

Projektdokumentation

Baukredit für die Erweiterung und Sanierung der Primarschule

Gemeindeversammlung der
Gemeinde Ramsen vom 17. Juni 2026



Ramsen, 04. Mai 2026

Kurz und bündig

Der Schulstandort für die Gemeinden Ramsen, Hemishofen und Buch steht aufgrund der anhaltenden Bautätigkeit vor einer steigenden Nachfrage nach Schulraum. Für die kommenden Jahre wird ein Bevölkerungswachstum von rund 11 % erwartet, was einer Zunahme von etwa 260 Einwohnerinnen und Einwohnern entspricht. Daraus resultiert ein zusätzlicher Bedarf für rund 20 Schülerinnen und Schüler.

Die bestehende Schulinfrastruktur auf dem Areal „ob em Wisli“ wird diese Entwicklung mittelfristig nicht mehr vollständig abdecken können. Der Gemeinderat hat deshalb eine etappierte Schulraumentwicklung festgelegt.

1. Etappe: Erweiterung Kindergarten

(Realisierung: 2025-2026)

2. Etappe: Erweiterung Primarschule mit Pausenhof, Parkierung und Arealerschliessung

(Realisierung: 2027-2028)

3. Etappe: Neubau Sporthalle, Rückbau alte Turnhalle, Anpassung Umgebung, Anpassungen Aula

(Realisierung: 2028-2029)

Um die Schulraumentwicklung umzusetzen, genehmigte die Gemeindeversammlung am 21. August 2024 einen Planungs- und Baukredit von CHF 1'255'000 für die Etappe 1, am 13. November 2024 einen Planungskredit von CHF 500'000 für die Etappe 2 und einen Wettbewerbskredit von CHF 300'000 für Etappe 3.

Die vorliegende Vorlage betrifft die Etappe 2, die Erweiterung der Primarschule Ramsen, Liegenschaft Nr. 420A.

Das bestehende Schulhaus wurde 1983 erstellt und 2003 erweitert. Aufgrund der prognostizierten Schülerzahlen ist eine zusätzliche Erweiterung erforderlich. Geplant ist ein Anbau mit einem Klassenzimmer, fünf Gruppenräumen sowie ergänzenden Nebenräumen. Insgesamt entsteht eine zusätzliche Nutzfläche von rund 600 m². Das Projekt ergänzt die bestehende Anlage gezielt und sichert den Schulbetrieb langfristig. Es schafft zeitgemässe Lernbedingungen, ermöglicht flexible Nutzungen und vermeidet kostenintensive Provisorien.

Ein detaillierter Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von ±10 % liegt vor. Die Gesamtkosten belaufen sich auf **CHF 5.50 Mio.**

Mit dieser Investition stärkt die Gemeinde Ramsen ihre Position als attraktiver Wohn- und Bildungsstandort und stellt eine nachhaltige, bedarfsgerechte Schulinfrastruktur sicher.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
2	Masterplan	5
3	Planung 2025/2026	6
	3.1 Baukommission	7
	3.2 Projektbeschrieb Erweiterung	7
	3.3 Umgebung.....	13
	3.4 Projektbeschrieb Sanierung.....	14
4	Kosten	15
5	Subventionen	16
6	Termine	17
7	Antrag	18

Impressum

Titel des Berichts:

Projektdokumentation Schulraumerweiterung vom 04. Mai 2026

Autoren / Verfasser:

Gemeindeverwaltung, Ramsen
bthplus ag, Schaffhausen

Herausgeber:

Gemeindeverwaltung Ramsen
Hauptstrasse 259
CH-8262 Ramsen

Tel. +41 52 742 82 20
kanzlei@ramsen.ch

1 Ausgangslage

Das Schulareal „ob em Wisli“ liegt nördlich der Sonnenstrasse am Rand des Dorfkentrums von Ramsen und bildet den zentralen Schulstandort der Gemeinden Ramsen, Hemishofen und Buch. Auf den Parzellen GB Nr. 459 und 460 befinden sich heute mehrere Gebäude und Anlagen unterschiedlicher Baujahre.

Die bestehende Schulanlage der Gemeinde Ramsen umfasst den Kindergarten, das Primarschulhaus „Wisli“, eine Einfachturnhalle, das Schwimmbad, die Aula sowie die dazugehörigen Sportanlagen. Die Aula erfüllt dabei eine wichtige Mehrfachfunktion: Sie dient nicht nur schulischen Zwecken, sondern wird auch für Veranstaltungen der Gemeinde sowie für Aktivitäten der örtlichen Vereine genutzt und stellt somit einen wichtigen Mehrzweckraum für das Gemeindeleben dar.



Bild: Schulareal Ramsen

1. Doppelkindergarten / Baujahr 1993
2. Primarschule / Baujahr 1983 – Erweiterung 2003
3. Einfachturnhalle / Baujahr 1965
4. Aula / Baujahr 1965
5. Schwimmbadanlage
6. Fussballfelder
7. Clubhaus FC Ramsen

Die bestehenden Gebäude erfüllen grundsätzlich ihre Funktion, stossen jedoch aufgrund ihres Alters und gestiegener Anforderungen zunehmend an räumliche und funktionale Grenzen. Insbesondere im Bereich der Primarschule ist die vorhandene Kapazität begrenzt.

Das Areal verfügt über Entwicklungspotenzial und bleibt daher der vorgesehene Standort für die zukünftige Schulraumentwicklung.

2 Masterplan

Das Primarschulhaus „Wisli“ wurde im Jahr 1983 erstellt und im Jahr 2003 erweitert. Es bildet den zentralen Bestandteil der schulischen Infrastruktur der Gemeinde Ramsen. Das bestehende Raumprogramm umfasst sechs Klassenzimmer, einen Computerraum, Werk- und Handarbeitsräume, eine Schulküche sowie sechs Gruppenräume, die flexibel auch als Bibliothek oder für Spezialunterricht genutzt werden können.

Zur strategischen Weiterentwicklung der gesamten Anlage wurde im Sommer 2023 ein Masterplan erarbeitet. Dieser zeigt die räumlichen und funktionalen Entwicklungsmöglichkeiten der Schulanlage auf und bildet die Grundlage für die zukünftigen baulichen Massnahmen. Der Masterplan umfasst insbesondere die Erweiterung des Kindergartens, die Erweiterung der Primarschule, die Parkplatzsituation sowie den Neubau einer Doppelturnhalle.



Bild: Masterplan, Schulraumentwicklung Ramsen

Ein wesentliches Ziel der Gesamtplanung besteht darin, die einzelnen Projekte so zu konzipieren, dass sie unabhängig voneinander realisiert werden können. Dadurch wird eine etappierte Umsetzung ermöglicht, welche sowohl finanzielle als auch betriebliche Flexibilität gewährleistet und eine bedarfsgerechte Entwicklung der Schulanlage unter Betrieb ermöglicht.

Die vorhandenen Räumlichkeiten erfüllen grundsätzlich die Anforderungen, stossen jedoch angesichts der prognostizierten Zunahme mittelfristig an ihre Kapazitätsgrenzen. Insbesondere besteht ein wachsender Bedarf an zusätzlichen Flächen für Gruppenarbeiten sowie für zeitgemässe und flexible Unterrichtsformen.

3 Planung 2025/2026

An der Gemeindeversammlung vom 13. November 2024 bewilligte die Gemeinde Ramsen einen Planungskredit von CHF 500'000, womit die Projektierung der Erweiterung initiiert wurde. Damit konnte die Gemeinde frühzeitig und vorausschauend auf die wachsenden Schülerzahlen reagieren.

Bis Juli 2025 wurde dazu ein qualifiziertes Fachplanerteam zusammengestellt. Den Architekturauftrag erhielt die Rellstab Huggler Partner AG, die gemeinsam mit den weiteren Planern ein Vor- und Bauprojekt bis April 2026 erarbeiteten. Dieses Projekt bildet die Grundlage für den Kreditantrag.

Im Rahmen der Projektierung wurde besonderer Wert auf eine wirtschaftliche und nachhaltige Lösung gelegt. Durch die gezielte Erweiterung des bestehenden Schulgebäudes sowie durch die Optimierung der Erschliessung können kostenintensive Eingriffe in die bestehende Bausubstanz weitgehend vermieden werden. Gleichzeitig wird eine langfristig tragfähige und flexible Nutzung der Schulräume sichergestellt.

3.1 Baukommission

Die durchgeführte Planung wurde von einer Baukommission begleitet. Die Baukommission, die die vergangene Planung (SIA-Phasen 31 bis 33) überwacht hat, soll auch in der kommenden Realisation (SIA-Phasen 41 bis 53) die Interessen der Gemeinde Ramsen und der Nutzer vertreten.

Die Baukommission stellt sich wie folgt zusammen:

Joseph Würms, Gemeindepräsident, Ramsen
Rolf Dickenmann, Vize-Gemeindepräsident / Schulreferent, Ramsen
Michael Höhener, Gemeinderat / Baureferent, Ramsen
Jeanine Klaiber, Schulleiterin, Ramsen
Bruno Brütsch, Hauswart Leitung, Ramsen

3.2 Projektbeschreibung Erweiterung

Ziel ist es, die Kapazität langfristig sicherzustellen und gleichzeitig die Qualität der schulischen Infrastruktur zu erhöhen. Der geplante Anbau soll die bestehenden Strukturen sinnvoll ergänzen und so umgesetzt werden, dass der laufende Schulbetrieb möglichst wenig beeinträchtigt wird.



Bild: Schulareal mit eingezeichneter (rot) Primarschul-Erweiterung

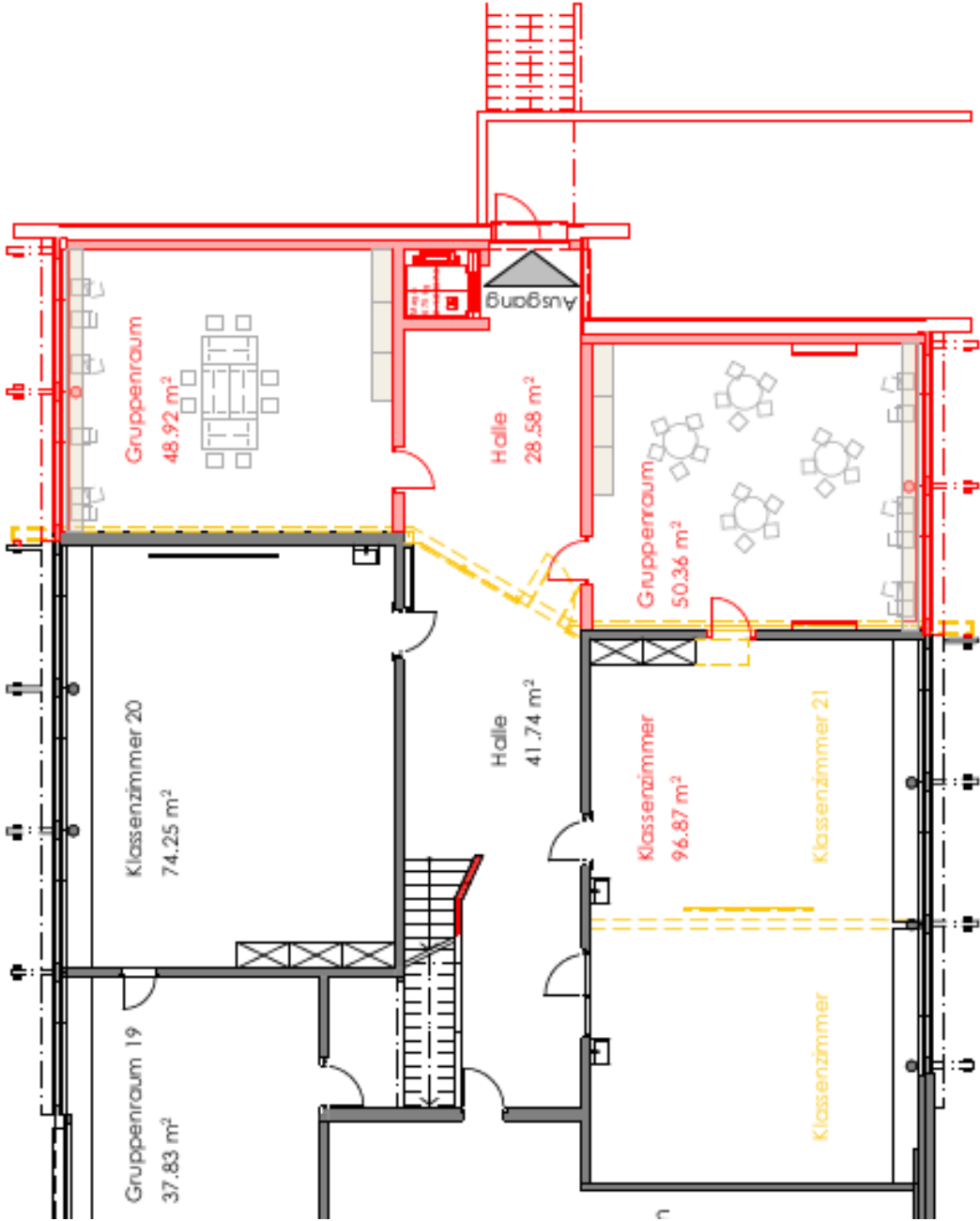
Im Rahmen der Erweiterung sind ein zusätzliches Klassenzimmer, fünf Gruppenräume sowie Nebenräume vorgesehen. Insgesamt entsteht eine zusätzliche Nutzfläche von rund 600 m². Damit können bestehende räumliche Engpässe behoben und die Voraussetzungen für moderne und flexible Lernumgebungen geschaffen werden.

Raumprogramm Erweiterung:

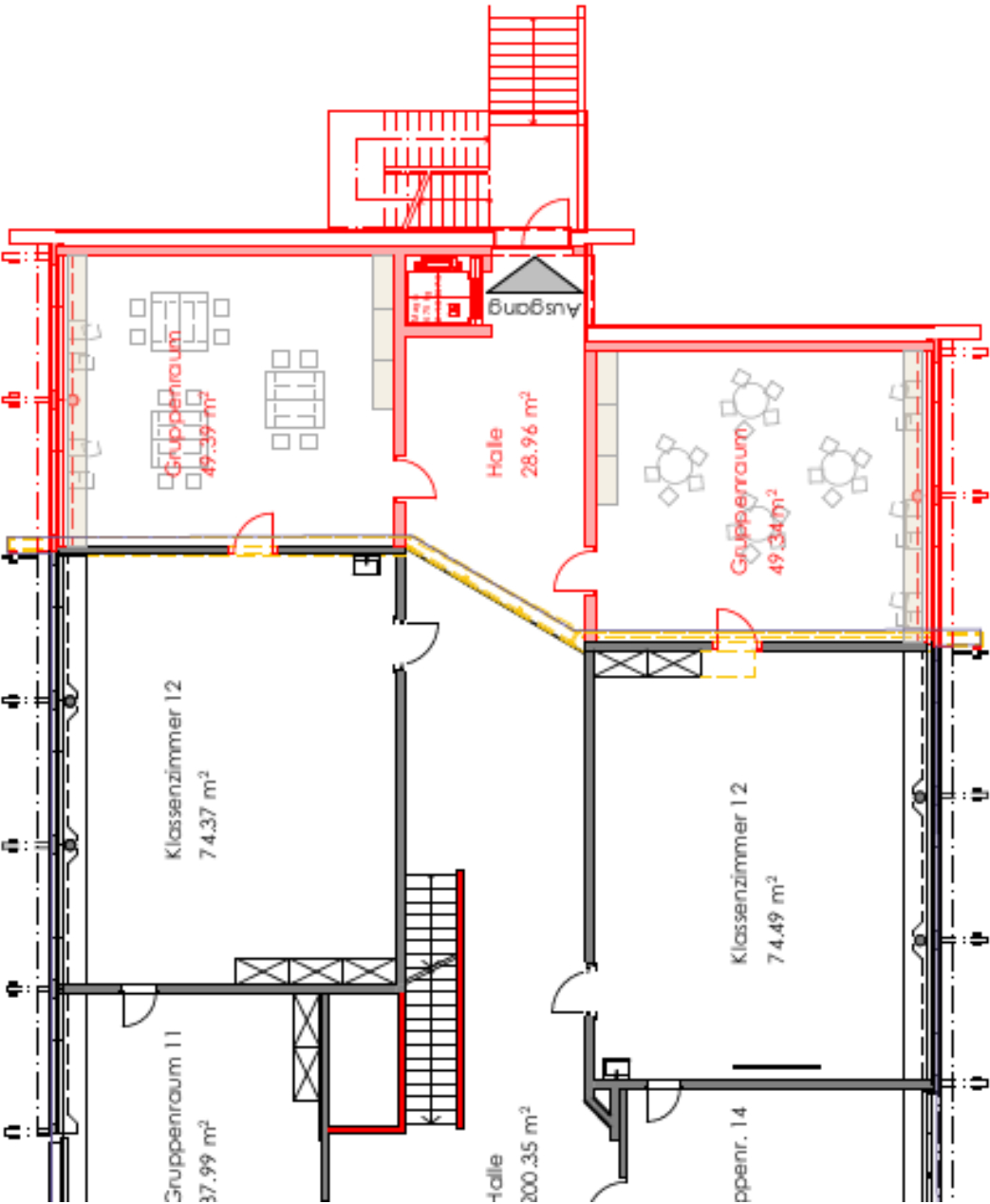
Anzahl	Raum	Flächen pro Raum
5	Gruppenräume	49.50 m ²
1	Klassenzimmer	95.50 m ²
1	Mädchen-WC	11.70 m ²
1	Knaben-WC	11.50 m ²
1	Invaliden-WC	5.60 m ²
1	Putzraum	6.40 m ²
1	Liftanlage	

Neben der quantitativen Erweiterung spielen auch qualitative Aspekte eine zentrale Rolle. Der bauliche Zustand sowie die Ausstattung der Immobilie, insbesondere hinsichtlich Materialisierung, Energieeffizienz, Barrierefreiheit und allgemeiner Nutzbarkeit, stellen wesentliche Einflussfaktoren für eine nachhaltige und zukunftsgerichtete Weiterentwicklung der gesamten Schulanlage dar.

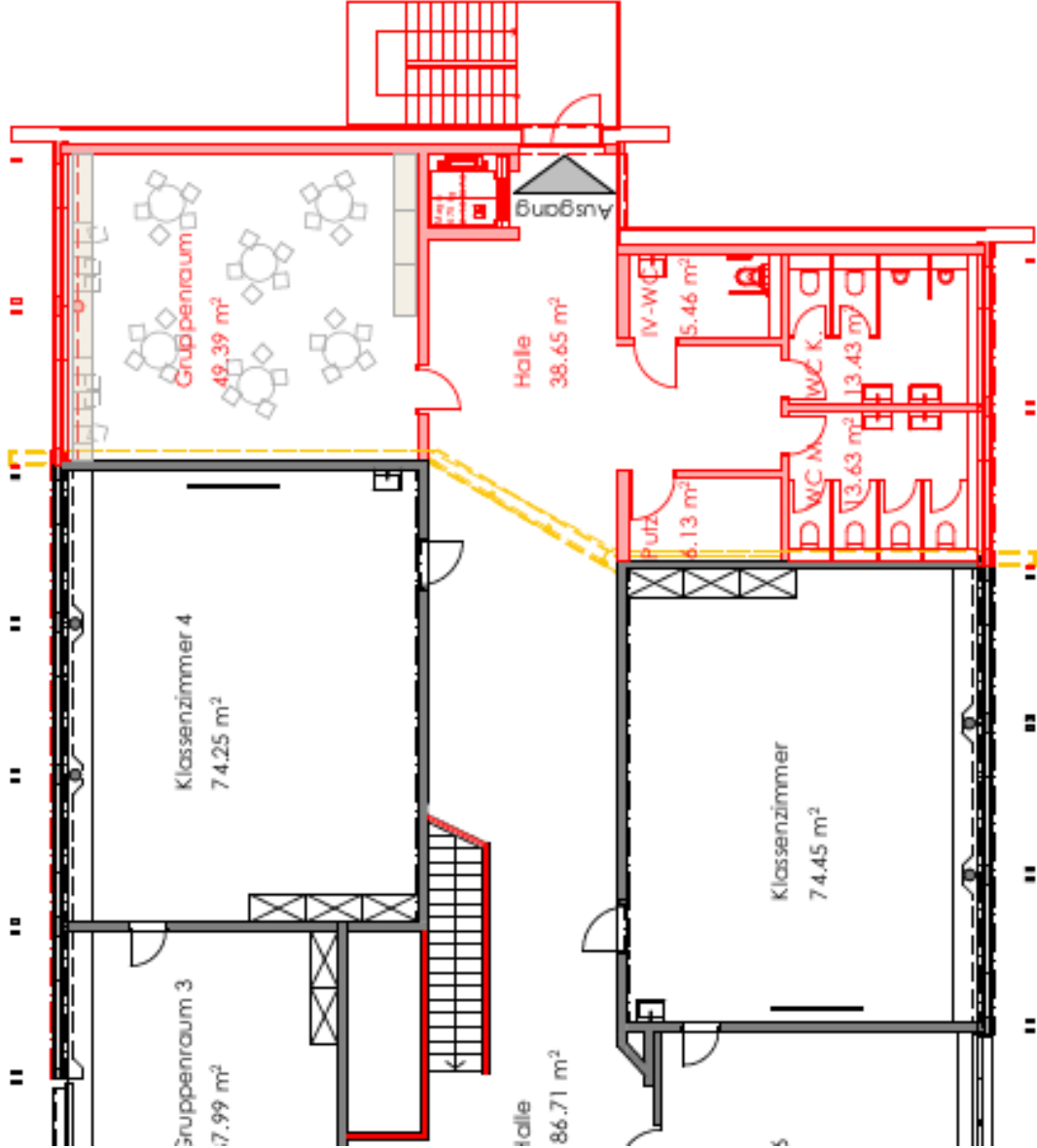
Projekt: Grundrisse Untergeschoss:



Projekt: Grundrisse Erdgeschoss:



Projekt: Grundrisse Obergeschoss:



Ein zentraler Bestandteil des Projektes ist der neue Treppenturm an der Nordseite des Erweiterungsprojektes. Dieser gewährleistet die normgerechte Entfluchtung und verbessert zugleich die Gebäudeerschliessung – auch hinsichtlich der neuen Umgebungsgestaltung.

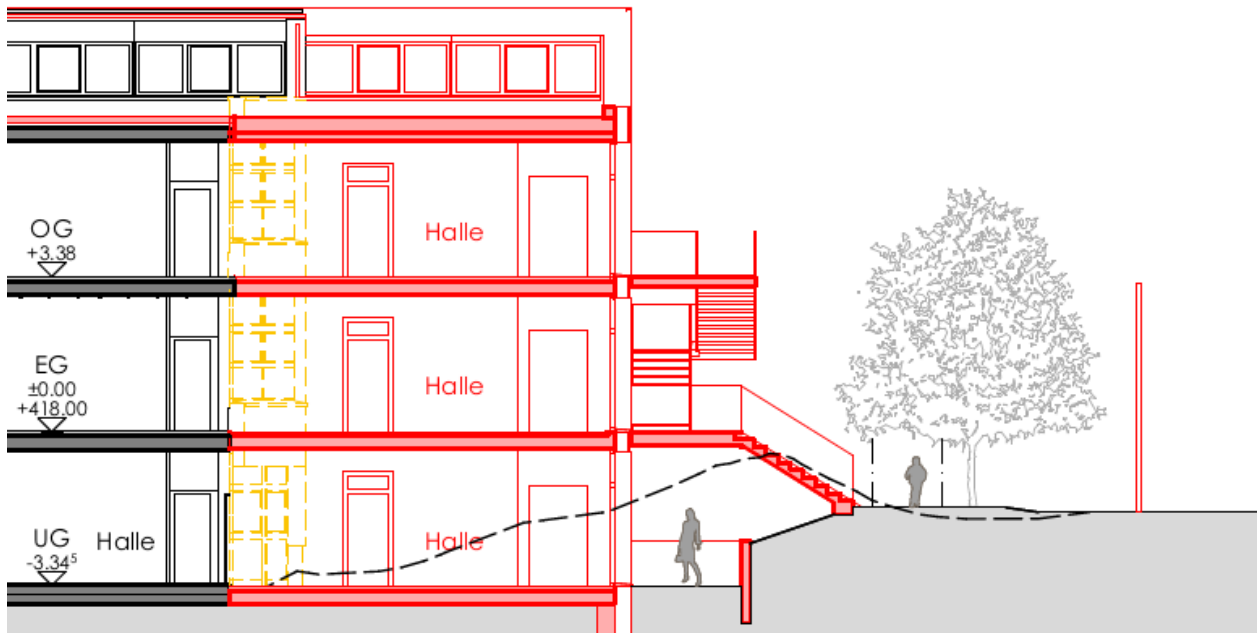


Bild: Längsschnitt Erweiterung mit Treppenturm



Bild: Visualisierung Erweiterungsbau Primarschule

Die gewählte Lösung verhindert zugleich, dass umfangreiche und kostenintensive Eingriffe in die bestehende Bausubstanz notwendig werden. Insbesondere können grössere Investitionen im Bestand vermieden werden, da die Erschliessung und Fluchtwegführung gezielt über den neuen Treppenturm organisiert wird.

Die Erschliessung wird klar strukturiert und funktional getrennt: Die Schülerinnen und Schüler gelangen über den Ausgang im Untergeschoss direkt in Richtung Pausenplatz, während der Ausgang im Erdgeschoss eine Verbindung in Richtung Parkplatz schafft. Dieser Zugang dient insbesondere dem Lehr- und Schulpersonal als direkter Weg von den Parkierungsanlagen in das Gebäude.

Insgesamt entsteht damit eine übersichtliche, sichere und betriebsoptimierte Erschliessungslösung, welche sowohl den schulischen Alltag als auch die Anforderungen an Sicherheit und Funktionalität nachhaltig verbessert.

Eine neue Liftanlage sichert zudem die barrierefreie Erschliessung des Gebäudes.

Durch diese sorgfältige Planung wird die Primarschule „Wisli“ nicht nur kapazitätsgerecht erweitert, sondern auch zukunftsfähig gestaltet. Die Anlage erfüllt die heutigen pädagogischen Anforderungen und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten.

3.3 Umgebung

Bereits an der Infoveranstaltung vom 26. Juni 2024 wurde aufgezeigt, dass neben dem Erweiterungsbau auch die Umgebungsgestaltung, die Erschliessung und die neue Parkplatzanlage wesentliche Bestandteile des Projekts darstellen werden.

Ein zentrales Element der Planung ist die Verlagerung der Parkierung aus dem Zentrum der Schulanlage, an den Rand des Schulareals. Durch diese Verlagerung entsteht im Zentrum ein grosszügiger, zusammenhängender Pausenhof, der die Aufenthaltsqualität verbessert und gleichzeitig die Sicherheit der Schülerinnen und Schüler deutlich erhöht.

Im westlichen Bereich des Areals, entlang des Wisliweges, ist eine neue Parkierungsanlage mit 60 Parkplätzen vorgesehen. Diese Parkplatzanlage ist für den gesamten Schul- und Kindergartenbetrieb vorgesehen. Ergänzend werden fünf Elektro-Ladestationen realisiert, wodurch Anforderungen an nachhaltige Mobilität berücksichtigt werden.



Bild: Neue Umgebungsgestaltung

Diese Verortung der Parkplatzanlage am Wisliweg führt zu einer neuen Wegführung sowie einer klaren Zuweisung der Nutzer dieser Parkieranlage.

Mit diesen Massnahmen wird das Schulareal „ob em Wisli“ nicht nur funktional ergänzt, sondern ganzheitlich aufgewertet. Die Anordnung der Parkanlage an die Randzone des Areals, verbessert die Verkehrs- und Personensicherheit.

3.4 Projektbeschreibung Sanierung

Im Rahmen des Vorprojekts wurden alle relevanten Bauteile analysiert. Diese bilden die Grundlage für gezielte und wirtschaftlich sinnvolle Sanierungsmassnahmen.

Der Fokus liegt auf der Erneuerung von Bauteilen, die das Ende ihrer Lebensdauer erreicht haben. Diese Bauteile müssen zwingend erneuert werden.

Ziel ist es, zu verhindern, dass kurz nach der Realisierung des Erweiterungsbaus erneut umfangreiche Sanierungen notwendig werden. Gleichzeitig wurde bewusst darauf geachtet, nur notwendige und verhältnismässige Massnahmen umzusetzen.

Massnahmenpaket:

Massnahmen
Erstellen Erdbebensicherheit
Fenster Obergeschoss elektrifizieren
Erneuerung Blitzschutzanlage
Sanierung Schrägdach inkl. zusätzlicher Dämmung
Sanierung Flachdach inkl. zusätzlicher Dämmung
Ertüchtigung Elektroanlagen
Ertüchtigung Heizung u.a. Gebäudeautomation und Verteilung
Diverse Oberflächen-Ausbesserungen

Die Gemeinde Ramsen verfolgt damit eine ausgewogene und nachhaltige Strategie, welche den bestehenden Bau sinnvoll ergänzt, die Investitionen langfristig sichert und einen wirtschaftlichen Mitteleinsatz gewährleistet.

4 Kosten

Die Baukosten wurden auf Basis des aktuellen Projektstandes detailliert ermittelt und weisen eine Genauigkeit von $\pm 10\%$ auf.

Die Kosten gliedern sich in folgenden Hauptbereiche

Projekt	Kosten
Erweiterungsbau (inkl. Parkierung und Umgebung)	CHF 3'400'000
Sanierungsmassnahmen	CHF 1'600'000
Baukosten total inkl. MwSt. (BKP 1-9)	CHF 5'000'000
Kostenungenauigkeit	CHF 500'000
Total Baukredit inkl. MwSt.	CHF 5'500'000

Die Gesamtkosten für das Projekt inkl. Reserven belaufen sich auf CHF 5.50 Mio.

Der Planungskredit in der Höhe von CHF 500'000 wurde bereits an der Gemeindeversammlung vom 13. November 2024 freigegeben und ist im vorliegenden Baukredit nicht mehr enthalten.

Der Kostenvoranschlag umfasst sämtliche Aufwendungen für Neubau, Sanierung sowie Anpassungen im Aussenraum. Darin enthalten sind insbesondere die Massnahmen zur Arealerschliessung, zur funktionalen Anbindung des Neubaus sowie zur Sicherstellung eines geordneten und sicheren Schulbetriebs.

Die enthaltene Kostenungenauigkeit garantiert projektspezifische Kostenunsicherheiten inklusive einer möglichen Kostensteigerung aufgrund der aktuellen weltpolitischen Lage aufzufangen.

5 Subventionen

Für den geplanten Erweiterungsbau des Primarschulhauses prüft der Kanton Schaffhausen die Möglichkeit einer finanziellen Unterstützung im Rahmen der kantonalen Subventionsregelungen für Schulbauten.

Das Projekt wurde hierzu zur Vorprüfung eingereicht. Die zuständige Abteilung der Primar- und Sekundarstufe I hat die Unterlagen auf Vollständigkeit geprüft und das Projekt zur weiteren Beurteilung an den Erziehungsrat weitergeleitet.

Die Vorprüfung bestätigt, dass das Bauvorhaben die Anforderungen erfüllt und grundsätzlich subventionsfähig ist. Die endgültige Beantragung der Subventionen erfolgt spätestens drei Monate vor Baubeginn im Spätherbst 2026.

Mit einem Kantonsbeitrag von rund 15 bis 20 % kann gerechnet werden. Dieser lässt sich aber erst nach Vorliegen der Bauabrechnung bestimmen, weshalb ein Bruttokredit gesprochen werden muss.

6 Termine

Vorangegangener Prozess

Politischer Prozess & Planung	
Orientierungsversammlung Schulraumentwicklung	26. Juni 2024
Gemeindeversammlung mit Genehmigung Planungskredit	13. November 2024
Planerwahl im freihändigen Verfahren	Februar bis Juni 2025
Zustandsanalyse Bestandesbau	Juli bis September 2026
Vorprojekt und Bauprojekt (SIA-Phasen 31-32)	Sept. 2025 bis März 2026

Umsetzungsprozess (best- Case Szenario)

Phase 1: Politischer Prozess & Kommunikation	
Gemeindeversammlung mit Abstimmung über Baukredit	17. Juni 2026
Phase 2: Vorbereitung und Planung	
Baubewilligungsverfahren	Juli bis November 2026
Baubewilligung vorliegend	November 2026
Bauentscheid	bis Ende 2026
Ausführungsprojekt inkl. Submission und Vergaben (Handwerksbetriebe) nach öffentlichem Beschaffungsrecht	Juli 2026 bis Mai 2027
Phase 3: Bauausführung	
Baubeginn, voraussichtlich	Mai 2027
Ausführung von Rohbau bis Ausbau und Inbetriebnahme	Mai 2027 bis Juni 2028
Projektabschluss, voraussichtlich	Oktober 2028

7 Antrag

Damit die Primarschule Ramsen ihren pädagogischen Auftrag auch künftig in hoher Qualität erfüllen kann, ist eine zeitgemässe und bedarfsgerechte Infrastruktur unerlässlich. Die steigenden Schülerzahlen sowie die Anforderungen an moderne Unterrichtsformen machen eine Erweiterung der bestehenden Schulanlage notwendig.

Die Schülerinnen und Schüler sind für ihre weitere schulische und berufliche Laufbahn auf geeignete Schulräume und flexible Lernumgebungen angewiesen. Gleichzeitig benötigen die Lehrpersonen zweckmässige Unterrichts- und Arbeitsräume, um ihren Bildungsauftrag wirkungsvoll erfüllen zu können.

Mit Ihrer Zustimmung zum Antrag können wir das vorliegende Projekt „Erweiterung Primarschule“ weiter ausarbeiten und realisieren.

Der Gemeinderat Ramsen bittet die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, mit Ihrem «JA» dieses Vorgehen zu unterstützen und den beantragten Baukredit gutzuheissen.

Dieser Kredit basiert auf dem Stand des Zürcher Baukostenindex von April 2026 von 99.2 (April 2010 = 100) und verändert sich entsprechend der Teuerung. Dieser Kreditbetrag wird während 25 Jahren linear abgeschrieben.

Was passiert bei einer Ablehnung der Vorlage

Bei einem «NEIN» zur Vorlage wird die Planung ohne Realisierung abgeschlossen und das Projekt, respektive das Vorhaben für einen Neubau nicht mehr weiterbearbeitet. Der Planungskredit wird abgerechnet und die aufgelaufenen Kosten werden über die Jahresrechnung abgeschrieben.

Der Gemeinderat muss zur Deckung des benötigten Schulraums neue Lösungen suchen. Für eine definitive Lösung zur Behebung der Schulraumdefizite müssen Alternativen zum Neubauprojekt gesucht werden.

Ramsen, 04. Mai 2026

GEMEINDERAT Ramsen

Aktenauflage

Die Akten liegen digital unter www.ramsen.ch und physisch im Gemeindehaus zur Einsichtnahme auf.

Gemeinderat | Hauptstrasse 259 | 8262 Ramsen
Telefon 052 742 82 20| kanzlei@ramsen.ch| www.ramsen.ch