglich durch das Portal und den breiten Quergiebel an die Mitte gebunden.<br/>Stattlicher, baumbestandener Pausenplatz (Kastanienallee). Hervorragende Lage an einem bedeutsamen Kreuzungspunkt der gesamten Siedlung.<br/>Schützenswertes Einzelelement ist für das Ortsbild von besonderer Bedeutung. Ziel: Integrales Erhalten der Substanz</p> |
| <p>ISOS-Eintrag *</p>   |   |
| <p><b>Objekt 2</b><br/>Einstufung<br/>Daten<br/>Beschrieb</p> | <p><b>Turnhalle Pestalozzi</b><br/>wertvoll (Schutzentscheid pendent)<br/>Bauzeit: 1900 / 01, Architekt: Ulrich Akeret<br/>Langgestreckter, klassizistischer Krüppelwalmbau des 19. Jahrhunderts mit übergiebeltem Mittelrisalit. Lage im Grünbereich westlich des Pestalozzischulhauses.<br/>Schön proportionierter Einzelbau, der die Grünanlage bereichert.<br/>Erwähnenswertes, wertneutrales Objekt (ohne Erhaltungsziel)</p>  |
| <p>ISOS-Eintrag *</p>   |   |
| <p><b>Objekt 3</b><br/>Einstufung<br/>Daten<br/>Beschrieb</p> | <p><b>Kindergarten Pestalozzi</b><br/>bemerkenswert (Inventar- und Schutzeinträge: Keine Einträge)<br/>Bauzeit: 1870 / Architekt: ?<br/>Schräg zur Strasse gestelltes, zweigeschossiges Gebäude mit Kehrgiebel und Terrassenanbau (Kindergarten). Erster Kindergarten von Weinfeld.<br/>Vor dem Hause gekiester Spielplatz mit Linde.</p>   |
| <p><b>Objekt 4</b><br/>Einstufung<br/>Daten<br/>Beschrieb</p> | <p><b>Wohnhaus Schmidstrasse 6</b><br/>bemerkenswert (Inventar- und Schutzeinträge: Keine Einträge)<br/>Bauzeit: ? / Architekt: ?<br/>Mit Pestalozzistrasse 5 zusammengebautes, zweigeschossiges Verputzhaus mit Kehrgiebel. Bescheidener Fassadenschmuck.<br/>Ostseitig, neue fassadenbreite Balkons auf Stahlstützen.</p>   |
| <p>ISOS Parz. 524 *</p>                                       | <p>Umgebungszone ist für das Ortsbild von besonderer Bedeutung.<br/>Ziel: Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freiraum (a).<br/>Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen.</p>  |
| <p>ISOS Parz. 3965, 2757, 522 *</p>                           | <p>Gebiet ist für das Ortsbild von besonderer Bedeutung.<br/>Ziel: Erhalt der Struktur (B)</p>  |

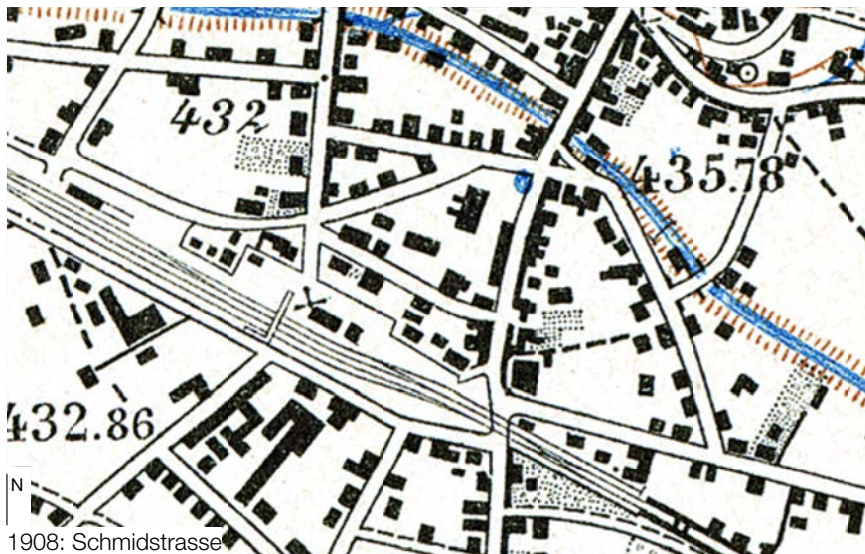




1884



1903: Turnhalle / Wasserstelle



1908: Schmidstrasse



1956: Veränderung Schulhaus (Annex)

Basis - Denkmalpflegerisches Gutachten Pestalozzi-Turnhalle, Weinfelden



Nachfolgend sind die nach Auffassung der Projektverfasser entscheidenden Punkte aus dem Gutachten von Michael Hanak zitiert:

Sozialgeschichtliche Bedeutung (S.46)

«Die Pestalozzi-Turnhalle (...) war die erste Turnhalle in Weinfelden. (...) Die Turnhalle bedeutete offensichtlich einen wichtigen Schritt in der Etablierung des Turnens in Weinfelden.»

Freiräume (S.43 / S.48)

«Prägend für das Ortsbild sind zudem die Freiräume zwischen den meist freistehenden Bauten. Sie sind meistens mit einem Belag versehen, Grünflächen gibt es nur wenige. Eine wichtige Ausnahme stellt das Areal des Pestalozzi-Schulhauses dar, das nicht nur zahlreiche Bäume, sondern auch eine Wiese enthält. Kennzeichnend für das Ortsbild sind des Weiteren die Plätze und platzartigen Ausweitungen des Strassenraums.»

«Einst waren, wie alte Fotografien zeigen, die Grünflächen vor der Turnhalle reich bepflanzt und zum Eingang an der Nordfassade führte eine doppelte Baumreihe, analog der damaligen Allee östlich vor dem Schulhaus. Die beiden rechtwinklig zueinander stehenden Bauten bilden zusammen mit dem umgebenden Freiraum ein stimmiges Ensemble, dass in seiner städtebaulichen Situierung der wichtigen öffentlichen Bauaufgabe gerecht wird.»

Architektonischer Qualität (S.53)

«Im Vergleich mit etwa zeitgleichen Bauten zeigt sich, dass die Pestalozzi-Turnhalle in Weinfelden nicht nur den zeitgenössischen Ansprüchen genügt und auf der Höhe der Zeit stand, sondern darüber hinaus architektonisch anspruchsvoll gestaltet war.»

Schutzwürdigkeit (S.54)

"Die 1900/01 erbaute Pestalozzi-Turnhalle in Weinfelden ist ein einzigartiger Bauzeuge, der aufgrund der hohen typologischen, architektonischen und städtebaulichen Qualitäten als schützenswert eingestuft wird und zu erhalten ist."

Schutzziele (S.56)

«Die denkmalpflegerischen Schutzziele für die Pestalozzi-Turnhalle umfassen alle wesentlichen bauzeitlichen Gebäudeteile und -elemente, insbesondere die folgenden Aspekte und Elemente:

- Freistehende Stellung mit umgebenden Freiräumen
- Alle Fassaden und Dachpartien in ihrer Materialität und Gestaltung
- Alle Teile der Tragstruktur und des Dachstuhls
- Die grundsätzliche grundsätzliche Raumstruktur (bei einer Umnutzung wären Einbauten innerhalb der Turnhalle denkbar, sofern der Hallencharakter nachvollziehbar bleibt)
- Alle bauzeitlichen Fenster und Türen
- Alle baukünstlerischen Schmuckelemente »



Turnhalle - Anbau 1968



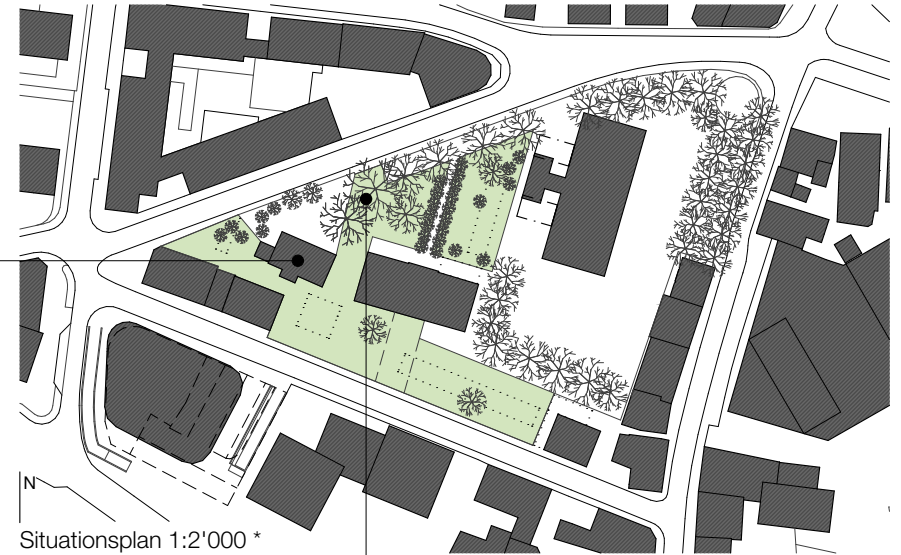
Turnhalle - Anbau 1968



Schulhaus - Annex West gem. Umbau ca. 1956  
> Gem. Kt. Denkmalpflege / Sitzung 30.06.2022:  
ohne denkmalpflegerische und ortsbauliche Qualität



Schulhaus - Doppelannex West, original



\* Nebenstehende Situation wurde auf Grund der historischen Fotos aus dem Denkmalpflegerischen Gutachten ungefähr rekonstruiert (Stand ca. 1919). Sie hat keinen Anspruch auf Genauigkeit oder absolute Korrektheit.

\*\* Auf Bauarbeiten in der Nähe der Wurzelräume reagiert eine Blutbuche sensibler als eine Linde. Oekologisch bilden beide Bäume gleichermassen einen Mehrwert.





Schwarzplan 1:5'000

Das Pestalozzischulhaus positioniert sich als Solitär auf dem Schularéal. Der Baukörper liegt in der Ausrichtung der Bebauung Rathausstrasse und deutet mit seiner Nordwestecke die Pestalozzistrasse an. Dennoch erscheint er im Gesamtbild wenig in das heutige ortsbauliche Gefüge eingebunden. Im Umfeld Marktplatz - Rathausstrasse - Pestalozzistrasse - Conrad ("City-Haus") zeigt sich eine offene, teilweise schwer fassbare räumliche Situation, gerade bei der Arealinfahrt. Der Baumbestand filtert den schulischen Aussenbereich zum Strassenraum und mit dem grosszügigen Brunnen wird auf Passantenebene ein Bindeglied zum Marktplatz geschaffen. Die Umgebungselemente vermögen die räumliche Situation nicht abschliessend zu klären, sind jedoch wichtig für die Wahrnehmung der Schulbauten im eigenen Grünraum.

Die freistehende Turnhalle übernimmt die Orientierung des Pestalozzischulhauses. Sie stärkt damit die eigenständige Position der schulischen Bebauung, was heute jedoch nur arealintern spürbar wird. Zusammen mit den Nachbarbauten fassen Turnhalle und Schulhaus einen von aussen geschützten Freiraum im Südosten. Die baumbestandene Freihaltezone funktioniert dabei als Filter zwischen Pausenplatz und nachbarlicher Wohnnutzung. Wie das Schulhaus verfügte die Turnhalle ursprünglich über symmetrische Fassaden, welche ihrem Solitärcharakter entsprachen. Durch den funktionalen Anbau 1968 wurde dieses Konzept gemäss dem heutigen Bild verunklärt.



Sicht von Haus Conrad / Arealinfahrt



Orthofoto 1:2'500

Neben ihrer Funktion als Filter, bereichert die Freihaltezone mit ihrer Bepflanzung den schulischen Aussenraum wie den öffentlichen Raum im Norden. Weiter südlich wird die Qualität der nachbarlichen Wohnungen durch die Begrünung aufgewertet - der Erhalt der Freihaltezone dürfte im Interesse der Parzellennachbarn liegen. Der ISOS-Eintrag zur Parzelle 524 sowie die Begegnungszone im Teilrichtplan (vgl. Verkehrsführung) stützen ihre Berechtigung.

Im Süden bildet die Freihaltezone einen Ausläufer nach Westen und verläuft mitten ins Areal. Heute stehen an dieser Stelle zwei Kastanien, ansonsten weist die Gestaltung jedoch nicht auf einen eigenen Bereich hin. Das ursprüngliche Umgebungskonzept hat sich - wahrscheinlich schrittweise - verunklärt.

Der Ausläufer der Freihaltezone schränkt die Arealentwicklung insbesondere entlang der Schmidstrasse stark ein und stellt für die Nachbarbebauung (Parzelle 530) keinen wesentlichen Mehrwert dar. Der Bereich tangiert die Aussenwahrnehmung des Areals wenig. Ein attraktiver und ausreichend dimensionierter Aussenraum als Pausenplatz und für Aussennutzungen liegt im eigenen Interesse der Sekundarschule.

Auf dieser Ausgangslage erscheint die Entlassung des Ausläufers aus der Freihaltezone zwar sinnvoll. Eine Anpassung der Freihaltezone erfordert jedoch eine Revision des Zonenplans, was eine erhebliche Hürde darstellt. Bei einer Projektierung über den Perimeter ist ein klares landschaftsarchitektonisches Konzept unter Einbindung der bestehenden Elemente wichtig, um dem Arealscharakter gerecht zu werden.



Foto: Denkmalpflegerisches Gutachten, S. 32 / Luftaufnahme 1919



Aufenthaltsbereich Rathausstrasse



Parzellennachbarn Ost



Vorplatz Marktplatz mit Brunnen



Kastanien Freihaltezone - 2 Bäume rechts: Entlassung Naturobjekteplan beantragt



Pestalozzistrasse

Die Pestalozzistrasse bildet die (fussläufige) Verbindung zwischen Bahnhof und Marktplatz. Eingangs Pestalozzistrasse liegt der Aussenparkplatz der Raiffeisenbank, welcher als Zwischennutzung einer Restfläche wahrgenommen wird. Die umliegende Bebauung verfügt mit Gastro- und Ladengeschäften über publikumsorientierte und belebte Erdgeschossnutzungen. Das Volkshaus gegenüber dem Perimeter definiert den Strassenraum und weist eine klar strukturierte, gut besonnte Fassade auf. Die Bepflanzung entlang der Strasse zeigt den Areals-Charakter und trägt zur Aussenraumqualität bei, wobei die geplante Begegnungszone am Haus Conrad endet.

Die Schmidstrasse ist westlich durch die rundumlaufende Fassade der Raiffeisenbank und den rückwärtigen Logistikbereich der Post geprägt. Deren repräsentative Hauptzugänge liegen spürbar an der gegenüberliegenden Bahnhofstrasse. Die weiteren gewerblichen Teilnutzungen weisen weniger Öffentlichkeitscharakter auf und der Strassenzug wird durch keine übergeordnete Verkehrsverbindung frequentiert (vgl. Plan Verkehrsführung).

An der Rathausstrasse liegen diverse denkmalpflegerisch interessante Bauten mit gewerblicher Erdgeschossnutzung, vorwiegend als Ladenflächen. Unterbrochen werden die historischen Bauten insbesondere durch die "Zentrumspassage" als Höheres Haus aus den 70er-Jahren. Die Freihaltezone und die bestehende Bebauung trennen den Perimeter von der Rathausstrasse.

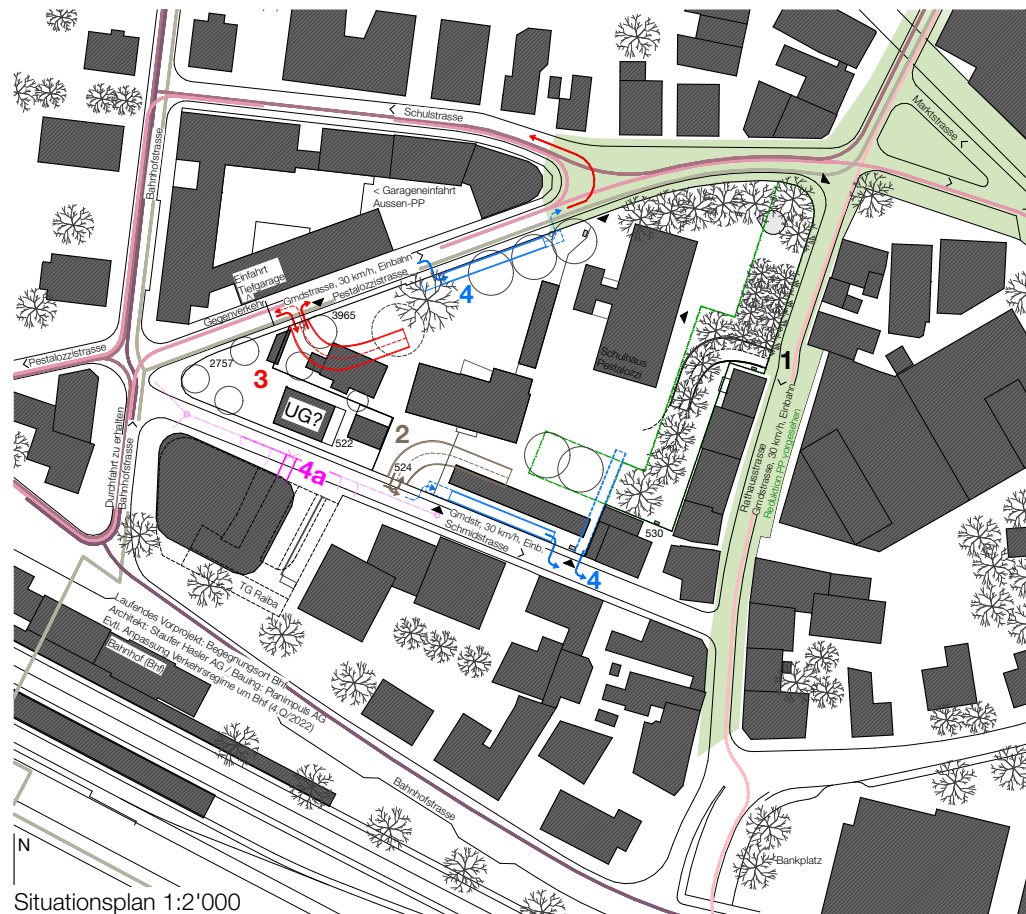


Aussenparkplatz Raiffeisen / Befensterung Nachbarfassade Parz. 522

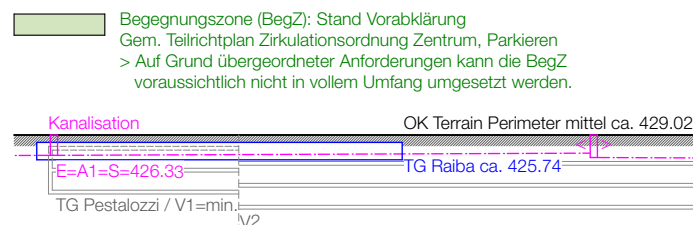


Schmidstrasse





Situationsplan 1:2'000



Prüfung Anbindung Tiefgarage Raiffeisenbank - Schnitt 1:1'000



### Angaben Verkehrsrichtplan

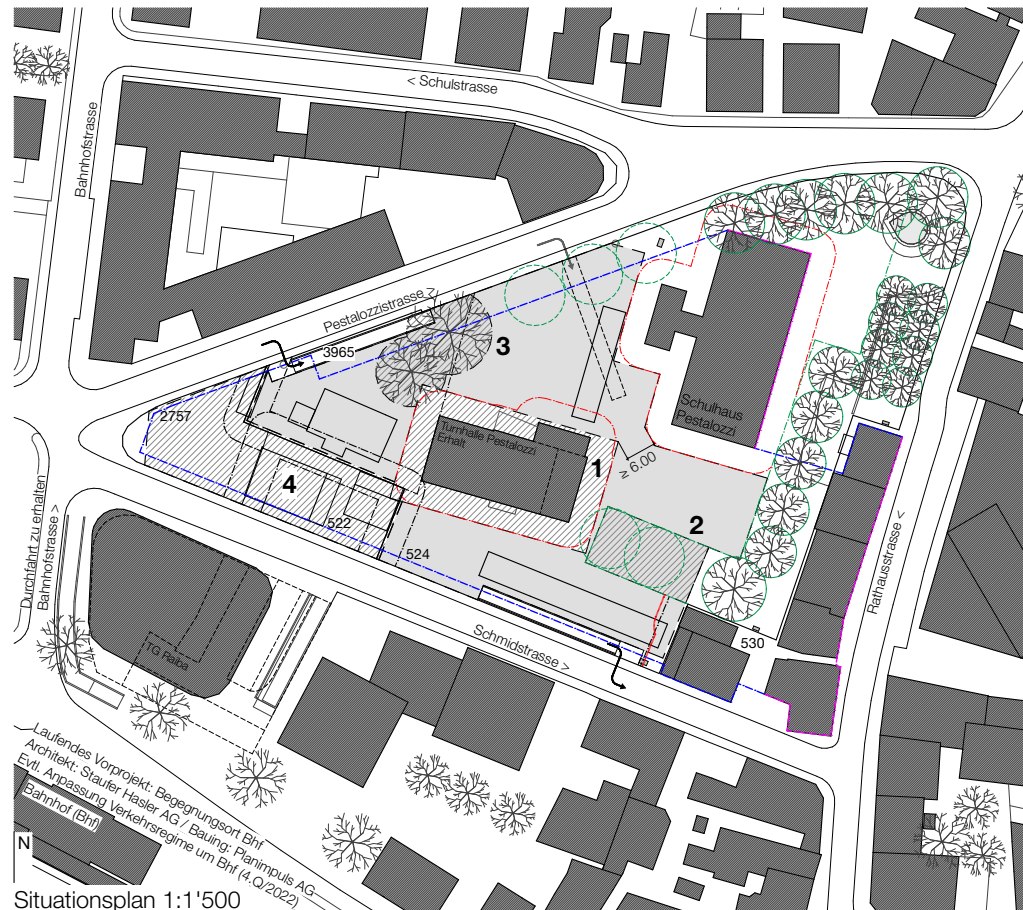
- Mehrgeschossige Tiefgarage Areal Pestalozzi, Erschliessung von Schmid-/Pestalozzistrasse
- Koordinationsstand: Vororientierung

### Basisdaten

- Die drei umliegenden Strassen sind Einbahnstrassen der 30er Zone.
- Die Turnhalle teilt die mögliche Tiefgarage in 2 Bereiche. Die Durchfahrt Turnhalle-Schulhaus stellt das Nadelöhr dar, erscheint aber mit Gegenverkehr plausibel. Ein Unterbau der bestehenden Turnhalle ist mit entsprechendem Aufwand umsetzbar.
- Das neue Raumprogramm weist einen minimalen Anteil an UG-Räumen auf.
- Die Länge der externen Ein-/Ausfahrtsrampe ist wie folgt ausgelegt:
  - . Rampe ungedeckt: 15% Gefälle
  - . Zu überwindende Höhe: min. 4.40m' > Rampenlänge 29.34m' (4.40m' = 1.50m' Erdüberdeckung + 0.50m' Konstruktion + 2.40m' Durchfahrtshöhe)

### Erschliessung Tiefgarage

- Position 1: Rathausstrasse \* > kaum möglich  
Eine Abfahrt durch die Freihaltezone ist nur denkbar, wenn eine andere Lösung nicht möglich ist. Der Ansatz tangiert zudem die eingetragenen Naturobjekte und widerspricht der Begegnungszone.
- Position 2: Schmidstrasse > evtl. möglich  
Bei einer 2-spurigen Rampe ab Schmidstrasse kreuzen sich auf Grund des Einbahnverkehrs ein- und ausfahrende Fahrzeuge. Dies scheint möglich, birgt aber nicht den maximalen Komfort. (Eine Änderung der Fahrtrichtung würde zwar die Ein-/Ausfahrt entflechten, hätte jedoch zu weitgreifende Folgen: Verkehrsregime Zufahrt Rathausstr., Durchfahrt BegZ, etc.)
- Position 3: Pestalozzistrasse > evtl. möglich > Var. 1 / 2.2  
Die Variante der 2-spurigen Rampe Pestalozzistrasse erscheint verkehrstechnisch möglich. Das Tangieren der BegZ ist gemäss Planeintrag und Stand der Planung BegZ denkbar. Alternativ wäre eine (leichte) Ausweitung Gegenverkehr mit dem Tiefbauamt zu prüfen (dito "Volkshaus").
- Position 4: Kombination Pestalozzistrasse / Schmidstrasse > Optimum  
Eine unabhängige Ein- und Ausfahrt ist verkehrstechnisch effizient. Die Fahrtrichtung ist mit dem Tiefbauamt abzusprechen. Das Tangieren der Freihaltezone ist denkbar (rechtwinklig Schmidstr), so fern andere Lösungen nicht möglich, oder deutlich unvorteilhafter sind.
- Position 4a: Einfahrt Pestalozzistrasse / Ausfahrt Tiefgarage Raiffeisenbank > nicht möglich  
Neben weiteren fundamentalen Problemen (UG?) ist eine Querung der Schmidstrasse auf Grund der best. Kanalisation nicht ohne weitreichende Anpassung möglich (vgl. Schnitt).



Die nebenstehende Situation enthält die maximale Fläche der Tiefgarage (1. Untergeschoss), wobei aktuell Folgendes berücksichtigt ist:

- Tiefgaragenrampe: Konzept Position 4
- Erhalt Turnhalle
- Strassenabstand: 0m / Grenzabstand: 0.5m
- Sicherheitsabstand zu arealsinternen Bestandesbauten: 5.0m
- Abstände Nachbarbauten (stehen teilweise auf Grenze) > Grenzabstand: 0.5m

Zu einzelnen Teilbereichen sind folgende Überlegungen festzuhalten:

#### 1 Erhalt Turnhalle

Das Fundament der heutigen Turnhalle bindet ca. 2.70m ins Erdreich ein. Beim Umgang mit der Tiefgarage (TG) werden folgende Möglichkeiten geortet:

- . Aussparen der Turnhalle
  - > Unterbauen Freihaltezone Süd (2) zwingend: Anbindung Fläche Süd und Schmidstrasse
- . Höhenlage Tiefgarage auf UK Untergeschoss Turnhalle abstimmen und unterbauen
- . Unterbauen der Turnhalle TG-Niveau 2.UG
  - > Unverhältnismässig lange Abfahrtsrampen auf dem knappen Perimeter
- . Unterbauen der Turnhalle TG-Niveau 1.UG (Favorit)
  - > Unterbauen Freihaltezone Süd (2) ist für speditive TG-Befahrung vorauszusetzen
- . Unterbauen der Turnhalle TG-Niveau 1.UG (Favorit)
  - > Entfall UG Turnhalle (Keller und HAT), Freihaltezone evtl. nicht unterbauen

#### 2 Freihaltezone

Baurechtlich ist ein Unterbau möglich. Für einen Unterbau sind die zwei Kastanien voraussichtlich zu fällen und allenfalls zu ersetzen (Entlassung aus Naturobjektplan durch Sekundarschule beantragt > Herbst 2022).

#### 3 Erhalt Baumbestand

Der Erhalt der beiden Bäume ist schwierig und hängt von der gewählten Variante ab.

#### 4 Betrachtungssperimeter

Dieser Bereich müsste zu einem späteren Zeitpunkt angebunden werden (insbesondere Parzelle Privatbesitz).

Bereich Nr. Bezeichnung	Raum Nr. Bezeichnung	BESTAND + SOLL RAUMPROGRAMM				SOLL RRP		Bemerkungen	
		Anzahl Stk.	Fläche m2 pro Raum	m2 total	Raumhöhe m'	Anzahl Stk.	Fläche m2 pro Raum		
1 Sekundarschule: BESTAND, PESTALOZZISCHULHAUS 1'461.6	- Total Fläche BESTAND				1'961.6			<p>Das aufgeführte Raumprogramm wurde an der Sitzung vom 16.03.2022 hinterfragt und - betreffend Schulbedarf - für die Machbarkeitsstudie verabschiedet.</p> <p>Einzelanlage für Schulhaus</p> <p>mit Küche / Umbau: 2013 RRP inkl. Nebenraum</p> <p>inkl. Bühne 28 m2: in Neubau platzieren D 14 / H 8 + 10 P + Putz / IV 0</p> <p>Musik-Proberaum</p> <p>Wird nicht mehr gebraucht (?) Inkl. Server ca. 13 m2 Fläche nach Bedarf exkl. Vorplatz und Gang (Lager): 2x 16 m2</p> <p>Einzelanlage für Schulhaus</p> <p>Inkl. Reserven / je 90-100 m2 / RH <math>\geq</math> 2.8m, ideal 3.0m</p> <p>Inkl. Materialraum Inkl. Materialraum = Klassenzimmer / Erfindungslabor inkl. Nass-/Vorratsraum und Hauswirtschaftsraum Neubau total: 100 m2 &gt; Gesamt Bestand+Neubau: 116+100=216 m2 Gehört zur Sekundarschule Gehört zur Sekundarschule Nutzung Regionalbibliothek Weinfelden (abgegolten)</p> <p>Überlegungen zur Gesamt-Gebäudebreite Schulnutzung: Mindestmasse gemäss Richtlinien · Schulzimmer Breite min. 7.20m / "max. 7.50m" · Korridore Breite min. 2.00m · Konstruktion Aussenwände: 0.5m / Innenwände: 0.2m &gt; 1-Bünder 7.20 + 2.00 + (2x0.5) + (2x0.2) = 10.60m 2-Bünder (Klassen) 7.20 + 10.60 = 17.80m'</p> <p>Achtung: Bei Aufteilung in mehrere Bauten sind auch die dienenden Räume entsprechend zu verteilen (gilt auch für Eingang / Foyer).</p>	
	1.1	Klassen 1-7	7	69.5	486.6	2.82/3.47			80.0
	1.2	Gruppenraum 1	1	48.0	48.0	2.82			20.0
	1.3	Gruppenraum 2	1	39.0	39.0	2.82			20.0
	1.4	Informatik (Klasse)	1	62.0	62.0	2.82			80.0
	1.5	Naturwissenschaft (Klasse)	1	71.0	71.0	2.82			80.0
	1.6	Vorbereitung Physik	1	46.0	46.0	2.82			
	1.7	Zeichnen (Klasse)	1	69.0	69.0	3.47			100.0
	1.8	Zeichnen (Klasse)	1	64.0	64.0	3.47			100.0
	1.9	Vorbereitung Zeichnen	1	50.0	50.0	3.47			
	1.10	Lehrpersonal	1	50.0	50.0	2.82			
	1.11	Vorbereitung Lehrpersonal	1	66.0	66.0	2.82			
	1.12	Schulleitung	1	26.0	26.0	2.82			
	1.13	Aufenthalt Schüler	1	50.0	50.0	2.82	1		66.7
	1.14	Werkraum textil	1	62.0	62.0	3.47	2		80.0
	1.15	Material Werkraum textil	1	26.0	26.0	3.47			
	1.16	Mehrzwecksaal	1	139.0	139.0	3.47	1		160.0
	1.17	WC-Anlagen	2	45.0	90.0	2.82			
	1.18	Putzraum	1	17.0	17.0	2.82			
Ab hier best. Räume im UG: eingeschr. Belichtung 500.0	1.19	Gruppenraum (Prüfungsraum)	1	60.0	60.0	3.05		20.0	
	1.20	Werkraum nicht textil	2	67.0	134.0	3.05	2	80.0	
	1.21	Maschinenraum Werken	1	48.0	48.0	3.05	1	80.0	
	1.22	Fotolabor	1	45.0	45.0	3.05			
	1.23	Werkstatt HW (Hauswart)	1	13.0	13.0	3.05			
	1.24	Material Hauswart	1	47.0	47.0	3.05			
	1.25	Lager / Keller	1	137.0	137.0	3.05			
	1.26	Heizung	1	16.0	16.0	3.05			
ERGÄNZUNG	1.27	Klassen	4	95.0	380.0	3.00		80.0	
	1.28	Gruppenraum	2	25.0	50.0	2.82		20.0	
	1.29	Textiles Werken	1	100.0	100.0	3.00	2	80.0	
	1.30	Natur+Technik	1	100.0	100.0	3.00			
	1.31	MakerSpace / FabLab	1	100.0	100.0	3.00			
	1.32	Schulküche	1	160.0	160.0	3.00	2	130.0	
	1.33	Lehrpersonenzimmer	1	60.0	60.0				
	1.34	Sammlung Lehrmittel	1	40.0	40.0		1	160.0	
	1.37	Schulsozialarbeit	1	20.0	20.0				
	1.38	Heilpädagogik	1	20.0	20.0				
1.39	Bibliothek / Mediothek (> RRP)	0				1	80.0		
1 Sekundarschule	Zwischentotal				2'991.6			Bestand + Ergänzung	
2 Mehrzweckräume	2.1	Eingang / Foyer	1	40.0	40.0				
	2.2	Mehrzwecksaal (Aula)	1	200.0	200.0	4.50			
	2.3	Bühnentechnik	1	20.0	20.0				
	2.4	Nebenraum Mehrzwecksaal	1	20.0	20.0		1	20.0	
	2.5	Picknickraum	1	60.0	60.0				
2 Mehrzweckräume	Zwischentotal				340.0			Fläche Vorschlag Studienverfasser Belegung $\leq$ 300 Personen (Brandschutz!), unterteiltbar, Hauptnutzung Sek., auch Externe möglich	
3 Nebennutzungen	3.1	Garderoben							
	3.2	Toiletten	1	50.0	50.0				
	3.3	Putzraum	4	6.0	24.0				
	3.4	Werkstatt HW (Hauswart)	1	0.0	0.0				
	3.5	Hauswart	1	0.0	0.0				
	3.6	Haustechnik	1	50.0	50.0				
	L	Lift	4	3.5	14.0				
3 Nebennutzungen	Zwischentotal				138.0			In den Korridoren, Finkenbetrieb 1 Anlage pro Gebäude / 50m2 pro Anlage 1 pro Geschoss Fläche nach Bedarf Fläche nach Bedarf Fläche nach Bedarf: Annahme Studienverfasser	
Total Sekundarschule	1 + 2 + 3				3'469.6			= Vergleichsfläche Richtprogramm 10 Klassen	

Klassenzimmer  
Gruppenräume

Lehrpersonen  
Schulverwaltung

Bereich Nr. Bezeichnung	Raum Nr. Bezeichnung	BESTAND + SOLL RAUMPROGRAMM			SOLL RRP		Bemerkungen
		Anzahl Stk.	Fläche m2 pro Raum	m2 total	Raumhöhe m'	Anzahl Stk.	
4 Primarschule	4.1 Logopädie	3	20.0	60.0			Nicht erforderlich
	4.2 Psychomotorik	1	100.0	100.0			
	4.3 Integrationsklasse	1	70.0	70.0			
	4.4 Sprachförderung frühe Kindheit	1	70.0	70.0			
	4.5 Schulraumreserve Primar	2	90.0	180.0			
	4.6 Schulraumreserve Kiga	1	120.0	120.0			
	4.7 Lager Primar	1	20.0	20.0			
	4.8 Ruheraum	0	35.0	0.0			
4 Primarschule	Zwischentotal			620.0			
5 Schulverwaltung (Stufe Sek+Primar)	5.1 Sitzung	1	80.0	80.0			Mit Teeküche Sekundar / Primar (inkl. Kiga)  In Bestand: 1.12
	5.2 Schulverwaltung	4	40.0	160.0			
	5.3 Archiv Verwaltung	1	20.0	20.0			
	5.4 Schulleitung	0	40.0	0.0			
5 Schulverwaltung	Zwischentotal			260.0			
6 Turnhalle	VGL. RAUMPROGRAMM TURNHALLE			1'446.0			
7 Aussenanlagen	6.1 Pausenhalle	1	100.0	100.0			überdeckt, inkl. Kiosk (Ersatz best. Unterstand) Freiraum Freiraum dito Bestand (Ergänzung?), Videoüberwachung
	6.2 Grün-/Erholungsbereich						
	6.3 Aussenraum Kiga	1	250.0	250.0			
	6.4 Veloabstellplätze	1	196.0	196.0			
7 Aussenanlagen	Zwischentotal			546.0			
8 Externe Nutzergruppen	7.1 Kanton Thurgau						u.a. Grundbuchamt, Passbüro, Schulaufsicht Zur Abschätzung der GF wurde die HNF (4'200) mit Faktor 1.4 multipliziert.  Aktuell kein Interesse 1 Geschoss öffentlich / 1 Geschoss Schulnutzung Angebot / Interesse ? (> Energierichtplan) Angebot / Interesse ? (> Ausschreibung) Angebot / Interesse ?  "Marktbereiche oft überfüllt" (> Bericht Weinfelden)  Angebot / Interesse ? zB Raiba
	7.1.1 Büronutzfläche	1	3'500.0	3'500.0			
	7.1.2 Nebennutzfläche	1		0.0			
	7.1.3 Archiv	1	700.0	700.0			
	7.2 Stadt Weinfelden	0					
	7.3 Öffentliche Tiefgarage	1					
	7.4 Wärmезentrale Stadtzentrum						
	7.5 Musikschule						
	7.6 Veranstaltungsraum						
	7.6.1 WEGA						
	7.6.2 Adventsmarkt	0					
7.6.3 Weitere ?	0						
7.7 Parzellennachbarn							
8 Externe Nutzergruppen	Zwischentotal			4'200.0			
1-8	<b>Gesamttotal exkl. Aussenanlagen</b>			<b>9'995.6</b>			

Achtung: evtl. Ergänzung Veloabstellplätze durch schulische Ergänzungsbauten.

< Quelle Faktor:  
"Flächenstandards Verwaltung", Kanton Luzern / 22.01.2013  
Der Faktor 1.4 wurde an der Sitzung 08.06.2022 bestätigt  
(Sanitäranlagen in 7.1.1 bereits inkludiert)

Achtung: falls keine Tiefgarage realisiert wird > Parkplatzbedarf?

Bereich Nr. Bezeichnung	Raum Nr. Bezeichnung	SOLL RAUMPROGRAMM RRP			Raumhöhe m'	Bemerkungen
		Anzahl Stk.	Fläche m2 pro Raum	m2 total		
1.1 Primärnutzungen GEM. RRP	1.1.1 Klassen 1-10	10	80.0	800.0		Pro 1.5 Klassenzimmer > 1 Gruppenraum  Soll für 12 Klassen: 80m2  Fläche für 12 Klassen > nicht reduziert
	Klasse Reserve	0	80.0	0.0		
	1.1.2 Gruppenraum 1-7	7	20.0	140.0		
	Gruppe Reserve	0	20.0	0.0		
	1.1.3 Zeichnungszimmer	1	100.0	100.0		
	1.1.4 Spezialzimmer	1	80.0	80.0		
	1.1.5 Sammlung	1	80.0	80.0		
	1.1.6 Lehrpersonal	1	160.0	160.0		
	1.1.7 Bibliothek / Mediothek	1	80.0	80.0		
	1.1.8 Aufenthalt Schüler	1	66.7	66.7		
	1.1.9 Schulküche	2	130.0	260.0		
	1.1.10 Werkraum textil (inkl. Nebenraum)	2	80.0	160.0		
	1.1.11 Werkraum nicht textil	2	80.0	160.0		
	1.1.12 Materialraum	1	80.0	80.0		
	1.1.13 Mehrzwecksaal	1	160.0	160.0		
1.1.14 Nebenraum Mehrzwecksaal	1	20.0	20.0			
	<b>1.1 Zwischentotal</b>			<b>2'346.7</b>		
1.2 Nebennutzungen	1.2.1 Garderoben					In den Korridoren D 6 / H 3 + 6 P / L 2, IV: gem. Richtlinie 2.9 1 Raum pro Geschoss: Annahme: 4 Geschosse Fläche gem. Bestand: 1.23 Fläche gem. Bestand: 1.24 Fläche gem. Bestand: 1.25 Fläche gem. Bestand: 1.26 Annahme Studienverfasser
	1.2.2 Toiletten	3	36.0	128.0		
	1.2.3 Putzraum	4	6.0	41.0		
	1.2.4 Werkstatt HW (Hauswart)	1	13.0	13.0		
	1.2.5 Material Hauswart	1	47.0	47.0		
	1.2.6 Lager / Keller	1	137.0	137.0		
	1.2.7 Heizung	1	16.0	16.0		
	1.2.8 Haustechnik	1	50.0	50.0		
	L Lift	4	3.5	14.0		
		<b>1.2 Zwischentotal</b>			<b>446.0</b>	
1.3 Administration	1.3.1 Schulleitung/-verwaltung	1	26.0	26.0		Fläche gem. Bestand: 1.12
	<b>1.3 Zwischentotal</b>			<b>26.0</b>		
<b>Total Sekundarschule</b>	<b>1.1 + 1.2 + 1.3</b>			<b>2'818.7</b>		

Als Vergleichswert und zur Einordnung des Raumprogramms Sekundarschule wurde auf Basis des RICHTRAUMPROGRAMMS die Fläche für 10 Sekundarschulklassen ermittelt. Um einen Vergleich zu ermöglichen, wurden heute vorhandene Zusatzräume mit den Flächen gem. Bestand aufgerechnet (kursiv):

- . Raumprogramm 16.03.2022 3'469.6 m<sup>2</sup>
- . Raumprogramm gem. RRP 2'818.7 m<sup>2</sup>

> Differenz 650.9 m<sup>2</sup> > Die Differenzfläche ist als Reserve zu verstehen und in 1. Priorität zu berücksichtigen.

Raumprogramm Turnhalle: Für Schul- und Vereinssport, keine Mehrzwecknutzung (max. Mitbenützung WEGA) / Kombination von zwei 1-fach Hallen  
 Soll BASPO: Baspo 201 - Sporthallen / Planungsgrundlagen, 10. Auflage, Oktober 2017  
 Soll Raumprogramm: Aktueller Stand: Sitzung 16.03.2022

Raum Nr. Bezeichnung	BEST. RAUMPROGRAMM		SOLL RAUMPROGRAMM				SOLL BASPO			Bemerkungen	
	Fläche Ist m2	Raumhöhe Ist m'	Anzahl Stk.	Fläche / Stk Soll m2	Fläche total Soll m2	Raumhöhe Soll m'	1-fach Halle	2-fach Halle A, 1)	Halle B, 2)		
.19 Turnhalle	290.4 23.80 x 12.20	6.49	2.0	448.0 28 x 16	896.0	7.0	448.0 28 x 16	910.0 32.5 x 28	1'034.0 44 x 23.5	7.0 8.0 8.0	Ist: 1-fach Turnhalle / Soll: 2-fach, A Bestand in L, B und H zu klein zusätzlich ist bei H der Platzbedarf für die aufgezogenen Geräte abziehen
.27 Eingang	12.0		1.0	40.0	40.0		30.0	40.0	40.0	- - -	kombiniert für beide 1-fach Hallen
.21 Umkleide D	17.0		2.0	25.0	50.0		25.0	50.0	50.0	- -	
.22 Umkleide H	26.0		2.0	25.0	50.0		25.0	50.0	50.0	- -	
Dusche D	8.0		2.0	20.0	40.0		20.0	40.0	40.0	- -	
Dusche H	8.0		2.0	20.0	40.0		20.0	40.0	40.0	- -	
.23 Lehrer	16.0		1.0	26.0	26.0		16.0	26.0	26.0	- -	inkl. 2x DU/WC, inkl. Sanitätsbereich
.20 Geräteraum	52.0		2.0	90.0	180.0		90.0	180.0	180.0	2.3m (2.4m für Handballtore auf Wagen)	Raumtiefe ca. 6.0m inkl. Vereinschränke: vgl. PK 18.01.2022
.14 Toiletten	D 2/H 1+3P Kein IV WC 15.0		1.0	D 3/H 2+3P 1 IV 27.0	27.0		D 2/H 1+2P 18.5	D 3/H 2+3P 27.0	D 3/H 2+3P 27.0	- - -	Fläche nicht in BASPO > Neufert
.25 Hallenwart	0.0		1.0	10.0	10.0		10.0	10.0	10.0	- -	
.26 Reinigung	9.0		1.0	12.0	12.0		10.0	12.0	12.0	- -	
.27 Theorieraum	0.0		1.0	40.0	40.0		nach Bedarf				Fläche gem. Sitzung / 16.03.2022
Lager+EXTERN	359.0		0.0	0.0	0.0		nach Bedarf				kein Lager gem. Sitzung / 16.03.2022
.28 Haustechnik	15.0		1.0	35.0	35.0		nach Bedarf				Annahme Studienverfasser
<b>Total Turnhalle</b>	<b>827.4</b>				<b>1'446.0</b>		712.5	1'385.0	1'509.0		

Aussenanlagen / Tiefgarage		Öffentliche Tiefgarage		Freianlagen	
Abstellplätze . PP PW . Velo . Anlieferung	0 ? 0 ?	1.0	Nutzungsüberlagerung 3)	Freianlagen	Kleine Rasenfläche
		keine Aussensportanlagen			
		17 Stk. 53 Stk. 1 Stk.		2.30 2.20 ?	
		> VSS 40 291a:2019-03 > ASTRA: Vollzugshilfe 7		Anzahl Parkplätze richtet sich stark nach ÖV-Anbindung u. Erreichbarkeit Langsamverkehr	
		> Vgl. BASPO 101 "Freianlagen"		. Nutzungsüberlagerung Pausenhof . Nutzung Anlagen TB-Schulhaus	

- 1) Doppelhalle A: Ausrichtung auf Basketball, kein wettkampfmässiges Handball
- 2) Doppelhalle B: Ausrichtung auf Handball, Hallen Fussball Hockey
- 3) Nutzungsüberlagerung Veloabstellplätze Schule (heute: Unterstand Süd)

**Zusatzräume gemäss BASPO: nach Bedarf**

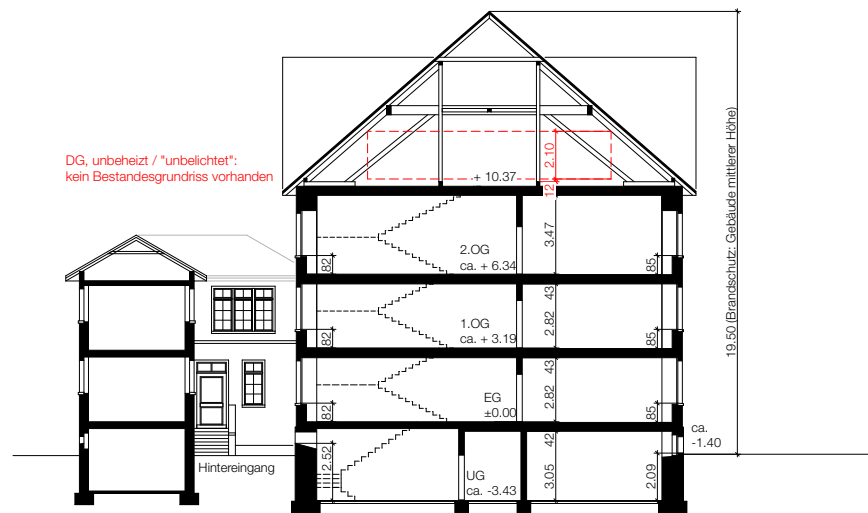
Nachfolgende Raumforderungen wurden in der Sitzung / 16.03.2022 hinterfragt und als nicht erforderlich festgestellt:

- . Mehrzweckraum
- . Fitness- und Krafttraining (3 bis 5m2 pro Person): Der best. Trainingsraum im UG ist extern vermietet, d.h. nicht durch die Schule genutzt
- . Gymnastik
- . Garderoben für die obigen Zusatzräume
- . Wettkämpfe (vgl. BASPO 3.2): z.B. Zuschauerplätze inkl. zugehöriger Nebenräume und Parkplätze, Bühne / Lager, Snackautomaten, Sanität (1.Hilfe-Koffer in Raum Lehrer), u.ä.
- . Anlässe: Für Anlässe ist die Aula im Raumprogramm Schule vorgesehen.

Das Schulhaus gehört als Einzelgebäude nicht zum Primär-Umfang der Untersuchung; Im Gesamtkonzept sind die bestehenden Räume im Schulhaus unverändert zu belassen und die im Raumprogramm unter Ergänzung aufgeführten Flächen anderweitig umzusetzen. Die georteten bzw. zu erwartenden Unzulänglichkeiten im Pestalozzi-Schulhaus werden dennoch, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, nachfolgend aufgeführt.

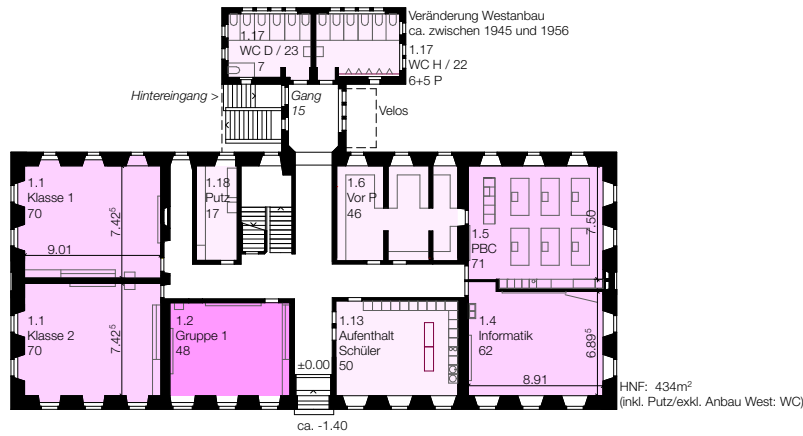
- Statik** Es existiert keine Tragwerksuntersuchung (inkl. Foundation) und keine Beurteilung der Erdbebensicherheit sowie des Lastfalls Brand. Es sind Risse sichtbar, wobei deren Tiefe und Ursache unklar sind.
- Brandschutz** . Gemäss Betrieb / 23.02.2022 wird das Schulhaus regelmässig behördlich geprüft und Handlungsbedarf unmittelbar bereinigt.  
. Das Objekt wurde nicht im Detail auf Brandschutz (z.B. Fluchtweglängen und Brandabschnitte) untersucht.
- Schadstoffe** Es existiert keine Untersuchung auf Schadstoffvorkommen.
- Bauphysik** . Die Fenster stammen aus dem Jahr 2000.  
. Der Sonnenschutz ist über manuell bediente Holzläden gegeben.  
. Im 2.OG ist im Anschlussbereich DG, Treppenhaus Schimmelbildung ersichtlich.  
. Der Zustand der Gebäudehülle, auch hinsichtlich Wärmeverbrauch, wurde nicht untersucht.

- Gebäudetechnik:**
- Heizung** Die Gasheizung (2. Energiequelle Oel) ist demnächst am Ende ihrer Lebensdauer. Es wurden bereits Offerten für deren Ersatz eingeholt (Pellets, Luft-Wasser-Wärmepumpe). Es ist zu empfehlen, dass die Wärmeerzeugung für das Gesamtareal betrachtet wird.
- Sanitär** Die WC-Anlagen West sind neuwertig, wobei nicht bekannt ist, ob dies auch auf die Leitungen (> Kanal-TV) zutrifft.
- Lüftung** Es existiert keine gesamtheitliche Gebäudelüftung.
- bfu** . Die Absturzsicherungen Fenster sind unzureichend (Soll: 1.0m). (Hier ist v.a. auch das Arbeitsinspektorat entscheidend.)  
Die Treppengeländer wären im Detail zu prüfen.  
. Es gibt nur wenige innere Verglasungen (aus 2013).
- Behinderten-gerechtes Bauen** Die Anforderungen sind in diversen Bereichen nicht erfüllt:  
. Haupt- und Nebeneingang nur über Stufen  
. Kein Aufzug, diverse Schwellen  
. Kein IV-WC
- Betrieb** Basis: kantonale "Richtlinien für den Bau von Schulanlagen":  
. Alle Klassenzimmer sind um ca. 10m<sup>2</sup> zu klein. Die minimale Raumtiefe (7.20m') ist teilweise nicht eingehalten.  
. Es gibt nur 2 Gruppenräume, diese jedoch von doppelter Grösse.  
. Die Werkräume liegen im UG und erfüllen die Richtlinien hinsichtlich Grösse und natürlicher Belichtung von Unterrichtsräumen nicht. Zudem ist eine Nutzung als "ständige Arbeitsplätze" nur unter besonderen Bedingungen zulässig.  
. Die Raumakustik und künstliche Belichtung wurden nicht hinterfragt.  
. Für die Erneuerung der schulischen Ausstattung ist ein Budget vorhanden, welches gemäss Anforderungen der Lehrkräfte laufend freigegeben wird. (z.B. Wandtafeln > Smartboard)
- Innenausbau** Der Innenausbau wurde teilweise erneuert, wobei die Neuerungen einen eigenen Charakter aufweisen. Der teilweise ältere Innenausbau ist nicht mehr zeitgemäss, wurde aber sorgsam unterhalten.

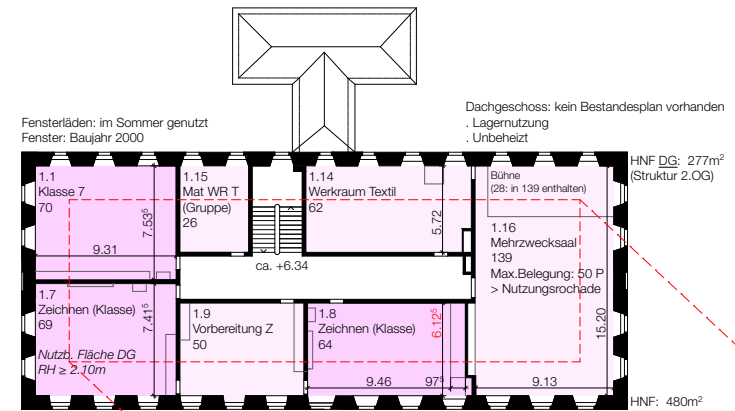


Querschnitt 1:333

Schulhaus Pestalozzi - Nutzflächen  
Bestandespläne Sekundarschulnutzung 1:500

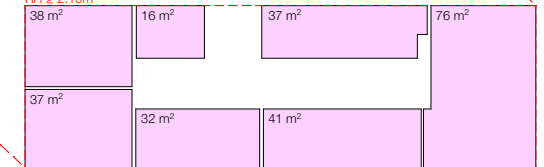


Erd- / Eingangsgeschoss

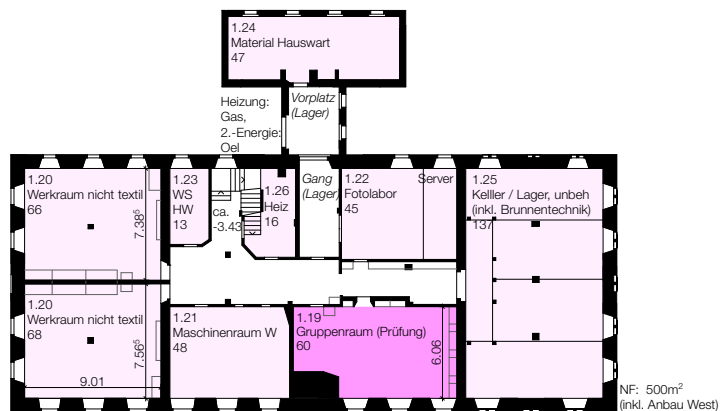


2. Obergeschoss

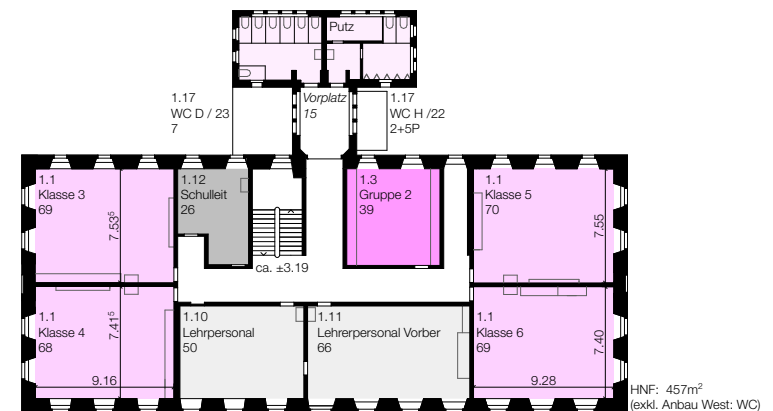
Nutzbare Fläche DG: 277 m<sup>2</sup>  
RH ≥ 2.10m



Best. Nutzflächen:  
DG, ca. HNF = 277 m<sup>2</sup> > Belichtung  
RH ≥ 2.10m  
EG-2.OG HNF = 1'371 m<sup>2</sup>  
UG NF = 500 m<sup>2</sup> > Belichtung



Untergeschoss



1. Obergeschoss





### Auslegung

Die Schulbehörde hat für die Machbarkeitsstudie zwei 1-fach Turnhallen festgelegt. Zur Information ist nachfolgend die Bedarfsermittlung der BASPO / Fachstelle aufgeführt:

- Für den Sportunterricht an Schulen ist auf 24-36 Wochenlektionen (entspricht 8-12 Klassen / 24-36 je nach Stufe) eine Sporthalle vorzusehen.
- Für die Vereinsnutzung wird das Total der Trainings durch 10 geteilt (normalerweise 2 Trainingseinheiten pro Abend).

Der höhere Wert gibt den Bedarf an Sporthallen in der Gemeinde. Wobei beachtet werden sollte, welche Sportarten trainiert werden. Dies ist massgeblich bei der Definition, ob eine Halleneinheit (1-fach Halle) oder 3 Halleneinheiten (3-fach Halle) benötigt werden.

(Pro Halle / Hallenteil ist mit 20 bis 35 Sporttreibenden zu rechnen.)

Gemäss Begehung sind die aktuellen Vereinsnutzungen:

- Tanzclub
- Unihockey
- Zwergliturnen
- Frauenturnen

> Tagsüber und abends sowie am Wochenende

Für Aussenaktivitäten werden die Anlagen Sekundarschulzentrum Thomas Bornhauser genutzt.

Für den Umgang mit der heutigen Turnhalle wurden folgende Varianten geortet:

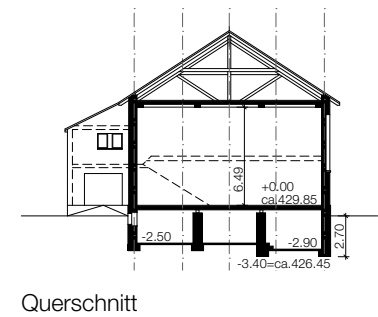
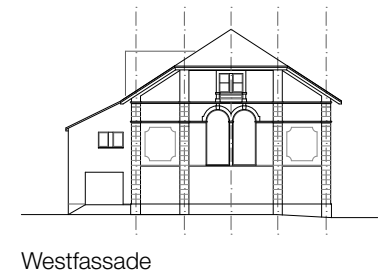
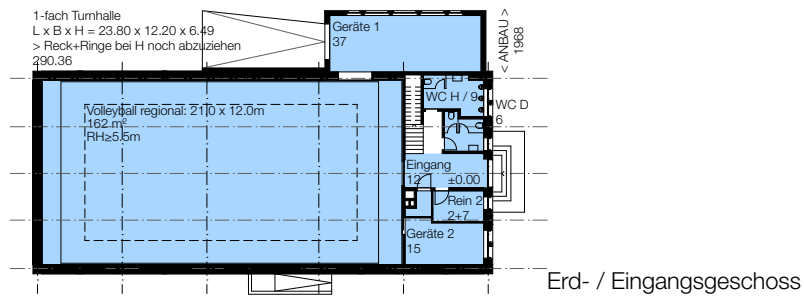
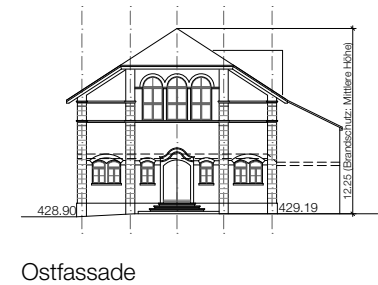
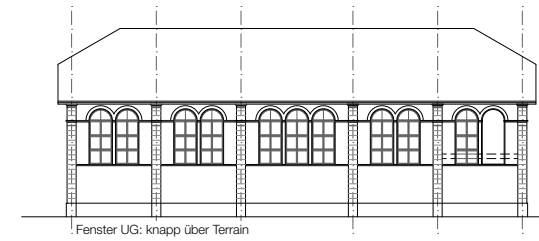
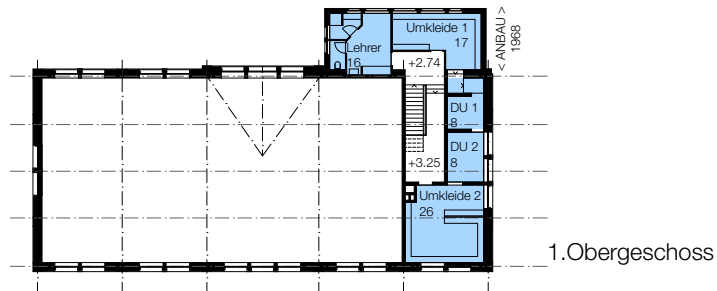
- VARIANTE 1:** . Die heutige 1-fach Turnhalle ist gemäss Normfeldgrössen BASPO Sanierung, 3.1.1 für nahezu alle im schulischen Bereich zu erwartenden Weiternutzung Sportarten deutlich zu klein (Ausnahme: Volleyball regional). Dies als Turnhalle betrifft die Hallenlänge und -breite (sowie die Höhe v.a. unter Reck).  
> Das heisst eine Erweiterung der Halle müsste in mindestens zwei Dimensionen erfolgen.
- . Die detaillierte Prüfung des Turnhallenraumprogramms hat deutliche Flächenunterschreitungen in praktisch allen Bereichen aufgezeigt (vgl. Raumprogramm - Turnhalle).

Fazit: Eine Weiternutzung der 1-fach Turnhalle bedingt zur Erfüllung der BASPO umfangreiche bauliche Eingriffe. Eine Weiterbenützung könnte evtl. im Sinne einer zweiten / ergänzenden Turnhalle z.B. für Spiele oder Geräteturnen der Primarschule und damit ohne Erfüllung der Vorgaben BASPO in Erwägung gezogen werden. Die zweite 1-fach Halle wäre als Neubau zu realisieren und die Geräte gemäss heutigen Sicherheitsanforderungen anzupassen (v.a. Reck).

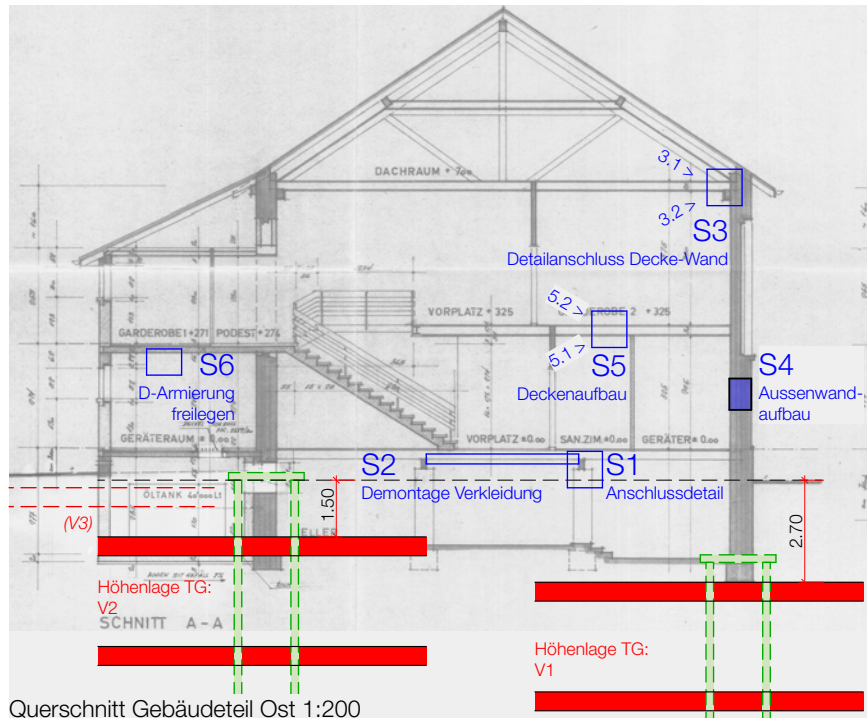
- VARIANTE 2:** Im Hinblick auf diverse realisierte und in Umsetzung befindliche Umnutzung Projekte (vgl. Referenzen) erscheint eine Umnutzung aktuell möglich. Dies vorbehältlich der detaillierten Objektuntersuchung des Fachplanerteams sowie der Umsetzbarkeit der Raumanforderungen auf dem Gesamtareal. Hinsichtlich des Raumprogramms wurden folgende Nutzungsmöglichkeiten geortet und untersucht:
- V 2.1 Mehrzweckraum / Spezialräume > minimale Eingriffstiefe
  - V 2.2 Verwaltung / Spezialräume Primar (Logopädie u.ä.)
  - V 2.3 Primarschule > Maximale Eingriffstiefe
- Für den Turnbetrieb ist entsprechend ein Ersatzneubau notwendig.

- VARIANTE 3:** Ein Rückbau der heutigen Turnhalle ermöglicht die flexibelste Ersatzneubau Entwicklung des Gesamtareals, über und unter Terrain.

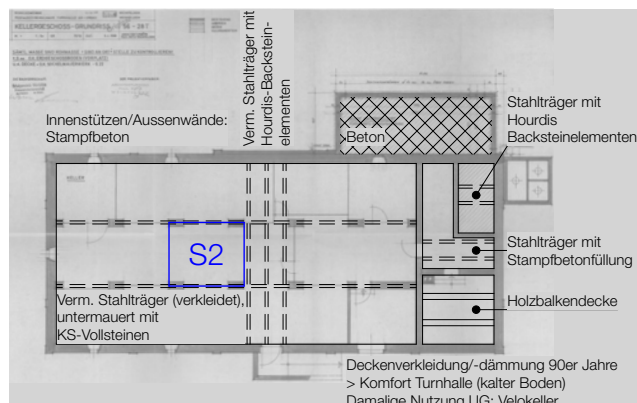
Die Varianten sind nachfolgend in Konzeptplänen festgehalten.



Turnhalle - Einschätzungen Statik  
Begehung Bauingenieur - Studienverfasser / 20.05.2022



Querschnitt Gebäudeteil Ost 1:200



Grundriss UG 1:500

Ausser den Ausführungsplänen Anbau sind keine Angaben bzw. Pläne zur Konstruktion der Turnhalle auffindbar. Die Einträge im Grundriss beruhen auf der Begehung. Für detaillierte Abklärungen und Berechnungen werden **Sondagen (S1-S6)** empfohlen.

- Gebäude-Sicherheitsabstand Bestand - Neubau  
Der baurechtliche Gebäudeabstand beträgt im Minimum 4m. Als Sicherheitsabstand ist dies ausreichend, wobei eine vertikale Baugrubensicherung erforderlich sein dürfte (ca. CHF 700.-/m<sup>2</sup>) und bei der baulichen Umsetzung entsprechend enge Platzverhältnisse vorliegen.
- Tragwerk
  - . Es sind keine Schäden ersichtlich (inkl. offene Holzkonstruktionen). Sichtbare Elemente scheinen sehr gut in Stand.
  - . Selbst bei gleichbleibender Last (z.B. Weiternutzung als Kleinhalle) ist die Einhaltung der aktuellen Tragwerksnormen fraglich (> Verantwortlichkeit).
- Erdbebensicherheit
  - . Die Hallendecke müsste mit der Aussenwand steif verbunden sein: Sondage (S3).
  - . Die bestehende Hallendecke muss als Scheibe ertüchtigt werden.
  - . Die Längswände scheinen ungenügend: Ertüchtigung z.B. mit innerer Wandaufdoppelung (Beton o. Stahl-Verband)
  - . Die Erdbebenertüchtigung scheint unter vertretbarem Aufwand möglich.
- Lastfall Brand
  - . Für eine Beurteilung wären Sondagen (S1 bis S6) erforderlich.
  - . Es ist davon auszugehen dass die Zwischendecken in Holz (S5) weder hinsichtlich Brandschutz, noch Schallschutz genügt und eine entsprechende Ertüchtigung nicht ohne statische Verstärkungen umgesetzt werden kann.
- Unter- / Dachgeschoss  
Es sind keine Feuchtigkeitsprobleme ersichtlich.
- Foundation
  - . Es sind keine Setzungen ersichtlich: Foundation scheint in Takt.
  - . Neue Lasten (Umnutzung) sind voraussichtlich eigenständig zu fundieren.
- Anbau 1968  
Ein Rückbau des Anbaus bringt keine statischen Nachteile mit sich.
- Verschieben Halle  
Ein Verschieben der Halle ist möglich (Referenzen: "Breitehof" Arbon / 2011, "Villa Bär" Frauenfeld / 2022 ) ist aber mit enormem Kosten-/Aufwand verbunden.
- Unterbauen Halle (rote Einträge QS): Bauvorgang Höhenlage TG V1+V2
  - . Best. Decke über UG = Hallenboden (Hourdisdecke) abbrechen > Zugänglichkeit
  - . Sichern Wände: Pfählen als prov. Abstützung während Bauzeit (gängige Variante)
  - . Rückbau Innenstützen
  - . Abfangdecke über TG, neue Bodenplatte mit individueller Stützeinteilung
  - > Die Erdüberdeckung  $\geq 1.5m$  ist zu Gunsten einer flächigen Bepflanzung gewählt: Statisch wäre eine Höhenlage V3 möglich, was die Rampenlängen um 10-12.5m<sup>2</sup> verkürzen würde.

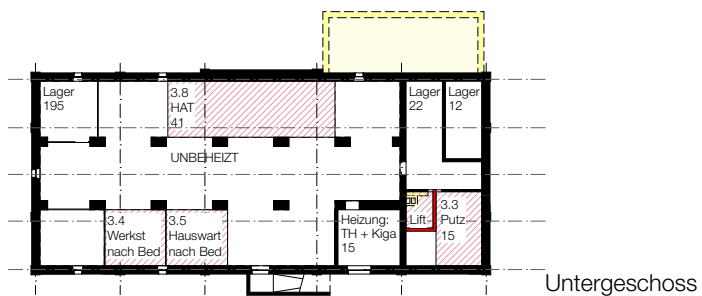
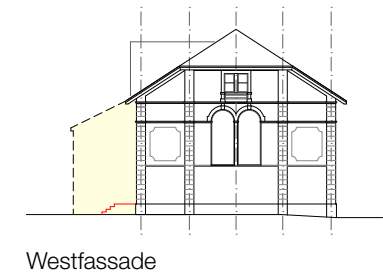
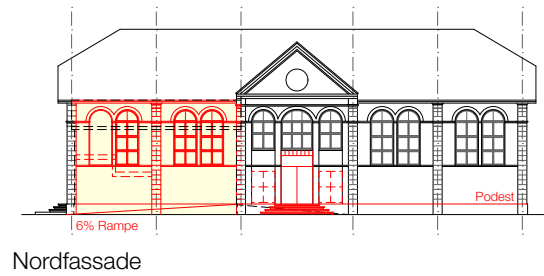
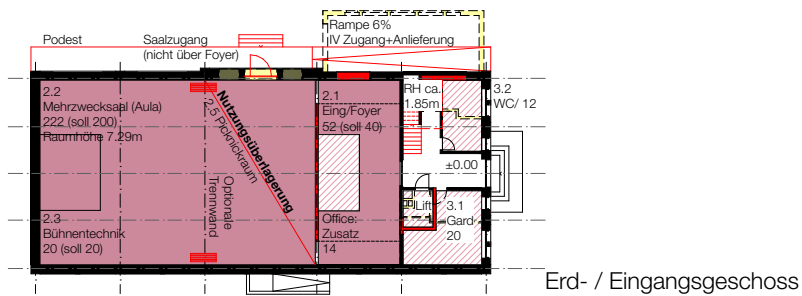
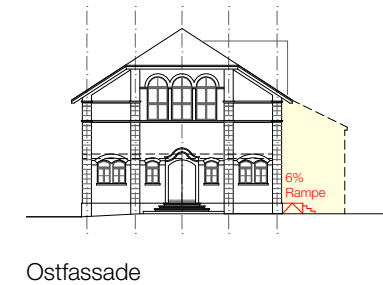
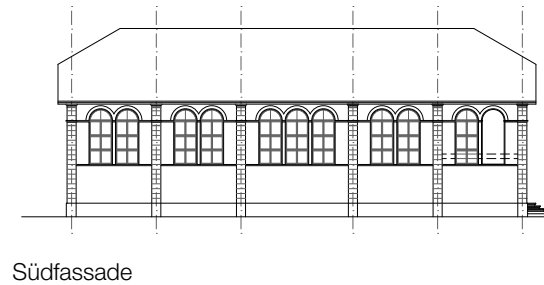
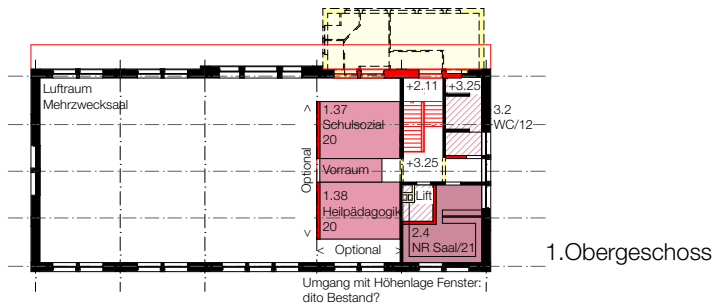
Turnhalle - Variante 1: Referenz Sanierung  
Sanierung Alte Turnhalle Rebsamen / Primarschulgemeinde Romanshorn - Bötschi Architekturbüro SIA



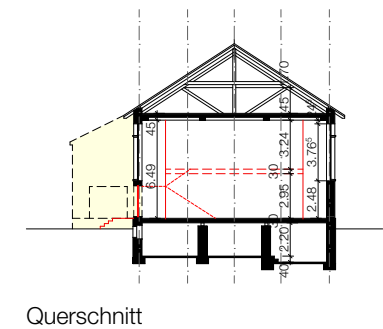
Nordwestansicht

Haupteingriffe:  
Sanierung für Bedarf Primarschule

Turnhalle - Variante 2.1: Umnutzung  
Mehrzweckraum / Spezialräume 1:500



Bei der Umnutzung ist der Betrieb Wega mit öffentlichem Zugang weiterhin zu gewährleisten.



Turnhalle - Variante 2.1: Umnutzung Referenz  
Umnutzung Turnhalle Biberist / Kanton Solothurn - ssm architekten ag / ausgeführt



Saal



Annex Süd

Haupteingriffe:  
Einbau Saal mit Office  
IV- und Aussenzugang erfüllt



Nordfassade

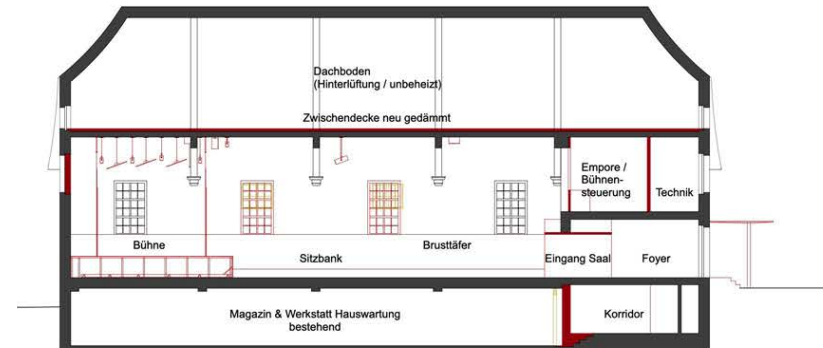


Office

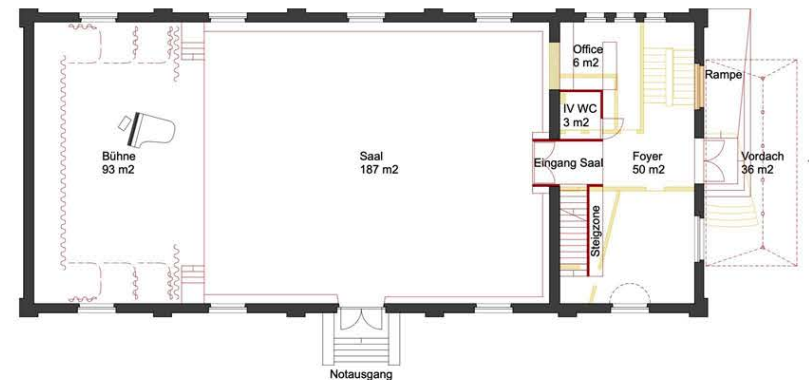
Turnhalle - Variante 2.1: Umnutzung Referenz  
Umnutzung Alte Turnhalle Neukirch / Volksschulgemeinde Egnach - Waeber Dickenmann Partner AG / in Ausführung



Haupteingriffe:  
Einbau Saal mit Office, IV-Zugang erfüllt und Vordach  
Anlagekosten gem. Botschaft: 2'045'000 CHF / BKP 1-9, inkl. MwSt



Längsschnitt

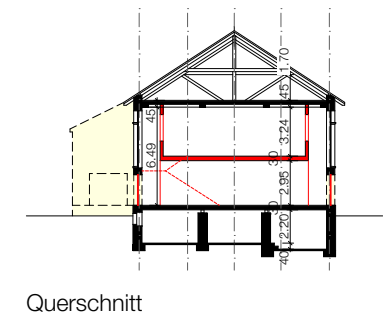
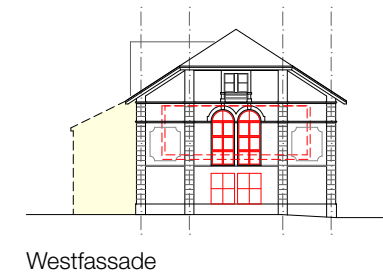
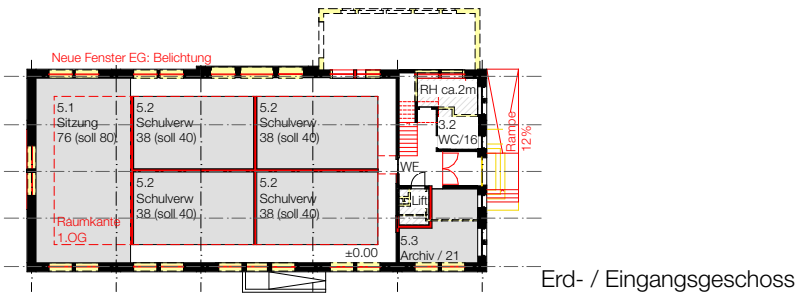
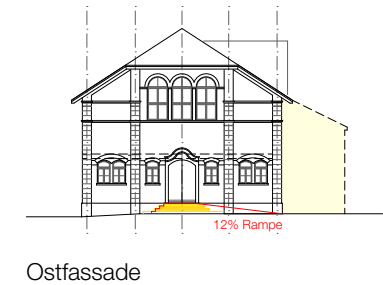
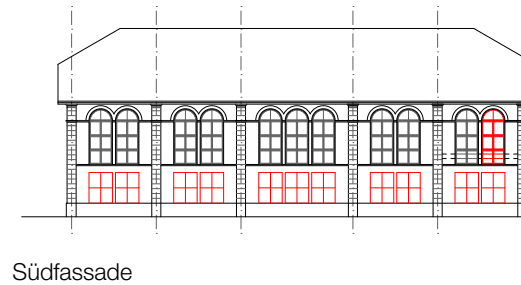
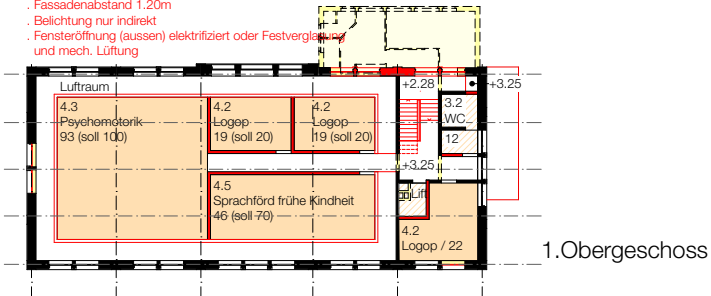


Erdgeschoss 1:333



Turnhalle - Variante 2.2: Umnutzung  
Verwaltung / Spezialräume Primar 1:500

- Raumkörper als Zwischenetage eingefügt:
- Fassadenabstand 1,20m
- Belichtung nur indirekt
- Fensteröffnung (aussen) elektrifiziert oder Festverglasung und mech. Lüftung

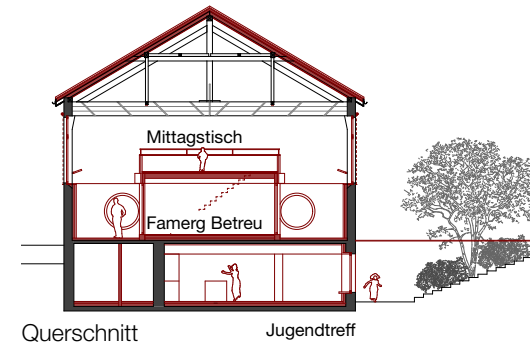




**VOR EINER VERÖFFENTLICHUNG DIESES PLANS, Z.B. IM RAHMEN EINES VARIANZVERFAHRENS, IST DIE ZUSTIMMUNG DES ARCHITEKTEN NOCHMAL ANZUFAGEN.**



Mittagstisch



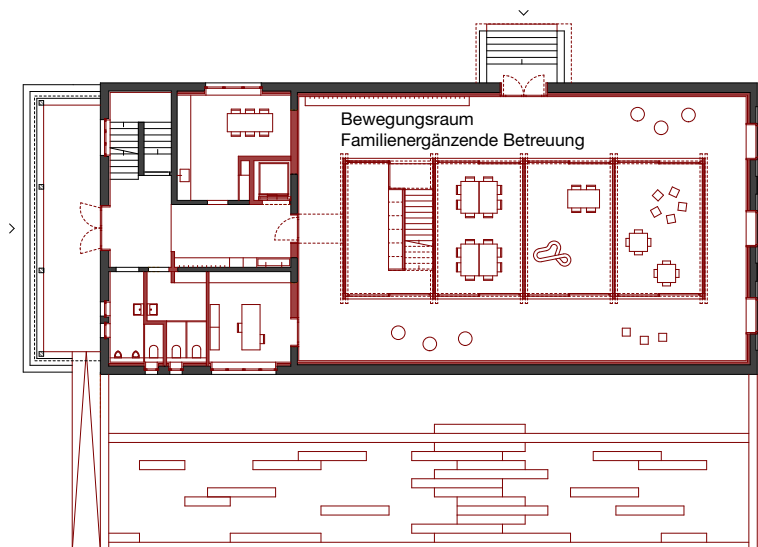
Querschnitt

Jugendtreff

Haupteingriffe:  
Freigestellter Einbau familienergänzende Betreuung  
mit Aussenbereich

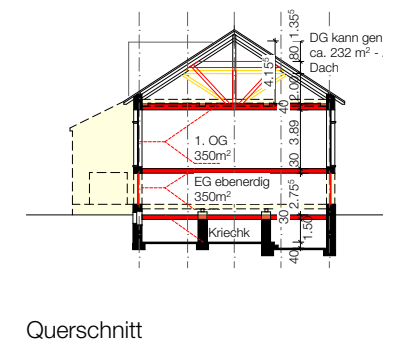
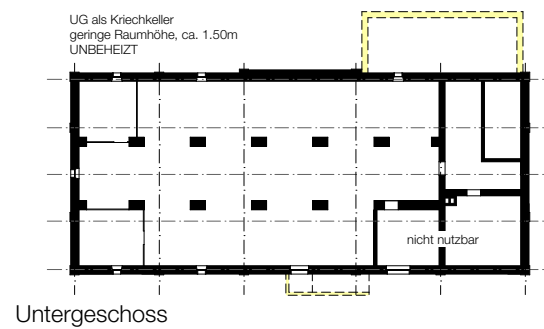
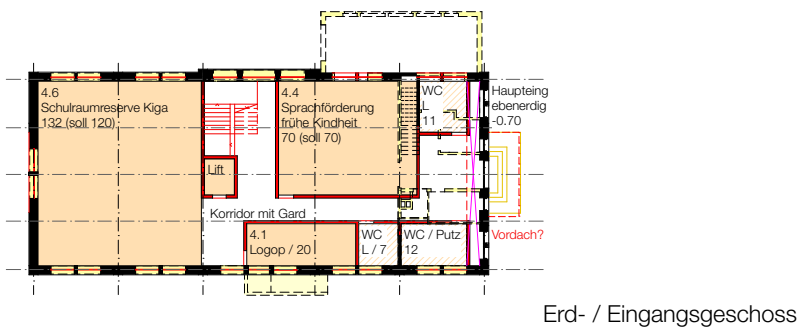
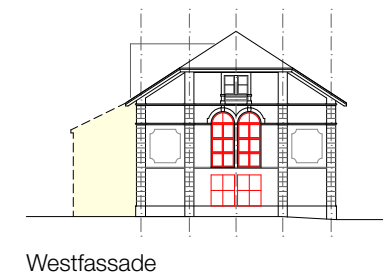
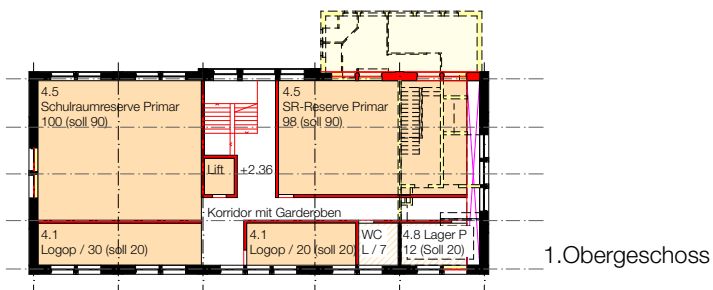
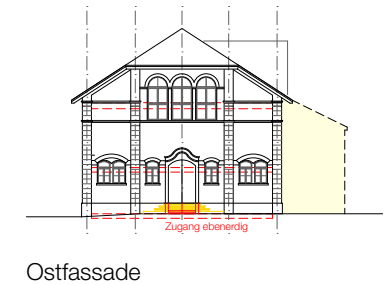
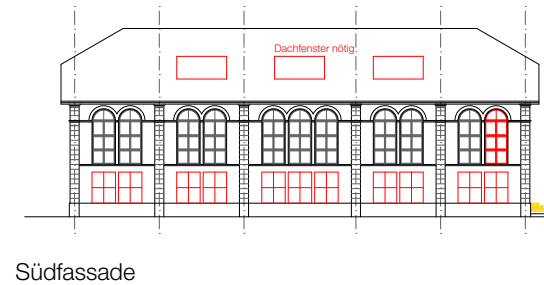
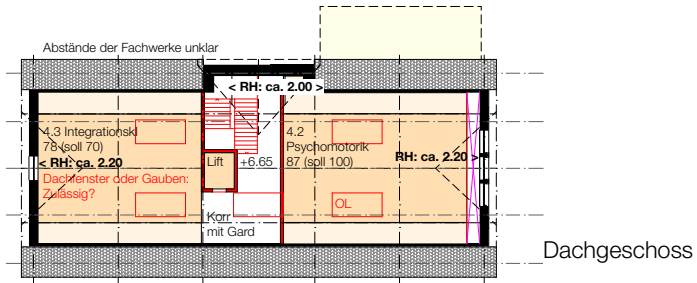


Bewegungsraum



Erdgeschoss 1:333

Turnhalle - Variante 2.3: Umnutzung  
Primarschule 1:500



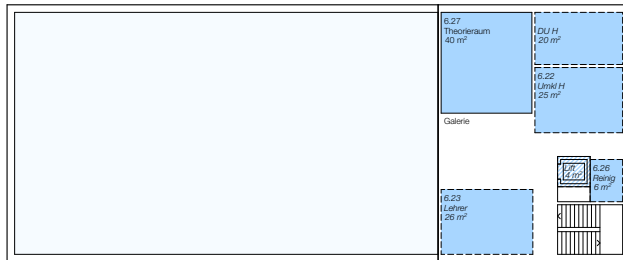


Umnutzung Turnhalle Maienfeld / Pablo Horváth, Chur



Umnutzung Turnhalle OMR Heerbrugg / Hubert Bischoff, Wolfhalden

Turnhalle - Variante 3: Ersatzneubau  
Raumkonzept 1:500



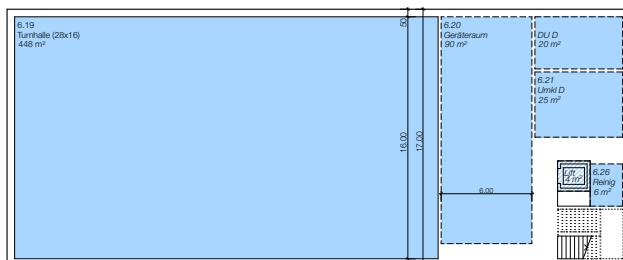
2. Obergeschoss



1. Obergeschoss



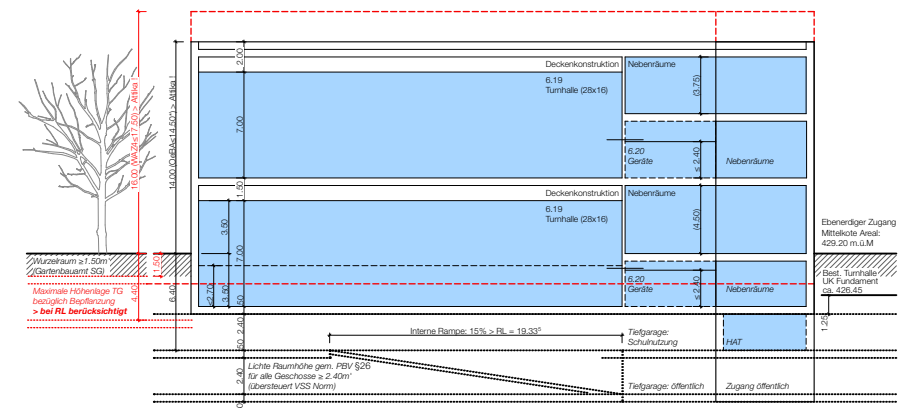
Erd- / Eingangsgeschoss



1. Untergeschoss

Gemäss den Vorgaben BASPO sind die Proportionen der Turnhalle fest und diejenigen der Geräteräume entsprechen einem bewährten Mass (Raumtiefe 6.0m). Die Platzverhältnisse auf dem Perimeter sind beengt. In einem ersten Schritt ist folgendes Volumen aufgezigt:

- Möglichst kompaktes Bauvolumen, 2x 1-fach Halle gestapelt
- Minimale Gebäudebreite
- Maximale Fassadenhöhe gemäss Baureglement OeBA  $\leq 14.50$  m', aber Verstoss Vollgeschoss statt Attika: Sondernutzungsplan (Alternative: evtl. Anpassung Nebenräume)
- > Für möglichst kurze Rampenlänge (RL) Tiefgarage: Fassadenhöhe  $\leq$  Zone WAZ4 (roter Schnitteintrag)



Längsschnitt

Die ersten Varianten (vgl. Anhang) wurden gemäss den aufgeführten Sitzungen überarbeitet und haben zu den Optionen A1 bis A3.1 sowie B1 geführt.

**Planungskommission / 08.06.2022 \***

Die Zwischenergebnisse haben gezeigt, dass die Volumen entsprechend dem Raumprogramm in ihrem Ausmass dem Perimeter nicht entsprechen. Der nächste Schritt soll zeigen, welche Volumen für das Gebiet verträglich sind, wobei die Überarbeitung der Konzeptansätze in folgende Richtungen gehen soll:

- |               |   |
|---------------|---|
| Variante "A1" | <ul style="list-style-type: none"> <li>. Beschränkung möglichst auf Bearbeitungsperimeter (d.h. exkl. Betrachtungsperimeter): Eigentumsverhältnisse</li> <li>. Erhalt Freihaltezone inkl. Ausläufer Süd: Hürde Zonenplanänderung</li> <li>. Erhalt Turnhalle Pestalozzi: Umnutzung Variante 2.1</li> <li>Unterbau Tiefgarage, Entfall 1. UG Turnhalle (Turnhalle als Kleinhalle: eher nein)</li> <li>. Prioritäten schulische Nutzungen:             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sekundar- und Primarschule, inkl. Reserve (vgl. RRP)</li> <li>2. Evtl. Turnhalle, 1x oder 2x</li> <li>3. Schulverwaltung</li> </ol> </li> <li>. Ausbau / Nutzung DG Schulhaus sowie evtl. Ersatz Annex West</li> <li>. Verzicht Raumprogramm Kanton Thurgau (bzw. Priorität 4.)</li> <li>. Volumeneinbettung unter Erhalt der freiräumlichen Qualität</li> </ul> |
| Variante "A2" | <ul style="list-style-type: none"> <li>. Beschränkung möglichst auf Bearbeitungsperimeter</li> <li>. Erhalt Freihaltezone inkl. Ausläufer Süd</li> <li>. Rückbau Turnhalle Pestalozzi (Verzicht auf TH während Bauzeit möglich)</li> <li>. Prioritäten schulische Nutzungen:             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sekundar- und Primarschule, inkl. Reserve (vgl. RRP)</li> <li>2. Evtl. Turnhalle, 1x oder 2x</li> <li>3. Schulverwaltung</li> </ol> </li> <li>. Ausbau / Nutzung DG Schulhaus sowie evtl. Ersatz Annex West</li> <li>. Verzicht Raumprogramm Kanton Thurgau (bzw. Priorität 4.)</li> <li>. Volumeneinbettung unter Erhalt der freiräumlichen Qualität</li> <li>. Nachweis maximale Tiefgarage (Priorität 5.)</li> </ul>  |

Betreffend Variante 3: Nutzung Schulhaus Pestalozzi durch Kt. Verwaltung ist festzuhalten: Das Schulhaus hat an diesem zentralen Ort eine starke öffentliche Präsenz und ist im Bewusstsein der Bevölkerung. Eine Umnutzung zu Büros der öffentlichen Hand erscheint dem Kantonalen Hochbauamt als unangemessen und soll nicht weiterverfolgt werden.

\* Vgl. Protokoll Planungskommission Pestalozzi - Nr. 3/22

**Denkmalpflege / 30.06.2022, mg-gm-mz**

Der Denkmalpflege wurden die Ergebnisse der Planungskommission vorgestellt (inkl. Volumenmodelle) und die neuen Varianten A1 bis A3.1 im Detail präsentiert. Nachfolgend sind die wichtigsten Punkte gemäss Besprechung festgehalten:

**Schulhaus:**

**Westannex** In Betracht kommen Erhalt, Rückbau oder Ersatz / Anpassung, wobei eine verstärkte Anbindung Schulhaus - Grünraum wünschenswert ist.

**Dachgeschoss (Referenzen vgl. Anhang)** Das Dachgeschoss kann mit entsprechender Sensibilität ausgebaut, belichtet und gem. aktuellen Vorschriften (z.B. Lift) angepasst werden. Auf Grund der Belichtungsmöglichkeiten steht eine schulische Sondernutzung (z.B. Musiksaal) im Vordergrund, d.h. kein permanenter Schulraum.

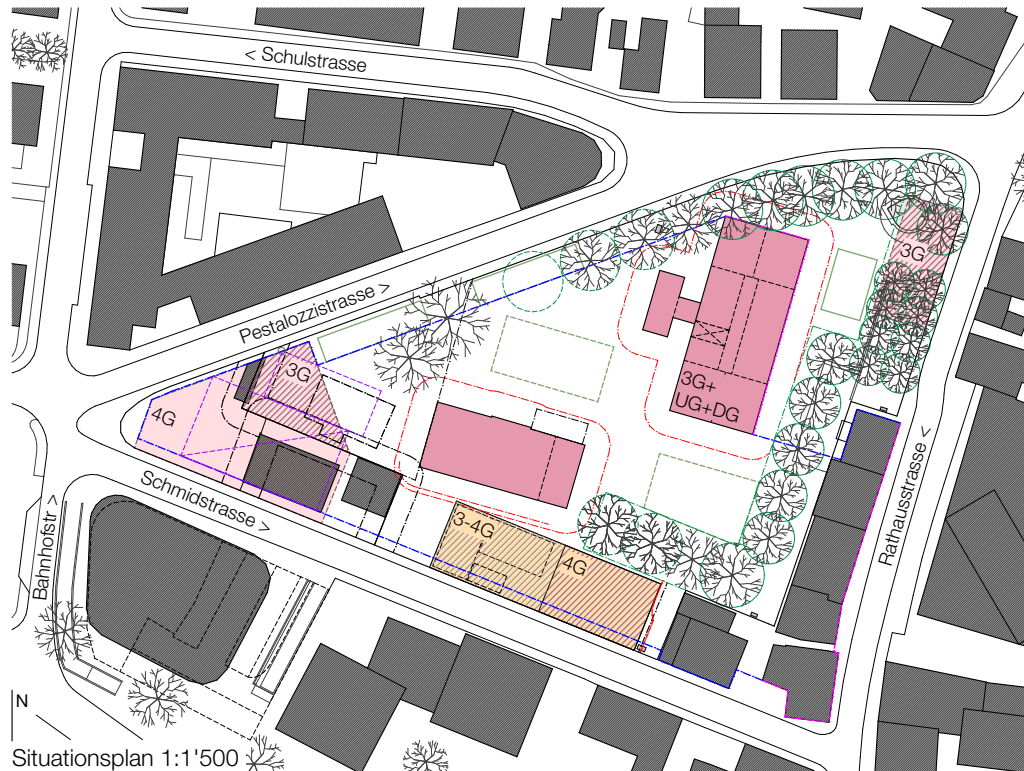
**Turnhalle** Die heutige Turnhalle ist zu erhalten, soll aber baulich bereinigt werden (Anbau Nord und Fassaden). Eine Umnutzung z.B. gemäss Variante 2.1 ist denkbar, wobei die Hallenstruktur spürbar bleiben soll.

**Varianten** Begrüsst wird die Variante A2. Zusätzlich wird eine Lösung mit der ausschliesslichen Nutzung des Bereichs südlich der Turnhalle, entlang Schmidstrasse erstellt, trotz des minimalen Gebäudeabstands von  $\geq 4\text{m}$  zur Turnhalle (> Variante B1).

**Projektperimeter** Die Perimeter für ein Varianzverfahren werden gemeinsam festgelegt. Eine Wolke um den Annex verweist auf mögliche Anpassungen / Ersatz.  
 . Seitens Denkmalpflege wird ein langfristiger Bauperimeter im Nordosten (heutige Freihaltezone) angeregt.

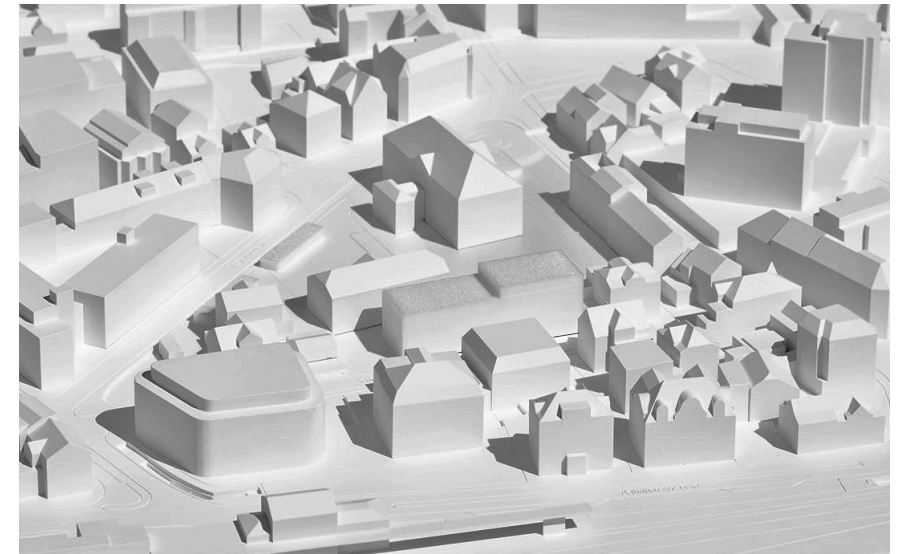
**Rückmeldungen zu Pendenzen**

- *Gesamtareal*
  - . *Parz. 524: Erhalt der Beschaffenheit als Kulturland o. Freiraum > Erhalt Grünraum TH-SH > Anpassung Baulinien mit neuem Freiraumkonzept denkbar: ja*
  - . *Parz. 3965/2757/522: Erhalt der Struktur > heute nicht mehr relevant*
- *Turnhalle*
  - . *Anbau 1968 ("störende Veränderungen beseitigen"): Rückbau wünschenswert*
  - . *Direktanbau: Solitaire-Stellung > Davon ist abzusehen*
  - . *Dachfenster / Veränderung Fassade > Im Rahmen der Projektierung zu definieren*
  - . *Veränderung Innenraum / Umnutzung > möglich*
- *Schulhaus*
  - . *Anbau West (ca. 1956): genauere Untersuchung > vgl. oben: Westannex*
  - . *Dachfenster / Nutzung Dachgeschoss > vgl. oben: Dachgeschoss*
- *Kiga Pestalozzi und Wohnhaus Schmidstr. 6: bemerkenswert > Rückbau: möglich*



Situationsplan 1:1'500

- Schulhaus Pestalozzi
- . Ausbau inkl. Belichtung best. Dachgeschoss: Gesetzliche Vorgaben sind umzusetzen (z.B. IV-Erschliessung, Energie DG), ansonsten differenzierte baurechtliche Bewertung der zwingenden Eingriffe.
  - . Evtl. fakultative Ertüchtigung gem. Grobbeurteilung
- Turnhalle Pestalozzi
- . Umnutzung Mehrzweckraum / Spezialräume (TH Var. 2.1)
  - . Rückbau Anbau 1968: Bereinigung in Ursprungszustand
  - . Picknickraum als Nutzungsüberlagerung
- Neubau Schmidstrasse
- . Primarschule und Ergänzung Sekundarschule
  - (. Evtl. Verwaltung: Vollgeschoss statt Attika)
  - .  $\geq 4\text{m}$  Abstand TH Pestalozzi: Fassaden  $\geq 30$  Min. Feuerwiderstand
- Ehem. Kindergarten (Evtl. Sanierung für Nutzung durch Schulverwaltung: Grundriss?)



- |  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  | Rückbau                                  |  | Aussenanlagen - inkl. Fahrräder: alle im EG |
|  | Sekundarschule                           |  | Langzeitreserve 4G+ / 3G+                   |
|  | Primarschule                             |  | Nachweis Turnhalle                          |
|  | Schulverwaltung                          |  |   |
|  | Mischnutzung: Sekundar/Primar/Verwaltung |  |   |

Betrachtungsbereich = Langfristiges Entwicklungspotential Gesamtareal inkl. TH  
Zusätzlich langfristiges Potential: Freihaltezone Nordost

Verzicht Raumprogramm Kanton Thurgau und aktuell Turnhalle (TH)

Umgebung

- . Einbindung best. Elemente in neues, übergreifendes Umgebungskonzept
- . Blutbuche und Linde zu erhalten

Tiefgarage Ohne

Baurecht

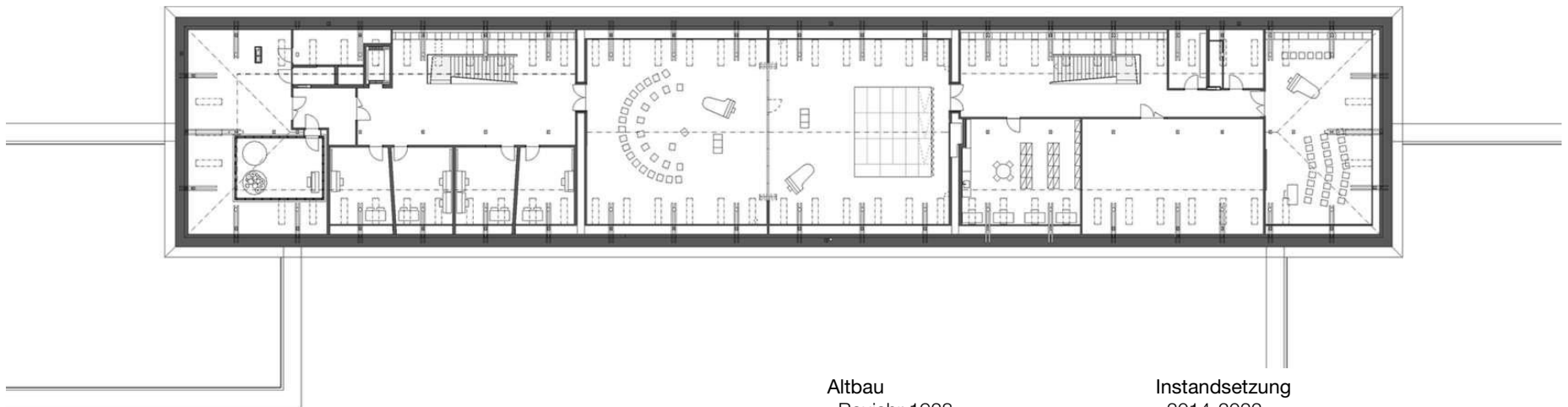
- . Baulinien anzupassen: Neubau Schmidstrasse, Nebenbauten
- . Evtl. Sondernutzungsplan: Schmidstrasse: Vollgeschoss statt Attika



Südansicht



Musiksaal



Grundriss Dachgeschoss

Altbau  
 . Baujahr 1928  
 . Denkmalgeschützt

Instandsetzung  
 . 2014-2022  
 . Architekt: MSA Meletta Strebel Architekten AG



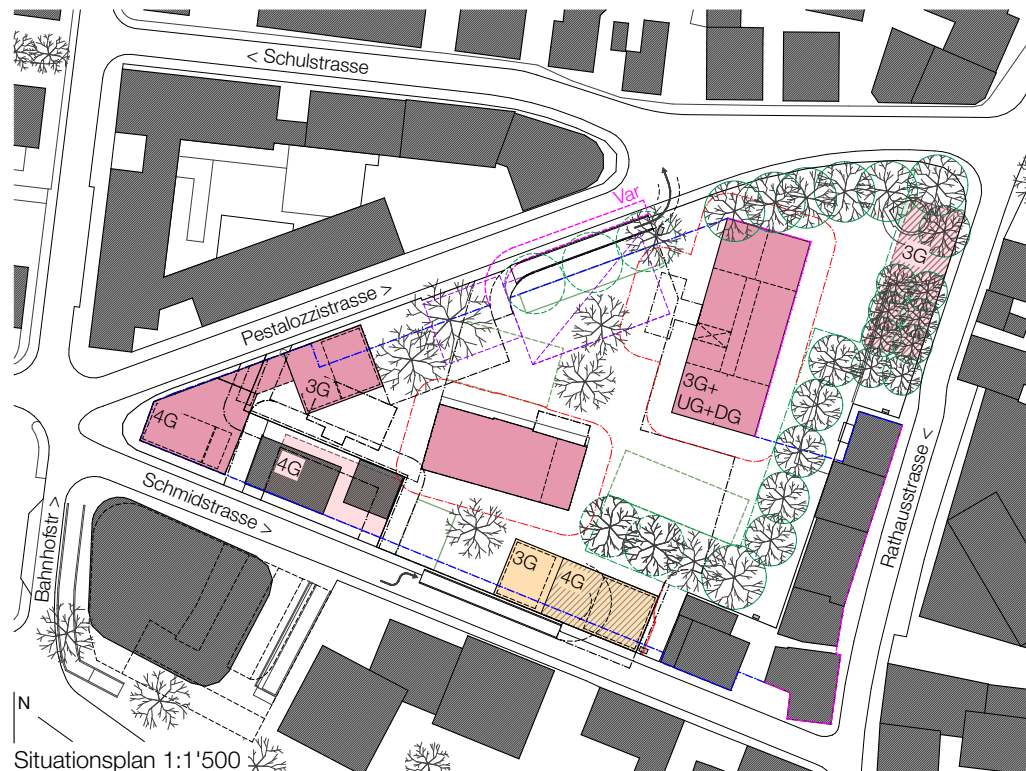
Südansicht



Dachraum

Sanierung und Erweiterung  
. Realisierung 2009-2011  
. Architekt: Gähler Flühler Architekten





Situationsplan 1:1'500

- Schulhaus Pestalozzi
- . Evtl. Rückbau Annex zu Gunsten Bezugnahme auf Aussenraum Nordwest: stärkere Einbindung der heute peripheren Grünfläche
  - . Evtl. fakultative Ertüchtigung gem. Grobbeurteilung
- Neubau Ergänzung
- . Mitbenützung Betrachtungsperimeter: nur Anteil Raiba
  - . Ausrichtung auf Kreuzung Schmid- / Pestalozzi- / Bahnhofstrasse
  - . Fläche (schmaler) Zwischentrakt nicht angerechnet, Grundrissorganisation in Gesamtform voraussichtlich nicht einfach, Fläche Ergänzung Sekundarschule (inkl. Ersatz Annex) knapp
- Turnhalle Pestalozzi
- . Umnutzung Mehrzweckraum / Spezialräume (TH Var. 2.1)
  - . Rückbau Anbau 1968: Bereinigung in Ursprungszustand
  - . Picknickraum als Nutzungsüberlagerung
- Neubau Schmidstrasse
- . Verwaltung (Fläche: ca. Attika+) und Primarschule



- Rückbau
- Sekundarschule
- Primarschule
- Primarschule+Schulverwaltung
- Aussenanlagen - inkl. Fahrräder: alle im EG
- Langzeitreserve 4G+ / 3G+
- Nachweis Turnhalle
- Maximalfäche Tiefgarage

Betrachtungsperimeter Parz. 522 = Langfristiges Entwicklungspotential Gesamtareal  
Zusätzlich langfristiges Potential: Freihaltezone Nordost

Verzicht Raumprogramm Kanton Thurgau und Turnhalle

Umgebung

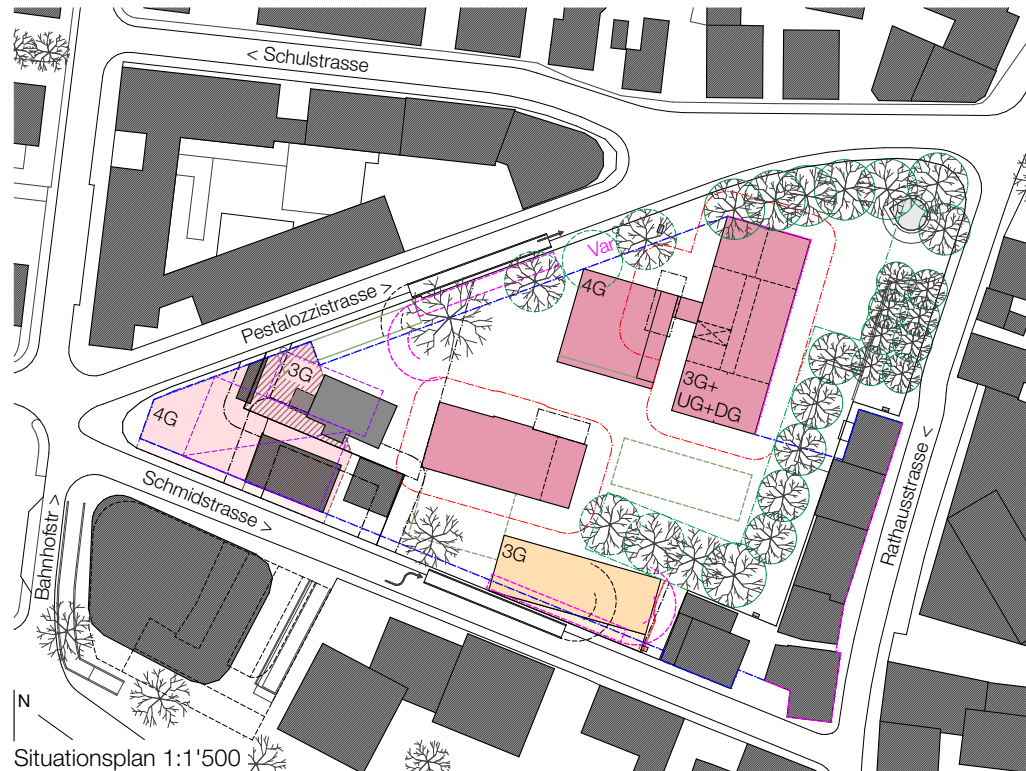
- . Einbindung best. Elemente in neues, übergreifendes Umgebungskonzept
- . Blutbuche und Linde ws. zu erhalten, tw. Baumersatz

Tiefgarage

- . Ausfahrt Pestalozzistrasse / Zufahrt Schmidstrasse
- . Rampe in Schmidstrasse: ?
- . Unterbau TH Pestalozzi (Entfall UG) und Freihaltezone
- . Eingetragene Fläche max. 2x4'200m<sup>2</sup> > ohne Detailprüfung

Baurecht

- . Baulinien anzupassen: Neubauten Schmid-/Pestalozzistrasse, TG-Rampe (?)
- . Keine Höhenverstösse (kein Sondernutzungsplan)



Situationsplan 1:1'500

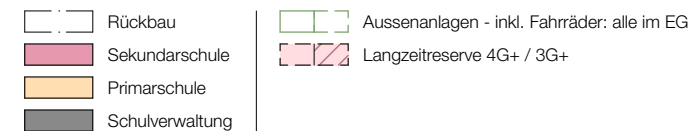
Schulhaus Pestalozzi

- . Rückbau Annex West (Sanitäranlagen + Nebeneingang)
- . Neuer Anbau Sekundarschule Ergänzung + Pausenhalle + Annex IV-Ertüchtigung Bestand über Anbau: nur bis 1. evtl. 2.OG (keine Gesamt-Ertüchtigungspflicht Bestand nur auf Grund Annex)
- . Ausbau inkl. Belichtung best. Dachgeschoss: Gesetzliche Vorgaben sind umzusetzen, ansonsten differenzierte baurechtliche Bewertung der zwingenden Eingriffe.
- . Evtl. fakultative Ertüchtigung gem. Grobbeurteilung

Turnhalle Pestalozzi

- . Umnutzung Mehrzweckraum / Spezialräume (TH Var. 2.1)
- . Rückbau Anbau 1968: Bereinigung in Ursprungszustand
- . Picknickraum als Nutzungsüberlagerung

Neubau  
Schmidstrasse Primarschule: Ausrichtung nach Westen / Norden



Ehem. Kindergarten (Evtl. Sanierung für Nutzung durch Verwaltung (Grundriss?))

Betrachtungssperimeter = Langfristiges Entwicklungspotential Gesamtareal inkl. TH

Verzicht Raumprogramm Kanton Thurgau und Turnhalle (TH)

Umgebung . Einbindung best. Elemente in neues, übergreifendes Umgebungskonzept

. Blutbuche evtl. zu erhalten / Linde nein (TG)

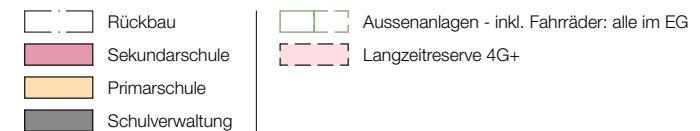
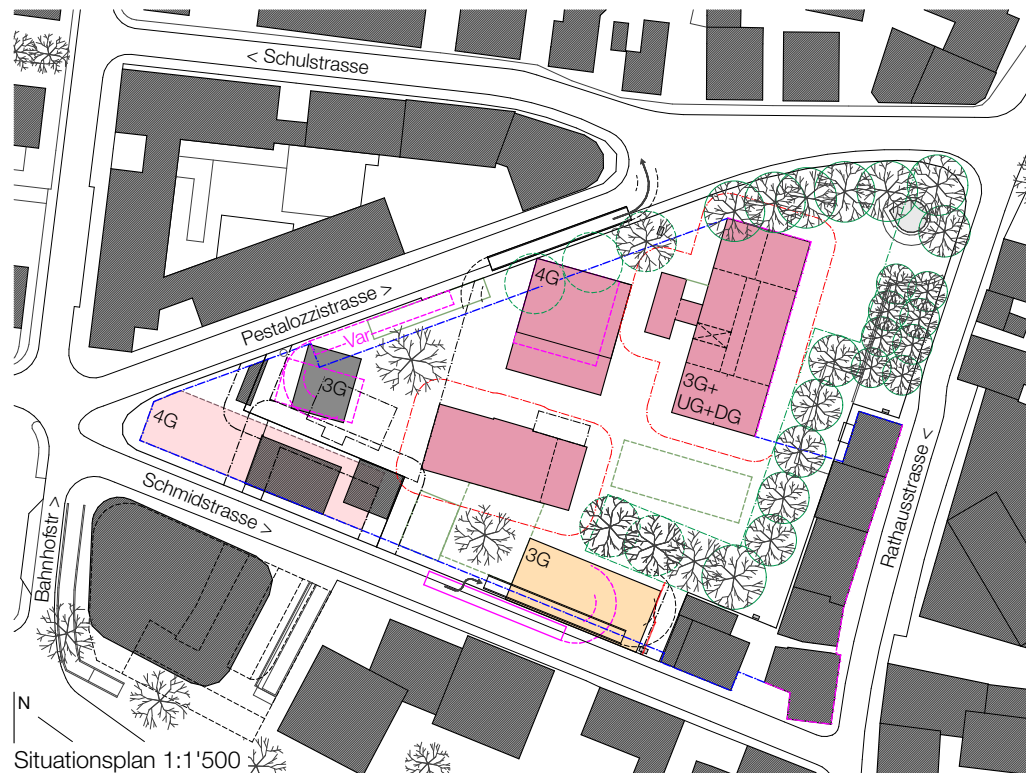
Tiefgarage (TG) . Ausfahrt Pestalozzistrasse / Zufahrt Schmidstrasse

. Rampen in Strassen: ?

. Unterbau TH Pestalozzi (Entfall UG), evtl. Freihaltezone

Baurecht . Baulinien anzupassen: Neubau Schmidstrasse, Nebenbaute, TG-Rampen (?)

. Sondernutzungsplan: Annex Schulhaus Pestalozzi: Vollgeschoss statt Attika



Schulhaus Pestalozzi	Evtl. fakultative Ertüchtigung gem. Grobbeurteilung
Neubau Ergänzung	Unmittelbar an Schulhaus und Pestalozzistrasse
Turnhalle Pestalozzi	. Umnutzung Mehrzweckraum / Spezialräume (TH Var. 2.1) . Rückbau Anbau 1968: Bereinigung in Ursprungszustand . Picknickraum als Nutzungsüberlagerung
Neubau Schmidstrasse	Primarschule: Ausrichtung nach Westen / Norden
Ehem. Kindergarten	Evtl. Ersatzneubau für Nutzung durch Schulverwaltung

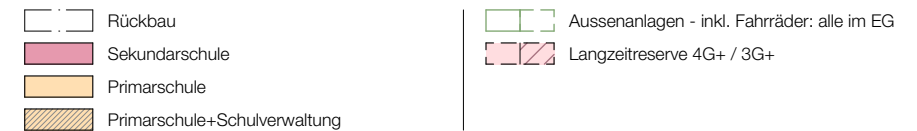
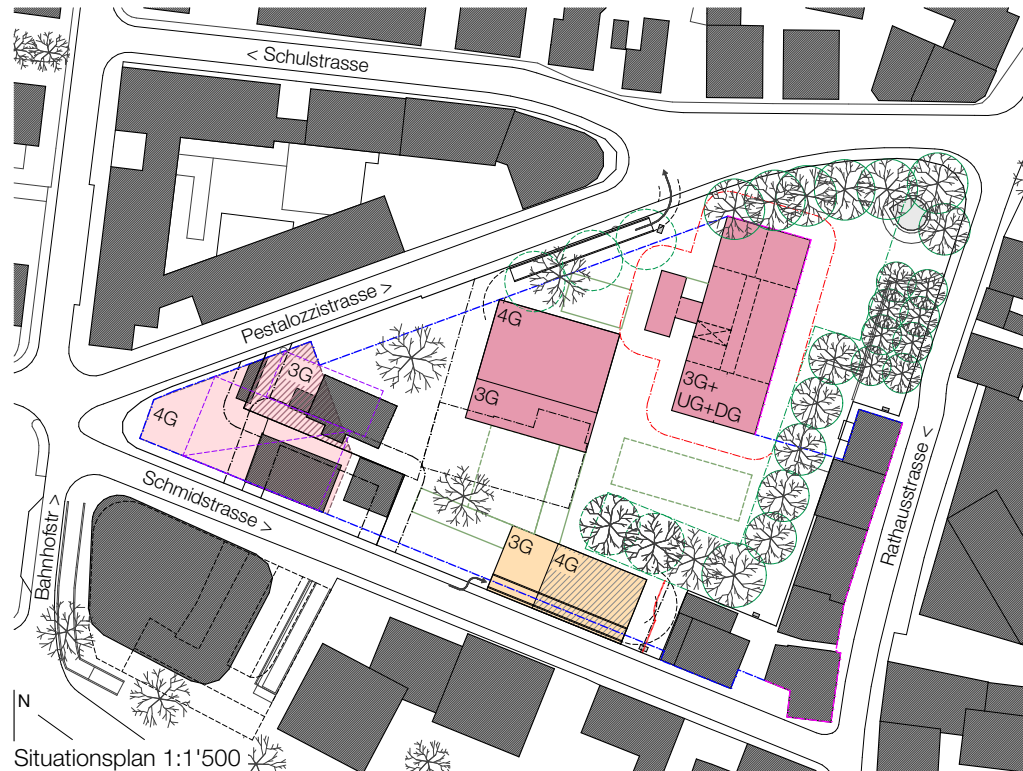
Betrachtungssperimeter = Langfristiges Entwicklungspotential Gesamtareal

Verzicht Raumprogramm Kanton Thurgau und Turnhalle

Umgebung . Einbindung best. Elemente in neues, übergreifendes Umgebungskonzept  
. Blutbuche nicht zu erhalten / Linde ws. ja, tw. Baumersatz

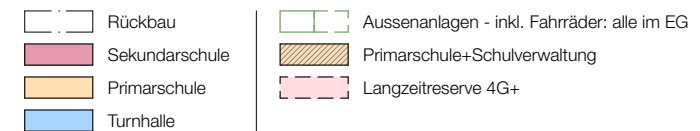
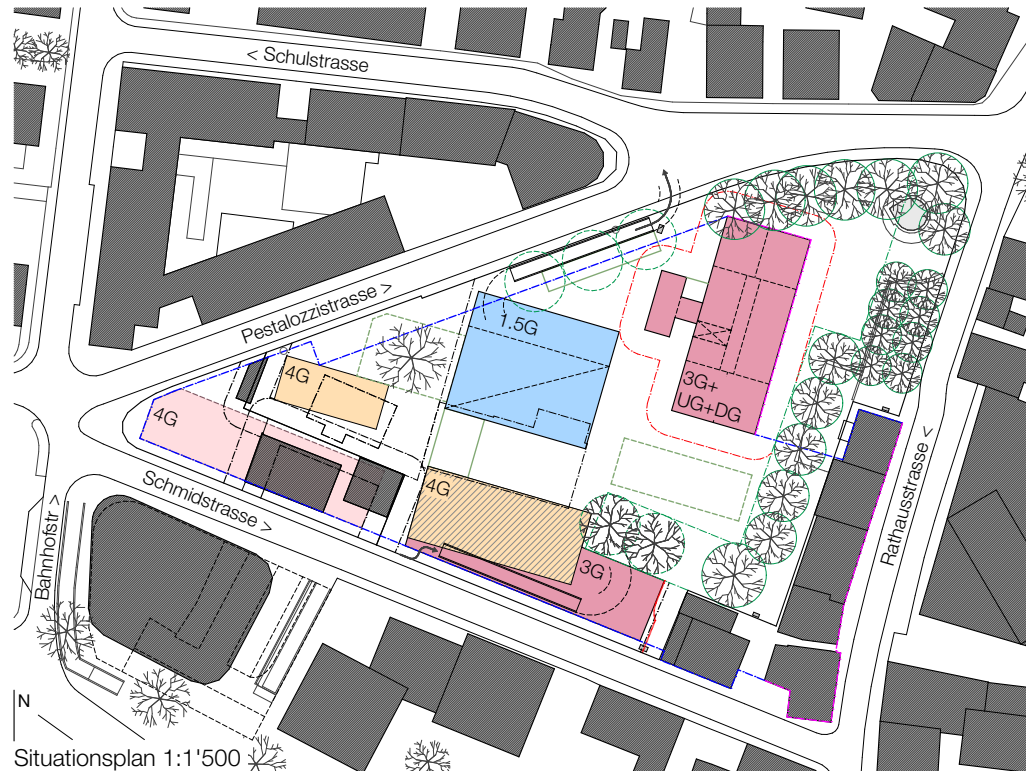
Tiefgarage (TG) . Ausfahrt Pestalozzistrasse / Zufahrt Schmidstrasse  
. Rampe in Pestalozzistrasse: ?  
. Unterbau TH Pestalozzi (Entfall UG) und Freihaltezone

Baurecht . Baulinien anzupassen:  
Neubauten Schmid-/Pestalozzistrasse, Nebenbauten, TG-Rampe Schmidstrasse (?)  
. Keine Höhenverstösse (kein Sondernutzungsplan)



Schulhaus Pestalozzi	Evtl. fakultative Ertüchtigung gem. Grobbeurteilung
Turnhalle Pestalozzi	Rückbau
Neubau Ergänzung	Ergänzung Sekundarschule, inkl. Mehrzwecksaal
Neubau Schmidstrasse	. Primarschule: Ausrichtung nach Westen / Norden . Verwaltung (ca. Attikageschoss +)
Ehem. Kindergarten	Keine baulichen Eingriffe (evtl. Rückbau)

Betrachtungsumfang	= Langfristiges Entwicklungspotential Gesamtareal
Vorzugsprogramm	Kanton Thurgau und Turnhalle
Umgebung	. Einbindung best. Elemente in neues, übergreifendes Umgebungskonzept . Blutbuche nicht zu erhalten / Linde ws. ja, tw. Baumersatz
Tiefgarage (TG)	. Ausfahrt Pestalozzistrasse / Zufahrt Schmidstrasse . Zufahrt mit 0.5m Grenzabstand: nahe an Nachbargebäude . Unterbau Freihaltezone
Baurecht	. Baulinien anzupassen: Neubau Schmidstrasse, TG-Rampen (?) . Keine Höhenverstösse (kein Sondernutzungsplan)



Schulhaus Pestalozzi	Evtl. fakultative Ertüchtigung gem. Grobbeurteilung
Turnhalle Pestalozzi	Rückbau
Neubau Schule	. Ergänzung Sekundarschule, inkl. Mehrzwecksaal . Primarschule . Schulverwaltung
Neubau Turnhalle	Als 1-fach Halle (oder evtl. 2x 1-fach gestapelt)
Ehem. Kindergarten	Ersatzneubau für Primarschule, ergänzend

Betrachtungssperimeter = Langfristiges Entwicklungspotential Gesamtareal

Verzicht Raumprogramm Kanton Thurgau

Umgebung . Einbindung best. Elemente in neues, übergreifendes Umgebungs-konzept  
. Blutbuche nicht zu erhalten / Linde ws. ja, tw. Baumersatz

Tiefgarage . Ausfahrt Pestalozzistrasse: 15% / gedeckt (max. 18%)  
. Zufahrt Schmidstrasse  
. Unterbau Freihaltezone

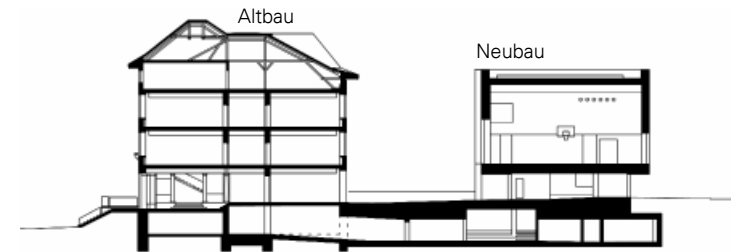
Baurecht . Baulinien anzupassen: Turnhalle, evtl. Schmidstrasse  
. Sondernutzungsplan:  
Ersatzneubau Kiga: Vollgeschoss statt Attika  
> evtl. ohne: Detailprüfung



Zwischenraum Altbau - Neubau / Pausenhof



Ansicht Altbau



Querschnitt



Obergeschoss

**Altbau**  
 . Baujahr 1885-87  
 . Denkmalgeschützt

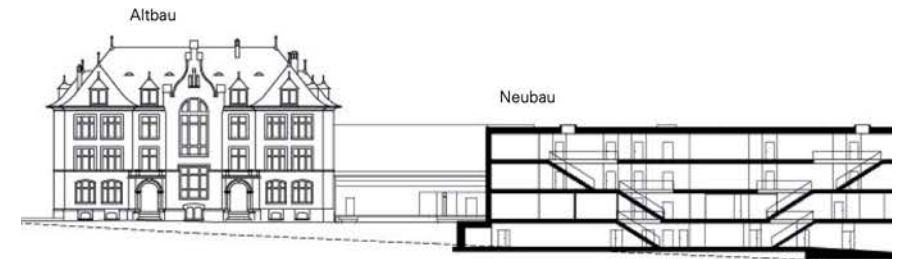
**Neubau**  
 . Fertigstellung 2019  
 . Architekt: Marco Merz Marion Clauss GmbH, Basel



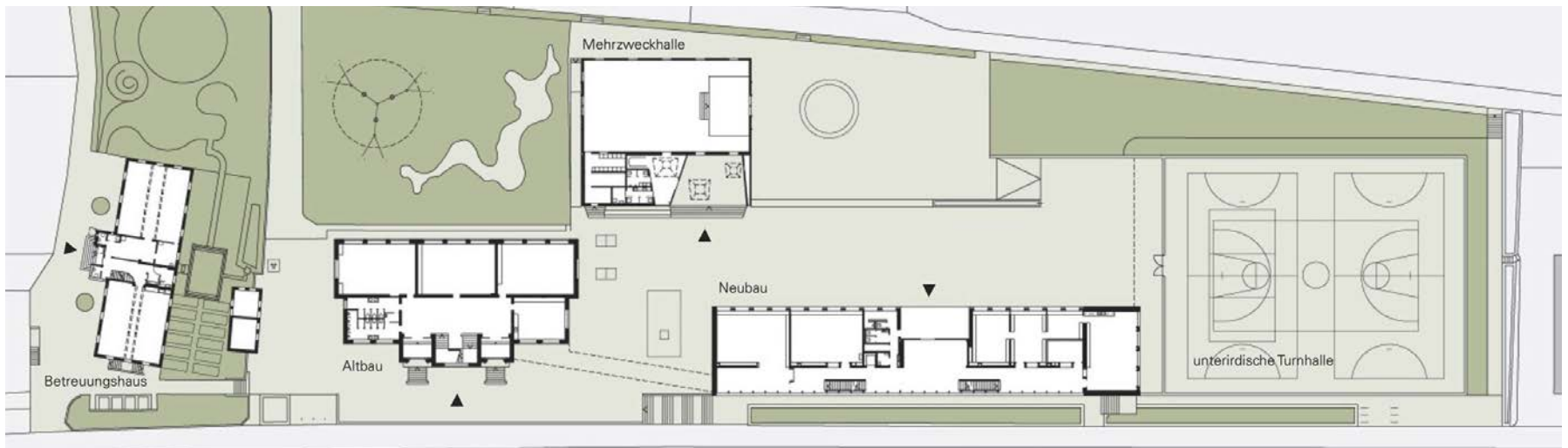
Strassenfassaden Altbau und Neubau

Altbau  
 . Baujahr 1901  
 . Altbau + Turnhalle

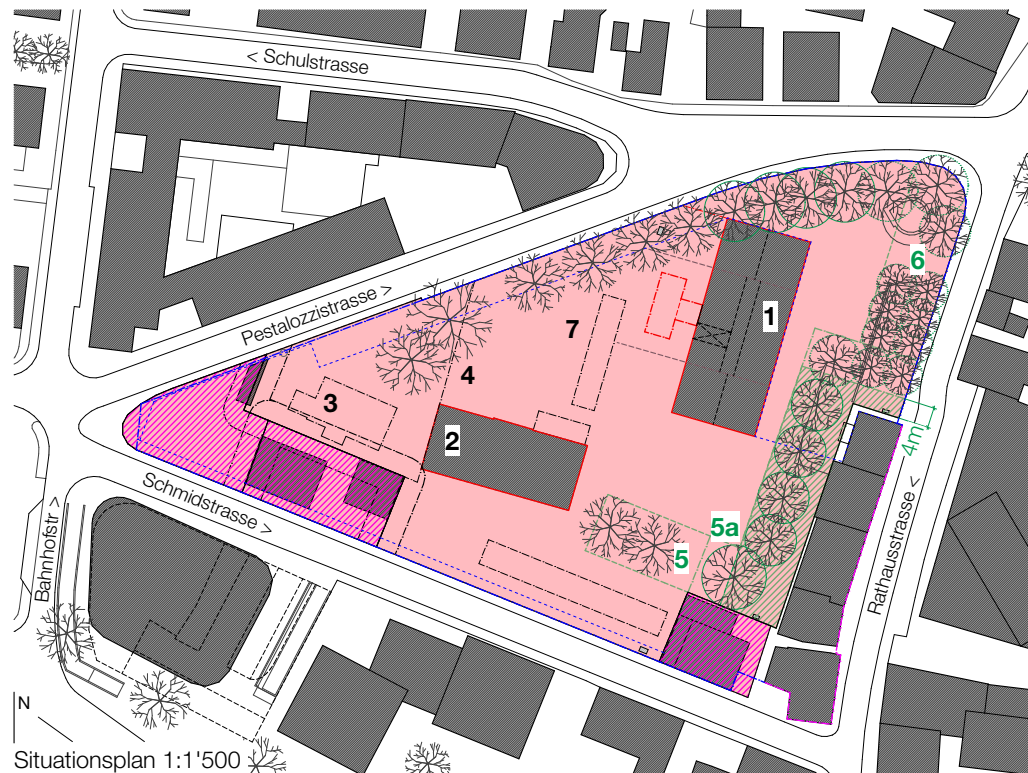
Neubau  
 . Fertigstellung 2010  
 . Architekt:  
 Schulz-Girsberger & BGS Architekten, Rapperswil  
 . Umnutzung Turnhalle zur Mehrzweckhalle



Längsschnitt



Erdgeschoss



--- Vorschlag neue Baulinien  
(gelten nicht für unterirdische Bauten)  
> Zu bestimmen: Nebenbauten+TG-Rampen

- - - Heutige Baulinien

/// Neue Freihaltezone

--- Heutige Freihaltezone  
Antrag auf Entlassung Ausläufer Süd (5 / evtl. 5a) und Bereich Nord (6)  
Für Bereich 5a / 6: Entlassung Bäume aus Naturobjekteplan beantragen

■ Bauperimeter Varianzverfahren  
Gebäude über Terrain

▨ Kauf / bauliche Übernahme anstreben  
Parzellen 2757 (Raiba), 522 (privat), 530 (privat)  
> Ohne Übernahme: Entfernen aus Perimeter

Aus der vorangehenden Studie können folgende Ergebnisse abgeleitet werden:

- **Gesamtpotential**

Das Areal weist Entwicklungspotential auf. Um die vorhandenen, insbesondere auch aussenräumlichen, Qualitäten zu erhalten, ist das ursprünglich zu prüfende Raumprogramm zu redimensionieren. Gemäss den Prioritäten kann die **Schulraumerweiterung (Sekundar und Primar)**, inkl. der vorgesehenen Reserve (Vergleich RRP) auf dem Areal umgesetzt werden. Die **Schulverwaltung** kann abhängig von der langfristigen Entwicklungsstrategie ebenfalls auf dem Areal angesiedelt werden. Mit einer **1-fach Turnhalle** (oder zwei) scheint die maximale **Ausnützung wesentlich überschritten**.

- **Schulhaus Pestalozzi (1)**

Das Schulhaus Pestalozzi sollte bei einem **Varianzverfahren** in den Projektumfang inkludiert werden (Raumrochaden, angemessene Umbaumaassnahmen). Dies gewährleistet die optimale Nutzungsverteilung und eine beschaffungsrechtlich korrekte Auftragsvergabe für allfällige Baumassnahmen im Bestand. In Rücksprache mit der kantonalen Denkmalpflege kann das **Dach ausgebaut** werden (inkl. Belichtung und Aufzug). Zudem darf der westliche **Annex** entfernt, ersetzt, angepasst (oder erhalten) werden.

Die langfristige Strategie zum Umgang mit der Freihaltezone: Bereich 6 sollte vor der Planung baulicher Massnahmen im Schulhaus bekannt sein. Ein **Baukörper im Bereich 6** kann die Gestaltung des Schulhauses (Standort Haupteingang > Vertikalerschliessung, Erhalt / Rückbau Annex) massgeblich beeinflussen.

Die bauliche **Ertüchtigung** des Bestandes sollte im Detail geprüft und zumindest langfristig in der **Budgetierung** berücksichtigt werden.

- **Turnhalle Pestalozzi (2)**

Das denkmalpflegerische Gutachten spricht sich deutlich für den Erhalt der Turnhalle aus. Der Aufwand für eine bauliche Ertüchtigung ist im Zusammenarbeit mit dem Planerteam zu eruieren, scheint aber nach aktuellem Wissenstand in vertretbarem Rahmen möglich. Für einen Rückbau müsste entsprechend bezüglich Nutzung und / oder Ortsbau ein wesentlicher Mehrwert generiert werden können (welcher auch einem allfälligen Rechtsverfahren standhalten müsste). Dieser ist für die Studienverfasser nicht in ausreichendem Mass absehbar, weshalb **Sanierung und Umnutzung** angestrebt werden sollten. Im Detail ist Folgendes zu berücksichtigen:

- . Keine Objektverschiebung: Aufwand - Mehrwert
- . Rückbau Anbau Nord = volumetrische Bereinigung
- . Bereinigung Fassaden, inkl. Aussenzugang Nord
- . Hallenstruktur soll innen spürbar bleiben (z.B. Saal)
- . Keine Weiternutzung als Kleinhalle: Mehrvolumen auf dem Areal bei eingeschränkter Hallennutzung und ohne Aussensportanlagen
- . Betrieb Wega: öffentlicher Zugang zu gewährleisten.



- Kindergarten Pestalozzi (3)

Gemäss Sitzung 17.08.2022 kommt für die Auftraggeberschaft auf Grund von Sanierungsaufwand (inkl. Minergie, Behindertengleichstellungsgesetz, etc.) und Objektstandort bzw. -grösse nur ein **Rückbau** (keine Sanierung) in Frage.

- Baumbestand: Linde und Blutbuche (4)

Beide Bäume sind ökologisch wertvoll. Auf Grund von Zustand und Alter sind sie erhaltenswert und eine Fällung wäre zu begründen. Dem Aussenraum wird aber bereits hohe Priorität eingeräumt (ISOS / Denkmalpflege, Bebauungsdichte). Sollte sich bei der weiteren Projektierung zeigen, dass der Baumerhalt die **ortsbauliche Bestvariante** verhindert, sollte der **Entscheid zu Gunsten** der Bebauung fallen. Die Tiefgarage kann das umliegende Strassennetz und den Marktplatz von der Parkierung entlasten und würde damit einen massgeblichen Mehrwert für das Gebiet darstellen. Daher wird in der Priorität auch die Tiefgarage über dem Baumerhalt empfohlen, wobei Erhalt und Tiefgarage sich nach aktuellem Projektstand nicht zwingend widersprechen.

(Ein Versetzen eines oder beider Bäume wäre mit hohem Aufwand verbunden und der Erfolg ist nicht garantiert: Referenz Schlieren = CHF 160'000.- / nicht erfolgreich. Dieser Ansatz erscheint unangemessen und wird nicht empfohlen.)

- Tiefgarage

Der zur Verfügung stehende Perimeter ist beschränkt und die Tiefgaragenrampen sind prägende Geländeinschnitte. Dies lässt auf eine periphere Anordnung der Rampen parallel zum Strassenverlauf folgern. Dabei ist jedoch festzustellen:

- . Arealentkopplung vom öffentlichen Raum, stärker als heute mit der blauen Zone
- . Schmidstrasse: keine Integration in ein Neubauvolumen anzustreben (Dimension Neubauvolumen, EG: Gebäudetiefe, Zugang, Belichtung)
- . Pestalozzistrasse: Rampe in der Strasse für Erhalt Kastanien

Eine Tiefgarage scheint umsetzbar, inkl. Unterbau der Turnhalle. Deren Erschliessung entspricht jedoch der (wünschenswerten) durchlässigen Einbindung des Areals in den öffentlichen Raum nicht.

- Zonenplan

Für die optimale ortsbauliche Lösung wird ein Antrag auf Zonenplanänderung empfohlen:

- . Entlassung des Ausläufers Südwest aus der Freihaltezone (5)
- . Entlassung der Freihaltezone Nord (6) aus der Freihaltezone:  
Entlassung Kastanien und Platanen aus Naturobjekteplan zu beantragen
- (. Wenn seitens der Bauverwaltung nicht zwingend, ist eine Zonenplanänderung bei einer Nutzung der Parzellen 2757/522 durch die Schule von WAZ4 auf OeBA nicht unbedingt anzustreben. Dies auch hinsichtlich der Möglichkeit eines Sondernutzungsplans.)
- (. Evtl. könnten bei einer Zonenplanänderung die Vorschriften der OeBA: Baureglement hinterfragt werden.)

- Baulinien / Sondernutzungsplan

Der Spielraum innerhalb des Perimeters ist stark eingeschränkt, weshalb für ein Varianzverfahren die Anpassung der Baulinien in Aussicht gestellt werden sollte. Die vorangehende Situation enthält einen Vorschlag für die neuen Baulinien. Zu Gunsten der Termine könnte die Anpassung der Baulinien vor einem Varianzverfahren angegangen werden, wobei nachträgliche Änderungen (z.B. bei der Kreuzung West) damit praktisch ausgeschlossen sind.

Der Sondernutzungsplan kann eine lohnenswerte Option bezüglich einer freieren Ausformulierung der Neubauvolumen sein. Es geht dabei insbesondere um die Höhengestaltung im Zusammenhang mit einem Attikageschoss. Die Höhengestaltung sollte nicht über den Vorgaben der Zone WAZ4 liegen. Ein Sondernutzungsplan sollte erst nach dem Varianzverfahren (und nur nach Erfordernis) in die Wege geleitet werden.

- Projektperimeter

Gemäss Sitzung 17.08.2022 wird der festgehaltene Perimeter empfohlen. Zum Umgang mit der Nordwiese (7) ist Folgendes anzumerken. Die von Turnhalle und Schulhaus gefasste Nordwiese soll falls möglich als Freiraum bleiben:

- Erhalt / Stärkung des Arealcharakters und Bezug zum öff. Raum / Durchlässigkeit
- Erhalt Lesbarkeit des ursprünglichen baulichen Ensembles
- Bei Ersatz / Rückbau Annex: Stärkung Bezug Schulhaus - Grünraum wünschenswert

Hinsichtlich der Perimeterdefinition ist zu berücksichtigen, dass bei einem Varianzverfahren eine Perimeterverletzung der Teilnehmenden in der Regel zum Verfahrensausschluss führt (Festlegung im Verfahrensprogramm). Als Spielraum kann die Variante Ankauf diskutiert werden, welche juristisch nicht unumstritten sind. Der genaue Perimeterverlauf sollte als absolut eingestuft werden und ist daher so umfassende wie möglich gelöst.

- Betrachtungsperimeter

Wenn sich eine Möglichkeit zum Erwerb der Parzellen 2757 / Raiba und 522 / Privat bietet, wäre ein Kauf hinsichtlich der langfristigen Entwicklung des Schulareals sehr vorteilhaft. Auch ein Erwerb der Nachbarparzelle Südost / 530 könnte sich als lohnenswert erweisen, wobei eine noch umfangreichere Anpassung der Freihaltezone (5a) zu Gunsten der Parzellentiefe zu empfehlen ist.

- Weiteres

- . Für ein Varianzverfahren wird der Beizug eines Landschaftsarchitekten empfohlen (Jury+Teilnehmer).
- . Insbesondere bei Verzicht auf eine Tiefgarage könnten die Anforderungen an eine Wärmezentrale genauer geprüft werden (Zugänglichkeit, Bauteile über Terrain, etc.)

**Langfristige Pendenzen:**

**Bauverwaltung**

- Beurteilung Brandschutz: Gebäudeabstand zu Parz. 530 / Anbau (Eternitfassade)
- Tiefgarage: Gem. Sitzung 08.06.2022 zurückstellen, Beantwortung vor Varianzverfahren
  - . Strategie Zu-/Wegfahrt > Begegnungszone
  - . Abfahrtsrampe in Pestalozzi- und / oder Schmidstrasse möglich?
  - . Bezug Tiefbauamt (zusammen mit Bauamt): unbedingt
  - . Bezug Verkehrsplaner (inkl. Lärmbeurteilung): zu prüfen

**Geometer**

- Massgenaue Angabe Freihaltezone
- Standort Linde und Blutbuche Pestalozzistrasse
- Standort Naturobjekte
- Höhenlage m.ü.M. Turnhalle

**Baumschutz**

- Beurteilung der Bebauungsvarianten hinsichtlich Erhalt Linde + Blutbuche
- Evtl. Wurzelsondierung

**Werkleitungen**

Vgl. Seite 6

**Thema Baurecht**

- Für eine offizielle Stellungnahme zur Teilaufhebung der Freihaltezone / Zonenplanänderung (1. Instanz), sowie einer Baulinienänderung und einem Sondernutzungsplan ist der Bauverwaltung eine Bauanfrage einzureichen. Diese beinhaltet ein entsprechendes Schreiben, sowie ein Baugesuchsformular. Zugehörige Planunterlagen sind noch zu bestimmen.
- Können die neuen Baulinien die Freihaltezone umfassen (> Bereich Nordost): Seitens der Gemeinde sollte dies wahrscheinlich möglich sein - welche Position die Kantonale Instanz dazu einnimmt, kann ohne konkrete Abklärung nicht eingeschätzt werden > Abklärung Kanton?
- Welche Anzahl Parkplätze ist für die Schulnutzung zu realisieren, falls keine Tiefgarage erstellt wird?

**Sekundarschule**

- Detaillierte Prüfung Realisierung Raumprogramm = Grundrisse:
  - . Variante B1 ?
  - . Perimeter ?
- (- Evtl. Bedarfsnachweis 2x 1-fach Turnhalle)

**Weitere Interessenten > Gem. Sitzung 08.06.2022 zurückstellen**

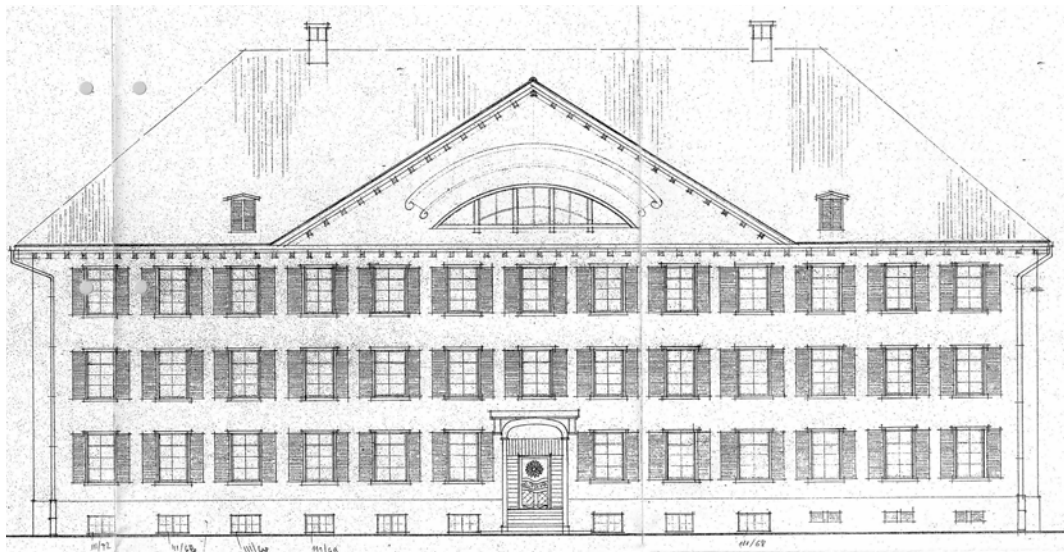
- Der Platz auf dem Perimeter ist eingeschränkt - dennoch anfragen (?):  
Wärmezentrale Stadtzentrum / Musikschule / Veranstaltungsraum: WEGA ?
- Interessen / Vorgehen Parzellennachbarn: z.B. Raiba > Kt. Verwaltung

**Fachplaner (vgl. auch Fragenkataloge) > Gem. Sitzung 08.06.2022 zurückstellen**

- Team:
  - . Geotechnische Beurteilung . Haustechnik
  - . Brandschutz . Bauphysik
  - . Schadstoffuntersuchung . Evtl. Verkehrsplaner
- Sondagen Turnhalle (vgl. Statik): Jetzt ausführen? Budget?
- Rechnerische Überprüfung Statik Turnhalle: Jetzt ausführen?
- Umfang: ausschliesslich Turnhalle? Schulhaus? (Statik, Schadstoffe, etc.)

**Bisher nicht geprüfte Konzeptansätze (zur Information)**

- Schulische Nutzung verstärkt auf Betrachtungsperimeter (nur Var. 3): Unsicherheit
- Neubau Turnhallen nebeneinander statt gestapelt: Flexibilität, EG-Anschluss Schule
- 1 Turnhalle (oder 2) komplett unter Terrain: Tiefgarage / Raumqualität - Aufwand
- Bebauung Perimeterbereich Nord / Brunnen: Räumlicher Anschluss Begegn.-Zone
- Erhalt Kindergarten: gem. Ausschreibung S. 9 zu ersetzen
- Höhe Bauvolumen über Zone WAZ4: Ortsbau, Schulnutzung



**Planungskommission**

Funktion	Behörde / Unternehmen	Ansprechpartner	Adresse	Tel.	Mail
Bauherrschaft	Schule Weinfelden:				
	. Schulgemeinde - Präsidium	Thomas Wieland	Freiestrasse 5	071 622 33 10	t.wieland@sekweinfelden.ch
	. Schulsekretär	René Diethelm	8570 Weinfelden	071 622 33 10	r.diethelm@schuleweinfelden.ch
	. Schulleitung Sekundarschule Pestalozzi	Michel Carrillo		071 622 92 08	m.carrillo@sekweinfelden.ch
Denkmalpflege	Amt für Denkmalpflege	Giovanni Menghini (gm)	Ringstrasse 16 8510 Frauenfeld	058 345 67 00	denkmalpflege@tg.ch
Kanton Thurgau	Hochbauamt	Roland Ledergerber	Promenadenstr. 8 8510 Frauenfeld	058 345 64 40	roland.ledergerber@tg.ch
Bauamt	Stadt Weinfelden: Leitung	Martin Belz	Rathausstrasse 2	071 626 83 76 8570 Weinfelden	martin.belz@weinfelden.ch
Bauherren- vertretung	Baukom AG	Markus Giger (mg)	Feldlistrasse 31a	071 245 90 15 9000 St. Gallen	giger@baukom.ch

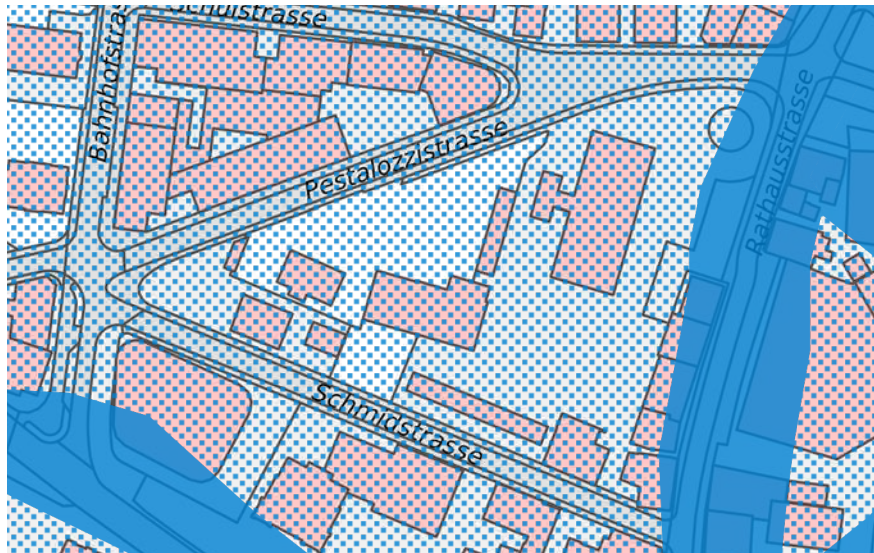
**Beigezogene Planer**

Themenfeld	Behörde / Unternehmen	Ansprechpartner	Adresse	Tel.	Mail
Studien- verfasser	hutterzoller Architektur GmbH	Myrjam Zoller (mz)	Heiligkreuzstrasse 7 9008 St. Gallen	071 722 14 14	m.zoller@hutterzoller.ch
Denkmalpflegerisches Gutachten Turnhalle		Michael Hanak, Kunst-/Architekturhistoriker	Frankengasse 24 8001 Zürich	044 241 35 28 079 769 26 06	hanak@swissonline.ch
Bauingenieur	Ingenieurbüro A. Keller AG > Bisher: Einschätzungen Ortstermin	Peter Wartenweiler Daniela Mazenauer	Sangenstrasse 12	071 626 27 77 071 626 27 82	info@akellerag.ch daniela.mazenauer@kellerag.ch

*Planer / Behörden: AKTUELL NOCH ZURÜCKGESTELLT*

<i>Themenfeld</i>	<i>Unternehmen</i>	<i>Ansprechpartner</i>	<i>Adresse</i>	<i>Tel.</i>	<i>Mail</i>
* Geologie	Brüscheweiler Geotechnik AG	Daniel Brüscheweiler	Marktstrasse 6 8570 Weinfelden	071 620 44 88	info@geotechnik-ag.ch
* Brandschutz	Brandschutz Gerber GmbH	Emmanuel Gerber	Kirchgasse 7 8570 Weinfelden	071 552 20 55	info@bs-gerber.ch
* Haustechnik	Amstein + Walthert AG	Tobias Fäh	Stammeraustasse 8 8500 Frauenfeld	052 723 22 55	info@amstein-walthert.ch
* Bauphysik	Studer + Strauss AG	Roman Strauss	Schokoladenweg 6 9011 St. Gallen	071 223 33 38	roman.strauss@studerstraus.ch
Kostenplanung	OFFEN				
Schadstoffe	. Schadegg Gebäudesanierung GmbH ?		Langfeldstrasse 80 8500 Frauenfeld	052 511 28 28	info@schadegg-bau.ch
	. Jehle Umweltdienste GmbH		Rheinweg 5 4322 Mumpf	062 873 55 65	björn.brecht@jehle-umweltdienste.ch
Lärmgutachten	. F. Preisig AG, Bauingenieure und Planer SIA USIC	Lärm: G. Gerstenberger > Interne Referenz: Kt. SG	Schreinerstrasse 1 9000 St. Gallen	044 308 85 35	gina.gerstenberger@preisigag.ch
Verkehrsplaner	. Planimpuls AG Bauingenieure SIA > Laufendes Projekt Bahnhof		Nationalstrasse 19 8280 Kreuzlingen	071 677 00 80	info@planimpuls.ch
Tiefgarage	Bauamt: Leiter Tiefbau  > Martin Belz ist bei einer Kontaktaufnahme mit Roger Weber beizuziehen.	Roger Weber	Rathausstrasse 2 8570 Weinfelden	071 626 83 78	roger.weber@weinfelden.ch
Pro Infirmis	Fachstelle Hindernisfreies Bauen	Urs Hähni	Hungerbühlstrasse 10 8500 Frauenfeld	052 746 10 43	urs.haehni@proinfirmis.ch
Unfallverhütung	bfu				

\* Honorarofferte vorliegend



- Ueberflutung
- Ueberflutungsbereich gemaess Extremereignisstudie Thur
- Ueberflutungsbereich

- Belastete Standorte      ÖREB: Kein Eintrag
- Geologische  
Übersichtskarte      Untere Flächen:  
Quartär, jüngere Glazialschotter und Flussschotter (bis postglazial)
- Gewässerschutz      . Schutzbereich Au  
                                 . Grundwassergebiet: Schotter-Grundwasserleiter in Tälern  
                                 Mächtigkeit: 10  
                                 (Grundwassermodell Thurtal)
- Grundwasservorkom.      Schotter-Grundwasserleiter in Tälern:  
                                 mittlere Grundwassermächtigkeit, nachgewiesen (Mächtigkeit: 10)
- Erdwärmesonden      Generell verboten
- Naturgefahren:  
Gefahrenhinweiskarte      Perimeter im Überflutungsbereich gem. Extremereignisstudie Thur  
                                 Freihaltezone angrenzend an Rathausstrasse: Überflutungsbereich
- Gefahrenkarte      Keine Gefährdungen eingetragen
- Gefährdung  
Oberflächenabfluss      Einträge mit Fliesstiefe  $\leq 0.1\text{m}$

**Frageliste**

- 2 Geschosse unter Terrain      z.B. für Tiefgarage 1- bzw. 2-geschossig  
                                 Möglich / sinnvoll?
- Baugrubensicherung      Böschungen, mögliche Sicherungen  
                                 (vgl. Tragwerk: Abstände zu Bestandesbauten)
- Spezialfundationen      Erforderlich? Vermutet im Bestand?
- Zusatzlast auf Turnhalle      Möglich?
- Unterbau Turnhalle Tiefgarage      Möglich?
- Sondagen /Baggerschlütze      Aktuell erforderlich / Zeitpunkt?

Brandschutz

Turnhalle

- Umnutzung vorgesehen      Prüfung neues Brandschutzkonzept:  
Brandabschnitte und Fluchtwege
- Bestätigung Gebäudeabstand (Schulhaus: Holzläden)
- Feuerwehrezugang

*Schulhaus \**

- *Brandabschnitte*
- *Fluchtwege*
- *Blitzschutz*
- *Einzelbauteile*      *RWA, Nasslöschposten, Innentüren, Oberflächen*
- *Empfehlung BMA*
- *Sofortmassnahmen*

*Kindergarten \**

*Dito Schulhaus*

*\* Als Offertzusatz separat ausgewiesen: Ausführung offen*

**Bauphysik**

**Turnhalle**

- Beurteilung Gebäudehülle:
  - . über Terrain (inkl. Dach)
    - . Allgemeinzustand, inkl. exponierte Stellen
    - . Wärmeschutz Winter
    - . Wärmeschutz Sommer (inkl. Baumasse)
    - . Beurteilung zeitgemässe energetische Anforderungen und Komfort
  - . unter Terrain: 1 UG
    - . Allgemeinzustand, inkl. exponierte Stellen
    - . Feuchtigkeit
  - . Ertüchtigungskonzept
    - Schriftlich, ohne Details oder Fassadenschnitte
  - . Sondagen
    - Aktuell erforderlich? Was / wo?
- Lüftung
  - Generelle Empfehlung für Umnutzung: Ja / nein
- Schallschutz
  - Generelle Empfehlung Innenlärm u. Aussenlärm
- Energetischer Standard
  - Generelle Empfehlung
  - (Ohne prov. Energienachweis)

**Schulhaus \***

- Dito Turnhalle
- Zusätze
  - Raumakustik

**Kindergarten \***

- Keine Leistungen (?)

\* Als Offertzusatz separat ausgewiesen: Ausführung offen

**Haustechnik**

**Turnhalle**

- Bestand
  - Auflistung Bestandesinstallationen
- Lüftung
  - Generelle Empfehlung für Umnutzung: Ja / nein
- Sanitär
  - Beurteilung Weiternutzung Grundleitungen: Wasser / Kanalisation
- Heizung
  - Varianten-Empfehlungen:
    - . Wärmeerzeugung Einzelneubau
    - . zentrale Wärmeerzeugung Gesamtareal, inkl. Schulhaus
    - . Neuentwicklung Wärmeverbund Stadtzentrum (Energierichtplan) ?
- Kühlung
  - keine Massnahmen vorzusehen
- Elektro
  - . Stromerzeugung: Photovoltaik sinnvoll ja/nein? (. Später: Prüfung Anschlussleistung)
- Hinweise
  - . Areal in Verbotzone Erdwärmesonden
  - . Unternehmer für den Unterhalt sind bekannt

**Schulhaus \***

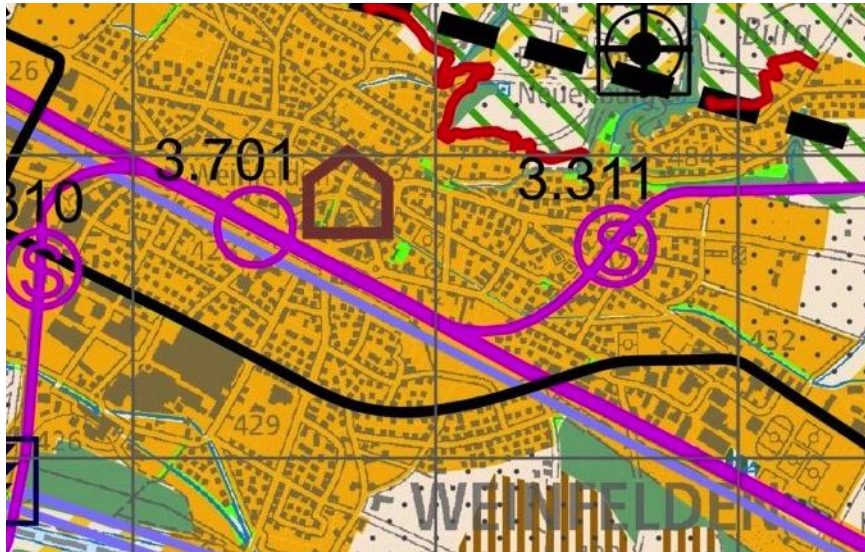
- Bestand
  - Auflistung Bestandesinstallationen,
- Beurteilung Zustand
  - alle Gewerke
- Heizung
  - Empfehlung aktueller Heizungsersatz (?)

**Kindergarten \***

- Keine Leistungen (?)

\* Als Offertzusatz separat ausgewiesen: Ausführung offen





Kantonaler Richtplan, Thurgau 1:25'000 / Juni 2020



Kommunaler Richtplan, Weinfelden 1:5'000 / 15.08.2017

Ausgangs-  
lage

Richtplan-  
inhalt

### 1. Siedlung

- Siedlungsgebiet: Bauzonen und künftige Baugebiete (1.1)
- Siedlungsgebiet: Freihaltezonen (1.1) u. Intensiverholungsgebiete (5.1)
- Ortsbildschutzgebiete (1.10)  
besonders wertvoll / wertvoll

### 3. Verkehr

- Hochleistungsstrassen mit Gegenverkehr (3.2)
- Bahnlinien, doppelspurige Normalspur (3.3)
- Kreuzungsstationen und -stellen / Bahnstationen (3.3)
- Bahnhofgebiete (3.7)

### Siedlung

Ausgangs-  
lage

Richtplan-  
absicht

- Dorf- und Zentrumszonen
- Öffentliche Zonen
- Spezial- und Freihaltezone
- Gebiete mit Erneuerungs- und Verdichtungspotential (S2)
- Gebiet Ortszentrum (S3)

### Planungsgrundsätze | Ziele

- Folgen des Strukturwandels analysieren und proaktiv mitgestalten.
- Förderung und Ausbau der attraktiven Wohnlagen und des Detailhandels.
- Entwicklung Detailhandel ausserhalb Ortskern reglementieren u. innerhalb lenken.
- Förderung der gewerblichen Erdgeschossnutzung bei strassenseitigen Gebäuden.
- Förderung der Aufenthaltsqualität und eine Koexistenz aller Verkehrsteilnehmer.
- Der Marktplatz ist als Begegnungsort mit hoher Aufenthaltsqualität aufzuwerten

Gezeichnet: ds	Datum: 22.03.10	Rev.: 14.04.10	Plan: Gr: 123/08
Büro: Architektura GmbH	Bauchstrasse 6		8570 Weinfelden
Bau: Architektura HTL FH	LafabWachschachen-Str.		T: 071 922 56 56 F: 071 922 54 34

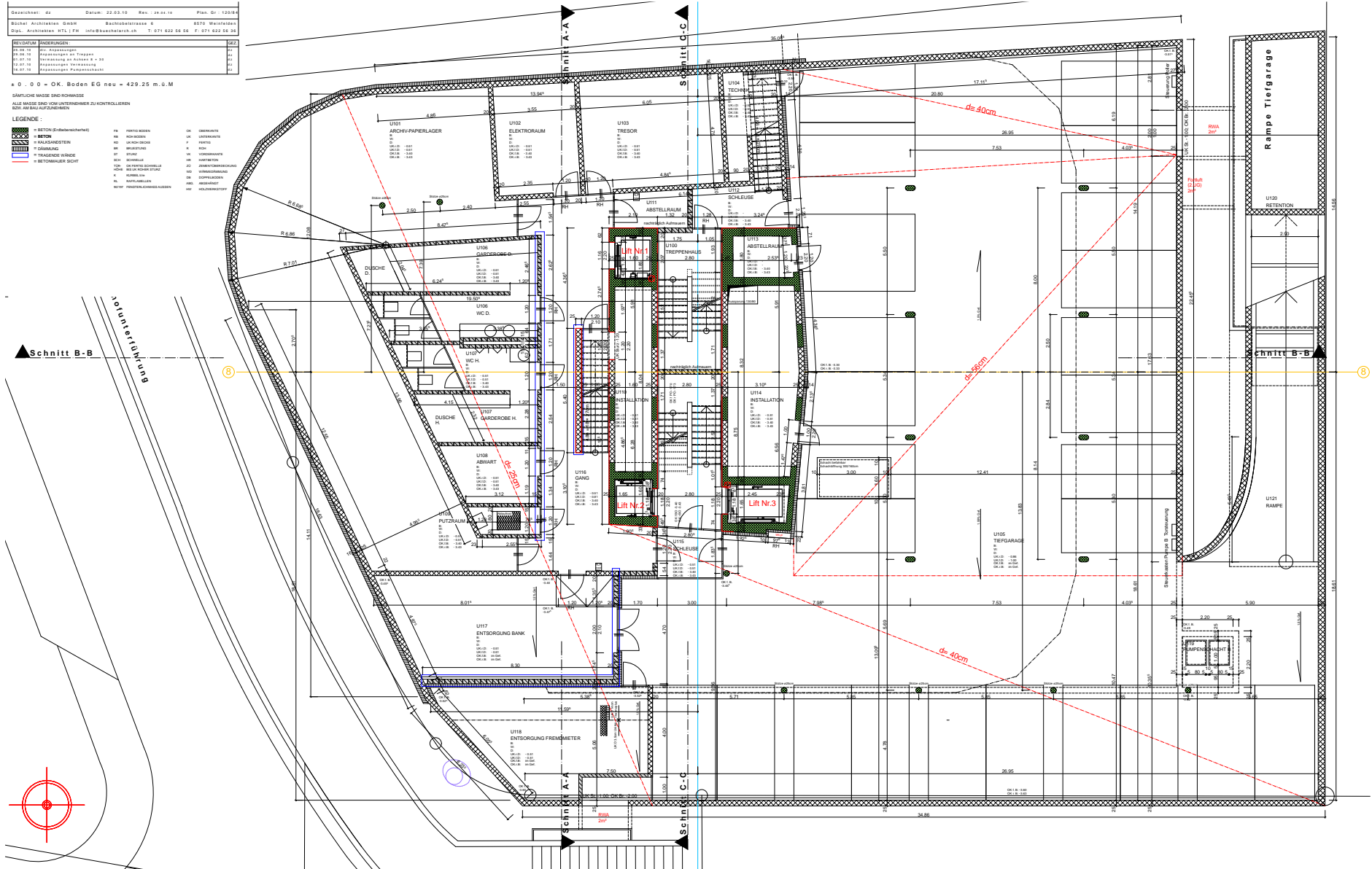
  

NO	INHALT	REV.
01	PROJEKT	01
02	PROJEKT	01
03	PROJEKT	01
04	PROJEKT	01
05	PROJEKT	01
06	PROJEKT	01
07	PROJEKT	01
08	PROJEKT	01
09	PROJEKT	01
10	PROJEKT	01
11	PROJEKT	01
12	PROJEKT	01
13	PROJEKT	01
14	PROJEKT	01
15	PROJEKT	01
16	PROJEKT	01
17	PROJEKT	01
18	PROJEKT	01
19	PROJEKT	01
20	PROJEKT	01
21	PROJEKT	01
22	PROJEKT	01
23	PROJEKT	01
24	PROJEKT	01
25	PROJEKT	01
26	PROJEKT	01
27	PROJEKT	01
28	PROJEKT	01
29	PROJEKT	01
30	PROJEKT	01
31	PROJEKT	01
32	PROJEKT	01
33	PROJEKT	01
34	PROJEKT	01
35	PROJEKT	01
36	PROJEKT	01
37	PROJEKT	01
38	PROJEKT	01
39	PROJEKT	01
40	PROJEKT	01
41	PROJEKT	01
42	PROJEKT	01
43	PROJEKT	01
44	PROJEKT	01
45	PROJEKT	01
46	PROJEKT	01
47	PROJEKT	01
48	PROJEKT	01
49	PROJEKT	01
50	PROJEKT	01
51	PROJEKT	01
52	PROJEKT	01
53	PROJEKT	01
54	PROJEKT	01
55	PROJEKT	01
56	PROJEKT	01
57	PROJEKT	01
58	PROJEKT	01
59	PROJEKT	01
60	PROJEKT	01
61	PROJEKT	01
62	PROJEKT	01
63	PROJEKT	01
64	PROJEKT	01
65	PROJEKT	01
66	PROJEKT	01
67	PROJEKT	01
68	PROJEKT	01
69	PROJEKT	01
70	PROJEKT	01
71	PROJEKT	01
72	PROJEKT	01
73	PROJEKT	01
74	PROJEKT	01
75	PROJEKT	01
76	PROJEKT	01
77	PROJEKT	01
78	PROJEKT	01
79	PROJEKT	01
80	PROJEKT	01
81	PROJEKT	01
82	PROJEKT	01
83	PROJEKT	01
84	PROJEKT	01
85	PROJEKT	01
86	PROJEKT	01
87	PROJEKT	01
88	PROJEKT	01
89	PROJEKT	01
90	PROJEKT	01
91	PROJEKT	01
92	PROJEKT	01
93	PROJEKT	01
94	PROJEKT	01
95	PROJEKT	01
96	PROJEKT	01
97	PROJEKT	01
98	PROJEKT	01
99	PROJEKT	01
100	PROJEKT	01

± 0.00 = OK. Boden EG neu = 429.25 m.ü.M.  
 SÄMTLICHE MASSE SIND SCHWARZE  
 ALLE MASSE SIND VOM UNTERNEHMER ZU KONTROLLIEREN  
 BEI DEN BAUZEITPUNKTEN

**LEGENDE:**

	BETON		BRICK		PUTZ
	KALKSTEIN		BODENBELAG		FENSTER
	MAUER		TÜR		GELÄNDER
	TREPPEN		LIFT		RAMPE
	BETONMAUER SICHT		BETONMAUER SICHT		BETONMAUER SICHT

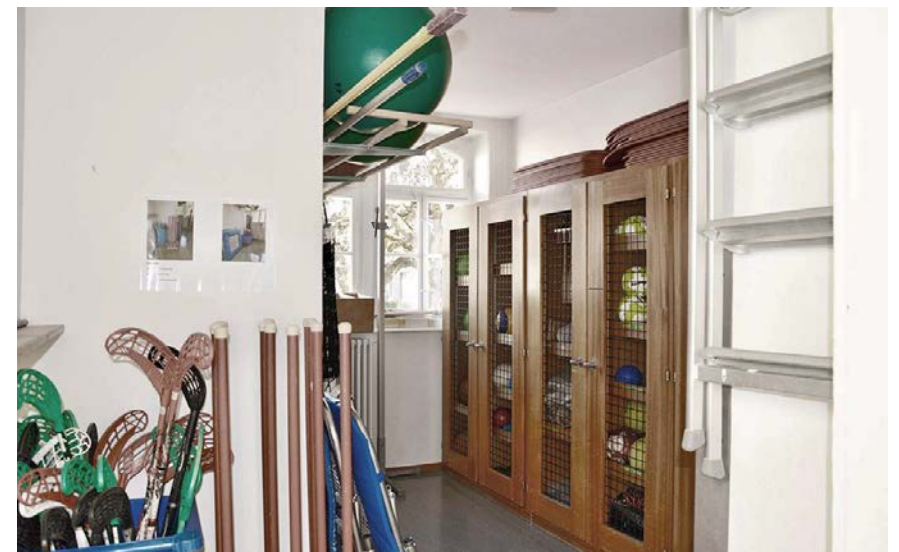


**VOR EINER VERÖFFENTLICHUNG DIESES PLANS, Z.B. IM RAHMEN EINES VARIANZVERFAHRENS, IST DIE ZUSTIMMUNG DER RAIBA / CHRISTOPH GREUTER EINZUHOLEN.**

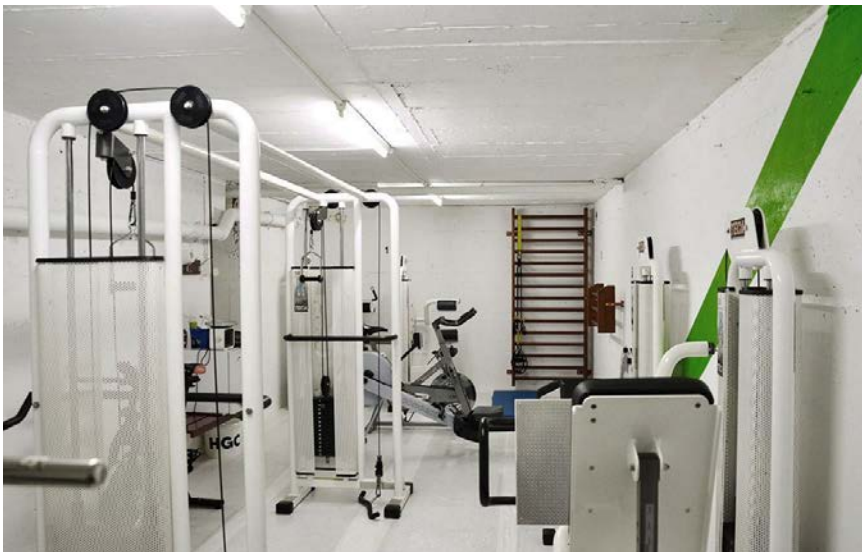


















Heutiger Brunnen Heraklit



Original-Brunnen kurz nach 1870



Pausenkiosk



Fahrradunterstand Schmidstrasse



2 Es sind folgende Brandschutzabstände zwischen benachbarten Bauten und Anlagen einzuhalten:

- a 5 m, wenn die Aussenwände eine äusserste Schicht aus Baustoffen der RF1 aufweisen;
- b 7.5 m, wenn eine Aussenwand eine brennbare äusserste Schicht aufweist;
- c 10 m, wenn die Aussenwände eine brennbare äusserste Schicht aufweisen.

3 Die Brandschutzabstände dürfen reduziert werden:

- zwischen Einfamilienhäuser;
- zwischen Bauten geringer Höhe; *bis 11 m Gesamthöhe*
- zwischen Bauten mittlerer Höhe, wenn die Aussenwände, mit Ausnahme von offenen Fenstern und Türen, einen Feuerwiderstand von mindestens 30 Minuten aufweisen. *bis 30 m Gesamthöhe*

Die reduzierten Brandschutzabstände betragen mindestens:

- a 4 m, wenn die Aussenwände eine äusserste Schicht aus Baustoffen der RF1 aufweisen;
- b 5 m, wenn eine Aussenwand eine brennbare äusserste Schicht aufweist;
- c 6 m, wenn die Aussenwände eine brennbare äusserste Schicht aufweisen.

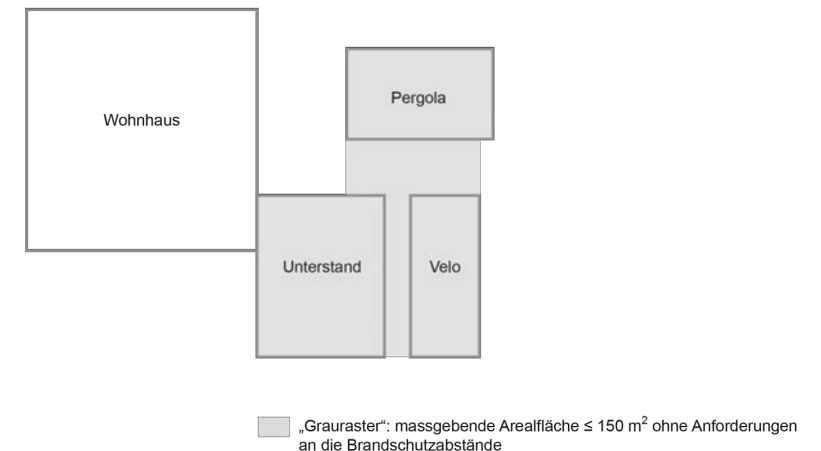
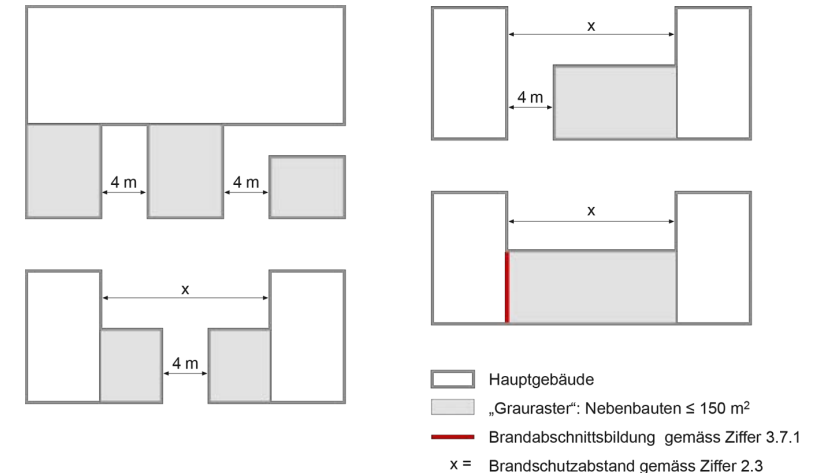
4 Brennbare Anteile der Aussenwandflächen oder vorspringende Teile von Bauten und Anlagen wie Balkone, Dachvorsprünge und Wintergärten sind entsprechend zu berücksichtigen. Dachuntersichten sind davon ausgenommen.

## 2.3 Anforderungen für bestimmte Nutzungen

### 2.3.1 Nebenbauten (siehe Anhang)

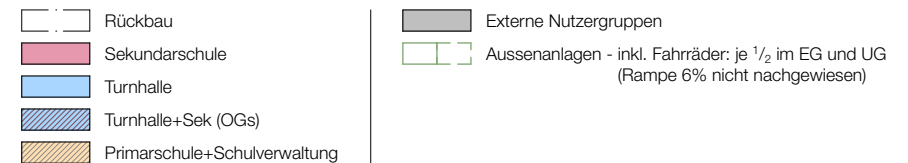
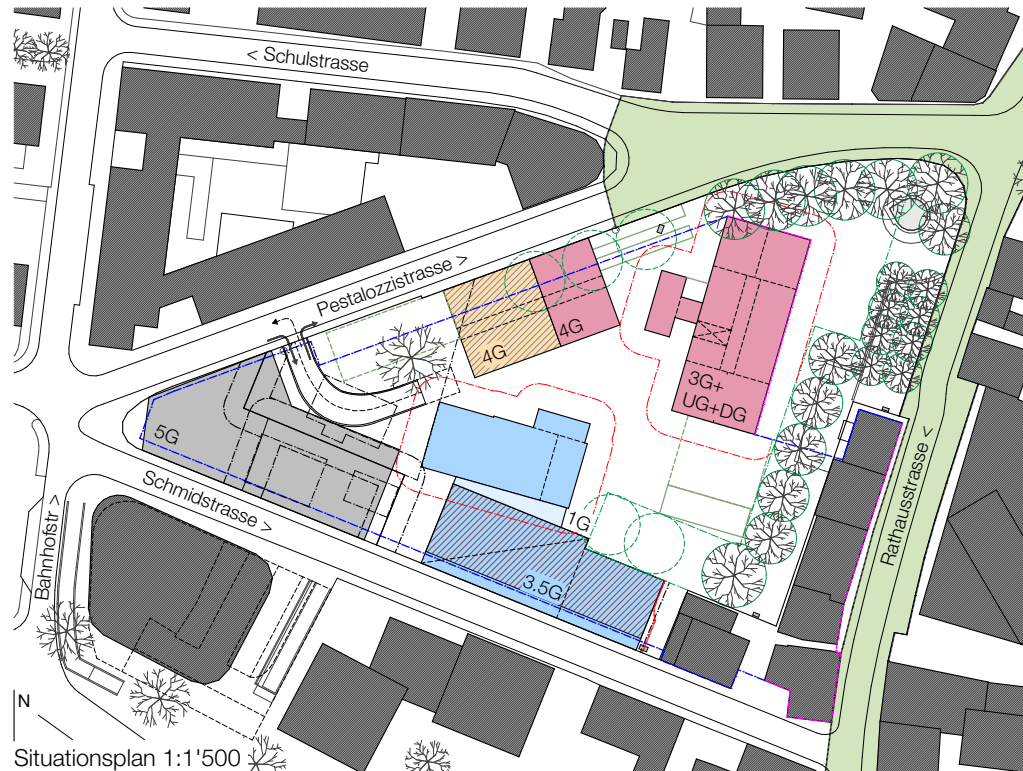
- 1 Nebenbauten sind von den Brandschutzabstandsvorschriften gegenüber grundstückinternen Bauten und Anlagen befreit.
- 2 Diese Bauten haben untereinander und gegenüber benachbarten, grundstücksfremden Bauten und Anlagen einen Brandschutzabstand von 4 m einzuhalten.
- 3 Mehrere Nebenbauten sind untereinander von Brandschutzabständen befreit, sofern die zusammenhängende Arealfläche 150 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.

#### zu Ziffer 2.3.1 Nebenbauten



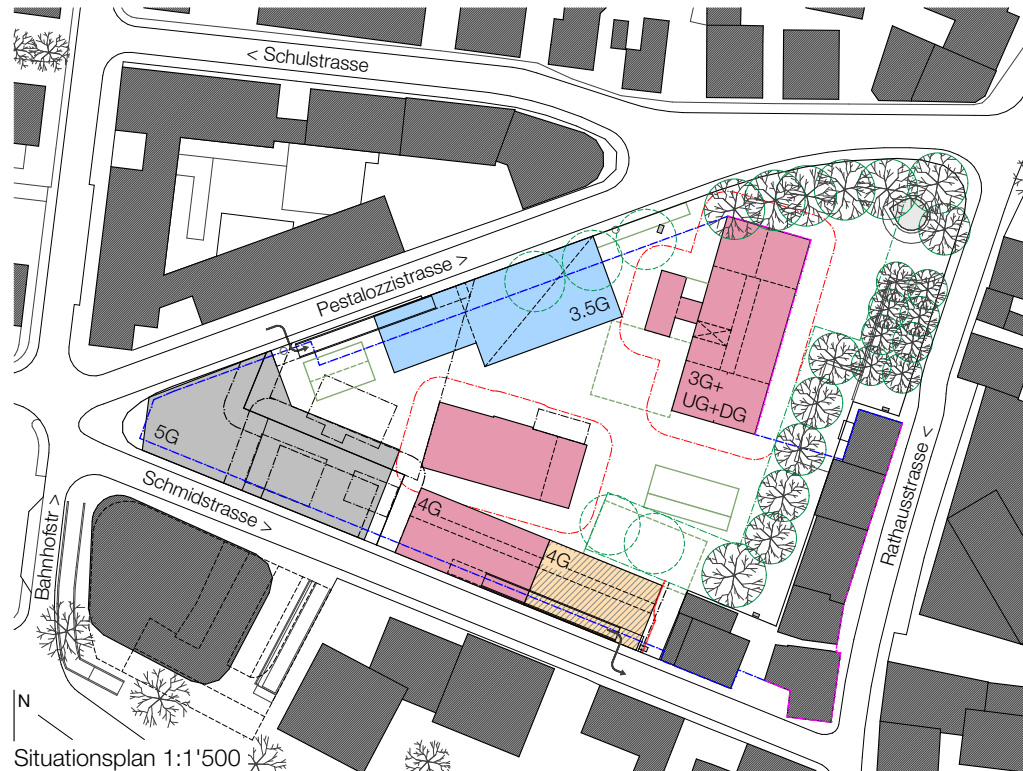
Gemäss Brandschutzrichtlinie "Begriffe und Definitionen" 01.01.2015 / 10-15de sind Nebenbauten wie folgt definiert:

Eingeschossige Bauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, keine offenen Feuerstellen aufweisen und keine gefährlichen Stoffe in massgebender Menge gelagert werden (z. B. Fahrzeugunterstände, Garagen, Gartenhäuser, Kleintierställe, Kleinlager) wenn ihre Grundfläche 150 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.



Schulhaus Pestalozzi	Evtl. fakultative Ertüchtigung gem. Grobbeurteilung
Neubau Pestalozzistrasse	. Sekundarschule, Primarschule + Verwaltung . 2-Bünder Nord-Süd
Turnhalle Pestalozzi	. Sanierung u. Weiternutzung als Kleinhalle (reduziertes RP) . Direktanbau Schmidstrasse: EG Verbindungsbau und 1 neue 1-fach Turnhalle OGs Schulküche / Werken / Speziallabors / Mehrzweck Untervariante: OGs Primarschule + Schulverwaltung, Reserve ca. 100m <sup>2</sup> > keine Einhaltung Gebäudeabstand erforderlich > Verlust Solitärstellung, enge volumetrische Situation

Kanton Thurgau	. Neubau Betrachtungsperimeter, evtl. spätere Bauetappe
Umgebung	. Einbindung best. Elemente in neues, übergreifendes Umgebungskonzept, eher introvertiertes Konzept . Blutbuche nicht zu erhalten, Linde evtl. ja
Tiefgarage	. Zufahrt / Ausfahrt Pestalozzistrasse . Bei erdgeschossiger Anordnung Turnhalle unmittelbar an der Strasse ist die Ausfahrt nicht parallel Schmidstrasse möglich
Baurecht	. Baulinien sind anzupassen . Sondernutzungsplan: - Neubau Pestalozzistrasse: Vollgeschoss statt Attika - Neubau Schmidstrasse: Attika / Höhe Halle zu prüfen - Neubau Kt. TG: Höhenüberschreitung Anteil OeBA auf WAZ4 und Attika zu prüfen



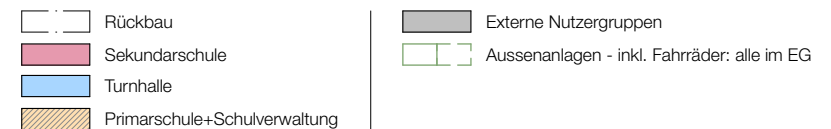
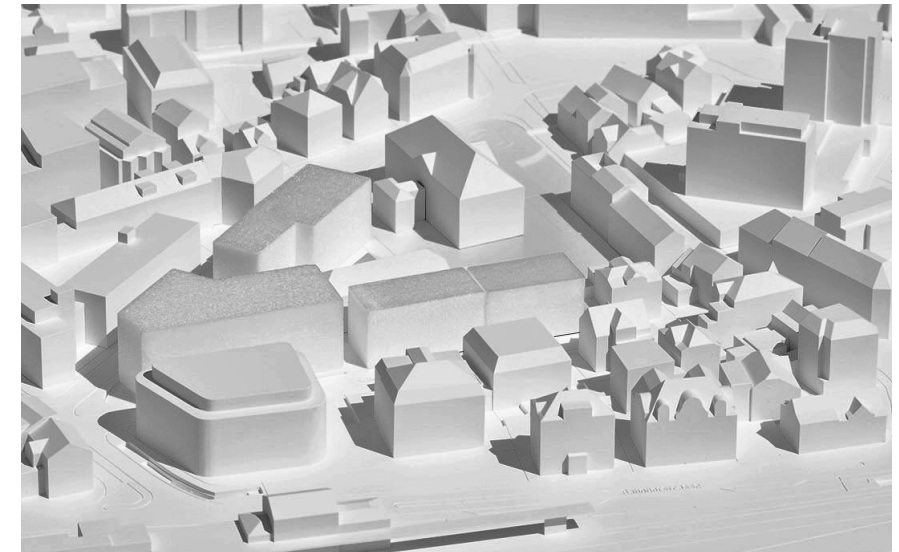
Situationsplan 1:1'500

Schulhaus Pestalozzi Evtl. fakultative Ertüchtigung gem. Grobbeurteilung

Neubau Pestalozzistrasse . 2 neue 1-fach Turnhallen gestapelt  
 .  $\geq 4\text{m}$  Abstand TH Pestalozzi: Fassaden  $\geq 30$  Min. Feuerwiderstand  
 . Höhenlage für möglichst kurze Tiefgaragenrampe

Turnhalle Pestalozzi . Umnutzung Mehrzweckraum / Spezialräume (TH Var. 2.1)  
 . Rückbau Anbau 1968: Bereinigung in Ursprungszustand

Neubau Schmidstrasse . Ergänzung Sekundarschule, weitgehend von Aussenraum entkoppelt  
 > Nutzungsrochaden / Bereinigung Schulhaus Pestalozzi  
 . Primarschule und Schulverwaltung  
 . Gebäudeausrichtung nach Schmidstrasse und/oder Norden

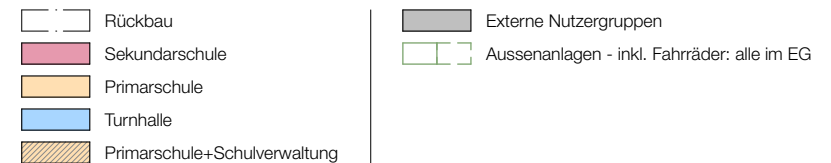
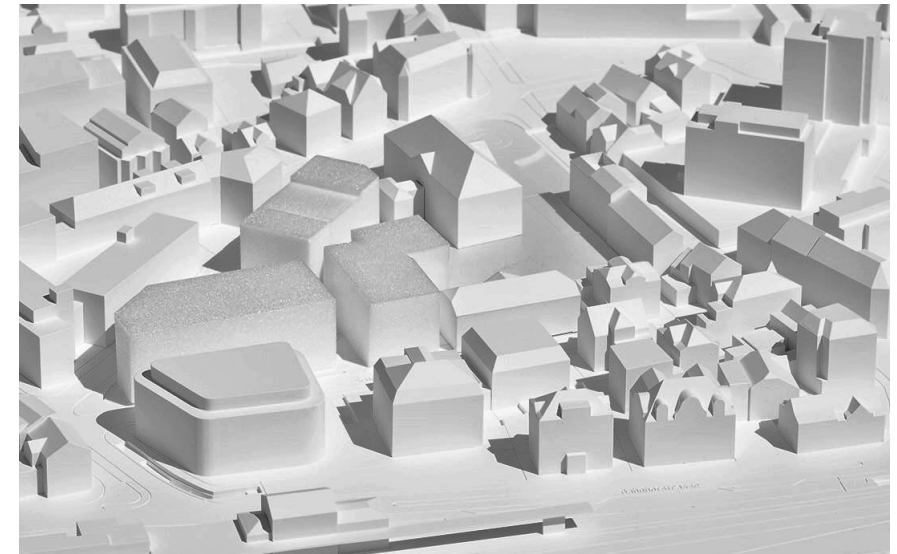
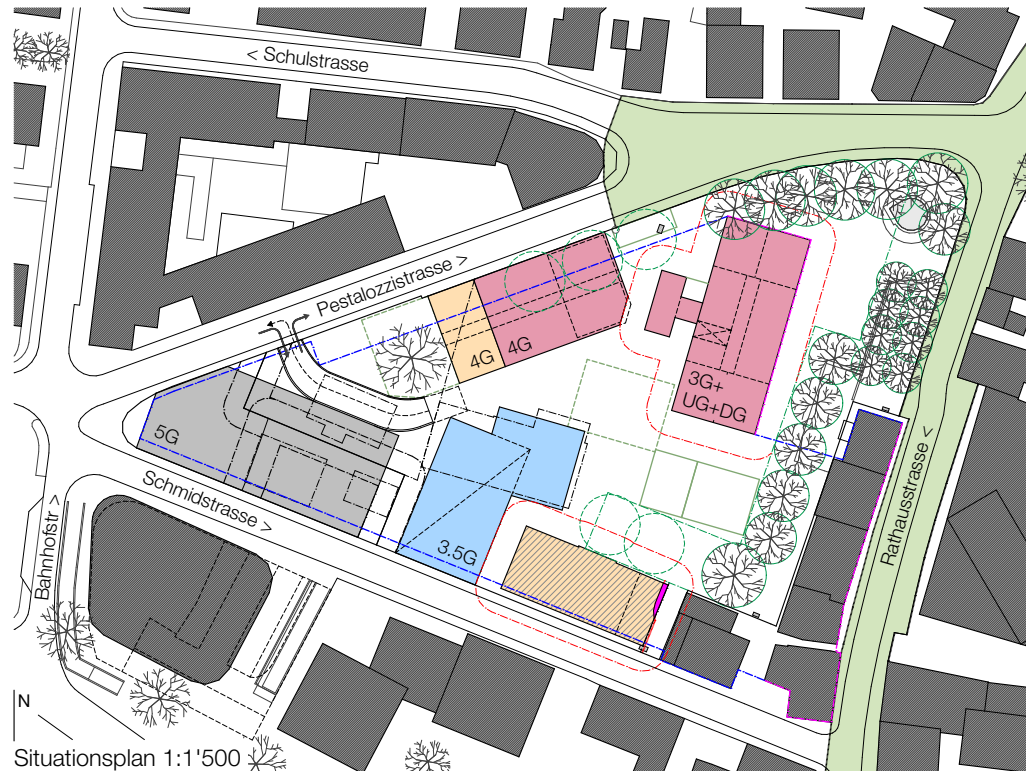


Kanton Thurgau . Neubau Betrachtungsperimeter, evtl. spätere Bauetappe

Umgebung . Einbindung best. Elemente in neues, übergreifendes Umgebungskonzept, eher introvertiertes Konzept  
 . Blutbuche und Linde nicht zu erhalten

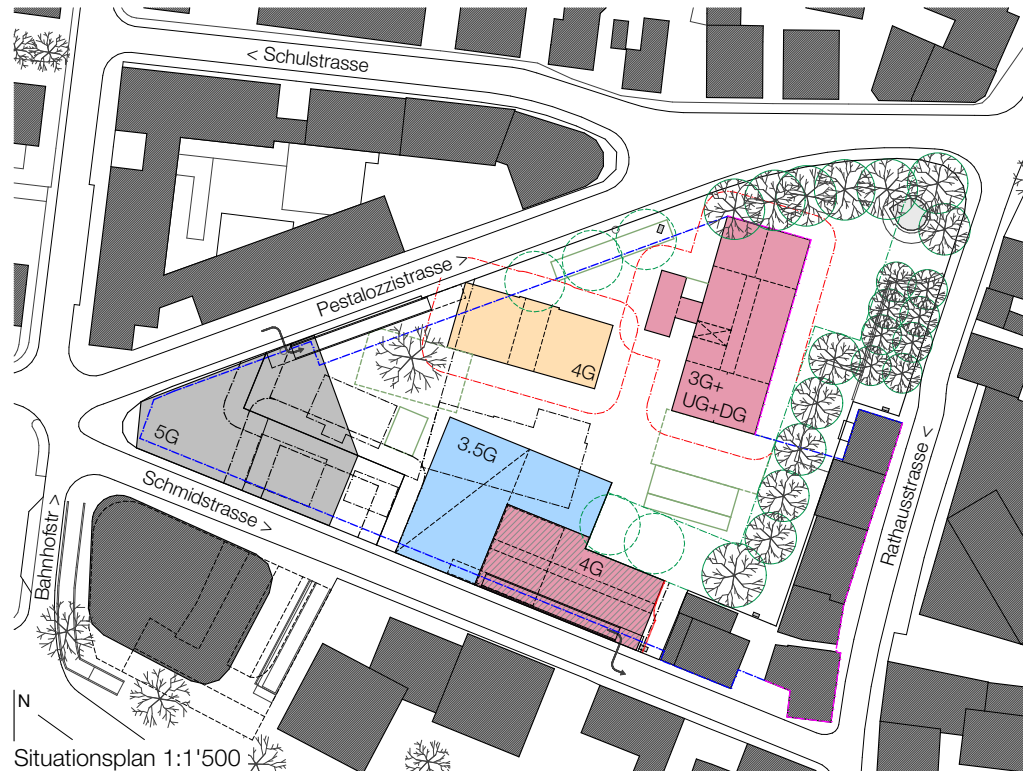
Tiefgarage . Zufahrt Pestalozzistrasse / Ausfahrt Schmidstrasse  
 . Einbettung Rampen so weit möglich in Bauvolumen  
 . Unterbau TH Pestalozzi (Entfall UG)

Baurecht . Baulinien sind anzupassen  
 . Sondernutzungsplan:  
 - Neubau Turnhalle: Höhenüberschreitung  
 - Neubau Schmidstrasse: Vollgeschoss statt Attika  
 - Neubau Kt. TG: Höhenüberschreitung Anteil  
 OeBA auf WAZ4 und Attika zu prüfen



Schulhaus Pestalozzi	Evtl. fakultative Ertüchtigung gem. Grobbeurteilung
Neubau Pestalozzistrasse	. Sekundarschule und Primarschule . 2-Bünder Nord-Süd
Turnhalle Pestalozzi	. Objekt ab EG verschieben (enormer Aufwand) . Ausrichtung an Schmidstr = Verlust Ausrichtung Schulhaus, stärkere Aussenwahrnehmung . Gebäudeabstand Anbau Parzellennachbar Ost nicht gewahrt . Sanierung und Umnutzung Verwaltung / Spezialräume Primar (TH Var. 2.2) > Aufwand gross, ausgewogene Volumerverteilung schwierig
Neubau Schmidstrasse	. 1-fach Turnhallen gestapelt, Höhenlage für möglichst kurze TG-Rampe . Während Bauzeit fehlt die Turnhalle

Kanton Thurgau	. Neubau Betrachtungsperimeter, evtl. spätere Bauetappe
Umgebung	. Einbindung best. Elemente in neues, übergreifendes Umgebungskonzept, eher introvertiertes Konzept . Blutbuche nicht zu erhalten, Linde evtl. ja
Tiefgarage	. Zufahrt / Ausfahrt Pestalozzistrasse . Bei erdgeschossiger Anordnung Turnhalle unmittelbar an der Strasse ist die Ausfahrt nicht parallel Schmidstrasse möglich
Baurecht	. Baulinien sind anzupassen . Sondernutzungsplan: - Neubau Turnhalle: Höhenüberschreitung - Neubau Pestalozzistrasse: Vollgeschoss statt Attika + - Neubau Kt. TG: Höhenüberschreitung Anteil OeBA auf WAZ4 und Attika zu prüfen

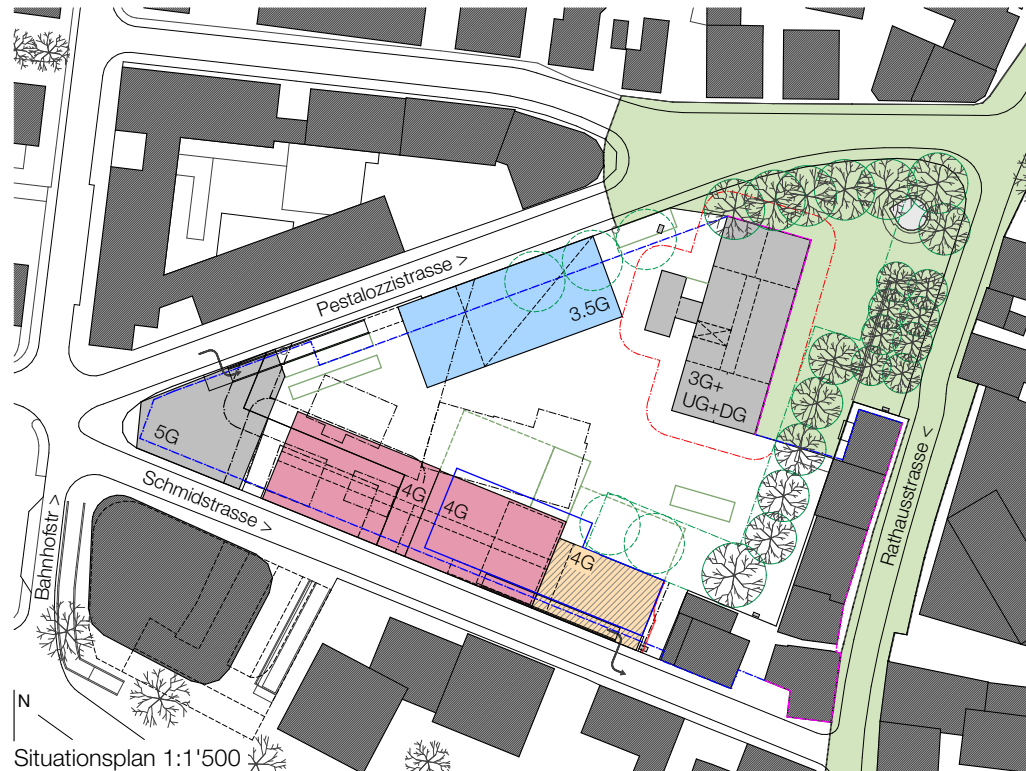


- Rückbau
  - Sekundarschule
  - Primarschule
  - Turnhalle
  - Sekundarschule+Schulverwaltung
  - Externe Nutzergruppen
  - Aussenanlagen - inkl. Fahrräder: alle im EG
- Kanton Thurgau . Neubau Betrachtungsperimeter, evtl. spätere Bauetappe

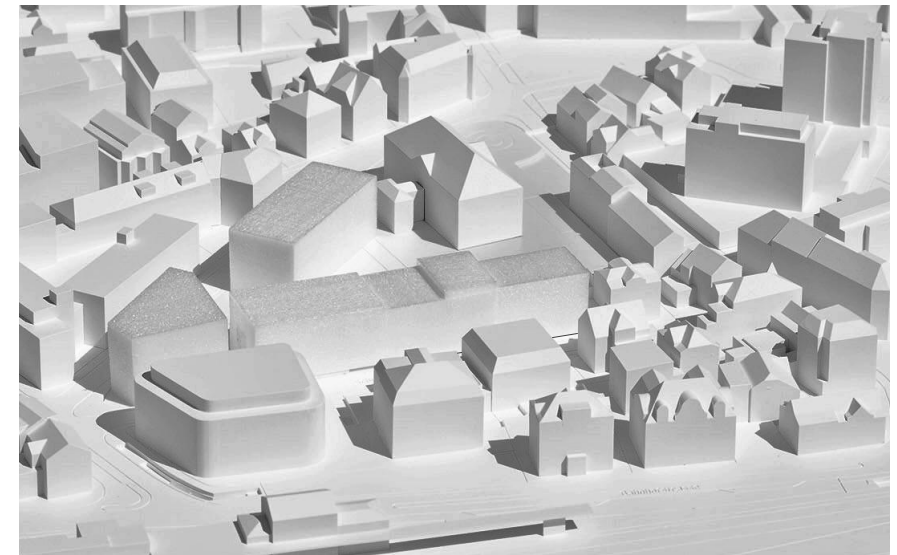
- |                      |   |
|----------------------|---|
| Schulhaus Pestalozzi | Evtl. fakultative Ertüchtigung gem. Grobbeurteilung   |
| Turnhalle Pestalozzi | . Objekt ab EG verschieben (enormer Aufwand),<br>räumliche Ausweitung (evtl.) Begegnungszone<br>Ausrichtung an Schulhaus<br>. Sanierung und Umnutzung Primarschule<br>(TH Var. 2.3)<br>> Aufwand gross, ausgewogene Volumenverteilung schwierig |
| Neubau Schmidstrasse | . Ergänzung Sekundarschule und Schulverwaltung<br>. 2 neue 1-fach Turnhallen gestapelt<br>Höhenlage für möglichst kurze Tiefgaragenrampe<br>> Während Bauzeit fehlt die Turnhalle   |

- |            |  |
|------------|--|
| Umgebung   | . Einbindung best. Elemente in neues, übergreifendes<br>Umgebungskonzept, eher durchlässiges Konzept<br>. Blutbuche nicht zu erhalten, Linde ws. ja                                      |
| Tiefgarage | . Zufahrt Pestalozzistrasse / Ausfahrt Schmidstrasse<br>. Einbettung Ausfahrtsrampe in Bauvolumen<br>. Unterbau TH Pestalozzi (Entfall UG)<br>. Evtl. EW-Verteilkabine versetzen         |
| Baurecht   | . Baulinien sind anzupassen<br>. Sondernutzungsplan:<br>- Neubau Schmidstrasse: Höhenüberschreitung<br>- Neubau Kt. TG: Höhenüberschreitung Anteil<br>OeBA auf WAZ4 und Attika zu prüfen |



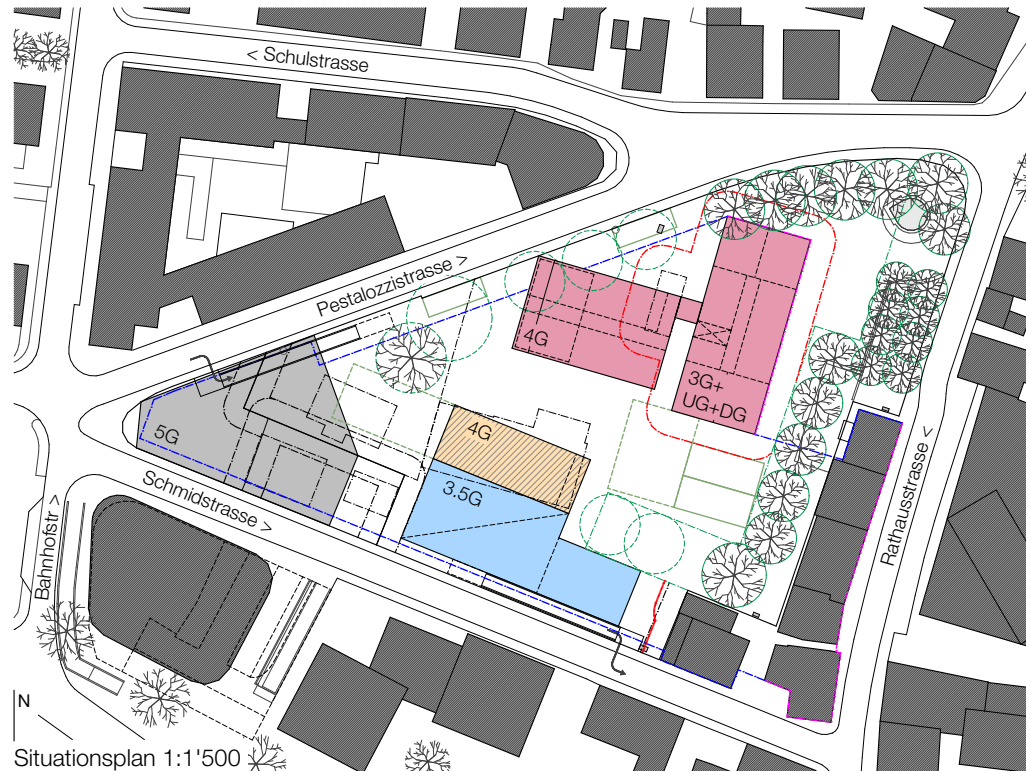


- Schulhaus Pestalozzi . Nutzung als Sekundarschule bis Etappe 2
- Turnhalle Pestalozzi . Neubau Turnhalle Pestalozzistr: 1-fach Turnhallen gestapelt, Höhenlage für möglichst kurze Tiefgaragenrampe  
. Rückbau bestehende Turnhalle
- Neubau Schmidstrasse . Sekundarschule Ergänzung, Primarschule + Verwaltung  
. Gebäudeausrichtung nach Schmidstrasse und/oder Norden
- Zweite Bauetappe:** Betrachtungsperimeter
- Neubauten . Anbau Sekundarschule: als Ersatz Schulhaus Pestalozzi  
. Neubau Kt. TG: Grösse knapp (es fehlen 220m<sup>2</sup> BGF)  
Distanz 2 Gebäude: 2 Nutzungseinheiten?  
> Grundbuchamt, Passbüro, Schulaufsicht



- Rückbau
- Sekundarschule
- Turnhalle
- Primarschule+Schulverwaltung
- Externe Nutzergruppen
- Aussenanlagen - inkl. Fahrräder: alle im EG

- Schulhaus Pestalozzi (2. Bauetappe) . Umnutzung für Kt. Thurgau  
. Baueingabe: zwingend volle Gebäudeeertüchtigung
- Umgebung . Einbindung best. Elemente in neues, übergreifendes Umgebungskonzept, eher introvertiertes Konzept bei öffentlicherer Stellung Schulhaus  
. Blutbuche und Linde nicht zu erhalten
- Tiefgarage . Zufahrt Pestalozzistrasse (Perimeter!) / Ausfahrt Schmidstr.  
. Einbettung Rampen so weit möglich in Bauvolumen
- Baurecht . Baulinien sind anzupassen  
. Sondernutzungsplan:  
- Bearbeitungsperimeter: Höhenüberschreitung  
- Neubau Kt. TG: Höhenüberschreitung Anteil OeBA auf WAZ4 und Attika zu prüfen

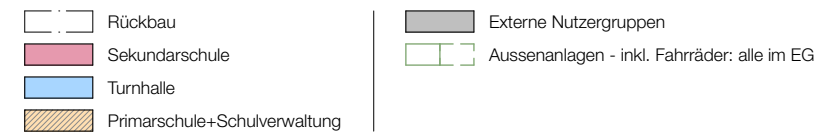
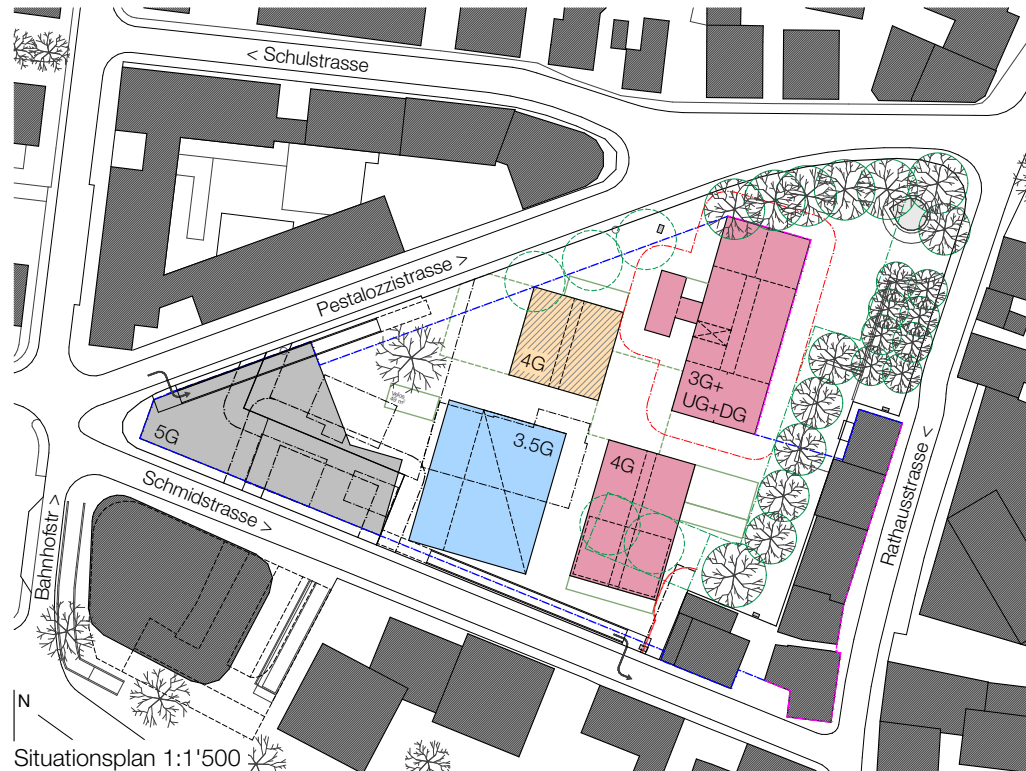


- Schulhaus Pestalozzi
  - . Rückbau Annex West (Sanitäranlagen + Nebeneingang)
  - . Neuer Anbau Sekundarschule Ergänzung + Sanitär
  - . IV-Ertüchtigung Bestand über Anbau: nur bis 1.OG
  - . Evtl. fakultative Ertüchtigung gem. Grobbeurteilung
- Turnhalle Pestalozzi
  - . Rückbau bestehende Turnhalle
- Neubau Schmidstrasse
  - . Neubau Turnhalle Schmidstrasse: 1-fach Turnhallen gestapelt, Höhenlage für möglichst kurze Tiefgaragenrampe
  - . > Während Bauzeit fehlt die Turnhalle
  - . Primarschule und Schulverwaltung, Ausrichtung nach Norden



- Rückbau
- Sekundarschule
- Turnhalle
- Primarschule+Schulverwaltung
- Externe Nutzergruppen
- Aussenanlagen - inkl. Fahrräder: alle im EG

- Kanton Thurgau
  - . Neubau Betrachtungsperimeter, evtl. spätere Bauetappe
- Umgebung
  - . Einbindung best. Elemente in neues, übergreifendes Umgebungskonzept, eher durchlässiges Konzept
  - . Blutbuche nicht zu erhalten / Linde ws. ja
- Tiefgarage
  - . Zufahrt Pestalozzistrasse (Perimeter!) / Ausfahrt Schmidstr.
  - . Einbettung Rampen in Bauvolumen bzw. vergrößerter Abstand Schmidstrasse
- Baurecht
  - . Baulinien sind anzupassen
  - . Sondernutzungsplan:
    - Bearbeitungsperimeter: Höhenüberschreitung
    - Neubau Kt. TG: Höhenüberschreitung Anteil OeBA auf WAZ4 und Attika zu prüfen



Schulhaus Pestalozzi	Evtl. fakultative Ertüchtigung gem. Grobbeurteilung
Turnhalle Pestalozzi	Rückbau bestehende Turnhalle
Schulische Neubauten	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Übergreifender Konzeptansatz, z.B. Einzelbauten nach Nutzungsgruppen in Ausrichtung Schulhaus</li> <li>. Neubau 1-fach Turnhallen gestapelt, zonenkonforme Höhenlage</li> <li>&gt; Während Bauzeit fehlt die Turnhalle</li> </ul>
Kanton Thurgau	. Neubau Betrachtungsperimeter, evtl. spätere Bauetappe

Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Einbindung best. Elemente in neues, übergreifendes Umgebungskonzept, eher durchlässiges Konzept</li> <li>. Blutbuche nicht zu erhalten / Linde ws. ja</li> </ul>
Tiefgarage	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Zufahrt Pestalozzistrasse (Perimeter!) / Ausfahrt Schmidstr.</li> <li>. Ausnahme Rampenlänge: Turnhalle tiefergelegen</li> <li>. EW-Verteilkabine versetzen</li> </ul>
Baurecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Baulinien evtl. nicht anzupassen: Ausnahmegewilligung für Abfahrtsrampen</li> <li>. Zonenplanänderungen Freihaltezone Süd</li> <li>&gt; Maximale Flexibilität, hohes Verfahrensrisiko</li> <li>. Sondernutzungsplan: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bearbeitungsperimeter: Vollgeschoss statt Attika</li> <li>- Neubau Kt. TG: Höhenüberschreitung Anteil OeBA auf WAZ4 und Attika zu prüfen</li> </ul> </li> </ul>