



Projekt: **25-007**
Umbauprojekt Schulhaus Kallern
Schulstrasse 10, 5625 Kallern

Objekt: GP

Bauherr: **Gemeindeverwaltung Kallern, Schulstrasse 10, 5625 Kallern**

Architekt/Bauleitung: **FelberMeile AG, Buchgrindel 4, 5524 Niederwil AG**

Sachbearbeitung: **Simon Meile**

Umbauprojekt Schulhaus Kallern

Datum: 17.09.2025

Ort, Datum
Bauherrschaft

Ort, Datum
Architekt / Bauleitung

Raumkonzept

Ausgehend von der Grundstruktur der bestehenden Räumlichkeiten werden die beiden Flügelwände im Duschraum zur Raumvergrösserung abgebrochen. Zudem wird auch die Trennwand zwischen den beiden Räumen entfernt. Die Machbarkeit dieser Massnahme wurde bereits durch einen Bauingenieur geprüft und als realisierbar beurteilt. Dadurch entsteht ein zusammenhängender, grosszügiger Raum, der künftig als Pausen- und Besprechungsraum für die Lehrpersonen genutzt wird. Das bestehende Fensterband wird für eine verbesserte Belichtung vollständig abgebrochen und vergrössert. Zusätzlich wird eine äussere Beschattung vorgesehen. Die bestehenden Plattenbeläge werden im Zuge der Schadstoffsanierung komplett entfernt. Als neuer Bodenbelag wird, analog zu den bestehenden Schulzimmern, ein heller Linoleum Marmoleum Fresco ausgeführt. Die bestehende Spritzputzdecke bleibt erhalten und erhält einen neuen Anstrich in Weiss. Die Wandflächen werden mit einem feinen Abrieb versehen und ebenso wie sämtliche Bauteile weiss gestrichen. Ergänzend wird eine 3-teilige Frontenküche mit Unterbau-Kühlschrank, Spültrog mit Wasserarmatur (Wasserbezug ab bestehendem WC Mädchen) sowie Oberschränken eingebaut. Im Zuge der Umgestaltung wird das derzeitige Lehrerzimmer im 1. Obergeschoss zu einem Gruppenraum umgebaut. Dabei werden die Küche und die Trennwand entfernt. Die Schränke auf der linken Seite sowie das bestehende Lavabo bleiben bestehen.

Fenstervergrösserung

Gestalterische Auswirkung:
Das bestehende Fensterband prägt das Fassadenbild massgeblich. Eine Vergrösserung, insbesondere in Kombination mit einer vorgesetzten Beschattungsanlage, verändert die bestehende architektonische Struktur und Proportion der Fassade.

Bautechnische und finanzielle Aspekte:
Eingriffe in die bestehende Fassadenhülle sind grundsätzlich kostenintensiv. Einzelanfertigungen von Fenstern sind in Herstellung und Ausführung deutlich teurer als Elemente aus Serienproduktion. Zudem können bei den Anschlüssen an bestehende Bauteile Abdichtungsprobleme entstehen, die normgerecht nur schwer lösbar sind, zusätzlichen Wartungsaufwand verursachen und optisch sichtbar bleiben können. Die Kosten für einen minimalen Eingriff werden auf rund CHF 20'000.– bis 30'000.– geschätzt (zusätzliche Schadstoffanalysen und allfällige Sanierungsmassnahmen im Fensterbereich sind darin nicht enthalten). Weitere Mehrkosten sind möglich, derzeit jedoch nicht abschätzbar.

Folgearbeiten an angrenzenden Bauteilen:
Teile wie Fensterbänke und Metallprofile sind teilweise stark verwittert und müssten für ein einheitliches Erscheinungsbild ebenfalls ersetzt werden. Durch den Wandausbruch können Putzabplatzungen entstehen, die zwar instandgesetzt werden können, jedoch sichtbar bleiben und das Gesamtbild der Fassade beeinflussen. Alternativ wäre ein Neuanstrich der gesamten Fassade erforderlich, was jedoch zusätzliche Kosten verursachen würde.

Bewilligungsverfahren:
Veränderungen an der Fassade unterliegen der Bewilligungspflicht. Ein Baugesuch kann frühestens nach dem rechtskräftigen Beschluss der Gemeindeversammlung eingereicht werden, was den Ausführungstermin allenfalls verzögern könnte.

Alternative Massnahmen:
Eine Verbesserung der Belichtung kann auch durch den Einsatz zusätzlicher oder qualitativ hochwertiger Beleuchtungssysteme erzielt werden. Diese Lösung wäre mit deutlich geringeren Kosten verbunden und könnte kurzfristig umgesetzt werden.

Langfristige Betrachtung:
Eine Fenstervergrösserung kann zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer umfassenden Fenster- oder Fassadensanierung geprüft und gegebenenfalls umgesetzt werden. Beide Bauteile weisen altersbedingten Sanierungsbedarf auf und werden mittelfristig ohnehin erneuerungsbedürftig sein.

Ausführungsablauf und -zeitraum

Der Kreditantrag wird an der nächsten Gemeindeversammlung vom **21. November 2025** behandelt. Die Umsetzung des Projekts erfolgt unter Vorbehalt der Kreditgenehmigung durch die Gemeindeversammlung. Wird das erforderliche Quotumsmehr nicht erreicht, untersteht der Beschluss dem fakultativen Referendum. Dieser wird vier Wochen nach der Publikation rechtskräftig, voraussichtlich **Ende Dezember 2025**.

Die vorgesehene Fenstervergrösserung führt zu einer Veränderung der Fassade und ist daher bewilligungspflichtig. Ein entsprechendes Baugesuch kann grundsätzlich erst nach Rechtskraft des Beschlusses eingereicht werden. Da ein ordentliches Bewilligungsverfahren eine gewisse Bearbeitungszeit beansprucht, muss dies im Terminplan berücksichtigt werden. Auch die Fensterplanung und -ausschreibung können erst nach Vorliegen der Bewilligung erfolgen, was sich auf den zeitlichen Ablauf des Gesamtprojekts auswirkt. Die detaillierte Ausführungsplanung, die Ausschreibungen sowie die Vergabe der Arbeiten können nach Rechtskraft des Beschlusses gestartet werden. Diese Schritte erfordern für eine geordnete Umsetzung ausreichend Vorlaufzeit.

Die Asbestsanierung sowie die Abbrucharbeiten sind unter Einhaltung strenger Sicherheitsauflagen durchzuführen. Während dieser Arbeiten darf kein Personenaufkommen im betroffenen Bereich stattfinden. Zudem sind die Arbeiten mit erheblichen Lärmemissionen verbunden und müssen daher zwingend während schulbetriebsfreier Zeiträume erfolgen. Einzelne Bauteile – insbesondere Fenster – weisen ab Massaufnahme längere Lieferzeiten auf. Daher ist eine Etappierung der Bauausführung vorgesehen. Bei optimalem Ablauf kann die Fertigstellung des Projekts **bis Ende der Sommerferien 2026** erfolgen.

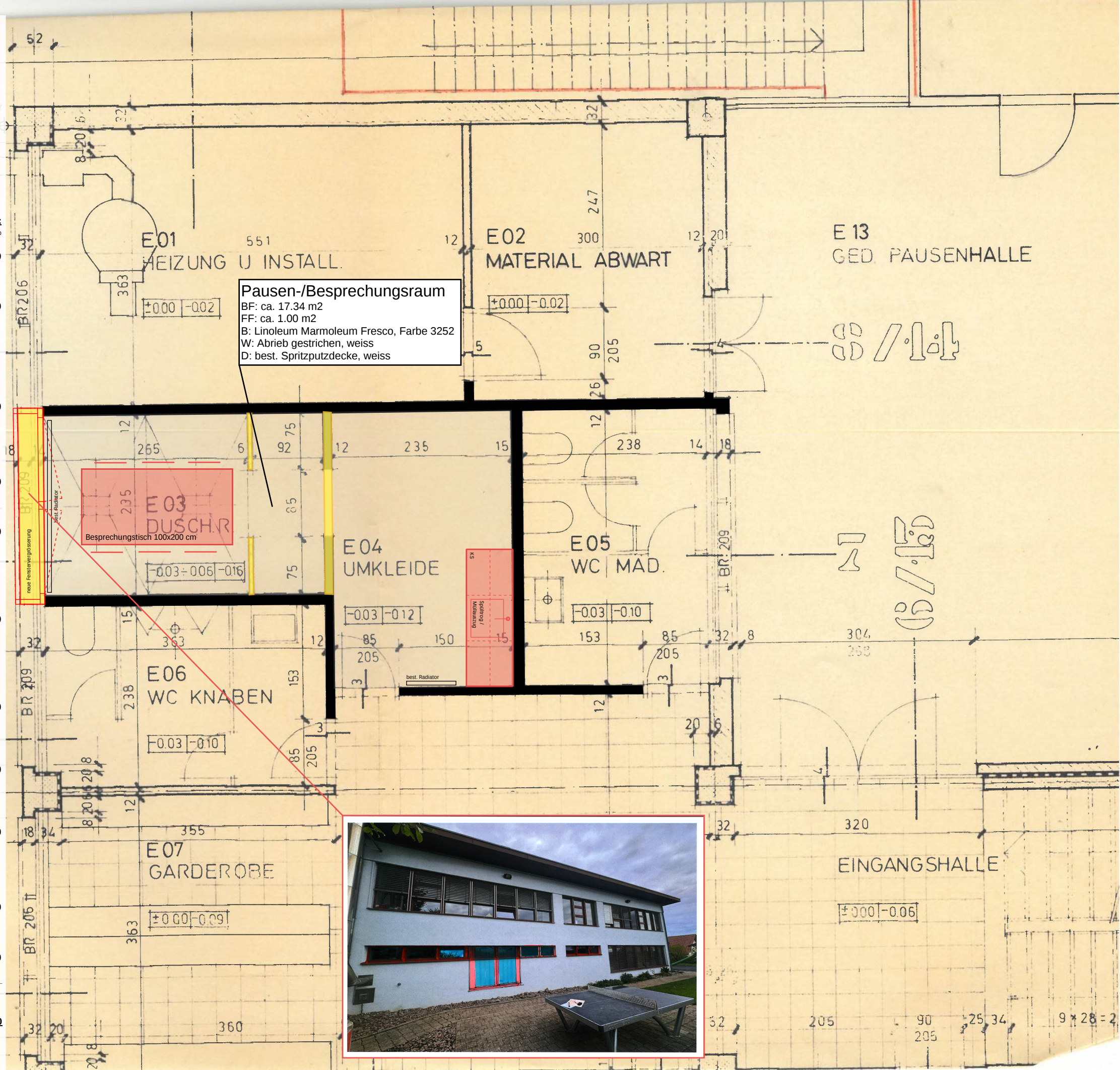
Für die Terminplanung wird folgende Etappierung empfohlen:

Frühlingsferien 2026: Asbestsanierung, Abbruch- und Rohbauarbeiten
Sommerferien 2026: Ausbauarbeiten und Fertigstellung

25-007 / Umbauprojekt Schulhaus Kallern

Grundriss Mst.: 1:50

Umbaumassnahmen:	
BKP 109 Schadstoffsanierung Asbestsanierung inkl. Abbruch Plattenbeläge (zusätzliche Schadstoffsanierungen im Fensterbereich nicht eingerechnet)	CHF 10'000.00
BKP 211 Baumeisterarbeiten Abbruch Flügelwände Duschraum und Wand zw. Dusch-/ u. Umkleideraum Abbruch best. Fenster / Trennschnitte und Wandausbruch in Aussenmauerwerk für Fenstervergrösserung Prov. Bauwand vor neuer Fensteröffnung an Aussenfassade zum Schutz vor Einbruch und Bewitterung Abbruch best. Küche mit Schränken und Trennwand im derzeitigen Lehrerzimmer	CHF 12'000.00
BKP 221.4 Fenster aus Metall Fenster aus Aluminium, 2-flügelig mit Dreh-/Kippbeschlag und 3-fach IV inkl. sämtlichen inneren u. äusseren Abdichtungen und äusseren metallischen An- und Abschlüssen an best. Fenster, Fassade, etc., wie Fensterbank, Wetterschenkel, Einfasszargen im Leibungs- und Sturzbereich, etc.	CHF 16'000.00
BKP 228.3 Vertikal-ZIP-Markisen Aussen als Vorbaumontage montierte Beschattungsanlage mit einer Vertikal-ZIP-Markise, Führungsschiene, motorisiert	CHF 2'000.00
BKP 230 Elektroinstallationen Rückbau best. Elektrokomponenten Zusätzlicher Starkstromausbau (Schalter, Steckdosen, Küche, etc.) Zusätzlicher Multimediaausbau (Netzwerk, WLAN, etc.) Motorisierte Beschattungsanlage Neue Beleuchtung	CHF 7'000.00
BKP 24/25 Heizungs-/Sanitärinstallationen Anpassarbeiten an Heizungs- und Sanitärleitungen Rückbau Duschkomponenten Rückbau/Verschliessen der Bodenabläufe Radiatoren bleiben bestehend (De-/u. Wiedermontage) Neuer Wasser-/Abwasseranschluss für Kleinküche ab Lavabo WC Mädchen	CHF 2'500.00
BKP 258 Kücheneinrichtungen Frontenküche bestehend aus drei Unterbauschränken mit Tablaren u./od. Auszugsschubladen, mit Ablagefläche und integriertem Spülbecken und Wasserarmatur, Unterbau-Kühlschrank, Müllauszug, drei Oberbauschränken mit Tablaren, dazwischen Rückwand	CHF 6'000.00
BKP 271 Gipserarbeiten Schliessen von Schlitzfenstern, Ergänzen /Ausgleichen Grundputz Abrieb 1.0mm od. 1.5mm komplett neu aufgezogen allfällige Gipserausbesserungen im derzeitigen Lehrerzimmer	CHF 4'000.00
BKP 281.2 Bodenbeläge aus Kunststoffen Selbstnivellierboden als Ausgleich von Gefälle und Unebenheiten Allfällige Risse im Unterlagsboden verharzen und armerieren Bodenbelag Linoleum Marmoleum Fresco, Farbe 3252 (analog Schulzimmer) Holzsockelleisten weiss RAL 9016 od. nach Angabe	CHF 3'000.00
BKP 285.1 Innere Malerarbeiten Malerarbeiten an Wände, Decke, Zargen und Türblätter, weiss RAL 9016 od. nach Angabe Malerarbeiten im derzeitigen Lehrerzimmer	CHF 3'000.00
BKP 287 Baureinigung Endreinigung durch Reinigungsfirma od. bauseits durch Hauswartung	CHF 500.00
Total BKP 1+2 (exkl. Honorarleistungen), inkl. MwSt 8.1%	CHF 66'000.00





Projekt:

Objekt:

25-007

Umbauprojekt Schulhaus Kallern
Schulstrasse 10, 5625 Kallern
GP

Bauherr:

Architekt/Bauleitung:

Sachbearbeitung:

Gemeindeverwaltung Kallern, Schulstrasse 10, 5625 Kallern

FelberMeile AG, Buchgrindel 4, 5524 Niederwil AG

Simon Meile

Kostenvoranschlag (±15%)

Datum:

Preisstand:

Bemerkungen:

17.09.2025

September 2025, Preise inkl. 8.1% MwSt.

Basis Umbaukonzept gemäss Protokollauszug vom 01.09.2025

Ort, Datum

Ort, Datum

Bauherrschaft

Architekt / Bauleitung

Projekt:

Objekt:

25-007

Umbauprojekt Schulhaus Kallern
Schulstrasse 10, 5625 Kallern
GP

Seite: 2

17.09.2025

Baubeschrieb

Beträge inkl. MWST

1	Vorbereitungsarbeiten	10'000
10	Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	10'000
109	Schadstoffsanierung	10'000
	- Asbestsanierung inkl. Abbruch Plattenbeläge gemäss Schadstoffbericht und Richtofferte Asan Gmbh	
	- zusätzliche Schadstoffsanierungen im Fensterbereich nicht eingerechnet	
2	Gebäude	73'000
21	Rohbau 1	12'000
211	Baumeisterarbeiten	12'000
	- Abbruch Flügelwände Duschraum und Wand zw. Dusch-/ u. Umkleideraum approx. CHF 4'000.00	
	- Abbruch best. Fenster / Trennschnitte und Wandausbruch in Aussenmauerwerk für Fenstervergrößerung approx. CHF 5'000.00	
	- Prov. Bauwand vor neuer Fensteröffnung an Aussenfassade zum Schutz vor Einbruch und Bewitterung approx. CHF 1'500.00	
	- Abbruch best. Küche mit Schränken und Trennwand im derzeitigen Lehrerzimmer approx. CHF 1'500.00	
	- inkl. sämtlichen Zwischentransporten, Abtransport, Entsorgung und Gebühren	
22	Rohbau 2	18'000
221	Fenster, Aussentüren, Tore	16'000
221.4	Fenster aus Aluminium	16'000
	- Fenster aus Aluminium, 2-flüglig mit Dreh-/Kippbeschlag und 3-fach IV approx. CHF 10'000.00	
	- inkl. sämtlichen inneren u. äusseren Abdichtungen und äusseren metallischen An- und Abschlüssen an best. Fenster, Fassade, etc., wie Fensterbank, Wetterschenkel, Einfasszargen im Leibungs- und Sturzbereich, etc. approx. CHF 6'000.00	
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutzanlagen	2'000
228.3	Vertikal-ZIP-Markisen	2'000
	- Aussen als Vorbaumontage montierte Beschattungsanlage mit einer Vertikal-ZIP-Markise, Führungsschiene, motorisiert approx. CHF 2'000.00	
	- alternative Lösung: Beschattungssystem Aussenrollo (Bsp. Lieferant MHZ) zum Nachrüsten mit einfacher Montage im Fensterrahmen ohne Bohren od. Kleben, motorisiert	

23	Elektroanlagen	7'000
230	Elektroinstallationen	7'000
	- Rückbau best. Elektrokomponenten approx. CHF 500.00 - Zusätzlicher Starkstromausbau (Schalter, Steckdosen, Küche etc.) approx. CHF 2'000.00 - Zusätzlicher Multimediaausbau (Netzwerk, WLAN, etc.) approx. CHF 1'000.00 - Motorisierte Beschattungsanlage approx. CHF 500.00 - Neue Beleuchtung approx. CHF 3'000.00	
24	Heizung-/Sanitärinstallationen	1'000
240	Heizungsinstallationen	1'000
	- Anpassarbeiten an Heizungsleitungen approx. CHF 500.00 - Radiatoren bleiben bestehend (De-/u. Wiedermontage) approx. CHF 500.00	
25	Sanitäranlagen	7'500
250	Sanitärinstallationen	1'500
	- Anpassarbeiten an Sanitärleitungen und Rückbau Duschkomponenten und Verschliessen der Bodenabläufe approx. CHF 500.00 - Verschliessen best. Anschlüsse/Abläufe Küche im derzeitigen Lehrerzimmer approx. CHF 500.00 - Neuer Wasser-/Abwasseranschluss für Kleinküche ab Lavabo WC Mädchen approx. CHF 500.00	
258	Kücheneinrichtungen	6'000
	- Frontenküche bestehend aus drei Unterbauschränken mit Tablaren und/oder Auszugsschubladen, mit Ablagefläche und integriertem Spülbecken und Wasserarmatur, Unterbau-Kühlschrank, Müllauszug drei Oberbauschränken mit Tablaren, dazwischen Rückwand	
27	Ausbau 1	4'000
271	Gipserarbeiten	4'000
	- Schliessen von Schlitzzen, Ergänzen /Ausgleichen Grundputz approx. CHF 2'500.00 - Abrieb 1.0mm od. 1.5mm komplett neu aufgezogen approx. CHF 1'000.00 - allfällige Gipserausbesserungen im derzeitigen Lehrerzimmer approx. CHF 500.00	
28	Ausbau 2	6'500
281	Bodenbeläge	3'000
281.2	Bodenbeläge aus Kunststoffen, Textilien und dgl.	3'000
	- Selbstnivellierboden als Ausgleich von Gefälle und Unebenheiten approx. CHF 1'000.00 - Allfällige Risse im Unterlagsboden verharzen und armieren approx. CHF 500.00 - Bodenbelag Linoleum Marmoleum Fresco, Farbe 3252 (analog Schulzimmer) approx. CHF 1'000.00 - Holzsockelleisten weiss RAL 9016 od. nach Angabe approx. CHF 500.00	
285	Innere Oberflächenbehandlungen	3'000
285.1	Innere Malerarbeiten	3'000
	- Malerarbeiten an Wände, Decken, Zargen und Türblätter, weiss RAL 9016 od. nach Angabe approx. CHF 2'000.00 - Malerarbeiten im derzeitigen Lehrerzimmer approx. CHF 1'000.00	

287	Baureinigung	500
	- Endreinigung durch Reinigungsfirma od. bauseits durch Hauswartung	
29	Honorare	17'000
291	Architekt	16'000
298	Spezialisten 2	1'000
298.5	Brandschutzingenieur	1'000
5	Baunebenkosten	7'000
53	Versicherungen	1'000
531	Bauzeitversicherungen	500
532	Spezialversicherungen	500
	Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung	
58	Rückstellungen und Reserven	6'000
583	Reserven für Unvorhergesehenes	6'000
	- Reserve 10% (BKP 1+2, exkl. Honorare) von CHF 66'000.00	
Total Fr.		90'000