

Um- und Anbau Oberschulhaus

Umnutzung in Gemeindeverwaltung



Die Gemeindeverwaltung mietet sich in der Liegenschaft Altes Schulhaus ein.
Es hat folgende Vorteile:

- Es muss keine Umzonung gemacht werden, die Liegenschaft Altes Schulhaus bleibt im Finanzvermögen.
- Es können zugunsten des Fonds E. Ilg mehr Zinseinnahmen generiert werden, die z.B. für die Fürsorgekosten eingesetzt werden können. Dann baut sich bei höheren Fürsorgekosten auch das Fondsvermögen weniger schnell ab.
- Der Umbau des Alten Schulhauses wird mit flüssigen Mittel des Fonds E. Ilg finanziert. Somit hat die Politische Gemeinde mehr flüssige Mittel für ihre geplanten Projekte zur Verfügung.

Bisherige Situation Altes Schulhaus (Fonds E. Ilg-Vermögen):

- Erwerb der Liegenschaft mittels Fondsvermögen von der Primarschulgemeinde im 1991 zum Kaufpreis von CHF 1'200'000
- Sanierung des Alten Schulhauses im 1996 mittels Rechnungsüberschuss von Gemeinderechnung 1994 gemäss GV-Beschluss vom 6.6.1995, getätigte Investitionen CHF 650'000
- Liegenschaftenwertsteigerung gemäss Neuschätzung durch die Firma Goldinger Immobilien im 2014 um CHF 400'000 auf neu CHF 1'600'000 erhöht (= entspricht jetzigem Wert in der Buchhaltung)

***Situation Altes Schulhaus nach Um- und Ausbau:
(weiterhin Fonds E. Ilg-Vermögen):***

- Liegenschaftenwert des Alten Schulhauses nach erfolgtem Umbau und Ausbau gemäss vorliegender Bewertung der Firma Goldinger vom 5.10.2022, Ertragswert CHF 1'471'000, Substanzwert CHF 3'469'000, Teuerungsaufrechnung ca. 10 %, Ertragswert **neu CHF 1'618'100, Substanzwert neu CHF 3'815'900**
Verkehrswert: Gewichtungsfaktor: Ertragswert x 2 und Substanzwert x 1, geteilt durch drei ergibt **CHF 2'351'000**
Jetziger Verkehrswert in der Buchhaltung CHF 1'600'000
- **Aufwertung in der Buchhaltung = CHF 751'000**
- **Mietwert** nach erfolgtem Umbau und Ausbau gemäss vorliegender Liegenschaftsbewertung der Firma Goldinger Immobilien vom 5.10.2022 **CHF 54'498**
Vorschlag des Gemeinderates **CHF 81'000**

Zu diskutierender Vorschlag Berechnung jährlicher Mietzins:

- Abschreibung Nettoabnahme Fondsbestand CHF 2'008'000 ./ 33 Jahre = CHF 60'800
- 1 % Zins von Fr. 2'008'000 = CHF 20'100

Zu zahlender jährlicher Mietzins zul. Gemeindekasse und zug. Fonds E. Ilg = CHF 81'000 (aufgerundet)
bzw. rund Fr. 6'750 pro Monat.

Finanzierung des Um- und Ausbaus:

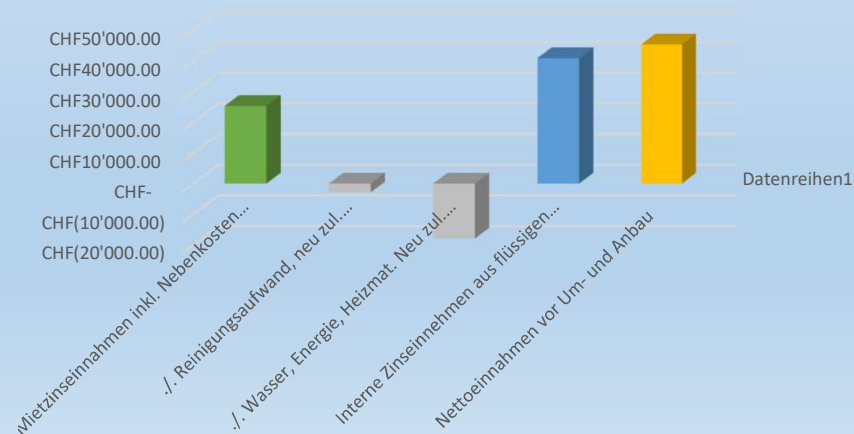
- Geschätzte Investitionskosten gemäss vorliegender Schätzung von Andreas Straehl vom 10.03.2025 CHF 2'759'000
- **Veränderung Fonds E. Ilg-Vermögen nach Um- und Anbau Altes Schulhaus:**
- Abnahme flüssige Mittel beim Fonds E. Ilg: CHF -2'759'000
- + Aufwertung Liegenschaft, Buchgewinn: CHF 751'000
- Ergibt effektive Abnahme Fondbestand: CHF -2'008'000**

Einnahmeveränderung beim Fonds Ernest Ilg:

Vor dem Um- und Anbau (Zahlen aus Rechnung 2023)

Mietzinseinnahmen inkl. Nebenkosten Wohnung 1.OG	CHF	25'322.00
./.. Reinigungsaufwand, neu zul. Gemeinde	CHF	-2'916.00
./.. Wasser, Energie, Heizmat. Neu zul. Gemeinde	CHF	-17'926.00
Interne Zinseinnahmen aus flüssigen Mitteln, 1% von CHF 4'086'133	CHF	40'861.00
Nettoeinnahmen vor Um- und Anbau	CHF	45'341.00

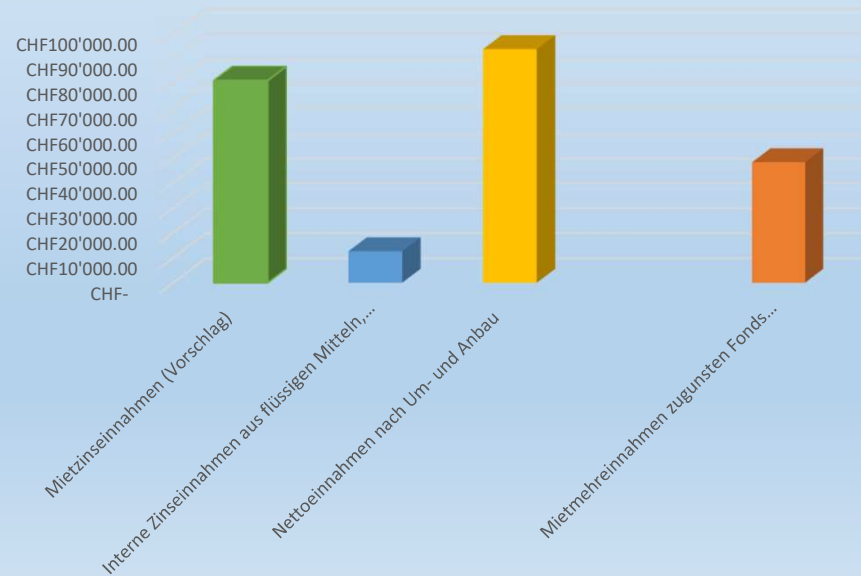
Vor Um- und Anbau



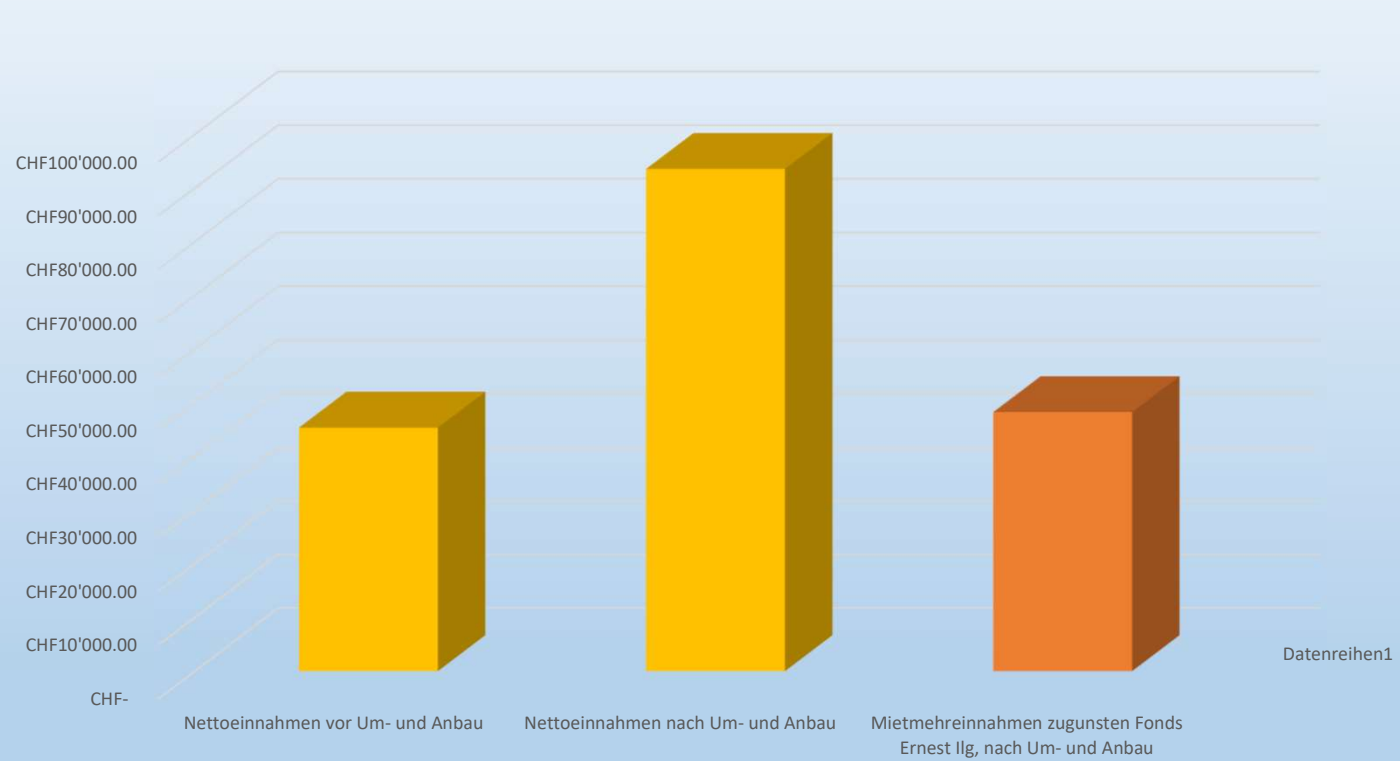
Nach dem Um- und Anbau

Mietzinseinnahmen (Vorschlag)	CHF	81'000.00
Interne Zinseinnahmen aus flüssigen Mitteln, 1% von CHF 1'257'100 (Fondsbestand per 31.12.2025)	CHF	12'571.00
Nettoeinnahmen nach Um- und Anbau	CHF	93'571.00
Mietmehreinnahmen zugunsten Fonds Ernest Ilg, nach Um- und Anbau	CHF	48'230.00

Nach Um- und Anbau



Vergleich vor/nach Um- und Anbau





Erneuerter Wormservergips (verm. 1930er Jahre) in gutem Zustand; originale Sandstein-Fensterbänke und Konsolen nachträglich durch Kunststeinelemente ersetzt



Schlichter gestalteter Zugang der Nordseite; erneuerte, einläufige Freitreppe mit Kunststeinstufen und modernem Geländer (struktureller Schutz)



Beidseitig bauzeitliche Abschlüsse mit originalen Beschlägen und Kastenschlössern



Bauzeitliche gebäudebreite Halle mit Fischgrätparkett (Bucheinholz) und dreizoniger Stuckdecke; Farbgebung des 3/4-Täfers evtl. nach Befund erneuert



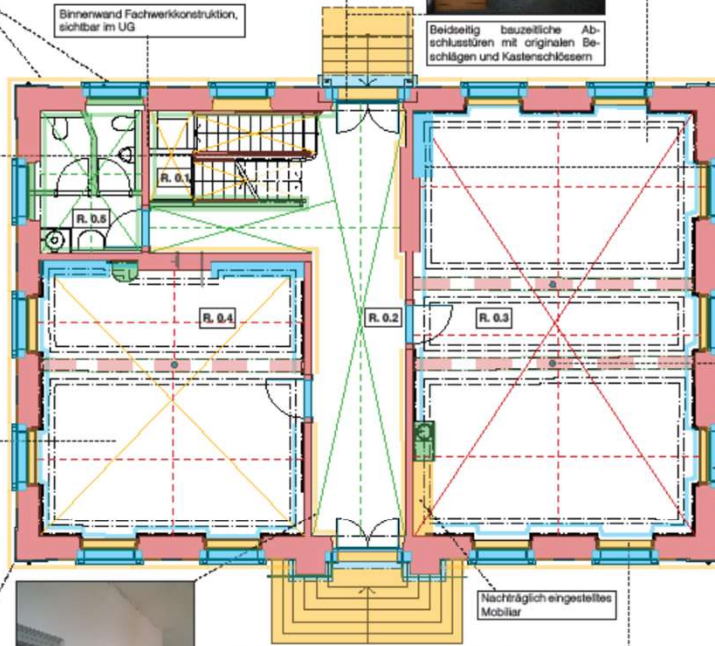
Vertikalschliessung mit bauzeitlicher Wangentreppe mit Staketengeländer, Trittstufen und Belag am Wendepodest materialisgerecht erneuert (Eichenholz)



Biem. Schulzimmer mit identischer Ausstattung wie in R. 0.3



Übersichtsblick des 1874 errichteten Gebäudes gegen Nordost



Originale Zonung der Wandfläche, modern erneuert; struktureller Schutz



Bauoriginaler Zugang im Mittelrisalit der Südseite; dreiläufige Freitreppe mit Kunststeinstufen und modernem Geländer (struktureller Schutz)

Im EG modernisierte IV-Fenster: Vollholz-Fensterbretter wohl ebenfalls erneuert, da ohne Schweißwasserinnen

Im EG hochrechteckige Fenster mit profilierten Sandeingewänden, geohnten Segmentbogenstützen und konsolengestützten Bänken



Täfergleich konstruierter Schall



Bauzeitliche gusseiserne Säulen, Unterzüge gipsplattenverkleidet

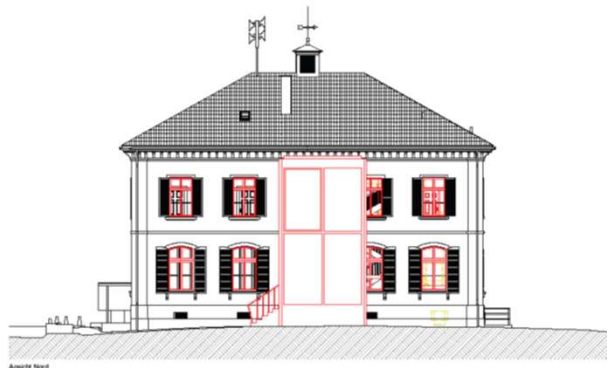
- Bedeutende Bausubstanz
Struktur und Materialisierung historisch bedeutend
- Historische Struktur oder Ausstattung
Überträgt unbedeutender Denkmalkategorie
- Denkmalspflegerisch unbedeutend
- Bedeutende Ausstattung
- Türen, Fenster, Wandteller, Öfen etc.
- Tü- oder Fenstergehäuse (Stein oder Holz)
- Boden
- Decke
- Wandoberfläche



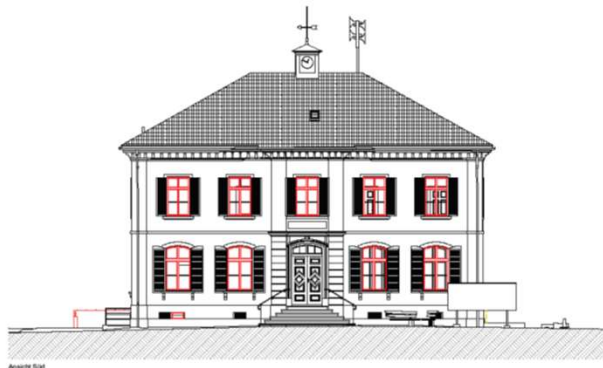
Kanton Thurgau Amt für Denkmalpflege Ringstrasse 16 8510 Frauenfeld		Gemeinde Salenstein Gemeinderat Eugensbergstrasse 2 8268 Salenstein
Plan-Nr.: 1_2	Datum: 09.08.2023	SALENSTEIN, SCHULHAUS Arenenbergstrasse 1 Ampelplan EG
Maßstab: ohne	Analyse: Patrick Dietz	
Büro für Baugeschichte Tobias Sigrist	Tannenstrasse 23 8212 Neuhausen a. Rhf.	Tel. 079 303 37 77 info@baugeschichte.ch



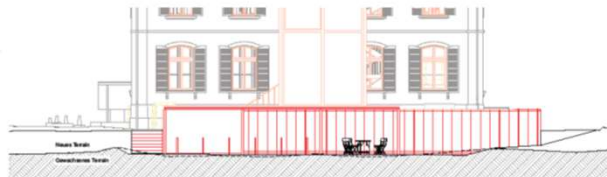
Baujahr und Entwicklungsland:	Politische Gesamtschulbildung	Unterstützt	
Architekt:	Eugeniospergines I, 5200 Seiten	CS, Italien	
	Antonio + Huber + Partner AG Architekten ETH Zürich Zürcherstrasse 105, 8005 Frauenfeld	Unterstützt	CS, Italien
Legende			
 Neues	 Bestand		
 Abriss	 Bestand - verbaut		



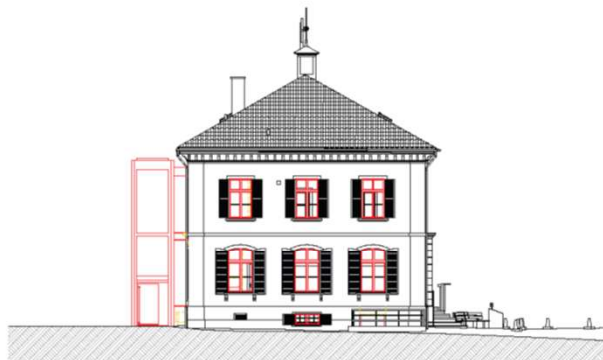
Ansicht Nord



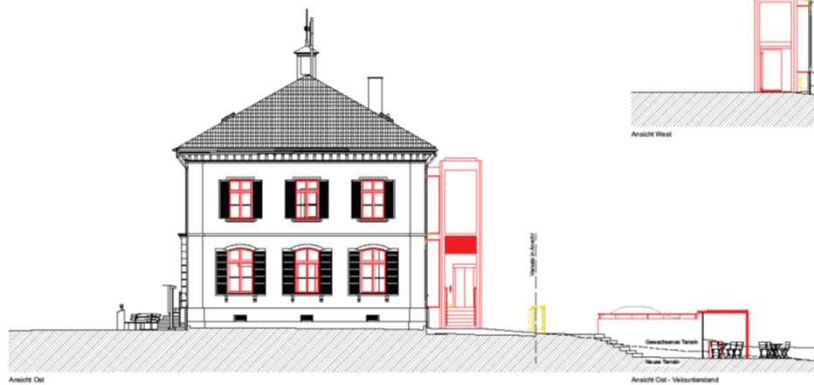
Ansicht Süd



Ansicht Nord - Veranda



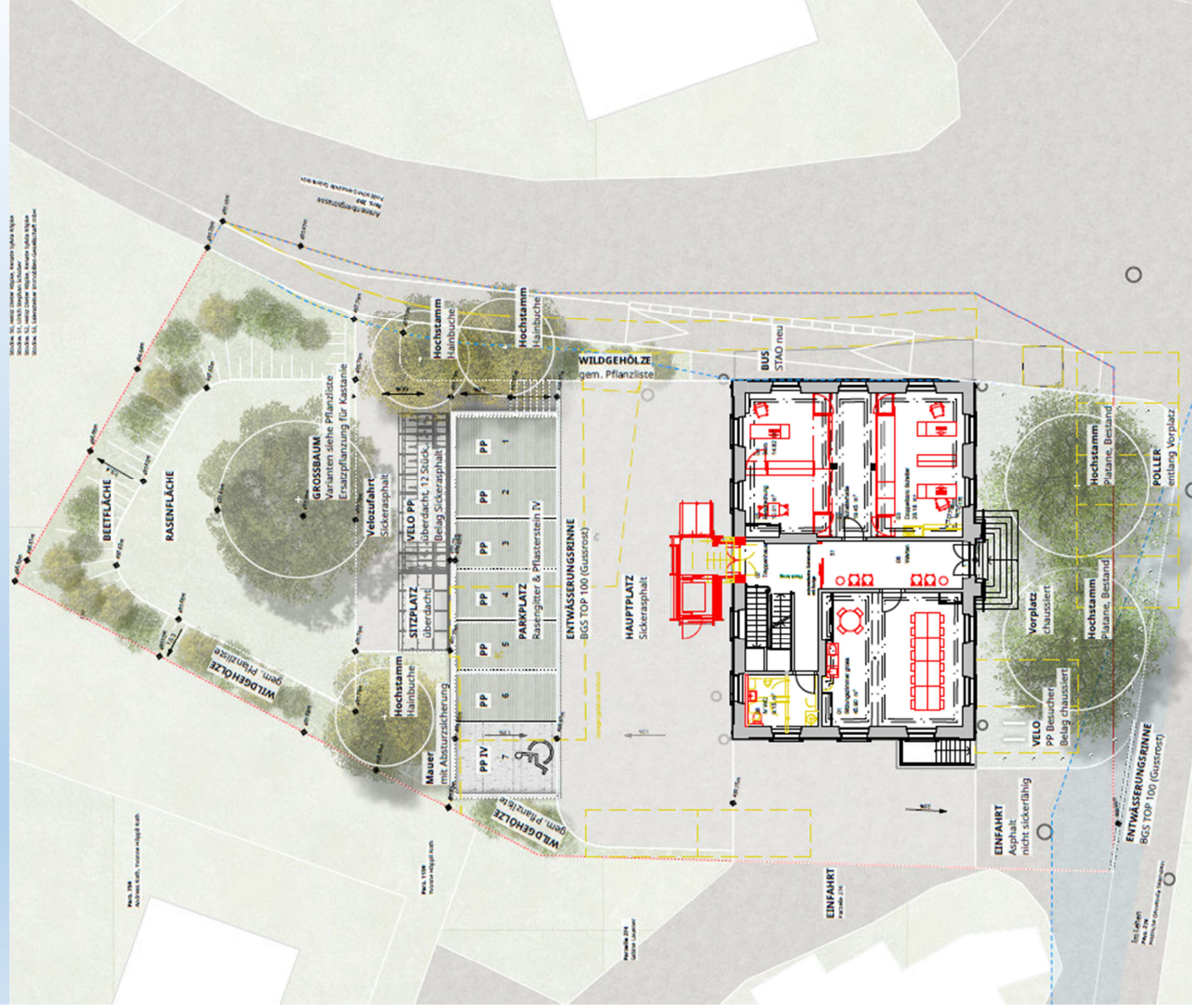
Ansicht West



Ansicht Ost

Ansicht Ost - Veranda

Bauherr und Grundstückgeber:	Politische Gemeinde Scharstein	Unterwiesch
Architekt:	Eugenbergerstrasse 1, 5388 Scharstein	Ort, Datum
	Antonioli + Huber + Partner AG	Unterwiesch
	Auftrags-Nr. 135, 08/17 Projekt-Nr.	Ort, Datum
Legende Neubau Bestand Abbruch Bestand - verbleibend		
Bauherr: Politische Gemeinde Scharstein Unterwiesch/Champfleur Scharstein		a 500' x 500' 11 x 11 Projekt-Nr. 498 Plan-Nr. 51.011
Ansehen 07/11 - 04, Zeichnungs-Nr. 001 Projekt-Nr. 14 001/10 001, Plan-Nr. 001/10 001, 01.01.2011, 01.01.2011, 01.01.2011		Ansichten Maß: 1:100
antonioli+huber+partner		01.01.2011













Nr. Projekt Phasen nach SIA 102

0 Baumaßnahmen

3 Projektierung

31 Vorprojekt

Vorprojekt und Kostenabschätzung mit Genauigkeit +/- 15% Architekt / Bauleitung

Abbildungen mit Denkmalspflege, "runder Tisch"

32 Bauprojekt

Erstellen Bauprojekt Architekt Architekt / Bauleitung

Erstellen Bauprojekt Fachplaner / Kosten Fachplaner

Kostenvoranschlag mit Genauigkeit +/- 10% Architekt / Fachplaner

Genehmigung Bauprojekt und KV Baukommission

Genehmigung KV Gemeinderat

33 Bewilligungsverfahren

Baugenehmigung Architekt / Bauko

Bewilligungsverfahren Bewilligungsbehörde

Auftragst / Einspracheliste Bewilligungsbehörde

Baufreigabe (Annahme keine Einsprachen) Bewilligungsbehörde

Aufgabebereitstellung Architekt / Fachplaner

Abstimmung Stimmbürger Baukredit (Budget-GV) Stimmbürger

4 Ausschreibungsplanung

41 Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag

Ausschreibungspläne Architekt

Ausschreibungspläne Fachplaner Fachplaner

Ausschreibungen Bauleitung

Ausschreibung Fachplaner Fachplaner

Vergaben Bauleitung / Bauko

5 Realisierung (Umnutzung altes Schulhaus)

51 Ausführungsprojekt (Ausführungsplanung)

Ausführungsplanung Architekt

Ausführungsplanung Fachplaner Fachplaner

Revisionspläne Architekt / Fachplaner

52 Ausführung / Bauphase

Start Umbau altes Schulhaus Unternehmer

Übergabe neues Gemeindehaus an Bauherr Bauleitung

Legende:

Kein Übergriffen der Phasen > Ausschreibungsplanung nach Erhalt Baufreigabe durch Gemeinde.

Übergriffen der Phasen > Ausschreibungsplanung vorziehen, nach Einspracheliste und Abstimmung Stimmbürger Baukredit.

Sommer- und Winterferien

> Wenn Phasen vorgezogen werden, muss immer die jeweilige Phase für Architektur, Bauleitung und Fachplaner freigegeben werden.

Argumentarium Pro Umbau Oberschulhaus

Thema	Wer	Was	Argumentarium
Werterhaltung	B	Bau	Das Gebäude ist ca. 150 Jahre alt und wird im HIWI der Kantonalen Denkmalpflege als besonders Wertvoll eingestuft. Die Bausubstanz lässt an diversen Orten zu Wünschen übrig. So sind z. Bsp. die Fenster zu erneuern, die Böden zu entknarren, der Schallschutz zu verbessern.
Brandschutz	MA	Bau	Bei einer öffentlichen Nutzung muss ein Brandschutz vom UG bis OG von EI60 erreicht werden. Dieser Wert wird im Moment nicht eingehalten und erfordert Massnahmen bei der Ertüchtigung des Bodenaufbaues sowie den Abstützungen und dem Treppenhaus. (Generiert hohe Kosten)
Energetische Ertüchtigung	B	Bau	Vorbildfunktion. Ressourcen sparen bei Sanierung und im Vergleich zu einem Neubau
Barrierefreiheit	B	Gesetz	Zwingende Voraussetzung beim Bau, resp. Umbau eines öffentlichen Gebäudes
Zeitgemässe Arbeitsplätze	MA	Ausbau	Büroräumlichkeiten auch für Auszubildende bereitstellen, Diskretion am Schalter, Sicherheit der Arbeitnehmer, Gesundheitsschutz Arbeitnehmer. Gesetzliche Vorgaben einhalten
Dorfbild	B	Erscheinung	Repräsentatives Gebäude. Bushaltestelle direkt vor dem Gebäude. Zentral. Aufwertung des Hofplatzes. Mehr PP für Gemeindekanzlei und Besucher.
Umgebung	B	Erscheinung	Garten evtl. als öffentlicher Begegnungsraum
Baukosten	B	Finanz	Bei ähnlichem Gebäude, Kubaturen etc. sind im Vergleich beim Gästehaus Arenenberg 4.2Mio eingesetzt im Vergleich zu den 2.75Mio Oberschulhaus
Mehrwert und Äufnung des			Gemäss Finanzierungsplan resultiert dementsprechend eine weitsichtige Erhöhung des

Wie weiter mit dem bestehendem Gemeindehaus



Die Liegenschaft wurde ebenfalls durch Goldinger Immobilien bewertet.
Bevor der Souverän dem Um- und Anbau des Oberschulhauses nicht zugestimmt hat,
macht eine Auslegeordnung im grossen Stil keinen Sinn.

Zielsetzung vorbehältlich Um- und Anbau Oberschulhaus

1. Die Liegenschaft soll im Besitz der Politischen Gemeinde Salenstein bleiben
2. Ein Ausbau und Werterhaltung wird angestrebt und könnte folgende Nutzung darstellen:
 - 3 Mietwohnungen (Finanzierung neue Gemeindeverwaltung)
 - Einbau Sozialwohnungen (Schaffung günstigen Wohnraumes)
 - Asylunterkunft
3. Je nach Ausbaustandart ist mit Baukosten bis CHF 1.5 Mio zu rechnen.
Mietertrag ca. CHF 66'000/Jahr

