

Gemeindeversammlung der Gemeinde Ramsen
vom 11. November 2026

Beleuchtender Bericht

Baukredit für:

- Ersatzneubau Doppelturnhalle GB Nr. 459 und GB Nr. 460
- Rückbau bestehende Turnhalle GB Nr. 459
- Anpassung Umgebung und Aula GB Nr. 459 und GB Nr. 460
- Erstellung Parkplatzanlage GB Nr. 1108



Ramsen, 05. Oktober 2026

Kurz und bündig

Der Schulstandort der Gemeinden Ramsen, Hemishofen und Buch steht aufgrund der anhaltenden Bautätigkeit vor einer steigenden Nachfrage nach zusätzlichem Schulraum. 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 eingeleitet.

Etappe 1:

- Erweiterung Kindergarten (Realisiert: Sommer 2026)

Etappe 2:

- Erweiterung Primarschule mit Pausenhof, Parkierung und Arealerschliessung (Realisierung: 2027 – 2028)

Etappe3:

- | | |
|--------------------------------|---------------------------|
| - Ersatzneubau Doppelturnhalle | GB Nr. 459 und GB Nr. 460 |
| - Rückbau bestehende Turnhalle | GB Nr. 459 |
| - Anpassung Umgebung und Aula | GB Nr. 459 und GB Nr. 460 |
| - Erstellung Parkplatzanlage | GB Nr. 1108 |
- (Realisierung: 2028 – 2029)

Für die Etappe 1, die Erweiterung des Kindergartens, genehmigte die Gemeindeversammlung am 21. August 2024 einen Planungs- und Baukredit von CHF 1'255'000.

Am 13. November 2024 genehmigte die Gemeindeversammlung einen Planungskredit von CHF 500'000 für die Etappe 2 sowie einen Wettbewerbskredit von CHF 300'000 für die Etappe 3.

Am 17. Juni 2026 genehmigte die Gemeindeversammlung einen Baukredit von CHF 5.5 Mio. für die Etappe 2.

Um die Schulraumentwicklung auf dem Areal "ob em Wisli" abzuschliessen, soll die letzte Etappe, der **Ersatzneubau einer Doppelturnhalle**, umgesetzt werden.

Die bestehende Einfachturnhalle wird durch eine neue Doppelturnhalle ersetzt. Damit stehen künftig zwei Halleneinheiten zur Verfügung, sodass zwei Schulklassen gleichzeitig Sportunterricht durchführen können. Mit dem Ersatzneubau entsteht eine zeitgemässe und bedarfsgerechte Sportinfrastruktur, die sowohl dem Schulbetrieb als auch den örtlichen Vereinen zur Verfügung steht. Die neue Doppelturnhalle wird als Holzbau realisiert und fügt sich, zusammen mit dem bestehenden Schulhaus und der Aula, sorgfältig in die bestehende Schulanlage ein. Nach der Fertigstellung der neuen Doppelturnhalle und dem Rückbau der bestehenden Turnhalle wird die Aula mit neuen WC-Anlagen ergänzt. Gleichzeitig wird der Eingangsbereich mit einem grosszügig gestalteten Foyer und einer neuen Garderobe aufgewertet. Die umliegenden Freiräume werden neugestaltet und das Zentrum des Schulareals zu einem grosszügigen, autofreien Pausen- und Aufenthaltsbereich weiterentwickelt. Damit entsteht ein attraktiver und vielseitig nutzbarer Mittelpunkt der Schulanlage.

Nach der Durchführung eines Gesamtleistungsstudienauftrages nach öffentlichem Beschaffungsrecht liegt nun ein konkreter Projektvorschlag mit einem detaillierten Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von +/- 5 % vor. Der Baukredit beläuft sich auf CHF 16.5 Mio.

Mit dieser Investition erhält die Gemeinde Ramsen eine nachhaltige und bedarfsgerechte Sportinfrastruktur für den Schulbetrieb, die örtlichen Vereine und die Bevölkerung. Gleichzeitig wird die im Masterplan vorgesehene Weiterentwicklung des Schulareals "ob em Wisli" abgeschlossen.

Abstimmungsfrage:

Wollen Sie dem Baukredit von CHF 16'500'000.- für

- | | |
|--------------------------------|---------------------------|
| - Ersatzneubau Doppelturnhalle | GB Nr. 459 und GB Nr. 460 |
| - Rückbau bestehende Turnhalle | GB Nr. 459 |
| - Anpassung Umgebung und Aula | GB Nr. 459 und GB Nr. 460 |
| - Erstellung Parkplatzanlage | GB Nr. 1108 |

auf dem Schulareal "ob em Wisli" zustimmen?

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	5
2.	Planung	8
3.	Wettbewerbsverfahren	8
4.	Siegerprojekt	10
5.	Fachbereiche	19
6.	Baukosten und Kostenkennzahlen	20
7.	Kostenkennzahlen / Kostenvergleich	21
8.	Subventionen	21
9.	Meilensteine	22
10.	Antrag	23

1. Ausgangslage

Schulareal Ramsen "ob em Wisli"

Das Schulareal "ob em Wisli" liegt nördlich der Sonnenstrasse am Rande des Dorfzentrums von Ramsen und bildet den zentralen Schulstandort der Gemeinden Ramsen, Hemishofen und Buch für Kindergarten und Primarstufe. Auf den Parzellen GB Nr. 459 und 460 befinden sich heute mehrere Gebäude und Anlagen unterschiedlicher Baujahre. Die Umgebung ist durch eine Mischung aus Wohn- und Landwirtschaftsflächen geprägt.



Bild: GIS-Auszug Gemeinde Ramsen (Luftbild 2025)

Die Gemeinde Ramsen verfügt mit der Schulanlage "ob em Wisli" über einen zentralen Bildungs-, Sport- und Begegnungsort.

Die verschiedenen schulischen, sportlichen und öffentlichen Nutzungen machen das Areal zu einem wichtigen Treffpunkt innerhalb der Gemeinde. Insbesondere die Turnhalle, die Aula und die Sportanlage werden neben der schulischen Nutzung auch für (Sport-)Veranstaltungen der Gemeinde sowie Aktivitäten der Vereine genutzt.

Folgende Gebäude und Nutzungen befinden sich auf dem Areal:

1. Kindergarten
2. Primarschule
3. Einfachturnhalle
4. Aula
5. Schwimmbad mit Gastronomie
6. Zwei Fussballfelder mit Clubhaus
7. Sportanlage
8. Pausenplatz

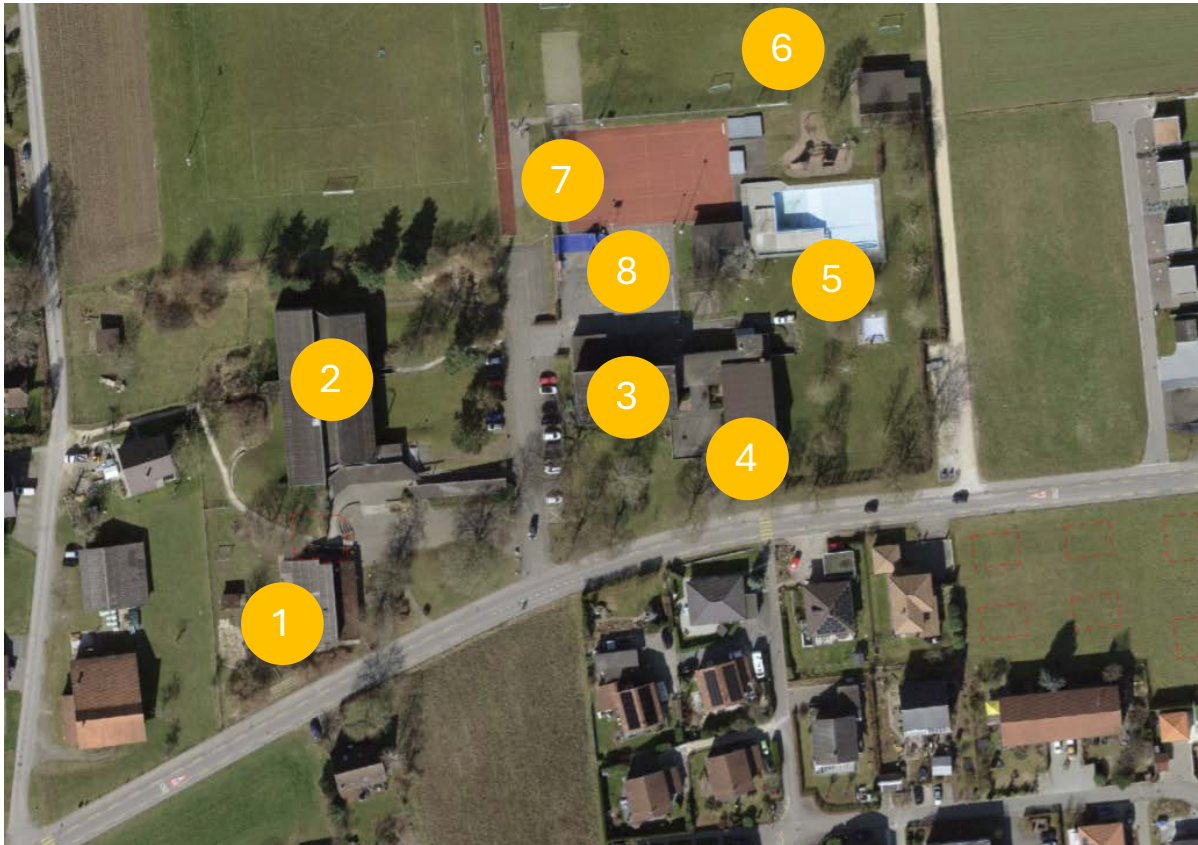


Bild: Schulareal Ramsen

Entwicklung Schulraumbedarf

In den Gemeinden Ramsen, Hemishofen und Buch ist aufgrund der geplanten und in Ausführung befindlichen Bautätigkeit weiterhin mit einem Bevölkerungswachstum zu rechnen. Gemäss der im Rahmen der Schulraumentwicklung erstellten Prognose wird von einer Zunahme der Bevölkerung um rund 9 – 12 % beziehungsweise 250 – 260 Einwohnerinnen und Einwohner ausgegangen. Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf für rund 15 – 20 Schülerinnen und Schüler. Die etappierte Weiterentwicklung des Schulareals "ob em Wisli" trägt dieser erwarteten Entwicklung Rechnung.

Für das Schulareal "ob em Wisli" bedeutet diese Entwicklung der zukünftigen Schülerzahlen einen zusätzlichen Bedarf an Schulraum sowie den Ausbau der alten Einfachturnhalle zu einer Doppelturnhalle.

Für die Gemeinde Ramsen ist eine gute Schule ein wirtschaftlicher Standortvorteil. Mit der Schulraumerweiterung soll die Attraktivität der Gemeinde auch zukünftig gesichert werden.

Masterplan

Zur strategischen Weiterentwicklung des Schulareals "ob em Wisli" wurde im Sommer 2023 ein Masterplan erarbeitet. Dieser zeigt die räumlichen und funktionalen Entwicklungsmöglichkeiten der Schulanlage auf und bildet die Grundlage für eine etappierte Umsetzung der zukünftigen baulichen Massnahmen.

Auf dieser Grundlage entwickelte der Gemeinderat Ramsen in Zusammenarbeit mit der bthplus ag, eine entsprechende Umsetzungsstrategie, welche der Bevölkerung an der Orientierungsversammlung vom 26. Juni 2024 vorgestellt wurde.

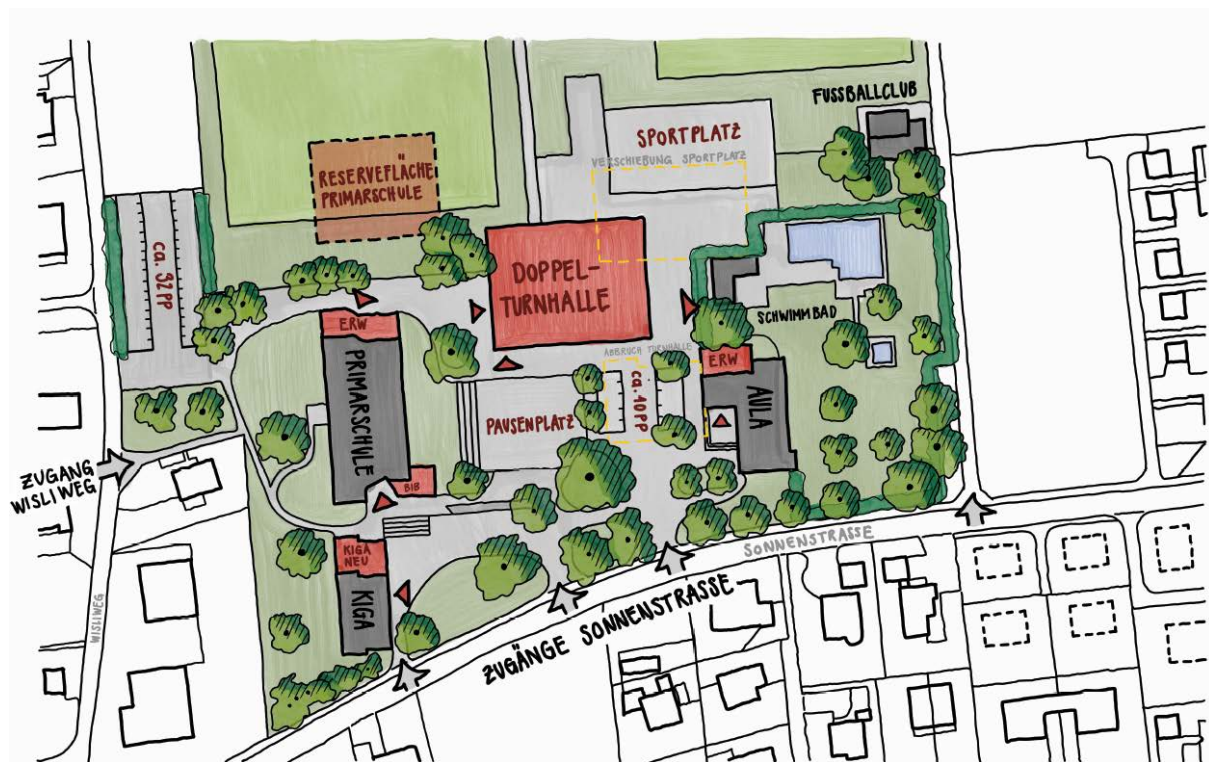


Bild: Masterplan Schulraumerweiterung Ramsen

Die Parkplätze für das Areal liegen aktuell im Zentrum des Areals. Um den Freiraum aufzuwerten und dem Schulareal einen autofreien Pausenplatz bieten zu können, wird die Parkierung ausserhalb des Schularealperimeters organisiert.

Bereits realisiert wurde die Erweiterung des Kindergartens. Der Baustart für die Erweiterung der Primarschule ist im Mai 2027 geplant.

2. Planung

Wettbewerbskredit

Am 13. November 2024 genehmigte die Gemeindeversammlung Ramsen einen Wettbewerbskredit von CHF 300'000 für die Durchführung des Gesamtleistungsstudienauftrags für den Ersatzneubau einer Doppelturnhalle.

3. Wettbewerbsverfahren

Für die Entwicklung des Ersatzneubaus einer Doppelturnhalle führte die Gemeinde Ramsen einen selektiven Gesamtleistungsstudienauftrag nach öffentlichem Beschaffungsrecht durch.

Die Gesamtleisterausschreibung ist eine moderne und effiziente Form der Vergabe von Bauaufträgen. Sie ermöglicht es, die Konzeptionierung, Planung und Ausführung eines Bauwerks aus einer Hand zu vergeben. Dadurch werden Schnittstellenprobleme, Qualitätsmängel und Kostenüberschreitungen vermieden. Als Gesamtleister kann der Anbieter nicht nur seine Ausführungskompetenz ins Projekt einbringen, sondern auch seine Erfahrung in der Projektentwicklung, -gestaltung und -optimierung. Dies dient der Verbesserung von Projekten in Bezug auf ihre soziale, ökologische und wirtschaftliche Nachhaltigkeit. Ziel des Verfahrens war es, für das Schulareal "ob em Wisli" eine qualitativ überzeugende, funktionale, nachhaltige und wirtschaftliche Lösung für eine neue Doppelturnhalle sowie die damit verbundenen Anpassungen an der Aula und den Aussenanlagen zu erhalten. Gleichzeitig sollte mit dem Verfahren ein geeigneter Gesamtleistungsanbieter für die weitere Projektierung und spätere Realisierung bestimmt werden.

Im Rahmen der vorgelagerten Präqualifikation gingen sechs Bewerbungen ein. Diese wurden hinsichtlich ihrer Eignung und Leistungsfähigkeit geprüft und bewertet. Die drei bestqualifizierten Teams wurden anschliessend zur zweiten Stufe des Gesamtleistungsstudienauftrags eingeladen.

Die eingereichten Projekte wurden durch das Beurteilungsgremium geprüft und beurteilt. Das Gremium setzte sich wie folgt zusammen:

Sachgremium

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

Fachgremium

- Urs Kick, Architekt / hofer.kick architekten Schaffhausen
- Javier Horrach, Architekt / Oechsli+Partner Architekten AG Schaffhausen
- Markus Zimmermann, Dipl. Holzbauing. FH/SIA / IHT-Ingenieurbüro Schaffhausen
- Alexej Wiedmer, Landschaftsplaner / Gartenmanagement GmbH Wilchingen

Experten – Vertretung der Vereine

- Sandra Harder-Gnädinger, Schulpräsidentin / Schule Ramsen
- Andreas Neidhart, Präsident / TV Ramsen
- Diego Schwertfeger, Juniorenleiter / FC Ramsen

Verfahrenstermine:

Termine 1. Stufe - Präqualifikation

Publikation auf www.simap.ch	26. September 2025
Einreichung der Bewerbungsunterlagen	07. November 2025
Beurteilung der Bewerbungsunterlagen bis	28. November 2025

Termine 2. Stufe - Gesamtleistungsstudienauftrag

Versand der Unterlagen an die selektionierten Teilnehmer	16. Januar 2026
Abgabe Gesamtleistungsstudienauftrag	29. Mai 2026
Tagung Beurteilungsgremium	10. Juni 2026

Nach einer sorgfältigen Prüfung und mehreren Bewertungsrundgängen überzeugte das Projekt der **ERNE AG Holzbau** aus Laufenburg und **kathrinsimmen architekt:innen** aus Zürich das Beurteilungsgremium am meisten und erzielte die höchste Gesamtbewertung.

ERNE AG Holzbau ist ein Schweizer Holzbauunternehmen mit Hauptsitz in Laufenburg AG. Das Unternehmen ist auf Element-, Modul- und Hybridbau, Fassaden, Fenster sowie Innenausbau spezialisiert und realisiert grössere Objekt- und Industriebauten.

kathrinsimmen architekt:innen ist ein 2014 von der Architektin ETH/SIA Kathrin Simmen gegründetes Architekturbüro mit Sitz in Zürich. Das Büro bearbeitet Wettbewerbe, Studienaufträge und Bauprojekte unterschiedlicher Grössen und Typologien. Schwerpunkte liegen insbesondere im Wohnungsbau sowie bei öffentlichen Bauten im Gesundheits- und Altersbereich.

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Gemeinde Ramsen einstimmig, das Projekt ERNE AG Holzbau und kathrinsimmen architekt:innen zu realisieren, unter anderem aus folgenden Gründen:

Der Projektbeitrag des Teams um den Gesamtdienstleister ERNE Holzbau AG entwickelt für den Ersatzneubau der Turnhalle und das Schulareal einen überzeugenden Lösungsansatz. Die neue Turnhalle wird nicht als isolierter Zweckbau verstanden, sondern als ergänzender Baustein innerhalb des Schulensembles und als verbindender Ort für Schule und Dorfgemeinschaft.

Die städtebauliche Setzung überzeugt. Mit der Positionierung der Turnhalle in der Mitte des Areals entsteht, zusammen mit Aula und Schulhaus, ein neues Ensemble, das sich selbstverständlich um den zentralen Freiraum gruppiert. Das Konzept der Freiraumgestaltung überzeugt insgesamt. Positiv hervorgehoben werden der Erhalt des Baumbestands, die sorgfältige Einbettung neuer Spiel- und Aufenthaltsangebote sowie die gelungene Integration der Sportnutzungen in den Freiraum.

Die funktionale Organisation der Turnhalle überzeugt vollumfänglich. Die klare Adressierung des Haupteingangs, das zweigeschossige Foyer sowie die geschossübergreifende räumliche Kontinuität schaffen Orientierung und eine einladende Atmosphäre.

Positiv hervorgehoben wird die konsequente Auseinandersetzung mit Fragen der Nachhaltigkeit. Der gezielte Einsatz von Holz, die Reduktion von Beton, der Verzicht auf ein Untergeschoss sowie die angestrebte Umsetzung nach Minergie-P zeigen einen überzeugenden und zukunftsgerichteten Ansatz.

4. Siegerprojekt

Die nachfolgenden Abbildungen und Planausschnitte sind aus dem Projekt der ERNE AG Holzbau und kathrinsimmi architekt:innen mit Stand September 2026 übernommen. Im weiteren Verlauf der Projektbearbeitung sind Anpassungen und Optimierungen am aktuellen Projektstand möglich.

Städtebauliche Einordnung

Durch den etwas nördlicheren Standort wird der zentrale Pausen- und Aufenthaltsbereich räumlich gestärkt, womit die verschiedenen Nutzungen des Areals miteinander verbunden werden. Das Schulareal "ob em Wisli" erhält dadurch einen grosszügigen, zentralen und autofreien Pausenplatz.

Die Positionierung und die Gliederung des Gebäudevolumens nehmen Bezug auf den Massstab der bestehenden Schulanlage. Dadurch fügt sich die Doppelturnhalle, trotz ihres, gegenüber der heutigen Einfachturnhalle, deutlich grösseren Volumens, gut in das bestehende Schulensemble ein.



Bild: Umgebung Schulareal

Architektur

Der Ersatzneubau erhält einen eigenständigen und identitätsstiftenden, architektonischen Ausdruck. Die Gliederung der Fassaden und die differenziert ausgebildete Dachlandschaft nehmen Bezug auf die bestehenden Gebäude. Eine sorgfältige Materialisierung und der gezielte Einsatz von Holz verleihen dem Gebäude eine warme und der Nutzung angemessene Atmosphäre.

Ein besonderes architektonisches Merkmal bildet die grossflächige Verglasung der Turnhalle auf der Nordseite. Sie ermöglicht einen hohen Tageslichteintrag und schafft einen direkten räumlichen Bezug zur angrenzenden Landschaft. Die Fenster können mit Markisen beschattet und die Halle verdunkelt werden. Im Rahmen der Projektbeurteilung besichtigte das Beurteilungsgremium in Büsingen eine Turnhalle mit vergleichbarer Verglasung. Diese wurde vom Gremium als besondere räumliche Qualität wahrgenommen und auch von ansässigen Vereinsmitgliedern, aufgrund ihrer Erfahrungen im täglichen Betrieb, positiv beurteilt.

Projektbeschreibung der Turnhalle

Die Doppelturnhalle zeichnet sich durch eine klare architektonische Gestaltung und grosszügige räumliche Verhältnisse aus. Die offenen Sichtbezüge zwischen Turnhalle und Galerie schaffen ein attraktives Raumgefühl. Die Fensterfront auf der Nordseite sorgt für viel Tageslicht und öffnet das Gebäude zur angrenzenden Landschaft.



Bild: Aussenansicht Eingangsbereich



Bild: Innenansicht auf Zuschauergalerie



Bild: Innenansicht von Galerie Richtung Fensterfront

Die funktionale Organisation der Doppelturnhalle überzeugt vollumfänglich. Die klare Adressierung des Haupteingangs, das zweigeschossige Foyer sowie die geschossübergreifende räumliche Kontinuität schaffen Orientierung und eine einladende Atmosphäre. Besonders positiv beurteilt wird die Galerie im Obergeschoss mit ihren Ausblicken in die Landschaft und den Aufenthaltsbereichen, welche dem Gebäude eine hohe räumliche Qualität verleihen. Die Organisation der Nebenräume erscheint betrieblich sinnvoll und ermöglicht eine flexible Nutzung der Halle.

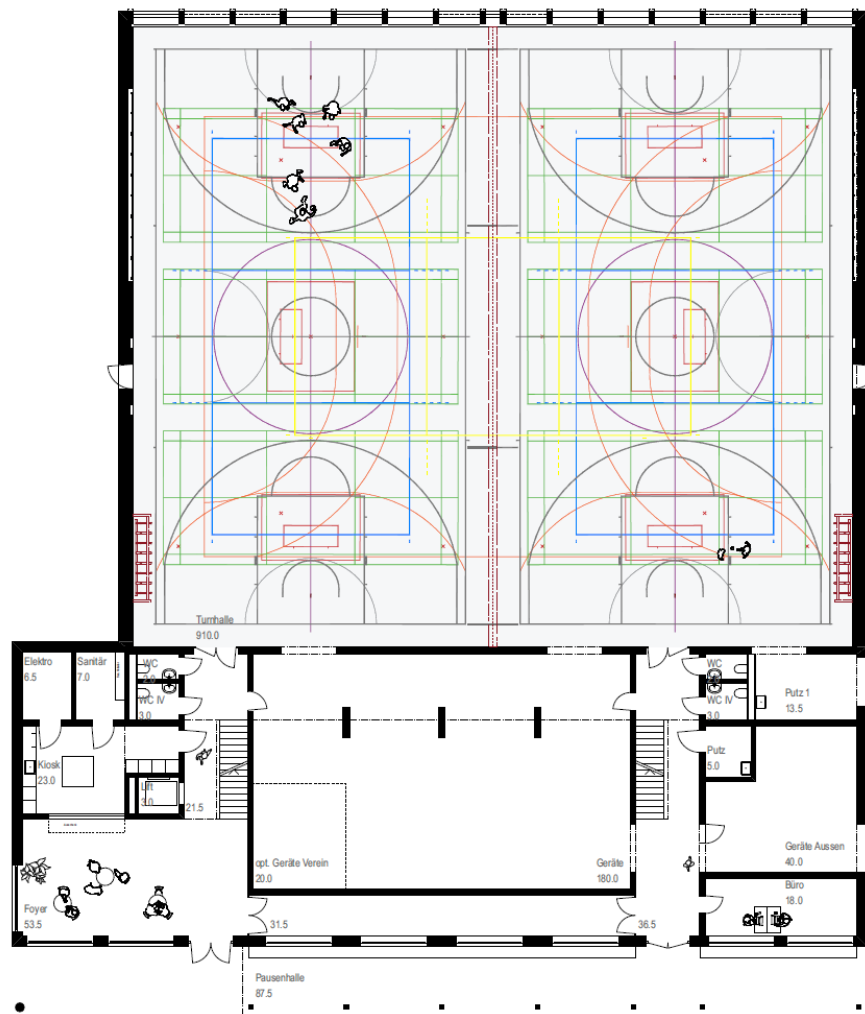


Bild: Grundriss Turnhalle Erdgeschoss

Das Obergeschoss ist funktional und übersichtlich organisiert. Die Galerie dient als Zuschauerbereich und bildet gleichzeitig den zentralen Verbindungsweg zu den verschiedenen Nutzungsräumen. Seitlich angeordnete Fenster sorgen für natürlichen Lichteinfall und schaffen eine angenehme Aufenthaltsqualität.

Für den Schul- und Sportbetrieb stehen vier grosszügige Schüलगarderoben sowie zwei separate Lehrergarderoben zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch separate Damen- und Herren-WC-Anlagen. Das gesamte Obergeschoss ist über zwei Treppen sowie hindernisfrei mit dem Lift erreichbar.

Für eine zweckmässige und effiziente Bewirtschaftung der Turnhalle ist zudem ein separater Hauswartraum vorgesehen.

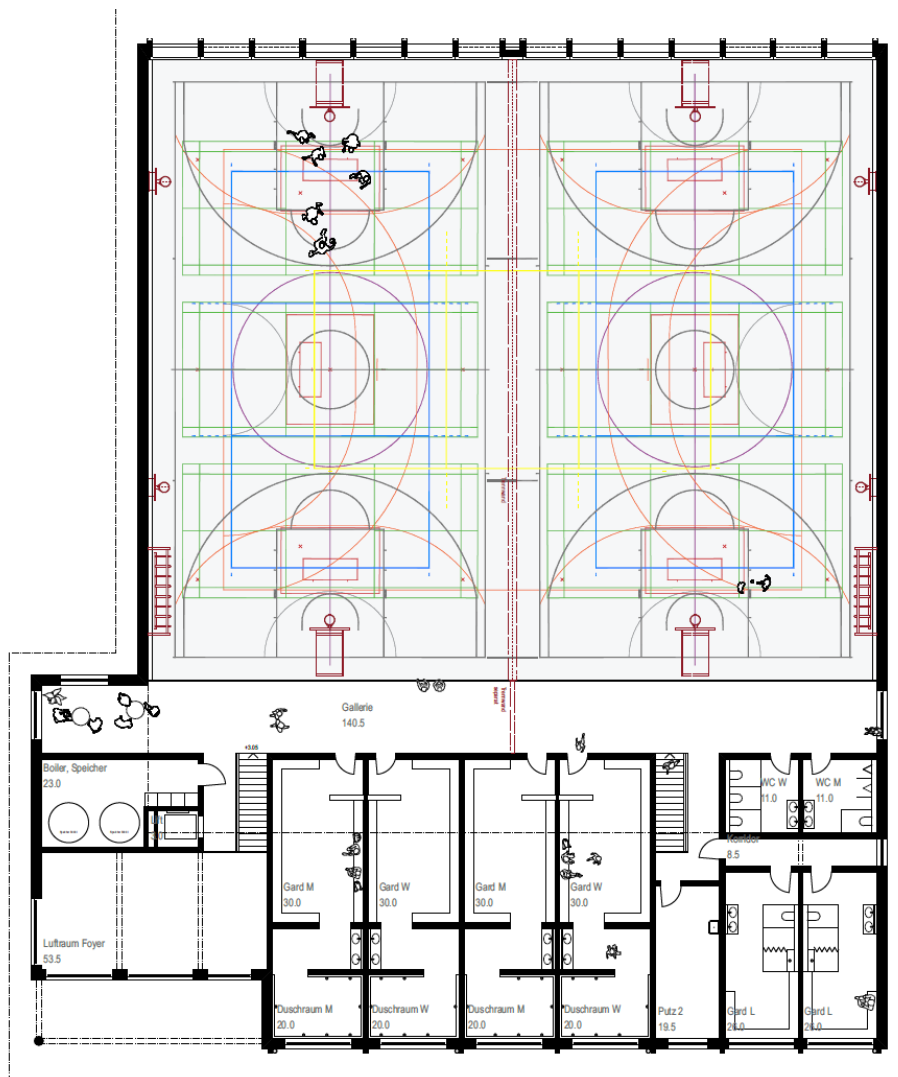


Bild: Grundriss Turnhalle Obergeschoss

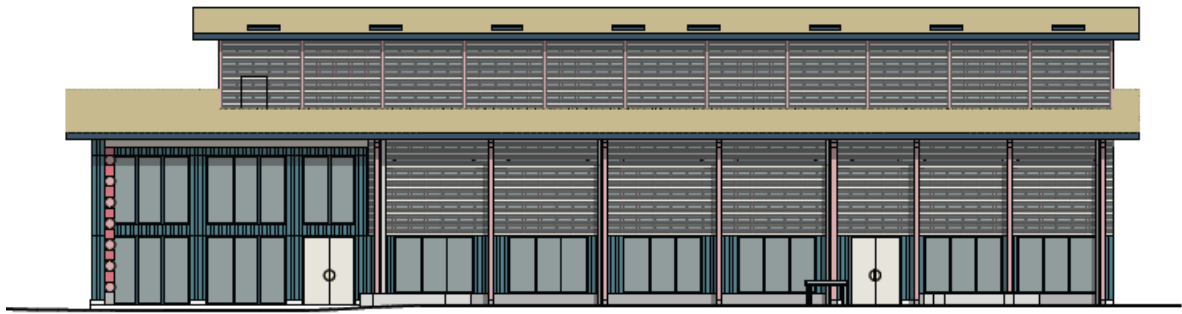


Bild: Südfassade



Bild Nordfassade

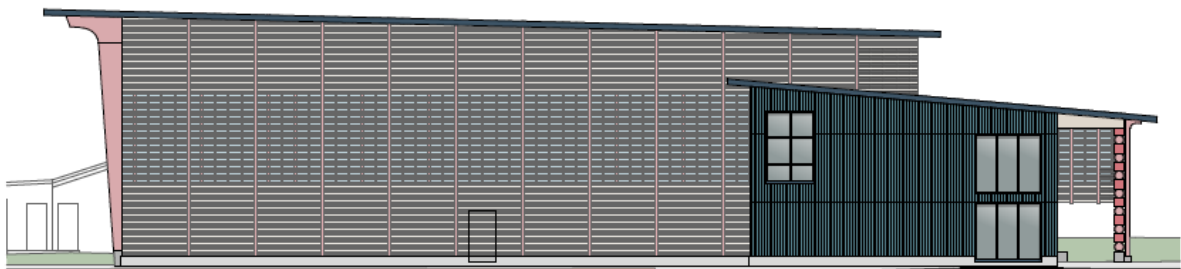


Bild: Westfassade



Bild: Ostfassade

Raumprogramm

Das Raumprogramm der Doppelturnhalle umfasst die nachfolgend aufgeführten Nutzungsbereiche und Nebenräume:

Bezeichnung	Anzahl	Fläche pro Einheit	Fläche Total
Sporthalle			
Doppeltturnhalle (Typ A)	1		
EG			
Foyer	1	54	54
Kiosk	1	23	23
Toilette behindertengerecht	2	3	6
Toilette unisex	2	2	4
Geräteraum Innen	1	180	180
Geräteraum Aussen	1	40	40
Putzraum	1	5	5
Putzraum (Turnhallenboden)	1	14	14
Büro (Lehrer, Schiedsrichter etc.)	1	18	18
Technikräume und Nebenräume	2	6.5	13
Liftanlage	1	4	4
OG			
Zuschauergalerie	1	141	141
Garderobe W	2	30	60
Garderobe M	2	30	60
Duschraum, Abtrocknungszone	4	20	80
Garderobe Lehrpersonen (M/W) Inkl. Duschen und Toiletten	2	26	52
Putzraum	1	20	20
Toilettenanlage (M+W) OG	2	11	22
Technikräume und Nebenräume	1	23	13

Raumprogramm Aussenanlagen:

Bezeichnung	Anzahl
Freiraum	
Pausenplatz Schulanlage	1
Überdachte Bereiche	1
Öffentliche Toilette	1
Sportanlage (Vereinsnutzung)	
Allwetterplatz (roter Platz)	1
Sprintbahn 100 m	1
Kugelstossanlage	1
Weitsprunganlage	1
Hochsprunganlage	1
Spielplatz	2

Bei der Doppelturnhalle wurden die Anforderungen gemäss den Vorgaben des Bundesamts für Sport (BASPO) umgesetzt. Eine Doppelturnhalle ist für die Bedürfnisse des Schulsports sehr geeignet und bietet zudem angemessene Möglichkeiten für den Vereinssport wie auch für Turnierveranstaltungen.

Konstruktion und Materialisierung

Die neue Doppelturnhalle ist als moderner Holzbau konzipiert. Die tragenden Bauteile der Obergeschosse sowie die Dachkonstruktion werden weitgehend in Holz ausgeführt. Die Fundation und Bodenplatte bestehen aus Beton und bilden eine robuste Basis für den darüberliegenden Holzbau. Damit werden die jeweiligen Vorteile der beiden Baustoffe gezielt miteinander kombiniert.

Das Dach der Turnhalle wird durch eine weit gespannte Holzkonstruktion getragen, die einen stützenfreien Hallenraum ermöglicht. Auch die Geschossdecken und wesentliche Teile der Aussenwände sind in Holz vorgesehen. Die Holzbauweise prägt damit sowohl die Konstruktion als auch den architektonischen Ausdruck des Gebäudes.

Die Fassaden werden mit einer sägerohen, druckimprägnierten Holzschalung aus Fichte/Tanne bekleidet. Die Gliederung und natürliche Materialisierung verleihen dem Gebäude einen warmen, eigenständigen Charakter und schaffen einen Bezug zu den bestehenden Bauten des Schulareals. Auch im Innenraum bleibt Holz sichtbar. Gelochte Dreischichtplatten aus Fichte/Tanne tragen zusätzlich zur akustischen Qualität des Hallenraums bei.

Ein besonderes gestalterisches Element bildet die grossflächige Verglasung auf der Nordseite. Sie bringt viel Tageslicht in die Turnhalle und eröffnet den Blick über die Sportanlagen und die Kulturlandschaft bis zum Rosenegg. Zusammen mit den seitlichen Fensteröffnungen der Galerie entsteht ein heller, offener Innenraum mit Bezug zur Umgebung.

Die Dachflächen werden extensiv begrünt und mit einer Photovoltaikanlage kombiniert. Neben der Energiegewinnung trägt der Dachaufbau zur ökologischen Aufwertung und zur Rückhaltung von Regenwasser bei.

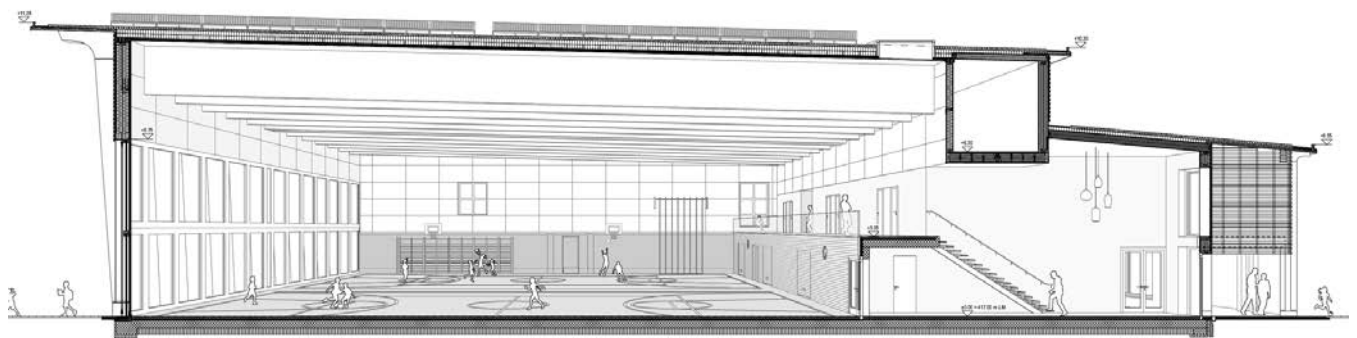


Bild: Konstruktionsprinzip

Aula

Mit dem Rückbau der bestehenden Turnhalle entfallen die WC-Anlagen, welche auch von den Nutzenden der Aula benützt werden. Damit die Aula weiterhin unabhängig von anderen Gebäuden genutzt werden kann, wird die Aula-Infrastruktur entsprechend ergänzt.

Im Erdgeschoss entsteht eine neue WC-Anlage. Gleichzeitig wird die durch den Rückbau der Turnhalle freigelegte Fassade geschlossen und der Eingangsbereich zu einem grosszügigen Foyer mit Garderobe aufgewertet.

Ein Vorplatz mit einem großzügigen Vordach wird vorgeschlagen. Der gedeckte Aussenbereich kann bei Festanlässen als geschützter Aufführungsbereich, mit Ausrichtung zum Festplatz, genutzt werden und erweitert damit die Nutzungsmöglichkeiten der Aula-Infrastruktur.

Ergänzend wird im Anbau ein von aussen zugängliches, öffentliches WC erstellt. Dieses steht den Besucherinnen und Besuchern der gesamten Schul- und Sportanlage, unabhängig vom Betrieb der Aula, zur Verfügung.

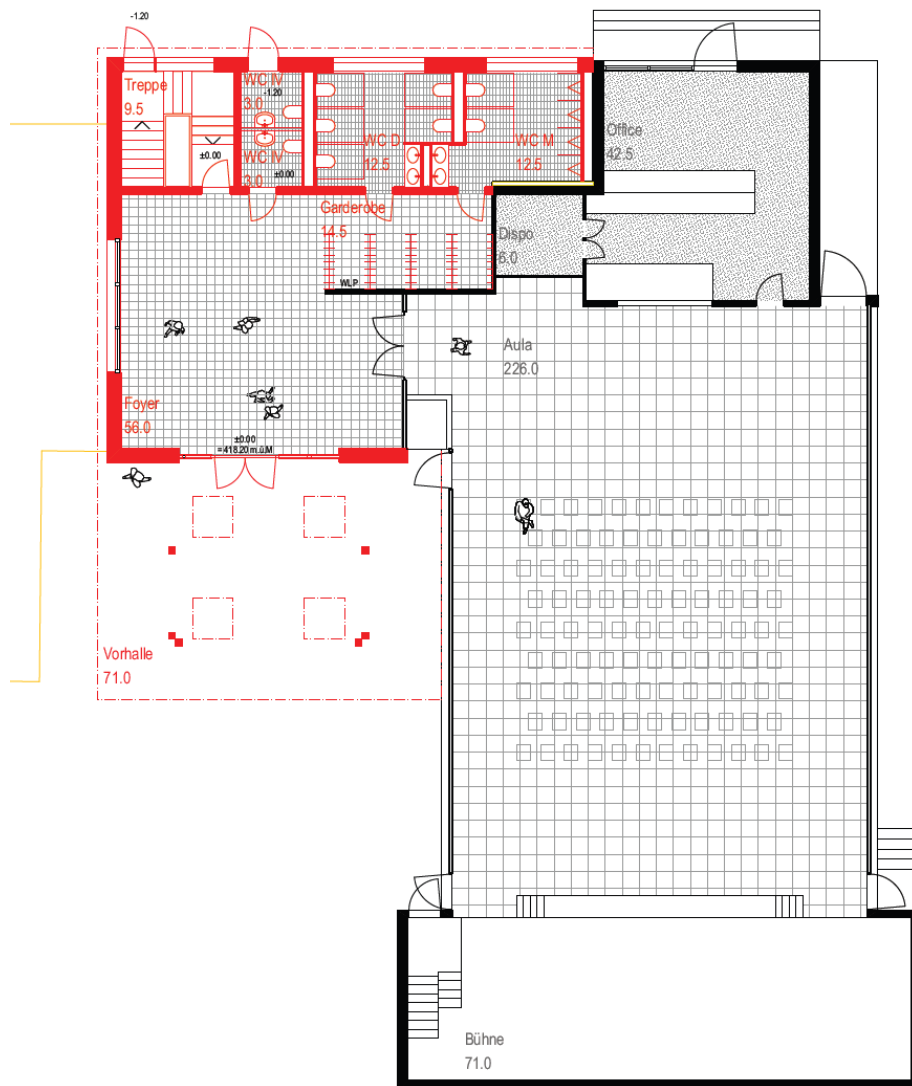


Bild: Ergänzung Aula-Infrastruktur

Die Umgebung wird als verbindendes Element zwischen Schule, Doppelturnhalle, Aula, Freibad und Sportanlagen weiterentwickelt. Der bestehende Baumbestand soll möglichst erhalten und durch zusätzliche Bepflanzungen ergänzt werden. Der Pausenplatz liegt zentral im Areal und wird mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten ergänzt.

Des Weiteren ist ein Wegnetz vorgesehen, das kurze und direkte Verbindungen innerhalb des Areals zwischen den einzelnen Gebäuden sowie zu den aussenliegenden Parkplätzen und den angrenzenden Erschliessungsstrassen gewährleistet.

18

5. Fachbereiche

Für die neue Doppelturnhalle wurden die technischen Fachbereiche bereits im Rahmen der Gesamtleistungsstudie bearbeitet und aufeinander abgestimmt. Neben einer zweckmässigen und energieeffizienten Gebäudetechnik standen insbesondere ein effizienter und sicherer Betrieb, eine gute Raumqualität sowie eine nachhaltige Bauweise im Vordergrund.

Heizung- und Lüftungsanlage

Die Wärmeerzeugung wird durch einen Anschluss an den bestehenden Arealverbund der Primarschule und Aula sichergestellt. Die Wärmeverteilung im Gebäude erfolgt weitgehend über eine Bodenheizung. Für die Turnhalle und die Garderoben ist eine kontrollierte Lüftung vorgesehen. Die technischen Anlagen werden kompakt und gut zugänglich angeordnet, um einen effizienten Betrieb und Unterhalt zu gewährleisten.

Elektroanlage und Photovoltaik

Die Elektroanlagen umfassen die für den Schul- und Sportbetrieb erforderlichen Installationen sowie die Beleuchtungs-, Kommunikations- und Sicherheitsanlagen. Auf dem Dach ist eine Photovoltaikanlage vorgesehen.

Brandschutz und Sicherheit

Das Brandschutzkonzept ist auf die Nutzung als Schul- und Sportgebäude ausgelegt. Zwei Treppenanlagen gewährleisten die erforderlichen Fluchtwege. Ergänzend ist eine Sicherheitsbeleuchtung für die Flucht-/Rettungswege sowie die erforderlichen Räume vorgesehen.

Bauphysik und Akustik

Für eine gute Raumakustik während dem Sportbetrieb sind akustisch wirksame Dämmungen und gelochte Holzplatten vorgesehen. Die Massnahmen reduzieren den Schall im Hallenraum und werden gleichzeitig in die Gestaltung der sichtbaren Holzoberflächen integriert.

Nachhaltigkeit und Ökologie

Die kompakte Gebäudestruktur und der hohe Vorfertigungsgrad der Holzelemente unterstützen eine ressourcenschonende, effiziente und somit wirtschaftliche Bauweise. Die Photovoltaikanlage, die extensive Dachbegrünung und die Regenwasserrückhaltung ergänzen das Nachhaltigkeitskonzept.

Geologische Untersuchung

Für den geplanten Ersatzneubau wurde eine geologisch-geotechnische Baugrunduntersuchung durchgeführt. Unter den bestehenden Auffüllungen befindet sich ab rund 1.5 m Tiefe eine gut tragfähige Schotterschicht. Darunter folgt ab rund 5 m der setzungsempfindliche Beckenton.

Aufgrund dieser Bodenverhältnisse ist eine Foundation auf der tragfähigen Schotterschicht mit einer ausgesteiften Bodenplatte vorgesehen, welche die Gebäudelasten möglichst gleichmässig verteilt. Nicht tragfähige Auffüllungen werden entsprechend ersetzt.

Der mittlere Grundwasserspiegel liegt rund 5 m unter Terrain und kann bei Hochwasser bis auf rund 3 m ansteigen. Damit liegt er weiterhin deutlich unterhalb der Foundation. Aufgrund der guten Versickerungsfähigkeit des Schotters kann das anfallende Dachwasser grundsätzlich auf dem Grundstück versickert werden.

6. Baukosten und Kostenkennzahlen

Die Baukosten des Projektes wurden vom Gesamtdienstleister ERNE AG Holzbau als Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von +/- 5 % ermittelt. Die Kostenplanung basiert auf detaillierten Ausmassen und aktuellen Benchmark-Werten.

In den ermittelten Kosten sind auch die Erschliessung des Grundstücks und die Ausstattung der Doppelturnhalle enthalten. Mit dem aktuellen Kenntnisstand ergeben sich Gesamtbaukosten einschliesslich der Honorare von **CHF 15'327'767, inkl. MwSt.**

Die Baukosten setzen sich wie folgt zusammen:

BKP	Bezeichnung	CHF Total inkl. 8.1%. MwSt.
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF 754'879
BKP 2	Gebäude (Doppelturnhalle und Aula)	CHF 9'349'155
BKP 3	Betriebseinrichtung	CHF 0
BKP 4	Umgebung	CHF 1'295'949
BKP 5	Baunebenkosten	CHF 435'130
BKP 6	Honorare	CHF 2'847'329
BKP 7	TU-Risiko	CHF 308'085
BKP 9	Ausstattung	CHF 337'240
BKP 1-9	Total Kostenvoranschlag (+/- 5 %)	CHF 15'327'767

Die Baukosten können wie folgt auf die einzelnen Teilprojekte aufgeteilt werden:

BKP	Bezeichnung	CHF Total inkl. 8.1%. MwSt.
BKP 1-9	Doppelturnhalle	CHF 12'756'144
BKP 1-9	Aula, Umgebung und Parkplatz	CHF 2'571'623
BKP 1-9	Total Kostenvoranschlag (+/- 5 %)	CHF 15'327'767

Um die Höhe des Verpflichtungskredits zu definieren, muss die Kostenungenauigkeit addiert werden:

BKP	Bezeichnung	CHF Total inkl. 8.1%. MwSt.
BKP 1-9	Total Kostenvoranschlag (+/-5 %)	CHF 15'327'767
	Eigentümerkosten 2 %	CHF 306'555
	Bauherrenreserve 5 %	CHF 766'388
	Rundung Baukredit	CHF 99'290
	Total Baukredit	CHF 16'500'000

Grundlagen der Kostenplanung:

- Planstand Vorprojekt September 2026
- Kostenbasis: Schweizerischen Baupreisindex des Bundesamtes für Statistik (BFS), Preisstand April 2026
- Für die Kostenplanung wurde durch die Ausarbeitung der Konzepte für Statik, Haustechnik, Brandschutz und Umgebung unter Einbezug der Fachplaner eine hohe Kostensicherheit geschaffen.

7. Kostenkennzahlen / Kostenvergleich

Der Vergleich mit anderen Schulhausbauten ist überaus heikel, da aus den frei verfügbaren Unterlagen kaum je mit völliger Transparenz ersichtlich ist, welcher Baustandard, namentlich hinsichtlich der Energie, der Zahl der erstellten Räume sowie dem ausgeführten Qualitätsstandard, hervorgeht. Der nachstehende Vergleich zeigt, dass sich die Kosten der geplanten Baute auf dem Schulareal "ob em Wisli" in einer ähnlichen Grössenordnung wie diejenigen der Vergleichsbauten bewegen.

Kostenreferenzen Turnhallenbauten:

	Ramsen (2029) Doppeltturnhalle	Neunkirch (2026) Doppeltturnhalle	Beringen (2020) Dreifachtturnhalle
Gebäudekosten BKP 2 inkl. MwSt.	8'412'447	9'421'828	8'017'250
Gebäudevolumen	16'583	18'668 m3	21'555 m3
BKP 2 / Gebäudevolumen = Fr./m ³	507	505	372

Bemerkung: Die Anpassung der Kostenkennzahlen aufgrund der steigenden Bauteuerung wurde in den oben genannten Kennzahlen nicht berücksichtigt.

8. Subventionen

Für den geplanten Ersatzneubau der Doppeltturnhalle prüft der Kanton Schaffhausen die Möglichkeit einer finanziellen Unterstützung im Rahmen der kantonalen Subventionsregelungen für Schulbauten. Das Projekt wurde hierzu bereits 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 übergeben.

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

Mit einem Kantonsbeitrag von rund 15 % bis 30 % kann gerechnet werden. Dieser lässt sich aber erst nach Vorliegen der Bauabrechnung bestimmen, weshalb für den Antrag ein Bruttokredit beantragt werden muss.

9. Meilensteine

Die weiterführende Zusammenarbeit mit dem Gesamtdienstleister ERNE Holzbau AG kann bei einer Genehmigung des Baukredits an der Gemeindeversammlung vom 11. November 2026 weitergeführt werden.

Politischer Prozess:

Informationsveranstaltung	21. Oktober 2026
Gemeindeversammlung mit Antrag Baukredit	11. November 2026

Planung & Realisation (best-case-Scenario):

Planungsstart	Januar 2027
Eingabe Baugesuch	Juli 2027
Baubewilligungsverfahren	bis Ende 2027
Abschluss TU-Werkvertrag	Ende 2027
Vorgesehener Baubeginn	Q1 2028
Vorgesehene Übergabe / Inbetriebnahme	Q1 2029 (Turnhalle)
Vorgesehene Übergabe / Inbetriebnahme	Q3 2029 (Aula)

10. Antrag

Damit die Gemeinde Ramsen auch künftig über eine zeitgemässe und bedarfsgerechte Sportinfrastruktur verfügt, ist der Ersatz der bestehenden Turnhalle notwendig. Die heutige Turnhalle entspricht nicht mehr den Anforderungen an einen modernen Schul- und Sportbetrieb und soll durch eine neue Doppeltturnhalle ersetzt werden.

Die neue Doppeltturnhalle schafft die notwendigen Voraussetzungen für einen zeitgemässen und bedarfsgerechten Schulsport. Sie trägt der Entwicklung der Schülerzahlen und dem damit verbundenen Ausbau des Schulraumbedarfs Rechnung. Mit der neuen Doppeltturnhalle und den dazugehörigen Neben- und Zuschauerbereichen entsteht eine moderne, kindergerechte und vielseitig nutzbare Sportanlage. Sie schafft langfristig attraktive Rahmenbedingungen für den Schulsport, die örtlichen Vereine und die Bevölkerung und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur bedarfsgerechten Weiterentwicklung der Sportinfrastruktur.

Mit Ihrer Zustimmung zum Antrag kann das vorliegende Projekt **"Ersatzneubau Doppeltturnhalle"** weiterbearbeitet und realisiert werden.

Der Gemeinderat Ramsen bittet die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, mit ihrem "JA" dem vorliegenden Projekt zuzustimmen und den beantragten Baukredit gutzuheissen.

Abstimmungsfrage:

Wollen Sie dem Baukredit von CHF 16'500'000.- für

- | | |
|---------------------------------|---------------------------|
| - Ersatzneubau Doppeltturnhalle | GB Nr. 459 und GB Nr. 460 |
| - Rückbau bestehende Turnhalle | GB Nr. 459 |
| - Anpassung Umgebung und Aula | GB Nr. 459 und GB Nr. 460 |
| - Erstellung Parkplatzanlage | GB Nr. 1108 |

auf dem Schulareal "ob em Wisli" zustimmen?

Der beantragte Baukredit basiert auf dem schweizerischen Baupreisindex des Bundesamtes für Statistik (BFS), Preisstand April 2026 von 100.6 Punkten (Basis Oktober 2025 = 100), und verändert sich entsprechend der Entwicklung dieses Indexes.

Was passiert bei einer Ablehnung der Vorlage

Bei einem "NEIN" zur Vorlage wird die Planung ohne Realisierung abgeschlossen und das Projekt respektive Vorhaben für einen Ersatzneubau nicht mehr weiterbearbeitet. Der Wettbewerbskredit 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 Ersatzneubauprojekt entwickelt werden.

Ramsen, 05. Oktober 2026

GEMEINDERAT Ramsen

Josef Würms
Der Gemeindepräsident

Barbara Gnädinger
Die Gemeindeschreiberin

Aktenauflage:

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

Impressum

Titel des Berichts:

Beleuchtender Bericht, Ersatzneubau Doppelturnhalle Ramsen vom 05. Oktober 2026

Autoren / Verfasser:

Gemeindeverwaltung, Ramsen
bthplus ag, Schaffhausen
Erne AG, Holzbau, Laufenburg
kathrinsimmen architekt:innen, Zürich

Herausgeber:

Gemeindeverwaltung Ramsen
Hauptstrasse 259
CH-8262 Ramsen

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