



primarschule **NIEDERWIL**

**Bericht und Antrag des  
Primarschulrates Niederwil  
für einen Baukredit  
von SFr. 5 500 000.–**

**Urnenabstimmung  
vom 4. Juli 2021**

**UMSCHUL  
BAUHAUS  
NEUKINDER  
BAUGARTEN**



## Inhalt

Vorwort der Schulratspräsidentin	3
Ausgangslage	4
Projektbeschrieb	8
Kosten/Finanzierung	22
Terminplanung	23
Antrag	23

Im Vorfeld der Urnenabstimmung finden im Schulhaussaal öffentliche Informationsveranstaltungen statt, an denen das Projekt vorgestellt wird.

Mittwoch, 16. Juni 2021	18:00 Uhr, max. 50 Personen
Mittwoch, 16. Juni 2021	20:00 Uhr, max. 50 Personen
Samstag, 19. Juni 2021	ab 09:00 Uhr, Einzelpersonen
Sonntag, 20. Juni 2021	ab 09:00 Uhr, Einzelpersonen

**Wichtig:** Aufgrund der aktuellen Situation ist eine Anmeldung für alle Veranstaltungen **zwingend**. Wunschzeiten werden nach Anmeldungseingang berücksichtigt.  
Tel. 078 707 94 07, Maria Rohner, Schulratspräsidentin

Besten Dank für Ihre Anmeldung bis 15. Juni 2021, 17:00 Uhr

## Vorwort

Geschätzte Schulbürgerinnen und Schulbürger

Dem Primarschulrat und der Baukommission der Primarschulgemeinde Niederwil ist die direkte Information der Bevölkerung sehr wichtig. Dies ist in der aktuellen Situation aufgrund der Einschränkungen durch die Pandemie nur sehr schwer planbar. Auf den folgenden Seiten stellen wir Ihnen unser Projekt Neubau des Kindergartenhauses als Ersatzbau für den kommunal geschützten Riegelbau und die inneren Umbauten inkl. wärmetechnischer Sanierung von eines Teils des Mittelstufenschulhauses vor.

An unserem Grundsatz hat sich seit Beginn der Planung nichts geändert. Unser Ziel ist eine nachhaltige und vernünftige Investition, damit wir auch in Zukunft die hohe Bildungsqualität sicherstellen können. Gleichzeitig möchten wir für die Schülerinnen und Schüler sowie die Lehrpersonen optimale Lehr- und Lernbedingungen schaffen. Wir sind bestrebt, das vorhandene Manko an Schulräumen sinnvoll zu ergänzen und wo immer möglich flexible Raumgefüge zu gestalten.

Für Ihr Interesse und Ihre Unterstützung danken wir Ihnen.

Baukommission Schulraumplanung, Primarschule Niederwil  
Maria Rohner, Schulratspräsidentin

**UMSCHUL  
BAUHAUS  
NEUKINDER  
BAUGARTEN**

## Ausgangslage

Im Amtsbericht 2018/2019 – Schulbürgerversammlung vom 19. März 2019 – haben wir Sie erstmals über unsere Problematik betreffend Schulraum in der Primarschule Niederwil orientiert. Neue Unterrichtsformen, steigende Schülerzahlen, akuter Platzmangel und neue Bauprojekte haben uns zum Handeln aufgefordert. In Zusammenarbeit mit der politischen Gemeinde wurde die Firma Schällibaum AG mit der Schulraumplanung beauftragt. Gemäss den kantonalen Empfehlungen wurde ein Defizit an Schulraum von 5,8 bis 7,8 Einheiten à 75 m<sup>2</sup> festgestellt. Damals genehmigte die Bürgerschaft einen Planungskredit von SFr. 150 000.— für die Ausschreibung eines Projektwettbewerbs für die Schulraumerweiterung.

Im Amtsbericht 2019/2020 wurden Sie über die Ergebnisse des einstufigen Projektwettbewerbs im selektiven, anonymen Verfahren informiert. In einer Informationsveranstaltung wurden die einzelnen Projekte vorgestellt und das Siegerprojekt erläutert. Für die Ausarbeitung des Siegerprojekts wurde ein Projektierungskredit von SFr. 350 000.— bewilligt.

Im Amtsbericht 2020/2021 haben wir Sie über den neusten Stand der Planung informiert. Leider waren die direkte Information und die Organisation einer Schulbürgerversammlung nicht möglich. Nachfolgend ein Auszug aus dem Amtsbericht:

Der Leistungsumfang sieht den Neubau des Kindergartens als Ersatzbau für den kommunal geschützten Riegelbau vor. Unser Riegelhaus ist leider in die Jahre gekommen. Auch mit viel Aufwand und hohen Ausgaben erhielten wir mit einer Renovation nicht die gewünschten und benötigten Räumlichkeiten. Die geplante Positionierung des Neubaus zusammen mit einer hochwertigen architektonischen Gestaltung vermögen die Qualitäten des kommunal geschützten Objektes zu wahren. Der Ersatzbau, bereits liebevoll «Kindergartenhaus» genannt, gliedert sich sehr gut ein. Drei praktisch identische Geschosse bilden das Raumangebot für drei Kindergärten. Das Gebäude ist in Hybridbauweise konzipiert. Das heisst, dass die erdberührten Bauteile und der Treppen Kern in Massivbauweise errichtet werden, während die übrigen Konstruktionen als Holzbau konzipiert sind. Diese Materialwahl spiegelt sich in den Innenräumen wider, der grosse Holzanteil gewährleistet eine ansprechende, der Nutzung entsprechende Raumatmosphäre. Es entstehen sehr schöne Räume, funktionell zugeschnitten auf die Raumbedürfnisse des Kindergartens und trotzdem flexibel genug für andere Nutzungen im Fall von Schwankungen

bei den Klassenzahlen. Der Haupteingang liegt auf Seite des Allwetterplatzes. Auch die Haltestelle des Schulbusses soll zukünftig im Bereich des unteren Parkplatzes zu liegen kommen. Beim Neubau erreicht man über einen gedeckten, grosszügigen Eingangsbereich via Treppenhaus bzw. Aufzug die Garderoben sowie die Kindergartenräume.

Mit den inneren Umbauten werden vor allem der bestehende Saal von aktuell 240m<sup>2</sup> und die Bühne von 50m<sup>2</sup> neu strukturiert. Mit dem Einbau von Trennwänden wird der Saal auf rund 150m<sup>2</sup> verkleinert und die Restfläche als Arbeits- und Aufenthaltsraum für die Lehrpersonen angeordnet. Mit dieser Anpassung und der Auslagerung der Kindergärten gelingt es, die dringend benötigten Räume für die Primarschule zu gewinnen. Zeitgleich mit den inneren Umstrukturierungen soll die wärmetechnische Sanierung dieses Trakts erfolgen. Während der Bauphase verzichten wir aus Kostengründen auf Provisorien. Ein Teil der inneren Umbauarbeiten kann während der Ferienzeit erledigt werden.

Eine ökologische Bauweise ist von zentraler Bedeutung. Die Wärmeerzeugung des neuen Kindergartens erfolgt mittels Erdwärme und Wärmepumpe. Mit der wärmetechnischen Instandsetzung des Aula- bzw. Sporthallentraktes könnte eine Photovoltaikanlage ergänzend installiert werden.

Die Kosten werden rund Sfr. 5,5 Mio. betragen. An einer Urnenabstimmung vom Sonntag, 4. Juli 2021 soll aufgrund des abgeschlossenen Projekts bzw. Kostenvorschlags über den Realisierungskredit abgestimmt werden. Bei Zustimmung zu diesem Kredit folgen das Baubewilligungsverfahren, die Ausführungsplanung und die Submissionen, damit der Baustart im Frühjahr 2022 erfolgen kann. Die Fertigstellung ist voraussichtlich auf den Sommer/Herbst 2023 möglich.

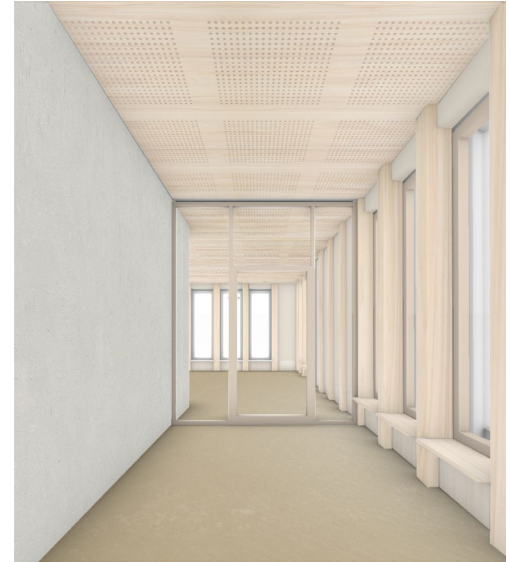
Ausgangslage



Vision



Kindergartenzimmer



Gang

## Ortsbauliches und architektonisches Konzept

Der neue Kindergarten Niederwil (Trakt C) entsteht an der Strasse «Im Dorf» im Ortskern von Niederwil. Er bildet einen Teil des Gebäudeensembles der Primarschule Niederwil.

Östlich neben dem Neubau steht das Primarschulhaus aus dem Jahr 1934 (Trakt A). Daran schliesst weiter im Südosten der Erweiterungsbau aus dem Jahr 1968 an, der in den 1980er-Jahren erweitert wurde (Trakt B).

Die ortsbauliche Struktur wird geprägt durch den historischen Kern um die Kirche und die kleinmassstäblichen Gebäude, die sich entlang der Hauptstrasse aufreihen. Der Neubau nimmt sowohl in seiner Dachform als auch in seiner Positionierung das Bestandsgebäude auf, das er ersetzt.

## Neubau Trakt C

Der Neubau entsteht als Ersatzneubau an der Stelle des Riegelhauses aus der Mitte des 19. Jahrhunderts, das baufällig ist und räumlich und technisch den heutigen Anforderungen einer Kindergartennutzung nicht mehr genügt. Im Sinne des Denkmalschutzes lehnt sich der kompakte Neubau bezüglich der städtebaulichen Lage sowie der Dachform und der Proportionen an das ursprüngliche Riegelgebäude an und nimmt so die ortstypischen Gestaltungsprinzipien auf. Entlang der Strasse «Im Dorf» orientieren sich alle Gebäude entweder mit dem First oder der Traufe zur Strasse. Der neue Kindergarten nimmt in diesem Kontext mit seiner Schrägstellung eine besondere Position ein. Durch die Schrägstellung entstehen automatisch eine Zonierung der Aussenräume, eine attraktive Eingangssituation sowie eine optimale Verbindung zu den Bestandsgebäuden.

Der neue Kindergarten ist auf drei Etagen projektiert, die durch einen übereinanderliegende Erschliessungsbereiche mit interessanten Blickbezügen eng miteinander verbunden sind. Pro Etage ist ein Kindergarten mit einem Klassenraum inkl. der dazugehörigen Nebenräume (Materialraum usw.) vorgesehen. Ein Personenlift gewährleistet die hindernisfreie Erschliessung. Durch die effiziente Anordnung der Nebenräume um einen zentral angeordneten Kern kann die Fassade freigespielt werden und die Hauptnutzflächen werden über grosszügige



Fensterflächen lichtdurchflutet. Die Repetition der Nutzungsverteilung trägt durch effiziente Steigschächte und übereinanderliegende wc-Räume zu einer kostenoptimierten Bauweise bei. Durch die geschickt ausgenutzte Hanglage entsteht ein Kindergarten, der im Erd- und Untergeschoss über einen direkten Ausgang in den Aussenraum verfügt. Zudem wird der Neubau über ein Foyer im Gartengeschoss an den Bestandsbau der Primarschule (Trakt A) angeschlossen. Bei diesem Foyer befindet sich auch der Haupteingang des Kindergartens, der vom Süden her betreten wird.

### *Konstruktion und Materialisierung*

Der Neubau wird im Sinne der Nachhaltigkeit als Beton-Holz-Hybridbau errichtet. Die Wände im erdberührten Bereich und der mittig positionierte Kern werden in Beton materialisiert. So können eine gute Abdichtung erdberührter Wände und die Erdbbensicherheit gewährleistet werden. Zudem stellt der Beton eine Speichermasse dar, die im Sommer zu einer Nachtskühlung beiträgt. Die Fassade wird in Holz materialisiert und ähnlich dem bestehenden Riegelhaus durch vertikale Lisenen strukturiert und gestaltet. Mit seinen traditionellen Materialien fügt sich der neue Kindergarten gut in den historischen Ortskern von Niederwil ein.

Im Inneren nimmt die sichtbare Holzkonstruktion an Wänden und Decke das Materialkonzept der Fassade wieder auf. Der Innenraum erhält durch die warmen Holztöne eine einladende und kindgerechte Wohlfühlatmosphäre. Die sichtbar gelassenen Stützen an der Aussenwand geben den Innenräumen eine spezielle Gestaltung und Struktur. Durch die komplett stützenfrei gehaltenen Innenräume bleibt auch für zukünftige Szenarien die volle Flexibilität erhalten.

### *Haustechnik*

Bei der Haustechnik wird ein Konzept verfolgt, dass sowohl ökonomisch als auch ökologisch vorteilhaft ist. Die Heizung des neuen Kindergartens wird über Erdwärme gespeist. Für die Kindergartenzimmer ist eine natürliche Fensterlüftung vorgesehen, wodurch Kosten gespart werden. Der Neubau wird einen aussenliegenden textilen Sonnenschutz haben, der verhindert,

dass sich die Räume im Sommer übermässig aufheizen. Zudem kann die Erdwärmepumpe im Sommer zum Kühlen eingesetzt werden.

### *Ökologie*

Fragen der Ökologie werden beim Neubau des Kindergartens in allen Bereichen berücksichtigt. Für die Konstruktion und Fassade wird der nachwachsende Rohstoff Holz verwendet. Die Erdwärmeheizung funktioniert ohne fossile Brennstoffe. Die übrige Haustechnik ist dank ihres Low-Tech-Ansatzes so konzipiert, dass sie möglichst wenig Energie verbraucht.

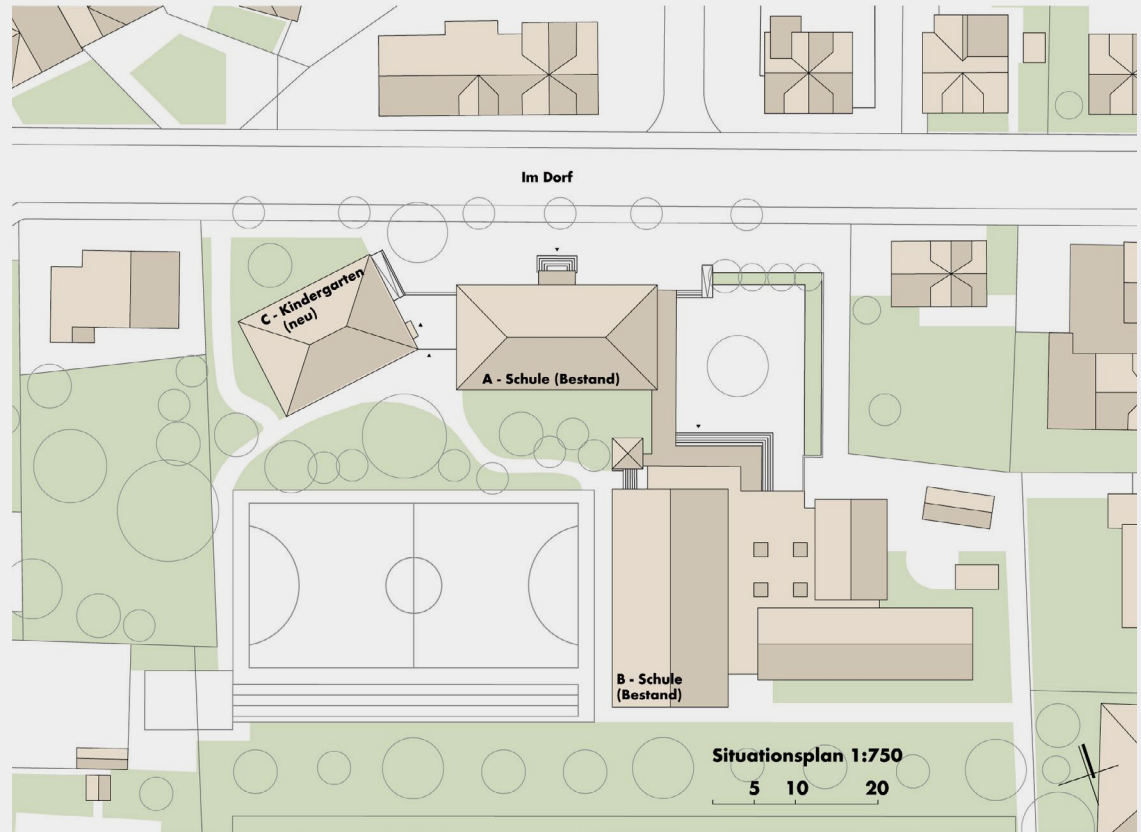
## **Innere Umbauten und Fassadensanierung Trakt B**

Im Trakt B werden im Bereich der Aula innere Umbauten vorgenommen. Der südliche Teil der Aula und die heutige Bühne werden zu einem Aufenthaltsraum für die Lehrpersonen mit angrenzendem Arbeitsraum umgebaut. So entstehen ein Aufenthaltsraum, der gross genug ist für das gewachsene Lehrerkollegium, und ein abgetrennter Arbeitsraum mit drei Arbeitsplätzen. Der Bodenbelag wird hier erneuert und eine neue Akustikdecke eingebaut, um eine gute Raumakustik zu gewährleisten.

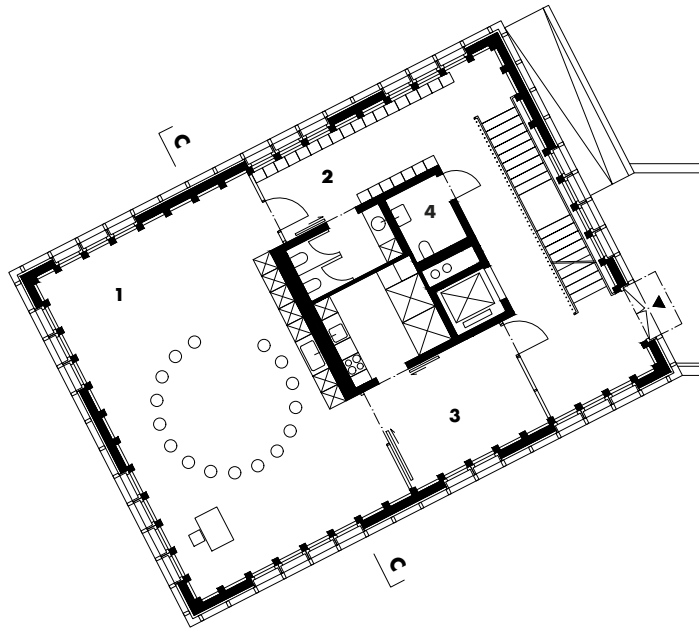
Der nördliche Teil der Aula behält seine heutige Nutzung. Auch er erhält eine Auffrischung mit neuem Bodenbelag und einer Akustikdecke.

Die Fassade des Trakts B wird im Bereich von Sporthalle und Aula saniert. Bei dieser Teilsanierung werden die West- und die Südfassade des Aulagebäudes mit einer verputzten mineralischen Wärmedämmung (WDVS) versehen sowie alle Fenster erneuert. Am Estrich oberhalb der Aula wird eine zusätzliche Wärmedämmung hinzugefügt, um auch hier die Gebäudehülle energetisch zu verbessern. Durch diese Massnahmen wird der Heizenergieverbrauch des Trakts B reduziert. Die Teilsanierung ist geplant, da im zu sanierenden Bereich auch im Inneren Umbaumaassnahmen stattfinden. So bildet die Fassadensanierung des Aulatrakts gemeinsam mit den inneren Umbauten in Trakt B einen klar definierten Eingriff, an den bei einer späteren Instandsetzung der übrigen Trakte gut angeschlossen werden kann.

# Situationsplan



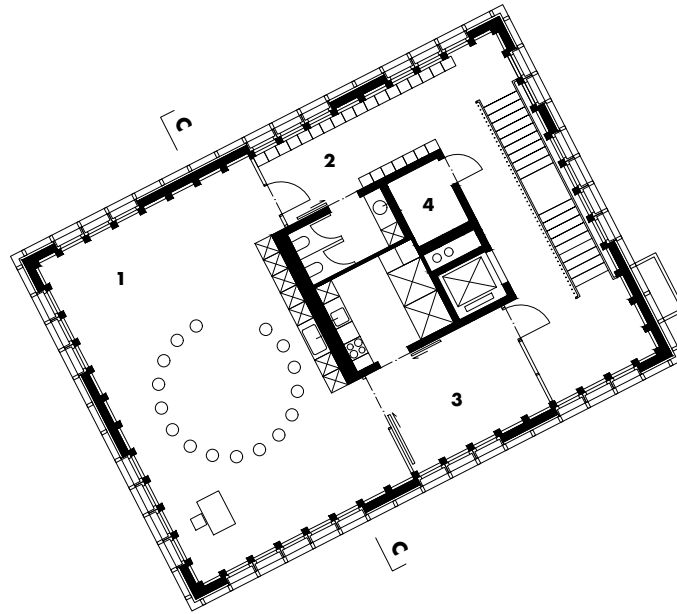
Trakt C  
Grundriss EG



- 1 Kindergarten
- 2 Garderobe
- 3 Kiga Nische
- 4 IV-WC



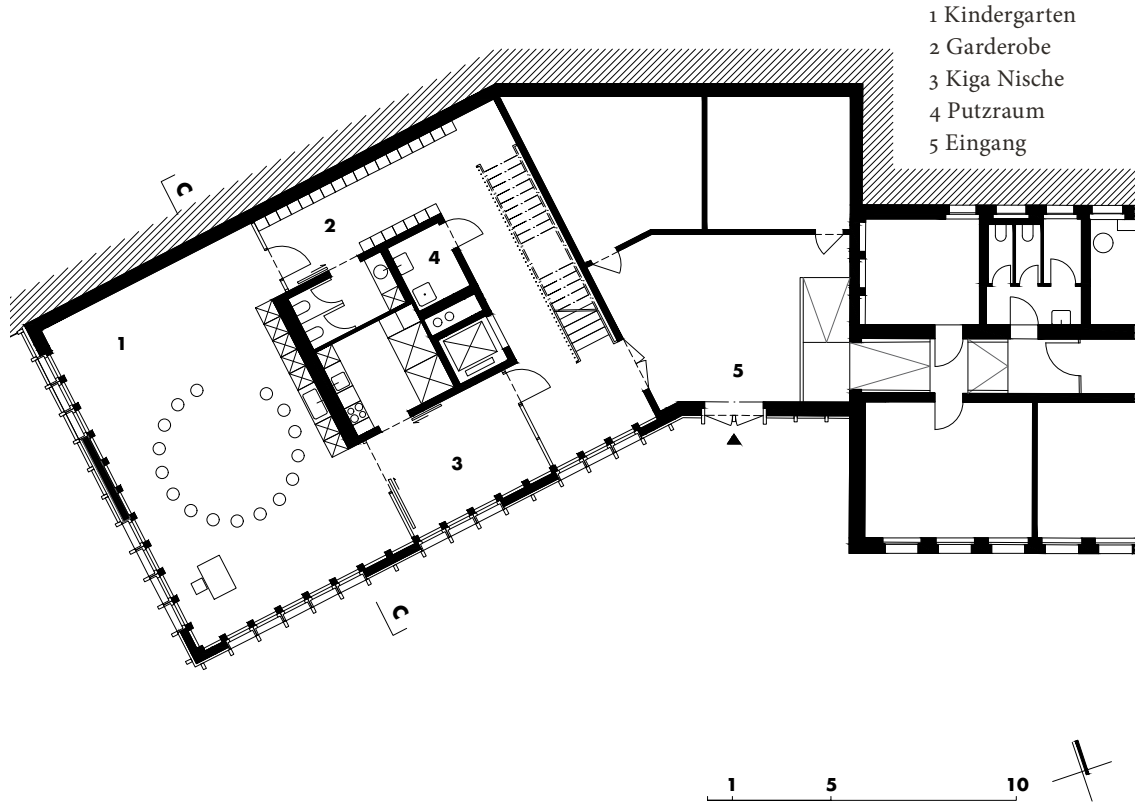
Trakt C  
Grundriss OG



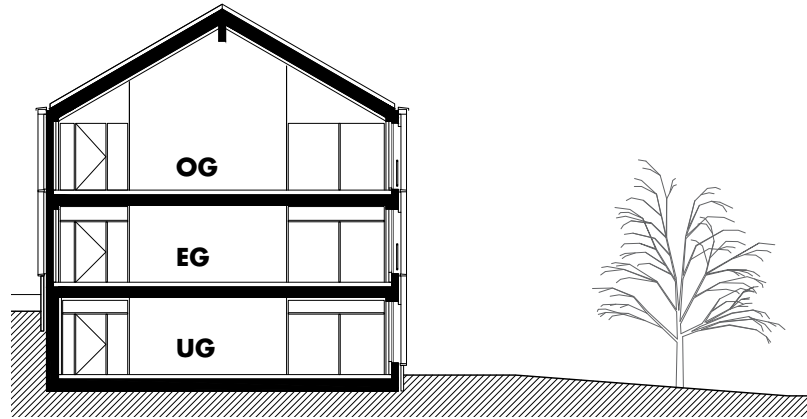
- 1 Kindergarten
- 2 Garderobe
- 3 Kiga Nische
- 4 Arbeitsraum



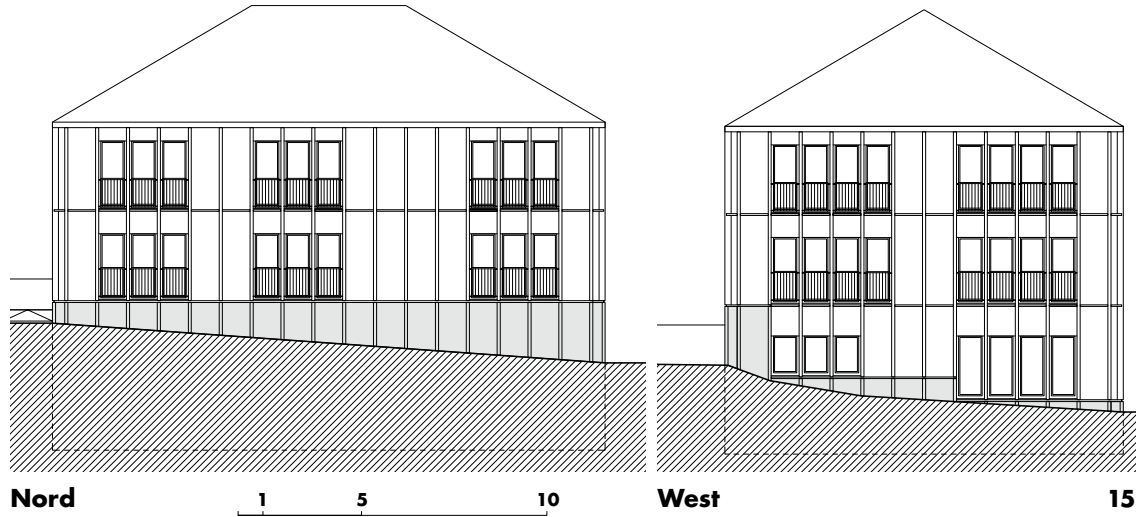
Trakt C  
Grundriss UG



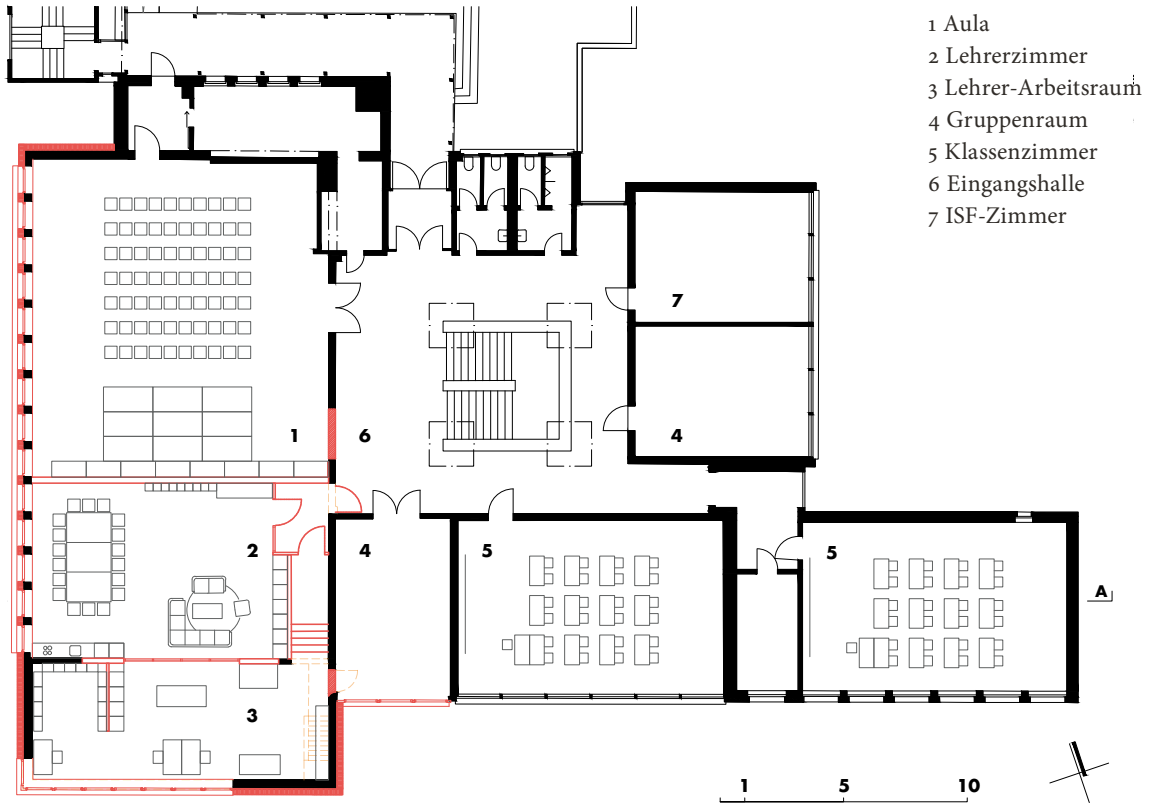
Trakt C  
Querschnitt



Trakt C  
Ansichten

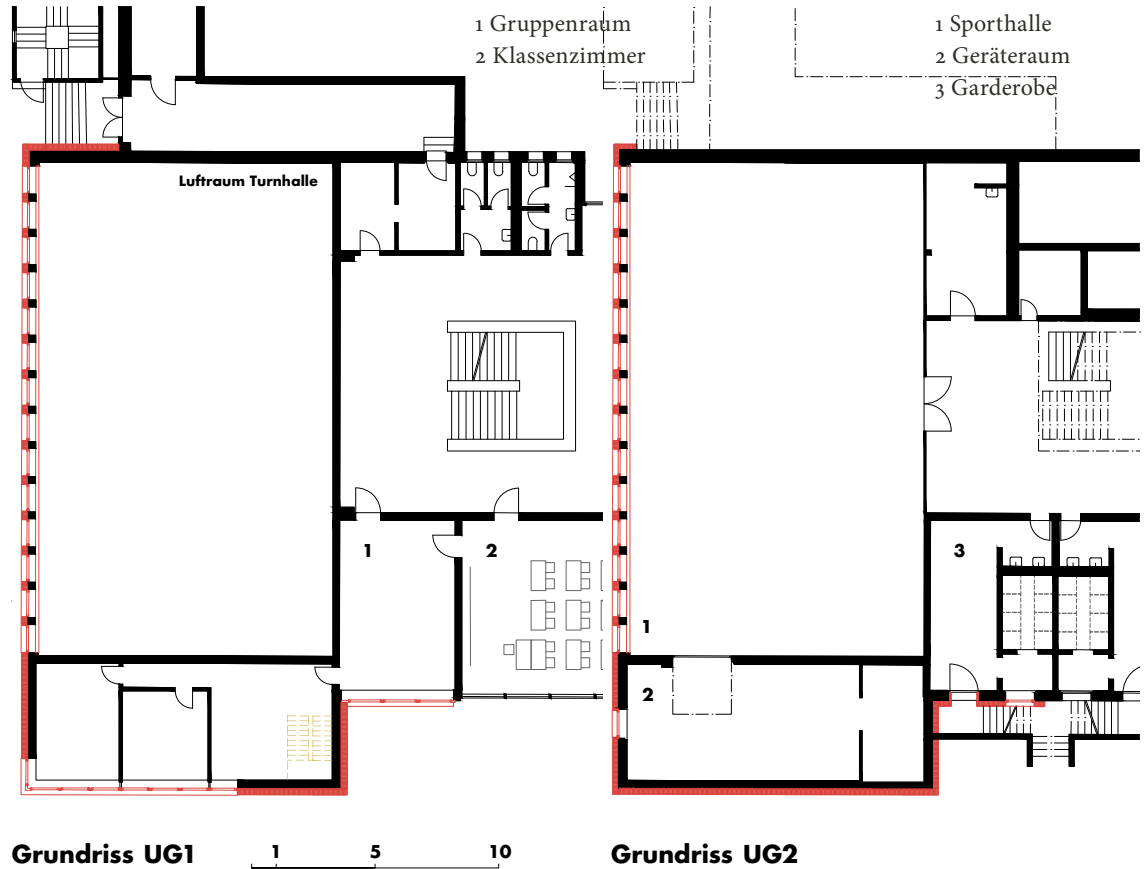


Trakt B  
Grundriss EG

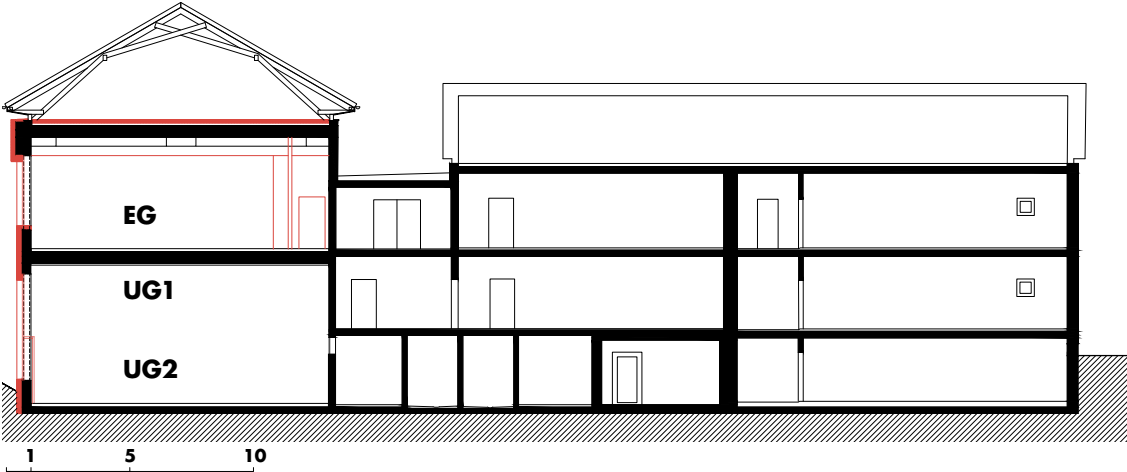




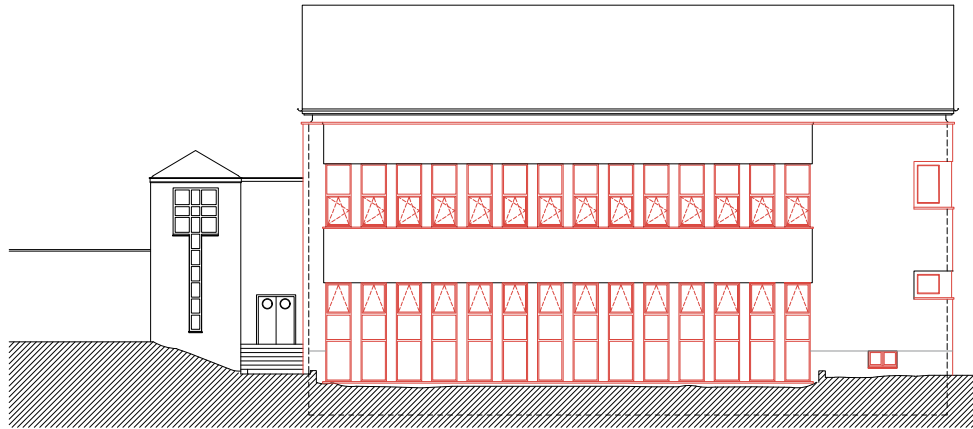
Trakt B



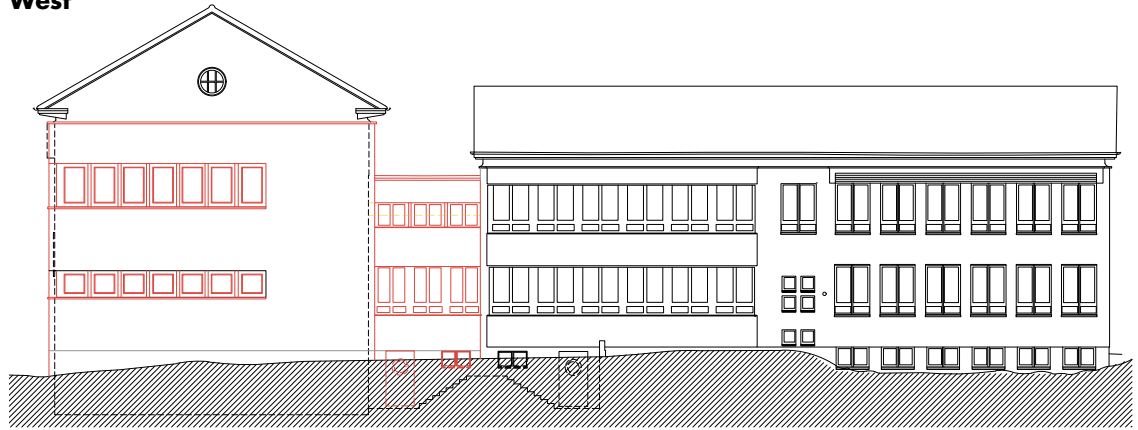
Trakt B  
Querschnitt



Trakt B  
Ansichten



West



Süd

1 5 10

Umgebungs-  
gestaltung



Trakt C  
Visualisierung



## Kosten

BKP	Bezeichnung	Betrag	
1	Bauvorbereitung	SFr.	320 000
2	Gebäude	SFr.	4 490 000
3	Betriebseinrichtungen	SFr.	30 000
4	Umgebung	SFr.	300 000
5	Baunebenkosten	SFr.	180 000
6	Reserven	SFr.	110 000
7	Ausstattung	SFr.	70 000
<b>Total inkl. MwSt.</b>		<b>SFr.</b>	<b>5 500 000</b>

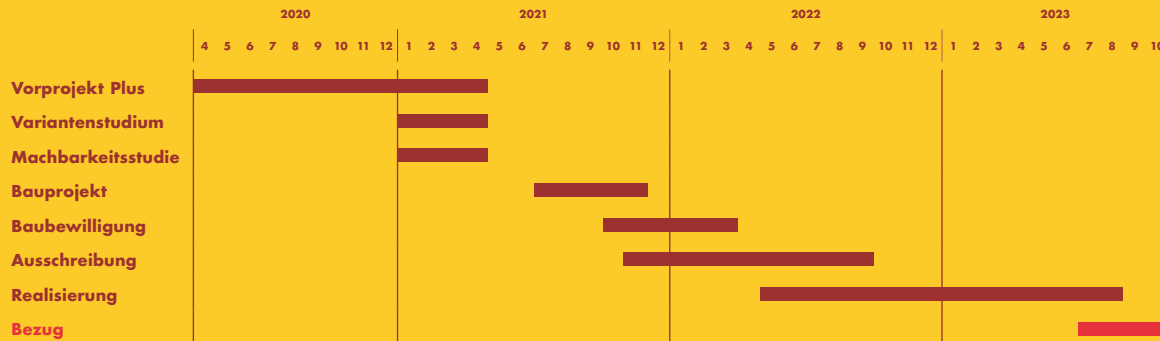
Kostengenauigkeit +/- 10%

## Finanzierung

Der Baukredit über SFr. 5 500 000 wird über die Investitionsrechnung der Primarschulgemeinde Niederwil finanziert. Die Abschreibung erfolgt gemäss der festgelegten Abschreibungsdauer innert 25 Jahren. Die Kosten beinhalten die Mehrwertsteuer von aktuell 7,7%. Über den ganzen Kostenvoranschlag verteilt beträgt die Kostengenauigkeit +/-10%.

Der Ursprungsbau des Trakts B stammt aus dem Jahr 1968 und er wurde in den Jahren 1986, 1987 und 2009 ergänzt, wobei auch Satteldächer als sogenannte Kaldächer angebracht wurden. Mit den geplanten inneren Umbauten soll auch die Gebäudehülle dieses Trakts wärmetechnisch saniert werden. Beim übrigen Teil des Trakts B drängen sich keine inneren Umbauten auf. Die Sanierung jener Gebäudeteile wird aber in den nächsten Jahren notwendig sein.

## Terminplan



## Antrag

Geschätzte Schulbürgerinnen und Schulbürger

Der Schulrat und die Mitglieder der Baukommission sind überzeugt, mit dem Kindergartenhaus und den Anpassungen und Sanierungen im Mittelstufenschulhaus optimale und zeitgemässe Bedingungen für unsere Schülerinnen und Schüler sowie Lehrpersonen zu schaffen.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen unterbreiten wir Ihnen den folgenden Antrag: Wollen Sie dem Baukredit für den Neubau Trakt C sowie die Umbauten und wärmetechnischen Sanierungen am Trakt B im Umfang von SFr. 5 500 000.— zustimmen?

Niederwil, 4. Juli 2021

UM SCHUL-  
BAU HAUS  
NEU KINDER-  
BAU GARTEN