

Botschaft zur Schulgemeindeversammlung

vom Mittwoch, 22. März 2023



Impressum

Redaktion und Text: Alice Santschi Schulpräsidentin, Tobias Rechberger Ressort
Liegenschaften Primarschulgemeinde Pfyn, Werner Keller Architekturbüro Weinfelden und
Christoph Meier Architektur Frauenfeld
Druck und Gestaltung: Printimo, 8404 Winterthur

Sehr geehrte Einwohnerin und sehr geehrter Einwohner von Pfyn

An der letzten Schulgemeindeversammlung wurde ein **Projektierungskredit für die Sanierung vom Schulhaus Kastell bewilligt**. Nun sind die Pläne fertiggestellt.

Ebenfalls vor einem Jahr wollten wir die Pläne für einen möglichen **Dachausbau vom Schulhaus Schloss vorlegen**. Aufgrund erneuter Einwände der Denkmalpflege mussten die Pläne ein weiteres Mal überarbeitet werden.

Seit Ende Januar 2023 sind uns die **definitiven Kostenvorschläge** beider Projekte bekannt. Die Summen beider Projekte sind mit **CHF 1'440'000 und CHF 1'945'000 höher**, als erste Abklärungen in der Planung **vermuten liessen**.

Die Sanierung vom Schulhaus Kastell wurde jahrelang hinausgeschoben, die Erneuerung der Turnhalle hatte Vorrang. Die geplante Photovoltaikanlage und der Einbau einer Lüftung sind nicht zwingend. Hier stellt sich die Frage: **Soll Energie gewonnen werden** oder lieber nicht? Das Schulhaus Kastell lässt sich leider nicht querlüften. So fordert das CO₂-Messgerät ständig auf zum Lüften. Also stehen im Winter die Fenster sehr häufig offen – **eine immense Energieverschwendung**.

An der Infoveranstaltung am 23.2.23 wurden Interessierte von den beiden Architekten über die Pläne informiert. Konkretisiert hat sich inzwischen die Raumnutzung für die **Dachzimmer**: Vorgesehen sind dort der **Fachunterricht für Englisch, Französisch und Deutsch als Zweitsprache** «sowie Büroräumlichkeiten» für die **Schulleitung** und die **Schulverwaltung**.

Welchen Gewinn bringt der Dachausbau vom Schulhaus Schloss?

- Mit den zusätzlichen Räumlichkeiten kann die Schule die beiden **schulfreien Nachmittage am Mittwoch und Donnerstag** für alle Kinder **weiterhin garantieren**.
- **Jedem Klassenzimmer** steht endlich **ein zusätzlicher Gruppenraum** zur Verfügung, was die Schule auch als Arbeitsort attraktiver macht.
- Für die Sanierung müssten als Schulraumersatz **keine Container mit Kosten** in der Höhe von CHF 80'000 zusätzlich einberechnet werden.
- Die **Spielgruppe** wird von ihrem provisorischen Standort auf der Bühne der Turnhalle erlöst und **in die Schulhausanlage integriert**. So kann auch die vom Kanton neu **vorgeschriebene sprachliche Frühförderung** ab Sommer 2024 gut realisiert werden.
- In naher Zukunft muss die Schule **nicht auf die Suche von zumietbarem Raum** gehen, für die Unterbringung der Spielgruppe und der Schulverwaltung.

Die Finanzierung der Projekte wird an der kommenden **Schulgemeindeversammlung** vorgestellt. Wir freuen uns auf jede einzelne Stimmbürgerin sowie jeden Stimmbürger und auch auf sämtliche Gäste, die sich für die Anliegen der Schule interessieren.

Es grüsst Sie freundlich
die Primarschulbehörde von Pfyn

Schulhaus Schloss, Pfyn, Dachausbau

Baubeschrieb

Die Schulanlage Pfyn hat zusätzlichen Raumbedarf. Es scheint naheliegend, **zuerst vorhandenen, ungenutzten Raum zu nutzen**, bevor man an Neubauten in dieser baulich anspruchsvollen Umgebung denkt.

Solcher ungenutzter Raum besteht im Dachgeschoss im Schulhaus Schloss. Er ist wohl durch das vorhandene Treppenhaus gut erschlossen, braucht aber trotzdem einige Ergänzungen. Vorgesehen sind **zwei Räume für Spezialunterricht**, wie Englisch, Französisch, Deutsch als Zweitsprache etc., nebst einem Büro für die Schulleitung und die Schulverwaltung mit Besprechungsmöglichkeit und zwei kleinen Abstellräumen.

Die Räume sind geprägt von der grossartigen Dachkonstruktion aus dem 16. Jahrhundert, die weitestgehend unverändert erhalten bleibt. Allerdings verschwinden die Dachsparren in der notwendigen Wärmedämmung. Die Dachdeckung mit dem Schindelunterzug bleibt aber erhalten.

Um die Räume mit mehr Tageslicht zu versehen, sind – in Absprache mit der Denkmalpflege - **auf der Südseite drei Dachschlitze** vorgesehen, die auch eine Sicht ins Freie erlauben. Sie sind so konstruiert, dass keinerlei Eingriffe in die historische Dachkonstruktion erforderlich sind. Im nördlichen Dach sind zwei hochliegende Belichtungsschlitze unterhalb des Dachfirstes geplant, die mit Glasziegeln ausgebildet sind. Das Raumangebot wird in den Unterrichtsräumen durch eine Galerie ergänzt.

Die Räume werden – wie der Rest der Schulanlage – über Heizkörper beheizt. Die Leitungen können vom Heizungskeller über einen nicht mehr benutzten Kaminzug direkt ins Dachgeschoss geführt werden.

Umfangreiche Abklärungen haben ergeben, dass der Einbau eines **Lifts** anerkannt **unverhältnismässig hohe Kosten** ergeben würde, weshalb darauf verzichtet wird. Hingegen wird die **Eingangstreppe mit einer Rampe** ergänzt, wodurch künftig mindestens das Erdgeschoss hindernisfrei zugänglich sein wird. Aus feuerpolizeilicher Sicht steht dem Dachausbau nichts entgegen.

Das vorliegende Projekt versucht, mit vergleichsweise geringem Aufwand nicht nur die vorhandene Raumnot zu beheben, sondern gleichzeitig ein Stück Geschichte zu erschliessen und erlebbar zu machen.

1.2.2023, Werner Keller, Architekt, Weinfelden



PAUSENPLATZ

ANSICHT VON SÜDEN

0 1 2 3 4 5m 10m



ANSICHT VON NORDEN

0 1 2 3 4 5m 10m

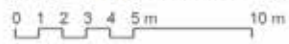


QUERSCHNITT

0 1 2 3 4 5m 10m



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



**Schulhaus Schloss, Pfyn, Ausbau Dachgeschoss und Baumassnahmen
im Bestand, EG, 1. + 2. OG**

02.02.2023

Grobschätzung Baukosten

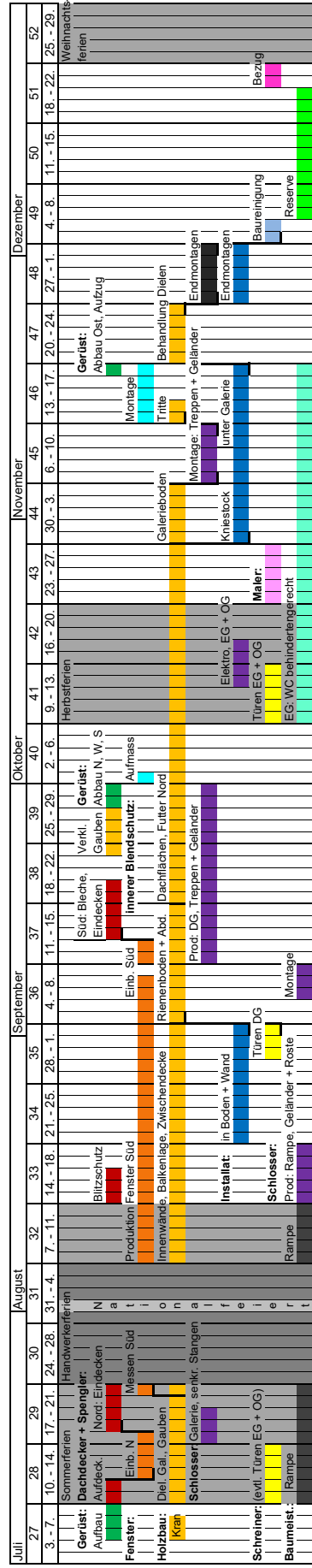
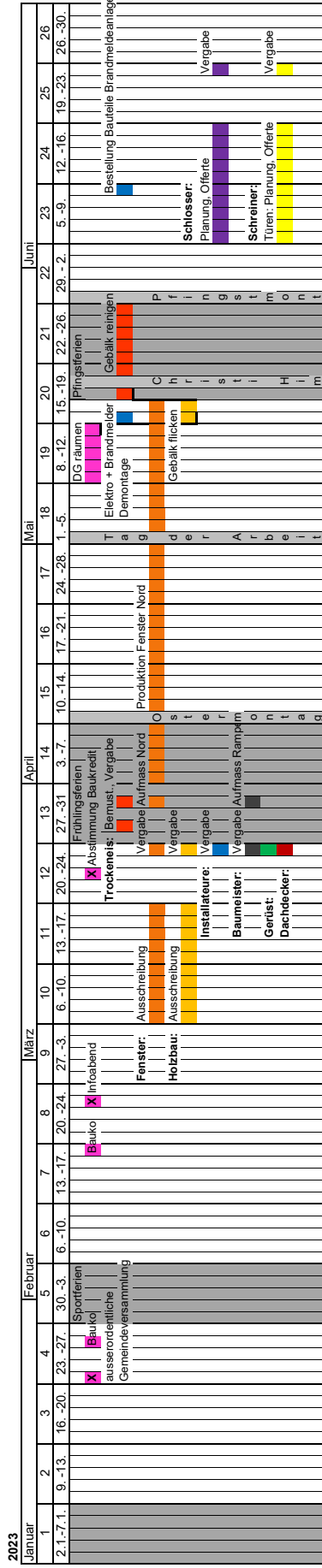
Basis: Baugesuch-Planung, Richtofferten

BKP	Ausbau Dachgeschoss		Kosten-Schätzung
211,1	Gerüste		40 000
214	Holzbau		530 000
	Reinigen Gebälk	Trockeneis-Strahlen	21 000
221	Fenster		65 000
224	Dach + Spengler		68 000
225	Brandabschottungen		5 000
23	Elektro, Beleuchtung		91 000
236,8	Brandmeldeanlage		7 000
24	Heizung		40 000
25	Sanitär		10 000
275	Schliessanlage	Erweiterung, 8 Türen	3 000
276	innerer Blendschutz		11 000
372	Schlosser	Treppen, Geländer	44 000
373	Schreiner	Türen	28 000
385	Maler		15 000
	Baureinigung		5 000
	Unvorhergesehenes		70 000
291	Architekt		160 000
	Baufaufnahme		5 000
292	Statik		5 000
	Brandschutz		6 000
297,3	Wärme-, Schallschutz		8 000
5	Baunebenkosten	4% Baukosten	42 200
			1 279 200

BKP	Baumassnahmen im Bestand, EG, 1. + 2. OG		Kosten-Schätzung
211	Baumeister	Aussentreppe, Rampe	50 000
23	Elektro	Fl; Türe EG West	7 000
	EG, Schulhaustüre	elektr. Türöffner	3 000
372	Schlosser	Treppe + Rampe EG	7 000
373	Schreiner	Türen	14 000
	EG, Umbau WC	komplett	50 000
	Unvorhergesehenes		6 000
291	Architekt		22 000
	Baunebenkosten		5 500
			164 500

	Ausbau Dachgeschoss		1 279 200
	Baumassnahmen im Bestand		164 500
	Baumassnahmen, gesamt		1 443 700

Schulhaus Schloss, Pfyn, Dachausbau Terminplan



Teilsanierung Schulhaus Kastell

Im Sommer 2021 wurde für das Schulhaus Kastell ein GEAK (Gebäudeenergieausweis) mit Beratungsbericht durch das Architekturbüro Meier Architektur von Frauenfeld ausgearbeitet. Der Bericht zeigt, wo das Gebäude bezüglich Energieverbrauch steht, bildet den Ist-Zustand ab und zeigt mögliche Massnahmen zur Verbesserung von Schwachstellen auf.

Inzwischen hat das Architekturbüro Christoph Meier Architektur, Frauenfeld, das Sanierungsprojekt weiter ausgearbeitet. Anhand einer Analyse mit Sondierungen verschiedener Bauteile wurde eine Mängelliste mit möglichen Massnahmen zur Behebung erstellt.

Ausganglage

Die Primarschulgemeinde Pfyng betreibt mehrere Gebäude für den Primarschulunterricht. Im vorliegenden Fall behandeln wird das Gebäude an der Hangkante mit Sichtbetonfassade (siehe unten Grundriss rot markiert). Der Sichtbetonbau mit Flachdach, das gleichzeitig als Pausenplatz genutzt wird, besteht aus zwei Geschossen, einem Untergeschoss mit Unterrichtsräumlichkeiten, die hangseitig im Erdreich liegen und einem zweiten Untergeschoss, das als Lager dient, gänzlich ins Erdreich gebaut. Der Bau von 1993 ist in die Jahre gekommen, bei verschiedenen Bauteilen steht eine Sanierung an. Gemäss einer Analyse und Sondierungen an verschiedenen Bauteilen wurde eine Mängelliste mit möglichen Sanierungsmassnahmen erstellt.



Ziele

Geplant ist die Sanierung von verschiedenen Bauteilen um und im Schulhaus Kastell gemäss Mängelliste. Die zu sanierenden Bauteile sind für die nächsten 30 - 40 Jahren zu konditionieren. Die Anlage ist im Sinne einer verhältnismässigen Sanierung mit Anpassung an geltende Normen zu sanieren, insbesondere ist auch die Erdbbensicherheit und der Brandschutz zu prüfen. Die architektonische Idee des Gebäudes soll möglichst erhalten bleiben. Damit der Schulbetrieb während der Bauzeit aufrechterhalten werden kann, sollen temporäre Schulcontainer als Schulzimmer dienen, mit dem zeitlich früheren Ausbau des Dachgeschosses im Schloss können die dort entstandenen Räume genützt werden und es werden weniger- oder im idealen Fall- keine Container als Übergangslösung benötigt.

Mängel und Massnahmen

Auszug aus der Mängelund Massnahmen Liste

Nr.:	Bauteil	Mangel	Massnahmen
1	Flachdach Pausenplatz	Das Flachdach hat undichte Stellen auf der Betondecke liegt Wasser. Die Wärmedämmung entspricht nicht mehr den heutigen Energievorschriften	Rückbauen des bestehenden Flachdaches bis Betondecke, neue Abdichtung, Randabschlüsse, Aufboardungen bei Oblichtern und Treppenhaus, neuer Dachaufbau ab Betondecke, wärmedämmen gemäss den heutigen Energievorschriften
2	Oblichter im Flachdach	Oblichter im Flachdach sind zum Teil blind durch die ständige Kondenswasserbildung im Winter da undichte Stellen	Ersatz der Oblichter mit neuen Anschlüssen an das Flachdach
3	Fensterfronten in Holz	Sämtliche Fensterfronten sind in die Jahre gekommen, durch die Witterung stark abgenutzt und weisen undichte Stellen auf.	Sämtliche Fenster werden ersetzt mit 3-fach Verglasungen als Holz-Metall Fenster.
4	Rafflamellenstoren	Sämtliche handbetriebene Rafflamellenstoren sind stark abgenutzt und klemmen	Sämtliche Rafflamellenstoren sollen durch neue elektrisch betriebene ersetzt werden
5	Lüftung der Schulzimmer	In Räumen mit grösserer Personenbelegung übersteigt der CO2 Wert oft den Grenzwert, im Winter wird wegen der kalten Witterung zu wenig gelüftet als nötig wäre	Bei sämtlichen Schulzimmern soll eine Komfortlüftung eingebaut werden, dies steigert den Frischluftkomfort für die Schüler und reduziert die Heizkosten
6	Kalt-und Heisswasser Leitungen	An den Kaltwasserleitungen entsteht Kondenswasser im Sommer, im Winterhalbjahr geht Heizwärme an den ungedämmten Heizleitungen verloren	Sämtliche Kaltund Heizwasserleitungen sollen wärmegeklämt werden
7	Beleuchtung	Räume sollen besser ausgeleuchtet werden, FL ab 2024 wahrscheinlich nicht mehr erhältlich	Sämtliche Leuchten sollen durch energiesparende LED Leuchten ersetzt werden
8	PV-Anlage	Es ist keine PV-Anlage für Eigenproduktion vorhanden	Eine PV-Anlage soll auf dem Satteldach des Pausendaches Südseite installiert werden um einen Teil des Eigenbedarfes abzudecken
9	Brandschutz	Den Vorschriften anpassen	Brandschutzkonzept soll auf den aktuellen Stand der Vorschriften geprüft werden



Eimer fangen
Kondenswasser auf

Sanierungsprojekt

Damit die Sanierungsarbeiten zügig und ungestört ausgeführt werden können, stehen die Schulräume vom Schulhaus Kastell während der gesamten Bauzeit von ca. 14 Wochen nicht zur Verfügung.

Das **Flachdach** wird bis auf die Betondecke rückgebaut und mit neuen Abdichtungen und besserer Wärmedämmung wieder erstellt, sämtliche Randanschlüsse am Flachdach werden ebenfalls erneuert. Parallel zu den Flachdacharbeiten werden die **Oblichter** im Flachdach ersetzt.

Auf der Südseite des Baues wird ein Gerüst erstellt für die Montage der **PV-Anlage** und der **Rafflamellenstoren**. Die PV-Paneelen werden als Aufdachanlage montiert, so kann auf ein Unterdach verzichtet werden und der Charakter der Dach Unterseite bleibt in seiner Einfachheit erhalten. Eine Aufdachanlage ist dank einer besseren Hinterlüftung leistungsfähiger.

Weiter werden sämtliche Fenster durch **Holzmetallfenster mit 3-fach Verglasung** ersetzt. Für fünf Klassenzimmer ist je eine **CO₂-gesteuerte Lüftung** geplant, die in eine geräumige Schrankanlage integriert und verkleidet wird. Die Frisch- und Fortluft wird über Kanäle in Fenster integrierte Paneelen durchgeführt.

Die bestehende **Schulzimmerbeleuchtung** wird durch eine besser ausleuchtende ersetzt, die auf das vorhandene Montagesystem passt.

Weiter werden Sanitär- und Heizleitungen wärmegeklämt und **Brandschutzmassnahmen** auf den neusten Stand der VKF Vorschriften angepasst.

Energiestandard: Für die Bauteilsanierung, Bauteilerneuerung werden die Energievorschriften für Umbauten eingehalten.

Brandschutz: Die Brandschutzmassnahmen werden an die aktuellen Brandschutzvorschriften angepasst.

Förderbeiträge: Für die Flachdachsanieung, die PV-Anlage, die Lüftungsanlage und die Beleuchtung sind mögliche Förderbeiträge abzuholen. Möglicher Betrag Stand heute ca. CHF 48'000. Die Ansätze und Bedingungen für Fördergelder ändern jährlich.

Bisherige Projektierungsarbeiten: Die Baukommission der Primarschule traf gemeinsam den Entscheid, das Architekturbüro Christoph Meier Architektur, Frauenfeld, im Rahmen eines Direktauftrages mit der Ausarbeitung eines Sanierungsprojektes zu beauftragen. Christoph Meier Architektur hat den Geak mit Beratungsbericht erarbeitet und kennt somit das Gebäude bestens auch in den Details. Aus vergaberechtlichen Gründen werden die Ausführungsplanung und Bauleitung separat ausgeschrieben. Aus den möglichen Sanierungsmassnahmen wurden Projektpläne und Ausschreibungen ausgearbeitet, womit Richtofferten für den Kostenvoranschlag eingeholt wurden.

Baukosten Sanierung Schulhaus Kastell

CHF 138'000 BKP 1 Vorbereitungsarbeiten
Flachdachrückbau, Bauteile schützen, Schulcontainer:

CHF 1'495'000 BKP 2 Gebäude
Flachdachneuaufbau, Oblichter im Flachdach, Fensterfront, Rafflamellenstoren, Gerüst für PV-Anlage, PV-Anlage, Lüftung, Schrankanlagen in Verbindung mit Lüftung davon **nicht zwingend notwendig:**

CHF 25'000 Gerüst für PV-Anlage

CHF 89'000 PV-Anlage

CHF 234'000 Lüftung

CHF 84'000 Schrankanlagen

CHF 109'000 BKP 4 Umgebung
Flachdach Gehbelag mit Anschlüssen

CHF 10'000 BKP 5 Baunebenkosten

CHF 170'000 BKP 6 Reserve

CHF 1'922'000 Gesamtkosten

CHF ca. 48'000 Förderbeiträge (für Flachdach, PV-Anlage und Lüftung)

Provisorischer Terminplan

Juni 2022 bis Februar 2023: Analysen, Sondierungen, Besichtigungen, Projektpläne und Kostenvoranschlag bis Ende Feb. 2023 wurden erstellt.

März 2023: Abstimmung Planungskredit und Baukredit

April 2023 bis Januar 2024: Ausführungsplanung, Ausschreibungen, Offerten, Vergabe, Werkverträge

Juli bis Ende Oktober 2024: Ausführung, Bauleitung



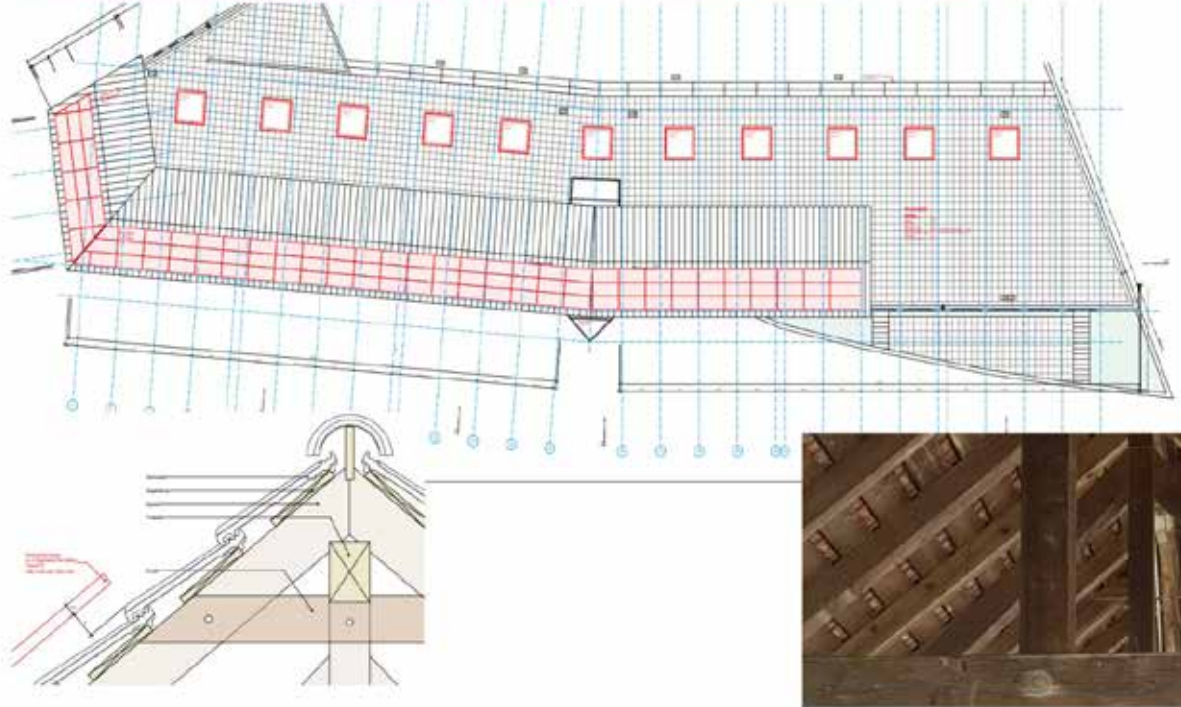
Verwitterte Fensterrahmen



Photovoltaikanlage

Wünschenswert: Erneuerbare Energie

Massnahme: PV-Anlage



Schnitt

