



Gemeinde Seewen

Bericht zum Bauprojekt und Antrag des Gemeinderates betreffend Genehmigung des Ausführungskredites von CHF 2'200'000.00 für den

An-/Umbau altes Schulhaus

Ausserordentliche Gemeindeversammlung vom Donnerstag, 21. Mai 2026



Inhaltsverzeichnis

Einleitung	3
Ausgangslage	4
Projektziel	6
Erläuterungen Bauprojekt	7
Pläne.....	10
Finanzielle Auswirkungen	13
Zeitplan	15
Empfehlung Gemeinderat	16
Empfehlung der Arbeitsgruppe	17



Einleitung

Geschätzte Einwohnerinnen und Einwohner

Mit dieser Vorlage ersuchen wir Sie um die Erteilung des Ausführungskredits von CHF 2'200'000.00 zur Realisierung für den An-/Umbaus des alten Schulhauses.

Die Gemeindeversammlung hat am 22. Juni 2023 beschlossen, das Bauprojekt für das alte Schulhaus ausarbeiten zu lassen (Planungskredit CHF 150'000.00).

Das Vorprojekt wurde in zeitintensiver Zusammenarbeit mit der nicht ständigen Kommission altes Schulhaus und dem Architektenteam zum vorliegenden Bauprojekt weiterentwickelt und präzisiert.

Nach der Bedarfserhebung der aktuellen Nutzern vom alten Schulhaus stellte sich der Verkauf nicht mehr als Variante dar. Viele Vereine und Vorschulgruppen nutzen die Räumlichkeiten. Weiter wünscht sich die Bevölkerung wieder einen gemeinsamen Treffpunkt im Dorf. Die Wahl des Standorts ergab sich durch das bestehende, historische Gebäude. Das alte Schulhaus befindet sich in einem baufälligen Zustand. Weil es ein ortsbildrelevantes Objekt ist, zur Gemeinde- und zum Dorfbild gehört, wird in diesem Projekt aus dieser Notwendigkeit eine Synergie geschaffen.

Jahrzehnte lang wurde der Unterhalt vom alten Schulhaus vernachlässigt. So sollte nun dieses Geld in die Renovation und den Erweiterungsbau investiert werden. Die vielfältigen Nutzungen, die künftig unter einem Dach zusammenkommen, machen aus dem alten Schulhaus ein Gemeindehaus für alle und ein übergreifendes Projekt zur Förderung der Dorfgemeinschaft und Stärkung des baukulturellen Erbes.

Der Gemeinderat ist überzeugt: Seewen wird durch dieses Projekt moderne Räumlichkeiten für die Verwaltung, den Gemeinderat, die Baukommission sowie weitere Räumlichkeiten für die Vereine, Spiel- und Krabbelgruppe erhalten. Ebenso entsteht ein öffentlicher Raum, der zur Vermietung für die Bevölkerung genutzt werden kann.

Gemeinderat Seewen



Ausgangslage

Im Frühjahr 2022 hat der Gemeinderat mit folgenden Worten Freiwillige zur Bildung einer Arbeitsgruppe gesucht: «Neben einer gründlichen Sanierung diskutierte der Gemeinderat auch den mittelfristigen Verkauf und ist sich einig, dieses traditionsreiche Haus im Dorfkern und als Wahrzeichen von Seewen SO zu erhalten und mit neuem Leben zu füllen.»

Die Arbeitsgruppe Bauprojekt: Sanierung/Umbau – altes Schulhaus wurde durch den Gemeinderat am 5. April 2022 durch die Wahl der Mitglieder konstituiert und stellte sich der Herausforderung, Nutzungs-, Bau-, Sanierungs- und Planungskonzepte so zu entwickeln, dass sie den nachhaltigen Gebrauch des alten Schulhauses zu Gunsten des Allgemeinwohls ermöglichen. Das unter Beachtung etablierter Standards im Bau- und Planungswesen als auch unter Berücksichtigung sozialer und gesellschaftlicher Notwendigkeiten.

Arbeitsgruppe:

Alex Flury

Ursula Gass

Christian Hochreuter

Tamara Müller

Peter Müller-Vögtli

Thomas Müller

Roger Weber

Peter Wohlgemuth-Jermann

Aktuell dient das alte Schulhaus mit seinem Raumangebot der Mütter- Väter-Beratung für die Beratungsgespräche. Ebenso werden die Räumlichkeiten wöchentlich von der Krabbel- und der Spielgruppe genutzt. Auch den Vereinen Chrottä Schliffer Seebä und dem Cäcilienchor Seewen, dienen die Räumlichkeiten als Übungslokal analog Probeplan. Der Gemeinderat nutzt das Gebäude derzeit regelmässig für seine Sitzungen / Besprechungen und begrüsst externe Behörden in den Räumlichkeiten. Er schätzt dessen nostalgischen Wert sehr. Die Nutzung, insbesondere in den Wintermonaten, ist jedoch stark eingeschränkt, da das Gebäude kaum isoliert ist und die bestehende Ölheizung weder effizient noch nachhaltig arbeitet. Zudem hat sich der bauliche Zustand der Liegenschaft in den letzten Jahren zunehmend verschlechtert.

An der gemeinsamen Sitzung vom 20.02.2023 wurden sämtliche Vereine / Organisationen durch deren Vertretungen in die Bedarfserhebung involviert.

Als geschichtsträchtiges Haus lernten viele Generationen das Lesen, Schreiben, Rechnen und Singen im alten Schulhaus. Über die Jahre wurden zahlreiche Versuche unternommen, in dieser Liegenschaft ein neues, beständiges Gemeindeleben zu etablieren. Dennoch fehlt Seewen bis heute ein geeigneter Treff- und Versammlungsort für Vereine, Familien sowie für gemeindespezifische Dienstleistungen, die durch den Gemeinderat und die Gemeindeverwaltung organisiert und verwaltet werden.



In der Machbarkeitsstudie von Gerda Ackermann vom 19.12.2022 konnten die Aufgaben, die zur Realisierung des Umbaus zu erledigen sind, erfasst werden. Am 15. April 2023 von 13.00 – 16.00 Uhr präsentierte die Arbeitsgruppe am Tag der offenen Tür die Ergebnisse.

Um das Projekt zur Sanierung des alten Schulhauses weiter verfolgen zu können, wurde am 22. Juni 2023 von der Gemeindeversammlung ein Planungskredit in der Höhe von CHF 150'000.00 für die Projektphase Baueingabe und Detailplanung gesprochen.

Am 06. Februar 2024 wählte der Gemeinderat die Mitglieder der nichtständigen Kommission «Sanierung altes Schulhaus». Folgende Personen haben Einsitz:

Christian Hochreuter

Tamara Müller (Gemeinderätin) und

Peter Wohlgemuth

Anlässlich seiner 64. Gemeinderatssitzung vom 09. April 2024 erteilte der Gemeinderat einstimmig der Beck Oser Architekten AG, 4053 Basel den Auftrag für die Erstellung des Vorprojekts/Bauprojekts für die Phasen 1 und 2 gemäss genehmigtem Pflichtenheft Architekturleistungen «Sanierung altes Schulhaus».

Architekten:

Roger Oser, Geschäftsführer Beck Oser Architekten, Basel

Lina Beham, Architektin Beck Oser Architekten, Basel

Das Vorprojekt wurde durch die Architekten in intensiver Zusammenarbeit mit der nichtständigen Kommission altes Schulhaus, den Vertretungen der zuständigen Behörden des Kantons Solothurn, den Mitarbeitenden der Gemeindeverwaltung und der ortansässigen Baubehörde ausgearbeitet. Das Bauprojekt wurde weiterentwickelt und präzisiert.



Projektziel

Die Verschiebung vom Gemeindeverwaltungsstandort ermöglicht den Mitarbeitenden die räumlichen Voraussetzungen der Arbeitsabläufe zu optimieren, dem Gemeinderat und den Kommissionen einen Sitzungs- und Arbeitsort zu ermöglichen. Der finanzielle Anreiz ergibt sich durch den Einzug in ein gemeindeeigenes Gebäude und der Ablösung eines bestehenden Mietvertrages der bestehenden Gemeindeverwaltung.

Die Nähe in der Ortsmitte bleibt für die Einwohnenden bestehen, die Gehdistanz zum bisherigen Archiv für die Mitarbeitenden ebenfalls.



Der ursprüngliche Teil des Gebäudes wurde im Jahr 1808 errichtet. Im Jahr 1894 erfolgte eine erste Erweiterung um ein zusätzliches Geschoss, ein internes Treppenhaus sowie einen Anbau mit sanitären Anlagen. Um 1930 wurde das Dach zu einer Wohnung ausgebaut, wodurch das Walmdach stark zu seinem Nachteil verändert wurde. Der dreigeschossige Walmdachbau ist – ohne seinen WC-Anbau – als erhaltenswertes Kulturobjekt eingestuft und befindet sich in der kommunalen Ortsbildschutzzone.



Erläuterungen Bauprojekt

Die Umbaumaassnahmen am bestehenden alten Schulhaus verfolgen zum einen energetische Optimierungen (z.B. Fenster-, Heizungsersatz).

Als neues, repräsentatives Gemeindehaus sollen hier künftig neben der Gemeindeverwaltung Räumlichkeiten für diverse Anlässe und Aktivitäten der Gemeinde und der Bevölkerung entstehen und somit den breiten Bedarf an gemeindeeigenem Raumangebot decken.

Für diesen Zweck ist ein sich unterordnender Anbau geplant, der nicht nur dem geforderten Raumbedarf gerecht wird, sondern auch den Bestandesbau angemessen nutzbar macht, indem die aktuellen Anforderungen an Barrierefreiheit, Brandschutz und Gebäudetechnik erfüllt werden. Das Raumprogramm wurde in der ortsinternen Arbeitsgruppe erarbeitet und dessen Umsetzung vorgängig in einer Machbarkeitsstudie geprüft.

Durch das geplante Vorhaben bleibt das schützenswerte Ortsbild (gemäss kantonalem Richtplan von nationaler/regionaler Bedeutung) weitestgehend unbeeinträchtigt. Vielmehr soll durch die exponierte Lage des Objekts am Kirchhügel eine Aufwertung dessen erzielt werden.

Durch die künftige vielseitige Nutzung durch unterschiedliche Zielgruppen wie Vereine, Kommissionen, Spielgruppe, Krabbelgruppe, Cäcilienchor etc. wird der Ort wieder mehr ins Dorfleben einbezogen.

Gestalterische und architektonische Ziele beruhen auf einem denkmalpflegerisch behutsamen Umgang mit dem historischen Gebäude und einer Unterordnung des Anbaus gegenüber dem Bestand. Es werden denkmalpflegerische Optimierungen wie der Rückbau der unklaren und störenden Dachaufbauten und ein Herstellen der ursprünglichen Dachsituation angestrebt, ansonsten reduzieren sich die baulichen Eingriffe in die Bestandssubstanz auf ein Minimum. Der geplante Anbau nimmt durch seine architektonische Ausformulierung Rücksicht auf den Bestand und schliesst dabei beispielsweise unter der Traufe des Hauptbaus an und konkurriert durch seine viel flachere Dachneigung nicht mit dem Hauptdach.



Das ursprüngliche Dach, Bild von 1954

Die baulichen Eingriffe am alten Schulhaus reduzieren sich auf ein Minimum und konzentrieren sich vor allem auf energetische und denkmalpflegerische Optimierungen wie den Fensterersatz, die neue Heizung und den Rückbau der störenden Dachaufbauten. Der an der nordwestlichen Fassade angebaute, nicht erhaltenswerte, WC-Trakt weicht dem neuen kompakten Anbauvolumen. Durch den Rücksprung zur bestehenden Fassade, seine weniger markante Dachform und die deutlich geringere Firsthöhe ordnet der Anbau sich dem Hauptbau unter und ermöglicht somit einen respektvollen Umgang mit der historischen Bausubstanz.

Das leichte Abdrehen des Anbaus markiert den neuen Eingang und schafft einen grosszügigen Vorplatz sowie einen gedeckten, barrierefreien Gebäudezugang. Das Konfliktpotential der jetzigen Gebäudeerschliessung und der Nähe zur Strasse wird somit entschärft. Im Inneren verbinden sich beide Gebäudeteile über das bestehende Treppenhaus. Ein Lift, neue Sanitäreinrichtungen und Besprechungs- wie auch Lagerräume ergänzen das bestehende Raumangebot. Im Gegensatz zu der verputzten Bestandsfassade erhält der Anbau eine äussere Bekleidung aus geschuppten Holzplatten. Durch seine zeitgenössische äussere Gestalt unterscheidet sich der Erweiterungsbau klar vom Bestand und stützt so die ursprüngliche Erscheinung des alten Schulhauses.

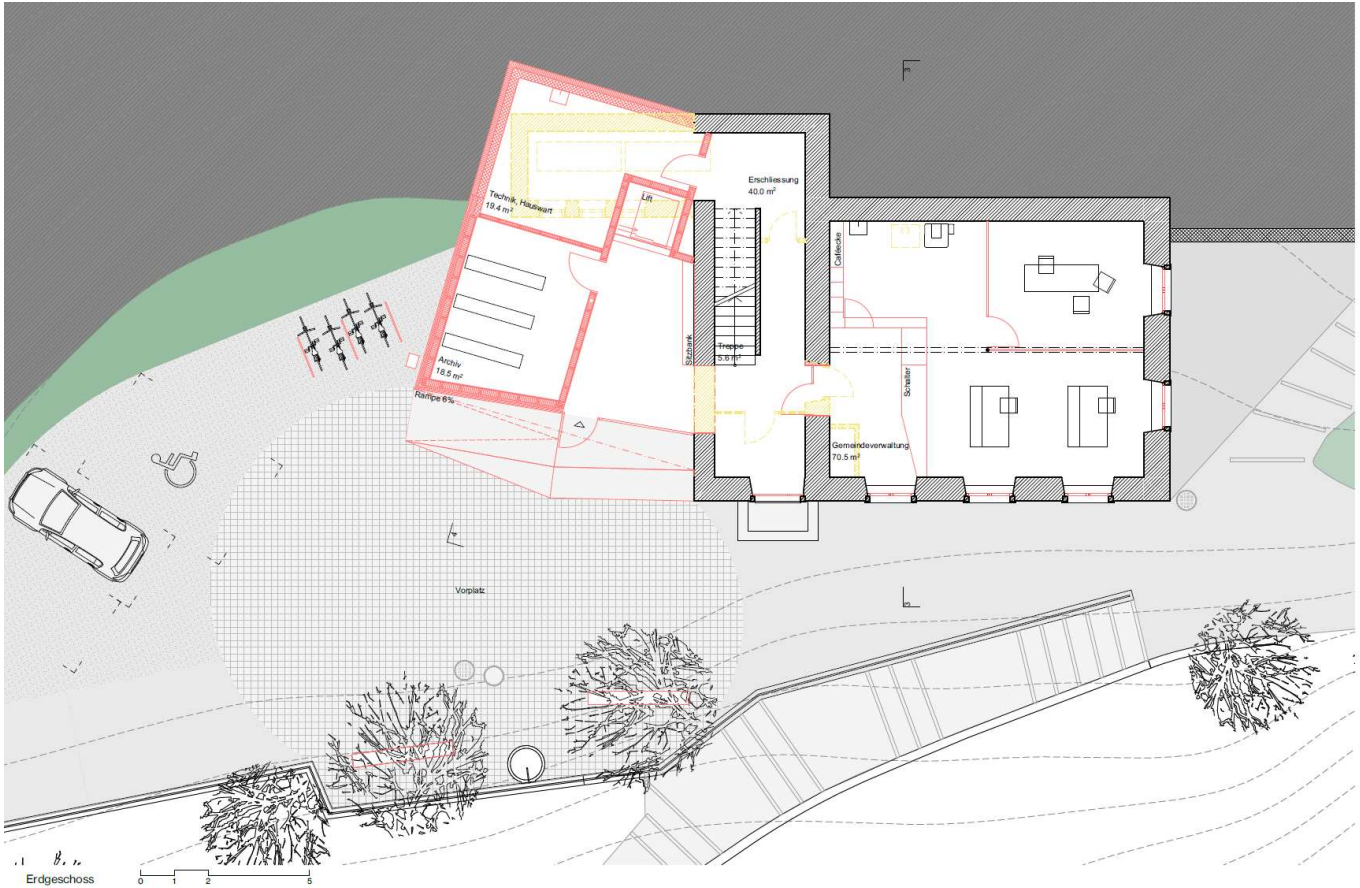


Der Erweiterungsbau ist in vorgefertigter Holzelementbauweise mit einer hinterlüfteten Fassade geplant, die erdberührenden Bauteile massiv in Beton. Die Verwendung von ökologischen Baumaterialien und deren konstruktionsbezogen sinnvoller Einsatz stellen eine nachhaltige Bauweise sicher. Durch den Erhalt des Gebäudebestandes, den sorgfältigen Umgang mit zusätzlichen Raumflächen und die energetischen Sanierungen können in einem hohen Masse graue Energie eingespart und wertvolle Ressourcen geschont werden.



Pläne

Erdgeschoss



Sanierung und Erweiterung

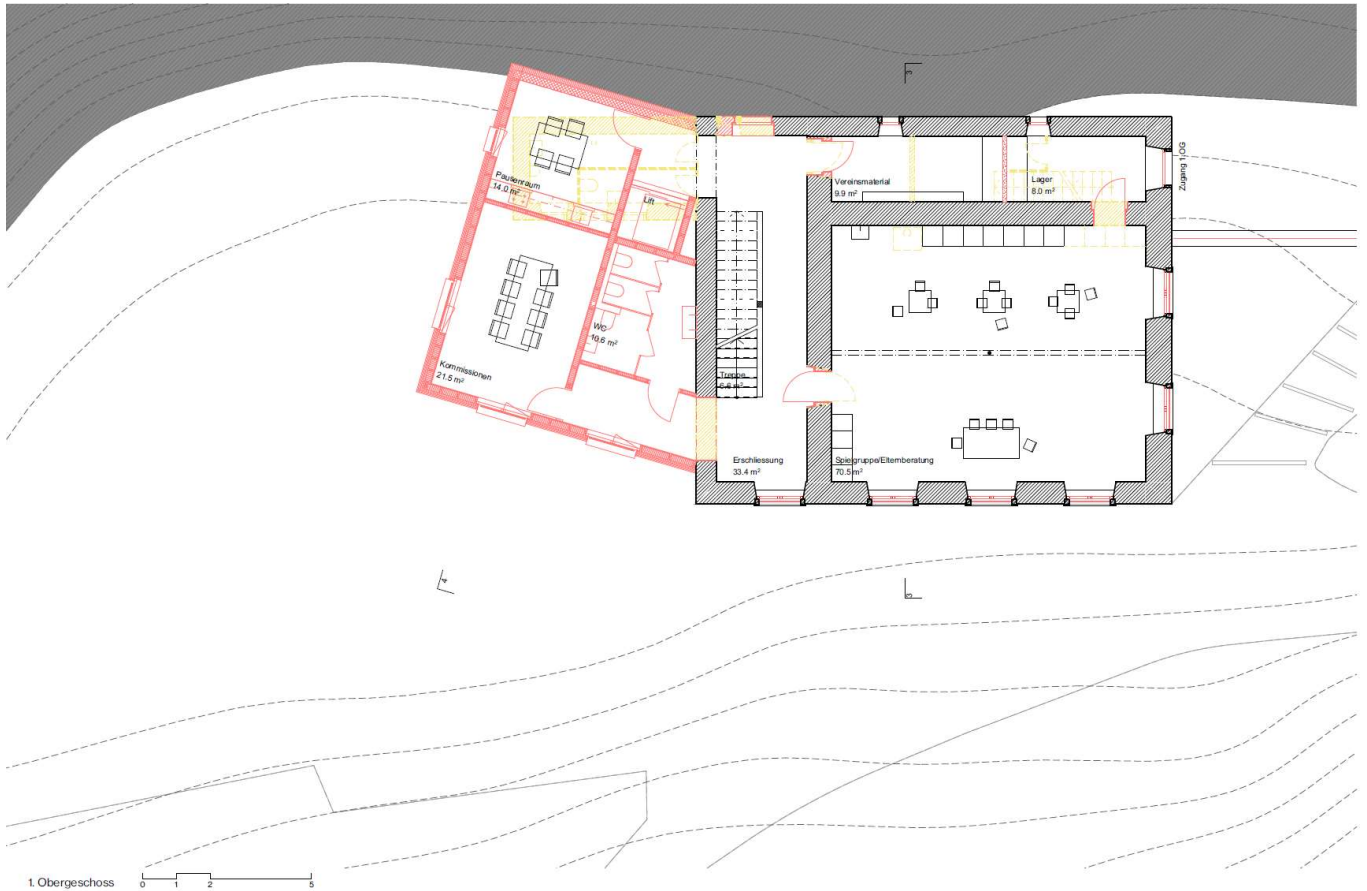
Altes Schulhaus Seewen

Gässli 9 4206 Seewen





1. Obergeschoss



1. Obergeschoss



Sanierung und Erweiterung

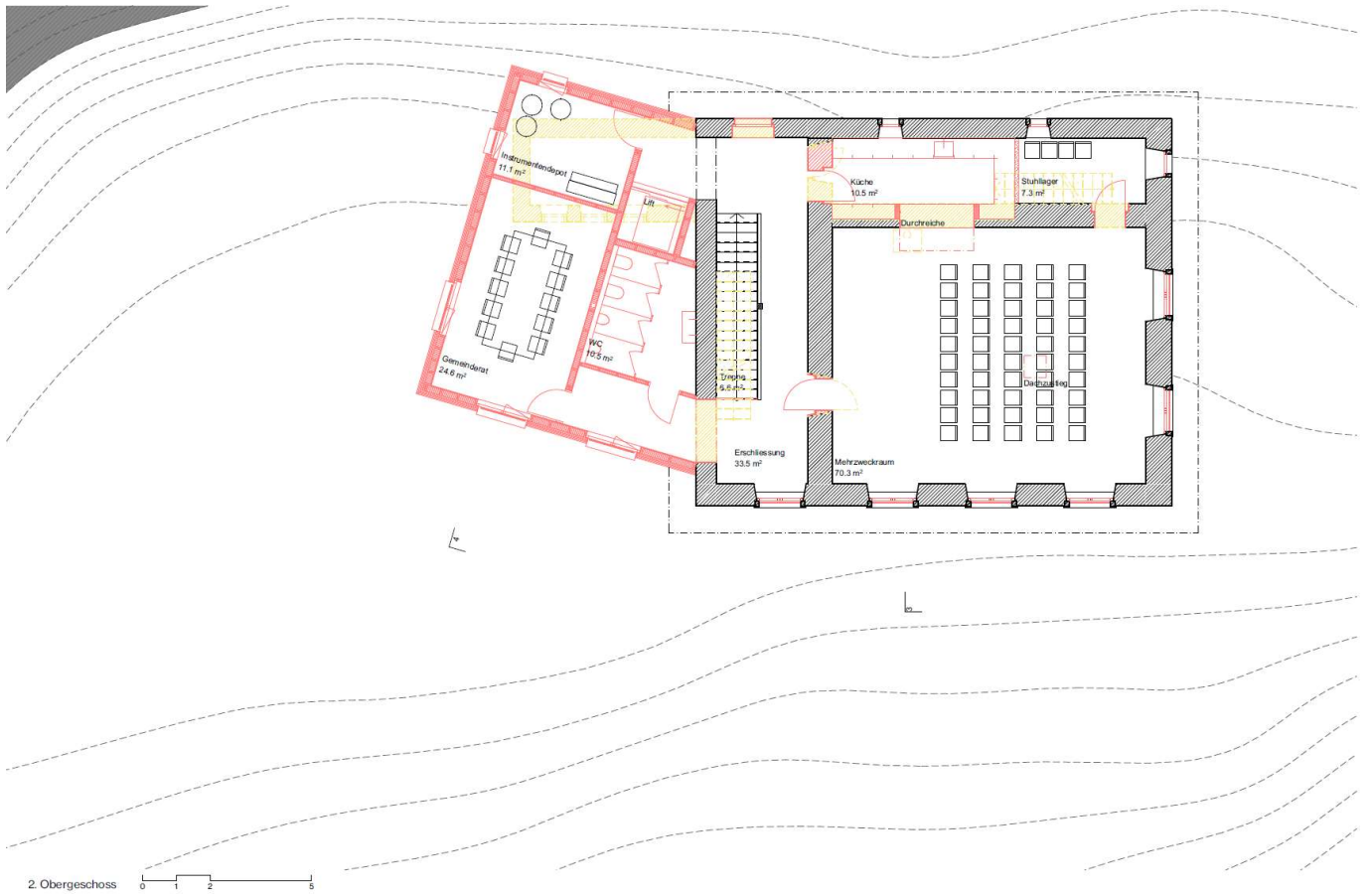
Altes Schulhaus Seewen

Gässli 9 4206 Seewen





2. Obergeschoss



2. Obergeschoss 0 1 2 5

Sanierung und Erweiterung

Altes Schulhaus Seewen

Gässli 9 4206 Seewen





Finanzielle Auswirkungen

Kostenvoranschlag

Gemäss vorliegendem Bauprojekt und des errechneten detaillierten Kostenvoranschlags lassen sich Gesamtinvestitionskosten von CHF 2.2 Mio. prognostizieren (Genauigkeit von +/- 10 % inkl. Planungshonorar).

1	Vorbereitungsarbeiten (Räumungen)	CHF	85'000.00
2	Gebäude (Baugrube, Rohbau, Installationen, Ausbau, Honorare)	CHF	1'789'500.00
4	Umgebung (Gartenanlagen)	CHF	66'000.00
5	Baunebenkosten (Bewilligungen, Gebühren, Reserven)	CHF	224'500.00
9	Ausstattung (Möbel)	CHF	35'000.00

Total BKP 1-9 inkl. MWST **CHF 2'200'000.00**

Folgekosten

Zur Finanzierung des Bauvorhabens wird die Gemeinde Seewen keine Fremdmittel aufnehmen. Somit entfällt eine Zinslast von ca. CHF 66'000 (angenommenem Zinssatz 3 %).

Die Baukosten werden in der Investitionsrechnung erfasst, als Gebäude bilanziert und während 33 Jahren mit +/- CHF 66'700 abgeschrieben und der Erfolgsrechnung belastet.

Des Weiteren muss jährlich mit Unterhaltskosten von etwa 2 % der Bruttoinvestitionskosten (ohne Projektierung) für die neuen unterhaltspflichtigen Flächen in der Höhe von etwa CHF 36'190 gerechnet werden.

Im Jahr 2025 hat die Gemeinde Seewen Mietausgaben von rund CHF 22'850.00 für die Gemeindeverwaltung verbucht. Die Personalkosten für die Gebäudereinigung werden unverändert erwartet, da künftig nur noch ein Standort mit zusätzlichen Räumen bewirtschaftet wird.

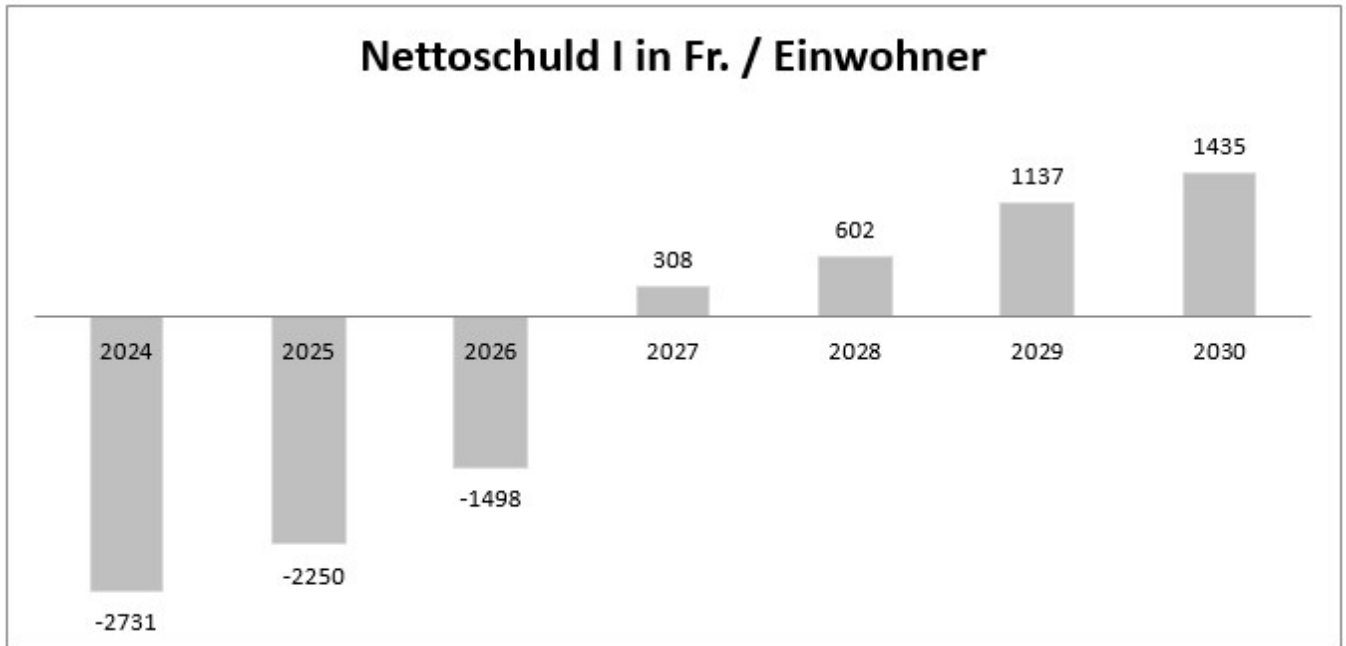
Die gesamten Folgekosten für Betrieb und Abschreibungen belaufen sich demnach auf etwa CHF 102'890.00.

Veränderung Nettoschuld I in Fr. / Einwohner

Das Projekt Gässli ist im Finanzplan für die Jahre 2026 und 2027 vorgesehen und das Projekt Umbau/Sanierung altes Schulhaus für die Jahre 2027 und 2028. Untenstehend die Veränderung der Nettoschuld I in Fr. / Einwohner. Eine Erhöhung der Gemeindesteuer von derzeit 125 % wird



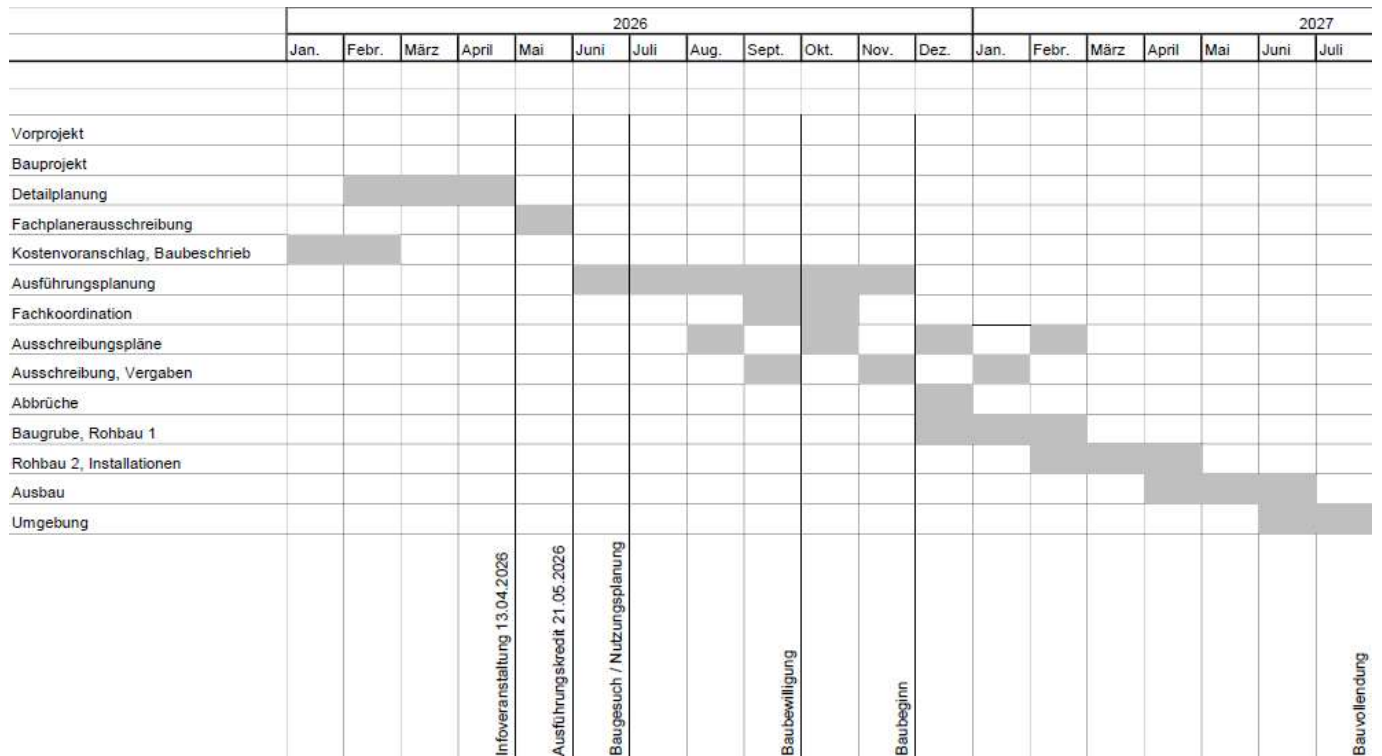
aufgrund der beiden Investitionen (altes Schulhaus und Strassenprojekt Gässli) nicht in Betracht gezogen.





Zeitplan

Mit der Genehmigung des Ausführungskredits kann direkt das Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden. Die Inbetriebnahme wird voraussichtlich im Juli 2027 erfolgen.



Die Probelokale, Vorschul- und familienzentrierten Angebote müssen während der Bauphase im Schulhaus Zelgli und weiteren geeigneten Orten eine Übergangszeit finden.

Genehmigung Planungskredit	22. Juni 2023
Vorprojekt	August – November 2024
Bauprojekt	März - September 2025
Genehmigung Ausführungskredit	21. Mai 2026
Baubewilligungsverfahren	Juni – September 2026
Nutzungsverfahren	Juni – August 2026
Ausschreibung, Vergaben	August 2026 – Februar 2027
Ausführungsplanung	Juni 2026 – November 2026
Baubeginn	Dezember 2026
Fertigstellung	August 2027
Inbetriebnahme	September 2027



Empfehlung Gemeinderat

Unter Berücksichtigung aller Vorteile und der Sicherstellung eines zeitgemässen und gesetzeskonformen Gebäudes, ist der Gemeinderat überzeugt, dass diese Investition langfristig nicht nur dem Budget der Gemeinde, sondern auch der Dorfbevölkerung und den Vereinen Gutes tun wird. Aus diesem Grund empfiehlt der Gemeinderat, dem Bauprojekt An-/Umbau des alten Schulhauses als Gemeindeverwaltung und Vereinshaus zuzustimmen sowie den Ausführungskredit in der Höhe von CHF 2'200'000.00 zu genehmigen.

Seewen, 05. Mai 2026

Im Namen des Gemeinderates

Gemeindepräsident

Gemeindeschreiberin

Roger Weber jun.

Franziska Meyer



Empfehlung der Arbeitsgruppe

Das alte Schulhaus von Seewen prägt das Dorfbild seit ca. 200 Jahren und soll es auch weiterhin tun. Der bauliche Zustand des Gebäudes ist schlecht und eine Sanierung ist dringend notwendig, damit die Bausubstanz erhalten werden kann.

Das Projekt soll ein Projekt für die Dorfbevölkerung werden. Einerseits sollen Räume zur Unterstützung des Vereinslebens sowie zur individuellen Benutzung geschaffen werden, andererseits die Verlagerung der Gemeindeverwaltung aus gemieteten Räumen in ein Gebäude im Eigentum der Gemeinde ermöglichen, um laufende Kosten einsparen zu können.

In einem langen Prozess sind wir zum jetzigen Projekt gekommen, welches alle Aspekte von baugesetzlichen Vorschriften, Bauzonenvorschriften, Ortsbildschutz, Brandschutz, etc. berücksichtigt. Das Gebäude soll in seinem Erscheinungsbild in seinen Urzustand von 1808 gebracht und durch einen zurückhaltenden Anbau, der die zusätzlich notwendigen Räume wie Heizung, Elektroverteilung, Sanitäranlagen, Sitzungszimmer und einen behinderten gerechten Lift ergänzt werden.

Die Arbeitsgruppe empfiehlt der Gemeindeversammlung das Projekt zu unterstützen und den beantragten Kredit zu genehmigen.

Seewen, 05. Mai 2026

Stellvertretend für die Kommission altes Schulhaus

Gemeinderätin, Ressort Gesundheit
und soziale Sicherheit

Kommission altes Schulhaus

Tamara Müller

Peter Wohlgemuth



Impressum:

Verfasser

Tamara Müller und Gemeindeverwaltung Seewen,
Dorfstrasse 5, 4206 Seewen

Autoren:

Tamara Müller, Gemeinderat
Franziska Meyer, Gemeindeschreiberin
Peter Wohlgemuth, Arbeitsgruppe
Roger Oser, Beck Oser Architekten

Visualisierungen, Pläne, Kostenberechnung, Terminplan

Copyright: Beck Oser Architekten