

SANIERUNGSKONZEPT MEHRZWECKGEBÄUDE CHILEWIS FISIBACH



Inhalt

1 Grundlagen.....	2
1.1 Definition Eigentumsverhältnisse	2
1.1.1 Eigentümerin	2
1.1.2 Mieter/Nutzer	2
1.2 Grundstück/Gebäude.....	2
1.2.1 Daten	2
1.2.2 Ausgeführte Renovationen und Unterhaltsarbeiten.....	3
1.2.3 Bekannte Mängel	3
1.2.4 Nutzung	4
2 Auftrag.....	5
2.1 Gebäude.....	5
2.2 Fensterfronten	5
2.3 Schulzimmer.....	5
2.4 Sanitäre Anlagen	5
2.5 Lampen.....	5
2.6 Eingang.....	5
3 Weitere Vorgehensschritte/Terminplanung.....	6

Gemäss Protokoll Nr. 11 vom 5. Juni 2023 hat der Gemeinderat folgenden Beschluss gefällt:

III. Entscheid

1. Der Gemeinderat anerkennt die Notwendigkeit, dass eine Sanierung der Fensterfronten geprüft werden muss. Es soll dabei eine Gesamtbetrachtung mit mehreren Lösungsvarianten erarbeitet werden.

1 Grundlagen

1.1 Definition Eigentumsverhältnisse

1.1.1 Eigentümerin

- Einwohnergemeinde Fisibach, vertreten durch den Gemeinderat

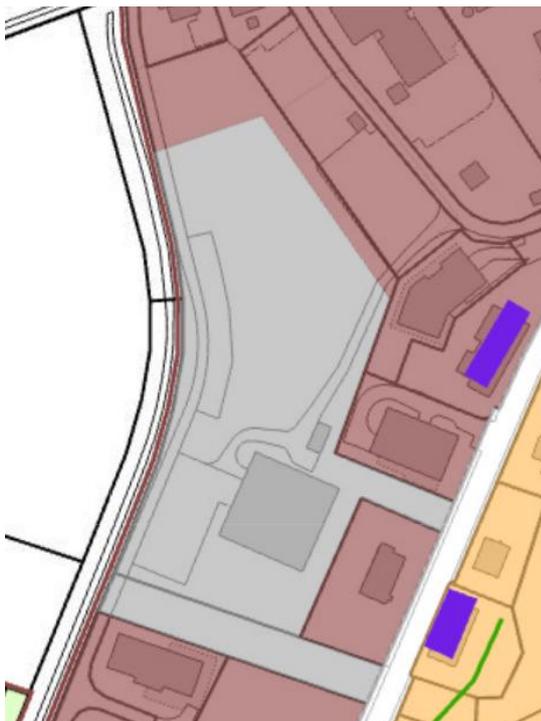
1.1.2 Mieter/Nutzer

- Schule Weiach (Lehrpersonal, Schulleitung, Schulpflege, Hauswartung Weiach)
- Gemeinde Fisibach (Verwaltung, Gemeinderat, Hauswartung, Raumpflege, etc.)
- Vereine
- Kirchen
- Einwohner:innen

1.2 Grundstück/Gebäude

1.2.1 Daten

Parzelle	59
Zonierung	ÖBA (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen)
Fläche	9'212m ² inkl. Spielplatz und Umgebung
Versicherungsnummer	193
Baujahr	1975
Bauzweck	Schulhaus



1.2.2 Ausgeführte Renovationen und Unterhaltsarbeiten

Über die letzten 20 Jahre wurden sukzessive viele Komponenten saniert:

2012	Sanierung Dach	CHF 238'692
	Teilsanierung sanitäre Anlagen (Pissoir)	CHF 5'304
	Malerarbeiten sanitäre Anlagen	CHF 856
2013	Sanierung Parkett	CHF 10'743
	Ersatz Küche	CHF 73'614
2015	Anschaffung Abfalleimer	CHF 2'954
2017	Ersatz Garderoben	CHF 1'940
2018	Sanierung elektrische Installationen	CHF 5'384
2020	Malerarbeiten Wände Schulzimmer, Foyer	CHF 2'531
2021	Ersatz Trennwände sanitäre Anlagen	CHF 5'895
2022	Ersatz Boden sanitäre Anlagen	CHF 6'231
2022	Malerarbeiten alle Türen	CHF 10'358
2023	Installation Mikrophon- und Lautsprecheranlage	CHF 11'200

Zudem wurde 2012 neben dem Schulhaus ein neuer Spielplatz gebaut CHF 97'202.

Investitionen Gebäude	CHF 375'702
Investitionen Aussenanlage	CHF 97'202
Investitionen Gesamt	CHF 472'904

1.2.3 Bekannte Mängel

- Fensterfronten: Dämmung löst sich auf. Schwarze Partikel am Boden.
- Wassereintritte: In den Schul- und im Lehrerzimmer (Wasserschaden Dach 2023)
- Heizung: Beim letzten Service wurde auf den anstehenden Ersatz der Heizung hingewiesen.
- Sanitäre Anlagen: Die WCs sind stark verkalkt und können nicht mehr gereinigt werden. Sie sehen konstant verschmutzt aus.
- 2 KiGa Schulzimmer: Der Unterricht mit den Kindergärlern ist sehr laut, da es in diesen Zimmern keine Schallschutzmassnahmen an der Decke hat.
- 2 KiGa Schulzimmer: Der Parkettboden ist für den Kindergarten ungeeignet, speziell im Bereich der Lavabos in den Zimmern.
- Lampen: Gemäss Hinweis des Elektrikers sind die Röhrenlampen nicht mehr erlaubt und müssen durch andere Leuchtmittel ersetzt werden. Ersatzmaterial der bestehenden Lampen werden nicht mehr hergestellt.
- Eingang: Die Situation Haupttüre/Stauraum ist nicht optimal, weil die Eingangstüre auf die falsche Seite aufgeht.

Hinweis: Auf dem Dach konnte im Herbst 2023 eine Ursache für den Wassereintritt gefunden und behoben werden. Die Dachfolie löste sich bei einigen Dachfenstern. Der Gemeinderat genehmigte im Januar 2024 die Montage von Blechen um die Dachfenster, sodass sich der Wasserschaden nicht wiederholen kann. Unklar ist, ob sämtliche Wassereintritte dem Dach zugewiesen werden können oder ob Wasser z.B. auch durch die Fensterfronten eintrat.

Im Feb 2024 löste sich im Therapiezimmer eine Reihe Lärmschutzplatten. Der Schaden wird durch Versicherung gedeckt und die Schalldämmplatten ersetzt.

1.2.4 Nutzung

1.2.4.1 Geschichte

- Das Gebäude wurde 1975 als Schulhaus erstellt. Fisibacher Schulkinder (1. bis 5. Klasse) gingen ins Chilewis. Der KiGa war im Lehrerhaus und der Spielplatz beim KiGa.
- Das Gebäude wurde 1975 als Schulhaus erstellt. Fisibacher Schulkinder (1. bis 5. Klasse) gingen ins Chilewis. Der KiGa war im Lehrerhaus und der Spielplatz beim KiGa.
- 1994 wurde die Kreisschule Fisibach-Kaiserstuhl gegründet. Neu kamen Kaiserstuhler Schulkinder in die Primarschule ins Chilewis und in den KiGa im Lehrerhaus.
- 2002 wurde die Basisstufe (KiGa bis 2. Klasse) realisiert. Diese fand im Lehrer- und im blauen Haus statt. Im Chilewis verblieben die 3. bis 5. Klasse für Fisibacher und Kaiserstuhler Schulkinder.
- 2009 wurde die Kreisprimarschule Belchen gegründet. Die Basisstufe (KiGa bis 2. Klasse) wechselten vom Lehrer- und blauen Haus ins Chilewis. Die 3. bis 5. Klasse zog nach Kaiserstuhl.
- 2012 wurde neben dem Chilewis ein neuer Spielplatz gebaut. Der alte Spielplatz beim Lehrer- und blauen Haus wurde abgerissen.
- 2014 wurden die 1. und 2. Klasse vom Chilewis nach Kaiserstuhl verlegt. Im Chilewis verblieb der KiGa.
- Seit 2016 führt die Schule Weiach 2 KiGa Abteilungen im Chilewis für Kinder aus Fisibach, Kaiserstuhl und Weiach.
- Die geplante Schulraumerweiterung in Weiach beinhaltet nicht die Integration der 2 KiGa Abteilungen in Fisibach. Folglich bleibt der KiGa in Fisibach bestehen, solange die Schülerzahlen konstant bleiben.
- Das leerstehende Schulhaus Areal Blöleboden in Kaiserstuhl wird für die „Entwicklung“ der Gemeinde benötigt (Abriss, Wohnungsbau). Ausgenommen davon ist die Turnhalle in Kaiserstuhl. Diese soll bestehen bleiben.

1.2.4.2 Nutzung Aktuell

Gemeinde

- | | |
|--------------------------|--|
| • Gemeindeversammlungen | ordentliche und ausserordentliche GVs |
| • Informationsanlässe | gelegentlich |
| • Sitzungen | Falls Sitzungszimmer Kanzlei besetzt oder zu klein |
| • Vereine | Dorrfest, Dorfmärt, Adventsdeko basteln, etc. |
| • Vermietung an Verbände | gelegentlich Infoanlässe, GVs, etc. |
| • Vermietung an Private | gelegentlich Geburtstage, Anlässe, etc. |

Hinweis: Das Chilewis ist das einzige Lokal in der Gemeinde Vermietung mit folgenden, bestehenden Infrastrukturen wie Foyer, Küche, Stühle, Tische, Beamer, Leinwand, Mikrofon- und Musikanlage.

Schule Weiach

- Kindergartenabteilungen Chilewis 1 und Chilewis 2
- Logopädie
- Psychomotorik
- Deutsch als Zweitsprache / Schulische Heilpädagogin
- Bewegung und Sport

Vereine

- Sommernachtsfest Jedes 2. Jahr
- Dorfmärt Jedes 2. Jahr
- Landfrauen Adventsschmuck basteln
- Alphorn Übungslokal Winter
- Diverse weitere Anlässe

Kirchen

- Kinderunterricht Bis ca. 2021 im Foyer

2 Auftrag

2.1 Gebäude

- Analyse über den baulichen Zustand der Liegenschaft erstellen (Mängelliste). Die aufgezeigten Investitionen sind dabei zu berücksichtigen.
- Renovations- und Sanierungsbedarf dokumentieren und Lösungsansätze aufzeigen.
- Überprüfung der Liegenschaft bezüglich erforderlicher, gesetzlichen und energetischer Massnahmen sowie Lösungsansätze aufzeigen (Dämmwerte aller Aussenwänden).
- Die gesetzlich festgestellten baurechtlichen Mängel der Liegenschaft (z.B. Erdbebensicherheit, etc.) festlegen und Lösungsansätze aufzeigen.
- Die Anforderungen der gesetzlichen Bestimmungen für das hindernisfreie Bauen (Auflage bei öffentlichen Bauten) aufzeigen.
- Die Anforderungen an den kommunalen und kantonalen Brandschutz für öffentliche Bauten aufzeigen. Hinweis: Die Prüfung der Elektroinstallation ist kürzlich erfolgt und die Mängel wurden behoben.
- Mögliche bauliche Massnahmen bezüglich Klima- und Umweltschutzes (Wärmepumpe, Photovoltaikanlage, etc.) aufzeigen.

2.2 Fensterfronten

- Analyse über den baulichen Zustand und der Energetik der Fensterfronten erstellen.
- Kosten sowie Vor- und Nachteile für einen allfälligen «Ersatz» Fensterfronten aufzeigen:
 1. Reparatur oder 1zu1 Ersatz
 2. Falls sinnvoll: Variante mit Mauerwerk und Fenster prüfen
 3. Falls sinnvoll: Variante mit Holzkonstruktion und Fenster prüfen

2.3 Schulzimmer

- Lösungen und Kosten für Schalldämmung an Decke aufzeigen.
- Lösungen und Kosten für Kindergartenboden in den 2 Schulzimmern aufzeigen.

2.4 Sanitäre Anlagen

- Kosten für Ersatz der Bidets aufzeigen.

2.5 Lampen

- Lösungen und Kosten für Ersatz oder Umrüsten der Lampen aufzeigen.

2.6 Eingang

- Prüfen, ob die Haupttüre auf die andere Seite geöffnet werden kann, damit Stühle und Tische vom Stauraum besser geholt und versorgt werden können.

3 Weitere Vorgehensschritte/Terminplanung

- Sanierungskonzept verabschieden GR
- Bestehende Pläne zusammentragen VW
- Dossier erstellen und ca. 3 Offerten von Planungsbüros einholen RB, VW
- Kommunikation mit Nutzern RB
- Finanzierung Planungsbüro sichern (Kredit oder Budget) GR
- Planungsbüro aufgrund der eingegangenen Angebote auswählen und Finanzierung sichern (Projektierungskredit oder Budget) GR
- Sanierungsprojekt bis zur Baueingabe ausarbeiten GR, Planungsbüro
- Ev. öffentliche Infoveranstaltung vor GV – Vorstellen RB, GR
Sanierungsprojekt mit Baukosten
- GV Sanierungskredit RB, GR, VW
- Beginn Sanierung tbd