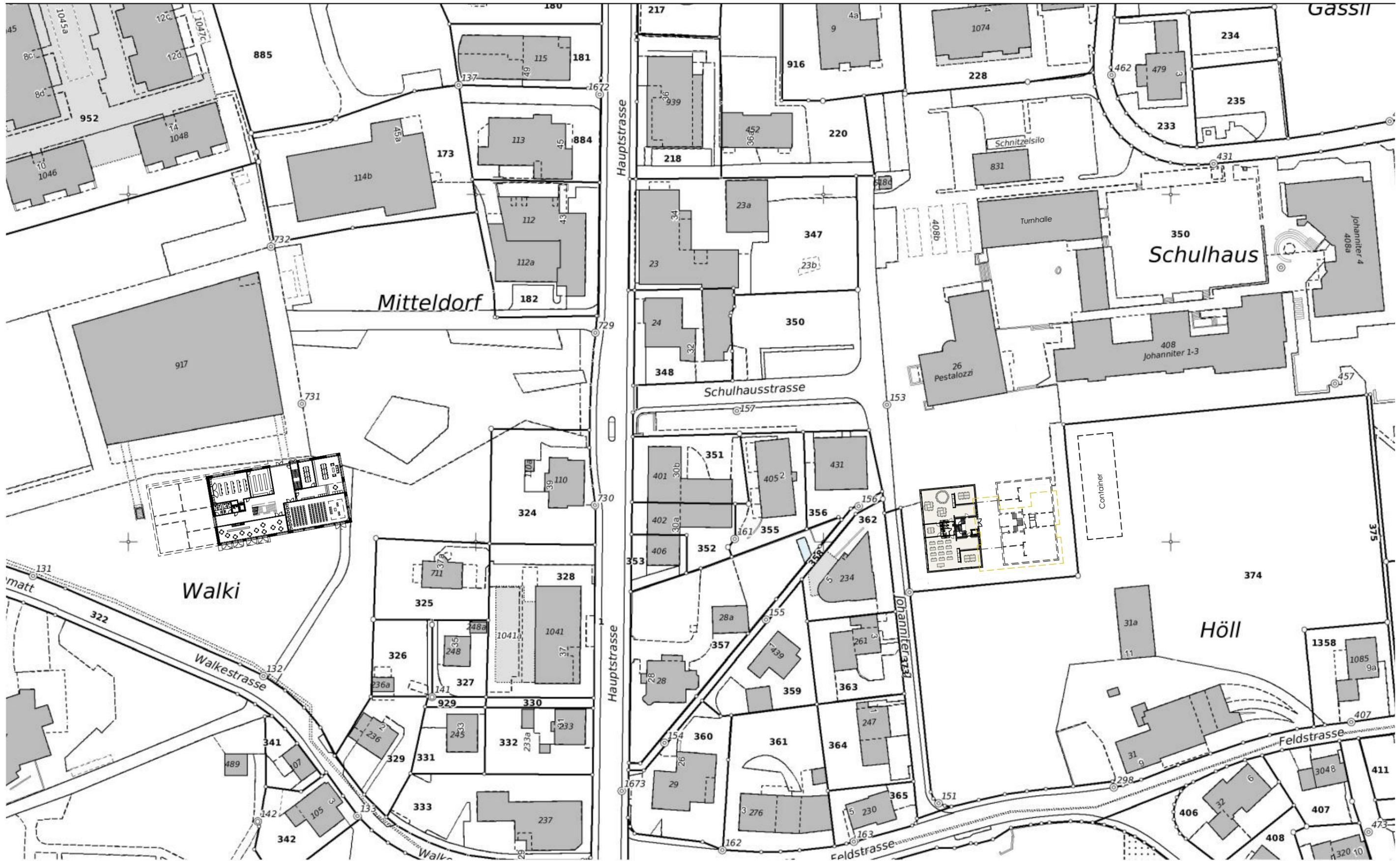
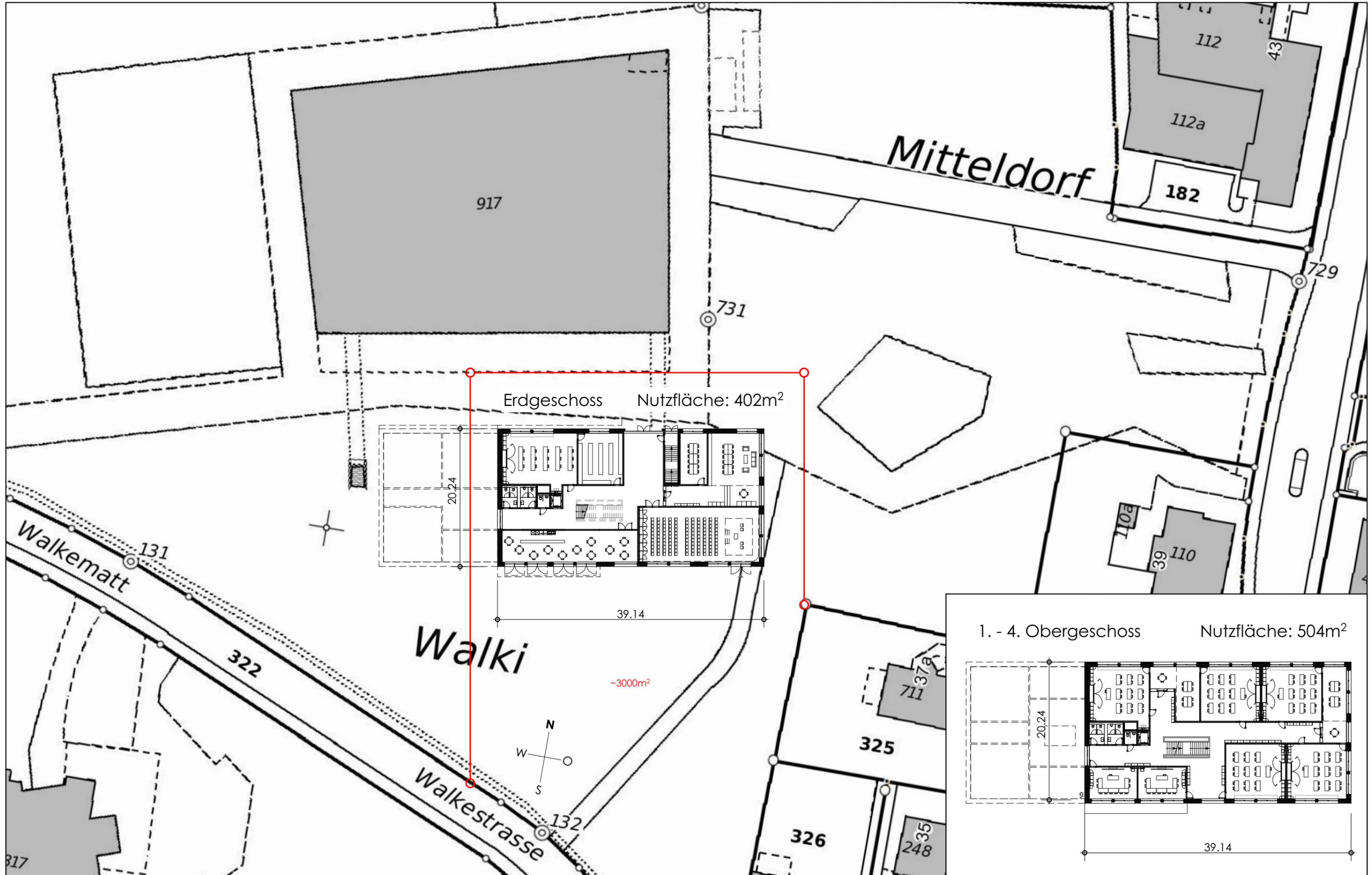


Machbarkeitsstudie Primarschulhaus Reiden im Vergleich



A Vorschlag Schneider & Schneider Standort «Reiden Mitte»

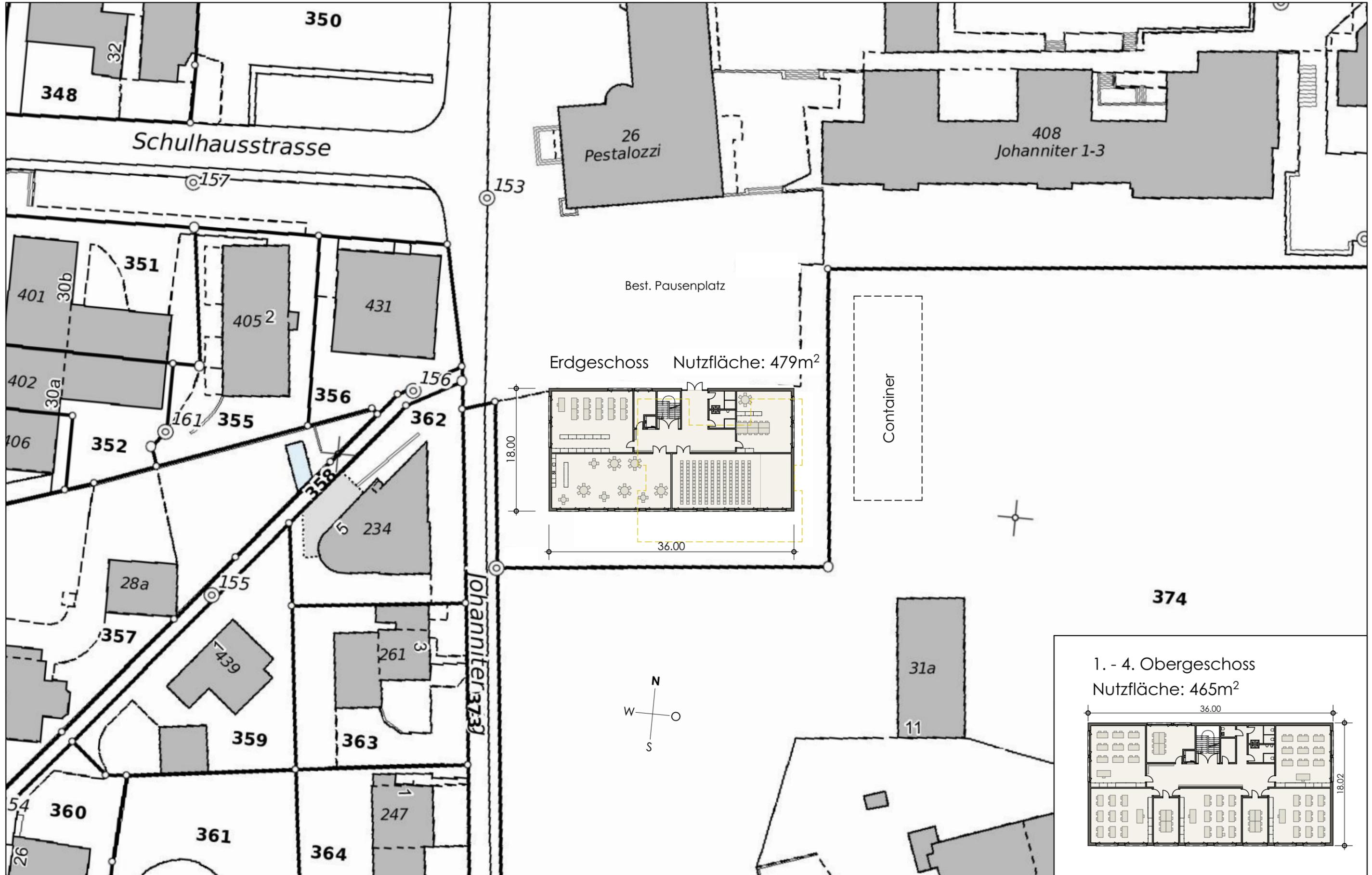
Mst. 1:500
20.02.2018 ZI



B Vorschlag S&S optimiert Standort «Pestalozzi-Areal»

Mst. 1:500

20.02.2018 ZI





Machbarkeitsstudie Primarschulhaus Reiden im Vergleich

Vorbemerkungen:

1. Die Bedarfsanalysen sind nicht nachvollziehbar. Eine verlässliche Planung kann maximal 5 Jahre weit gehen. Die vorhandenen Schulräume werden zu wenig nutzbringend verwendet (s. Langnau).
2. Der Standort «Reiden Mitte» ist ungünstig, weil dieser zu weit weg von der heutigen Schulanlage liegt (Verzettelung), dadurch können Synergien nicht genutzt werden. Dadurch werden die Unterhalts- und Verwaltungskosten zwangsläufig höher.
3. Zur Zeit besteht weder eine Planungs- noch eine Baukommission. Die zukünftigen Benutzer sollten von Anfang an in den Planungsprozess miteinbezogen werden.
4. Der Pavillon beim Pestalozzi-Areal muss bei allen drei Varianten **A**, **B** und **C** rückgebaut werden.

	A Vorschlag Schneider & Schneider Standort «Reiden Mitte»	B Vorschlag S&S optimiert Standort «Pestalozzi-Areal»	C Vorschlag FAKT Dagmersellen etappiert Standort «Pestalozzi-Areal»
1 Kurzbeschreibung	Das vorgeschlagene Projekt ist sehr unwirtschaftlich; Verhältnis Verkehrsfläche zu Nutzflächen mit 38% zu 62% ist sehr ungünstig.	Die optimierte Variante mit einem Verhältnis Verkehrsflächen zu Nutzflächen von 20% zu 80% ist viel wirtschaftlicher. Es sind gleich viele und gleich grosse Räume wie bei Variante A, die es allerdings kurz- und mittelfristig bei weitem nicht alle braucht.	Diese Variante ist sehr wirtschaftlich. Es sind für die Primarschule "Basisstufe" mit 84m ² grössere Schulzimmer vorgesehen als bei Variante A mit 70m ² . Zudem kann im fünf Jahres Rhythmus, je nach Bedarf, in Etappen gebaut werden.
2 Raumprogramm	22 Schulzimmer à 70m ² (18 Schüler pro Zimmer) 16 Gruppenräume 24-32m ² , was zu wenig für die Basisstufe ist. Die Räume sind generell für die Basisstufe zu klein. Im 1. OG ist nur ein WC vorgesehen. Die Nutzfläche beträgt 2'418m ² .	22 Schulzimmer à 70m ² (18 Schüler pro Zimmer) 16 Gruppenräume 24-32m ² ; zu wenig für Basisstufe. Die Räume sind für die Basisstufe generell zu klein. Die Nutzfläche beträgt 2'339m ² .	1. Etappe: 8 Schulzimmer à 84m ² (24 Schüler pro Zi.) 8 Gruppenräume à 28m ² 4 Lehrerzimmer à 19m ² Ausreichend grosse Räume, flexibel nutzbar; auch für Mittagstisch oder Singsaal. Die Nutzfläche beträgt 1'212m ² (1. Etappe)
3 Synergien	Der Standort «Reiden Mitte» ist zu weit von der Schule entfernt; darum ist ein Singsaal, Mittagstisch und grosses Lehrerzimmer etc. zusätzlich nötig.	Vorhandene Räume wie Singsaal etc. können bei Standort «Pestalozzi-Areal» besser gemeinsam genutzt werden.	Vorhandene Räume wie Singsaal etc. können beim «Pestalozzi-Areal» besser gemeinsam genutzt werden. Falls nötig könnte in einer zweiten Etappe der Singsaal ect. realisiert werden.
4 Bauweise	Sehr teure Bauweise; vorgehängte Betonfassade; Erstellungs- und Unterhaltskosten sind bei der Betonfassade hoch. Fluchtweg 3-fach Turnhalle muss abgebrochen und neu gelöst werden.	Bei Massivbauweise mit Kompaktfassade (Steinwolle) sind die Erstellungs- und Unterhaltskosten viel günstiger. Die Zwischenwände können in Trockenbau erstellt werden. (Flexibilität)	Bei Massivbauweise mit Kompaktfassade (Steinwolle) sind die Erstellungs- und Unterhaltskosten viel günstiger. Die Zwischenwände können in Trockenbau erstellt werden. (Flexibilität)
5 Haushälterischer Umgang mit Bauland	Standort «Reiden Mitte» bedeutet, dass viel Land überbaut wird (~3000m ² à 600.- = 1.8 Mio); zudem wird dieses schlecht genutzt, weil nicht unterkellert. Dazu wird ein zusätzlicher Pausenplatz benötigt.	Standort «Pestalozzi-Areal» bedeutet, dass der Pavillon abgebrochen wird und gleichzeitig die Umgebung erstellt wird (Synergie). Der vorhandene Pausenplatz kann genutzt werden; es wird kein zusätzliches Bauland benötigt.	Standort «Pestalozzi-Areal» bedeutet, dass der Pavillon abgebrochen wird und gleichzeitig die Umgebung erstellt wird (Synergie). Der vorhandene Pausenplatz kann genutzt werden; es wird kein zusätzliches Bauland benötigt. Die Unterkellerung für eine Autoeinstellhalle wäre möglich.
6 Etappierung	Etappierung nicht möglich	Etappierung nicht möglich	Etappierung möglich, je nach Bedarf

Machbarkeitsstudie Primarschulhaus Reiden im Vergleich

	A Vorschlag Schneider & Schneider Standort «Reiden Mitte»	B Vorschlag S&S optimiert Standort «Pestalozzi-Areal»	C Vorschlag FAKT Dagmersellen etappiert Standort «Pestalozzi-Areal»
7 Volumen nach SIA 116	5-geschossig 15'565m ³	5-geschossig 11'502m ³	4-geschossig 5'568m ³
8 Kosten			
0 Grundstück	3'000m ² à 600.- = (1'800'000.-)	1'750m ² à 600.- = (1'000'000.-)	1'750m ² à 600.- = (1'000'000.-)
1 Vorbereitungsarbeiten		0.-	0.-
2 Gebäude nach SIA 116	15'565m ³ x 523.50.- (S&S) = 8'149'000.-	11'502m ³ x 523.50.- (S&S) = 6'021'000.-	5'568m ³ x 420.- (FAKT) = 2'344'000.-
3 Betriebseinrichtung	385'000.-	20'000.-	20'000.-
4 Umgebung	169'000.-	169'000.-	169'000.-
5 Baunebenkosten	405'000.-	120'000.-	60'000.-
8 Unvorhergesehenes	271'000.-	100'000.-	50'000.-
Total exkl. Mobiliar	9'705'000.-	6'430'000.-	2'643'000.-
9 Mobiliar	30'000.- x 22 Klassenzimmer = 660'000.-	30'000.- x 22 Klassenzimmer = 660'000.-	30'000.- x 8 Klassenzimmer = 240'000.-
Rundung	35'000.-	10'000.-	17'000.-
Total inkl. Mobiliar	10'400'000.-	7'100'000.-	2'900'000.-
Nutzfläche	EG 402m ² + 1. - 4. OG (4 x 504m ²) = 2'418m ²	EG 479m ² + 1. - 4. OG (4 x 465m ²) = 2'339m ²	EG - 3. OG 4 x 303m ² = 1'212m ²
Kosten/m² Nutzfläche	10'400'000.- / 2'418m ² = 4'301.-/m²	7'100'000.- / 2'339m ² = 3'035.-/m²	2'900'000.- / 1'212m ² = 2'393.-/m²

- Fazit:**
- Die **Variante A** beinhaltet ein viel zu teures Schulhaus. Zudem ist es am falschen Standort (Reiden Mitte) mit zu kleinen Zimmern (70m²), welche gemäss den 5-Jahres-Zahlen nach Lustat nicht gebraucht werden.
 - Die **Variante C** ist ein Schulhaus, welches an die Bedürfnisse angepasst ist, etappiert gebaut werden kann, viel günstiger ist, grössere basisstufengerechte und flexible Räume hat und Synergien nutzen kann. Neben den tieferen Erstellungskosten, entstehen auch viel geringere Kosten für den Unterhalt, Hauswart und Schulleitung. Zudem ist die **Variante C** für die Gemeinde Reiden finanzierbar.
 - Das Bauen mit **Investoren** ist fragwürdig. Wer zahlt die Miete für leere Schulzimmer? Letzlich kommt die Variante mit Investoren für die Gemeinde teurer zu stehen.