



Baisthal

Neubau Rainfeld



Mümliswil - Ramiswil

Schulanlage Brüel



Auftraggeber	AVK Kanton Solothurn
Datenstand per	Juli 2011
Erstellungsdatum	Stand 25.10.2011
Auftragnehmer	IAZI AG - CIFI SA, 8050 Zürich
Projektleiter	Kurt Christen

Schätzungsexperte IAZI



Datum: 27.10.2011

INHALTSVERZEICHNIS

IMPRESSUM

Auftraggeber Amt für Volksschule u. Kindergarten
Abt. Individuelle Leistungen
4509 Solothurn

Kontakt Kurt Rufer
e-mail kurt.rufer@dbk.so.ch
Tel +41 32 627 29 33
Fax +41 32 627 28 66

Auftragnehmer IAZI AG
Tramstrasse 10
8050 Zürich
www.iazi.ch

Projektleiter Kurt Christen
e-mail kurt.christen@iazi.ch
Tel +41 43 501 06 07
Fax +41 43 501 06 03

Besichtigungsteilnehmer HBA SO: D. Jenni
IAZI: K. Christen

INHALT	SEITE
TITELSEITE	1
INHALTSVERZEICHNIS	2
VORGESCHICHTE / AUFTRAG / METHODE / HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG	3
STANDORTÜBERSICHT	4
STANDORT- UND LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG: NEUBAU RAINFELD	5
STANDORT- UND LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG: MÜMLISWIL SCHULANLAGE BRÜEL	7
KRITERIENKATALOG	9
WERTUNG	10

VORGESCHICHTE / AUFTRAG / METHODE / HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

GRUNDLAGE

Seit 2008 sind in der Schweiz neu die Kantone für die Bereitstellung der sonderpädagogischen Angebote (Therapien, Sonderschulen, behinderungsbedingte Transporte und Internate) zuständig. Sie haben die entsprechenden Aufgaben (Planung, Betrieb, Finanzierung) von der Invalidenversicherung übernommen. Im Kanton Solothurn ist hier seither das Volkshulgesetz (VSG) die rechtliche Grundlage. Die §§ 37 ff VSG regeln Zugang, Betrieb und Finanzierung der Sonderpädagogik. Gemäss § 99 VSG regelt der Regierungsrat den Vollzug, namentlich auch das Angebot. Entsprechend sind massgebende Entscheidungen (Bauten, Standorte, Verteilung Angebote im Kanton) durch den Regierungsrat vorzunehmen.

AUFTRAG AN IAZI AG / METHODE UND VORGEHEN

Auftrag Die Firma IAZI AG (Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG) wurde vom Amt für Volksschule u. Kindergarten (AVK) des Kantons Solothurn beauftragt, die zur Diskussion stehenden Standorte für die Heilpädagogische Sonderschule (regionaler "Stützpunkt") in der Region Thal und Gäu zu beurteilen und vergleichend darzustellen.

Methode

- Die wertorientierte Lösungs-Findung mündet in eine Nutzwertanalyse
- Besichtigung der Standorte
 - Zusammentragen von Unterlagen für die Analyse
 - Auflistung der relevanten Argumentationen (Kriterien und Wertsystem)
 - Analyse aufgrund der Daten und Aufzeigen von Vor- und Nachteilen
 - Bewertung der Standorte
 - Erstellung und Lieferung eines Berichtes an das AVK Solothurn

VORGESCHICHTE

Am heutige Standort der Heilpädagogischen Sonderschule können die räumlichen Bedürfnisse für einen guten Schulbetrieb nicht mehr ganz abgedeckt werden. Auch sind die Anforderungen des behindertengerechten Bauens nicht erfüllt.

Num stehen zwei Standortvorschläge zur Diskussion mit Vergleichsstudien bis hin zum Projektwettbewerbsprogramm.
Die Standortfrage - Balsthal oder Mümliswil als Standortgemeinden - und der bauliche Lösungsansatz (Neubau oder Umbau / Umnutzung der bestehenden Anlagen) soll extern und unabhängig aufgearbeitet und vergleichbar dargestellt werden und so die nötigen Entscheidungsgrundlagen liefern.

HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

Allgemein

Die Auftragnehmerin übt die übernommenen Aufgaben nach bestem Wissen und Gewissen sowie nach der von einem Fachspezialisten zu erwartenden Sorgfalt aus. Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass die Auftragnehmerin die Richtigkeit der Ergebnisse der Markt- und Standortanalyse unter keinen Umständen garantieren kann, weshalb eine Haftung der Auftragnehmerin sowie der Mitarbeiter der Auftragnehmerin, welche mit den Markt- und Standortanalysen beauftragt sind, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen sind. Bei den für die Markt- und Standortanalyse vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Quellen wird von deren Richtigkeit ausgegangen. Die Markt- und Standortanalyse ist ausschliesslich als Auftrag zu interpretieren.

Verdeckte Bauteile

Für Konstruktionsteile, die bedeckt oder nicht zugänglich sind, kann nicht bestätigt werden, dass sie in einwandfreiem Zustand oder ohne Schäden / Mängel sind.

Altlasten

Altlastenhinweis sind ohne ausdrücklichen, schriftlichen Auftrag nicht Bestandteil des Gutachtens. Bei offensichtlichem Vorhandensein wird darauf hingewiesen.

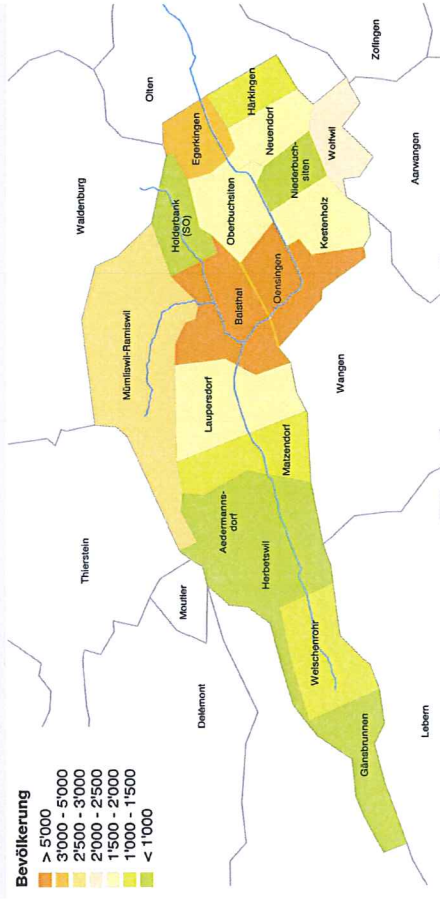
NUTZWERTANALYSE 2011 STANDORTE BALSTHAL UND MÜMLISWIL

Heilpädagogische Sonderschule Thal & Gäu

STANDORTÜBERSICHT



BEVÖLKERUNGS-VERTEILUNG



Gemäss Oberstufe Sek.1: Amtsbezirk Thal und Gemeinden Oensingen + Kerstenholz

Amisbezirke Thal und Gäu gemäss RRB HPS-Therapiestellen

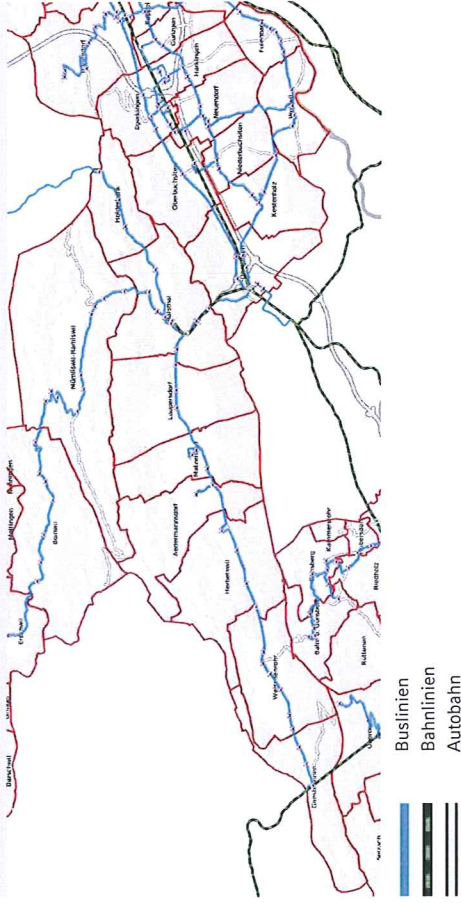
DIE STANDORTE

Ort	Anlage	Massnahme
Balsthal	Schulanlage	Rainfeld Neubau
Mümliswil	Schulanlage Brüel	Umnutzung / Umbau

ERREICHBARKEIT

Die Erreichbarkeit der Schule ist für den Standortentscheid wichtig.
Ziel ist, dass künftig die Mehrzahl der Schüler den Schulweg selbständig mit dem öffentlichen Verkehr zurücklegen können. Heute besteht ein Schulbussystem, das ca. 75% der Schüler abholt und wieder heimfährt.

VERKEHRSANBINDUNG ÖV



ÖV-VERBINDUNGEN von 07:00 - 18:00

Balsthal:	Oensingen	Zug
	28 Hinfahrten	30-Min-Takt
	27 Rückfahrten	30-Min-Takt
Ramiswil		Bus
	16 Hinfahrten	30/60-Min-Takt
	16 Rückfahrten	30/60-Min-Takt
Gänsbrunnen		Bus
	6 Hinfahrten	Stundentakt
	8 Rückfahrten	Stundentakt
Holderbank		Bus
	17 Hinfahrten	30/60-Min-Takt
	17 Rückfahrten	30/60-Min-Takt
Mümliswil:	Ramiswil / Balsthal (Oensingen)	Bus
	16 Hinfahrten	30/60-Min-Takt
	16 Rückfahrten	30/60-Min-Takt
	30/60-Min-Takt = Morgen/Mittag/Abend 30 Min, Zwischenzeiten Stundentakt	

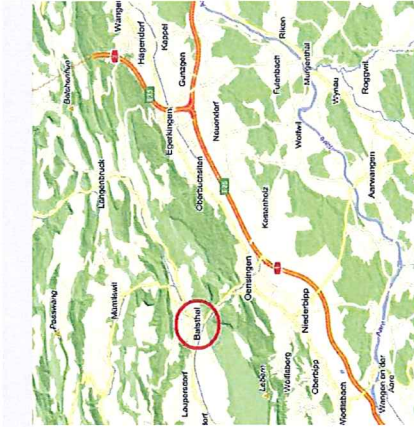
NUTZWERTANALYSE 2011 STANDORTE BALSTHAL UND MÜMLISWIL

Heilpädagogische Sonderschule Thal & Gäu

STANDORT- UND LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG: NEUBAU RAINFELD

MAKROLAGE

Balsthal ist eine politische Gemeinde und Hauptort der Amtei Thal im Kanton Solothurn. Das breite Tal eröffnet sich nach der engen Kluft mit dem Dorf Balthal, Kluft und dem Weiler Stankt Wolfgang. Balsthal liegt genau zwischen den Wirtschaftszentren Solothurn und Olten hinter der ersten Jurakette. Balsthal wuchs früh mit gewerblichen Betrieben und Herbergen entlang der Nord-Süd-Handelsroute über den Oberen Hauenstein. Die Eröffnung des Hauensteintunnels 1857 traf das Gewerbe stark, mit der Papierfabrik und dem Eisenwerk Kluft prosperierte Balsthal bis zur Rezession und Deindustrialisierung in den 70er Jahren. Gut ausgebaute Strassen führen von Balsthal über den Ober Hauenstein und den Passwang in die Region Basel, Richtung Moutier und nach Oensingen mit dem Autobahnanschluss A1. Postautokurse führen in alle Thal Gemeinden und die 1899 gegründete OeBB gewährleistet den Anschluss ans schweizerische Eisenbahnnetz.



regionale Zentrumsfunktion:
Amts-Hauptort



Kataster Nr. 3672
Grundstücksfläche 4'214 m2
Bauzone KEN (Kernentwicklungszone)
Eigentümer privat

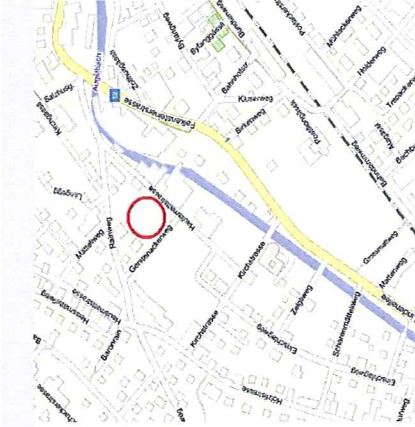


FOTO

MIKROLAGE

Das Grundstück liegt zentral am Gerstenackerweg direkt bei den Schulanlagen Rainfeld (KinderGarten, Primar- und Bezirksschule). Die Bushaltestellen und der Bahnhof ist in 5-8 Minuten zu Fuss erreichbar. Verpflegungsmöglichkeiten bestehen einerseits im nahegelegenen Altersheim Inseli (Mittagstisch) und andererseits im Dorfkern (Coop etc.) ca. 350 m.

Die unmittelbare Nähe zu den Normalschulen bietet eine optimale Möglichkeit zur Mitbenutzung deren Infrastrukturen bezüglich Sport etc.



NAHVERSORGUNG

Distanzen (Geh- od. Fahrzeit)	Distanz	Wegzeit	Wegzeit	Wegzeit	Wegzeit
nächste Haltestelle öv	400 m			sehr gut	gut
Bahnhof	500 m			✓	mittel
Einkaufsmöglichkeiten	350 m			✓	schlecht
Primarschule	100 m			sehr gut	gut
Oberstufen-Schule	100 m			✓	mittel
Naherholungsgebiet	700 m			Standort in G'de	schlecht
				Erschliessung für	
				- Öffentl. Verkehr	✓
				- Privater Verkehr	✓

MAKROSOZIOÖKONOMISCHE DATEN

	Gemeinde	Bevölkerungswachstum
Bevölkerung	5'811	im Einzugsgebiet
Wohnbautätigkeit	0.5%	A
Steuerbelastung	15.0%	B
Immobilienpreise	457'000	
	Eigentumswohnung	
	Einfamilienhaus	
	4-Zi Wohnung	
	Neubau	
	≥ 1'460 pm	
		im Amtsbezirk
		Thal
		Gäu
		1%
		7%

STANDORT- UND LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG: NEUBAU RAINFELD

LIEGENSCHAFTSBESCHREIB

Das heute landwirtschaftlich genutzte Grundstück liegt in der Kernentwicklungszone und umfasst 4'214m². Im westlichen Teil des Grundstücks ist ein Neubau gut situiert, sodass nebst einer Reservefläche für eine spätere Erweiterung auch eine weitere Überbauung mit Fremdnutzung sich anbietet. Durch eine Neuplanung können Funktionalität und Bauqualität optimal erreicht werden.

Grundrisse



Neubau	
Unterricht	399 m ²
Werken	138 m ²
Therapie	121 m ²
Gemeinschaftsbereich	165 m ²
HPS-Nutzung	823 m²
Verwaltung	185 m ²
Kantonale Dienste	60 m ²
Fremdnutzung Gemeinde	175 m ²
Nutzflächen Total	1'243 m²
GF	HPS 1'490 m²
Erforderliche BGF	1'360 m²

Grundsätze zur Kostenberechnung

Der Kostenberechnung liegen Erfahrungswerte und Kennzahlen des HBA SO und IAZI AG zu Grunde.

Die Mietkosten berücksichtigen die betrieblichen Folgekosten sowie die Kapitalfolgekosten für die ausgewiesenen Teile der Liegenschaft, nach Vorgabe des HBA SO.

Erläuterungen zu den Kosten

BKP 0	Durchschnittlicher Landpreis CHF 250 pro m ²		
BKP 2	Umrechnungsfaktor von HNF zu GF = 1.8	1.8 x 823 =	1'481 m ² gerundet 1'490 m ²
BKP 4	Pausenplatz, Parkplätze, Spielplätze, Schulgarten		
BKP 5	Bewilligungen, Gebühren, Versicherungen		
BKP 9	Möbiliar inkl. Schreibtafeln und Informatikmittel		

WIRE Wirtschaftlichkeitsrechnung nach Vorgaben des HBA SO

GEBÄUDE

Baujahr	Volumen
Letzte gosse Instandsetzung	Hauptgebäude
	Pavillon
Gebäudeversicherungswert	Nebengebäude
	Total

Raumangebot	Bezeichnung	Anzahl	Grösse m ²	total m ²	%
Raumgruppe					
Schulräume					
Werken					
zusätzlich Räume					
Therapie					
Innenbereich					
Aussenbereich					
Gemäss Raumprogramm: nur Flächen für HPS					

Qualitätsmerkmale

Zustand	Kommentar	sehr gut	gut	mittel	schlecht
Bauqualität					
Gebäudezustand					
Technische Infrastruktur					
Eignung					
Flexibilität					
Brandschutz					
Erdbebensicherheit					
Geschosse					
Lifte					
Behindertengerechtes Bauen					
Energie/Oekologie					
Ein Neubau ermöglicht einen hohen Erfüllungsgrad der Qualitätsmerkmale.					

KOSTEN

Investitionen	Menge	Einh.preis	KV +/-20%
BKP 0 Grundstück	GSF 4'214 m ²	250	1'053'000
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten			100'000
BKP 2 Gebäude	GF 1'490 m ²	3'800	5'662'000
BKP 4 Umgebung	von BKP 2		283'100
BKP 5 Baunebenkosten	von BKP 2		283'100
BKP 8 Reserve	von BKP 2+4		297'300
BKP 9 Ausstattung		ca.	300'000
total Investitionen	gerundet		8'000'000
Mietkosten	gemäss WIRE		529 CHF/m² HNF

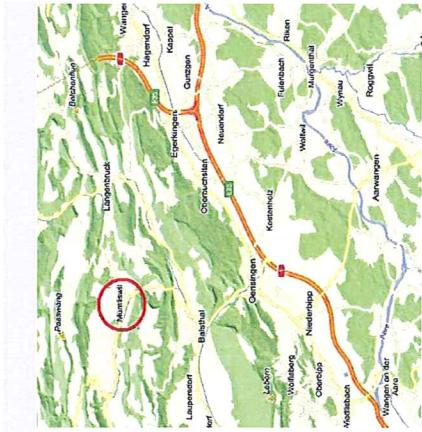
NUTZWERTANALYSE 2011 STANDORTE BALSTHAL UND MÜMLISWIL

Heilpädagogische Sonderschule Thal & Gäu

STANDORT- UND LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG: MÜMLISWIL SCHULANLAGE BRÜEL

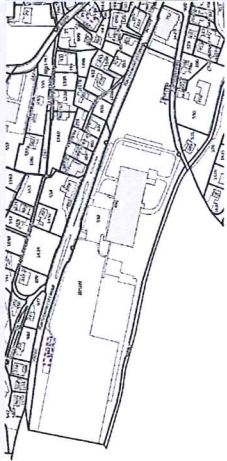
MAKROLAGE

Mümliswil ist die Siedlungsschwerpunkt der politischen Gemeinde Mümliswil-Ramiswil im Amt Thal des Kantons Solothurns. Die Ortschaft liegt im Guldental, einem Längstal im Solothurner Jura, das sich vom Schellenpass im Westen und nördlich am Passwang her bis zur Klus von Lobisei entwickelt. Flächenmässig ist es die grösste Gemeinde des Kantons Solothurn. Mümliswil liegt auf 556 m ü. M., 3 km nördlich des Amtshauptortes Balsthal. Die Landwirtschaft hat nach wie vor einen wichtigen Stellenwert, verschiedene Gewerbebetriebe kamen und gingen wie die Papiermühle (1562-19. Jh.), Bandfabrik und Kammmacherei. In den letzten Jahrzehnten hat sich das Dorf zu einer Wohngemeinde mit vielen Pendlern in die Region Balsthal-Oensingen entwickelt. Die Gemeinde liegt zwar relativ abgeschieden, ist aber verkehrsmässig recht gut erschlossen: liegt an der Hauptstrasse von Oensingen (Jurasüdfuss) über den Passwang ins Laufental und nach Basel. Ein Postautokurs bedient die Strecke Balsthal – Ramiswil. Sehenswürdigkeiten: Kammuseum, Sankt-Martins-Kirche.



regionale Zentrumsfunktion:
keine

KATASTERPLAN



FOTO



Kataster Nr. 532
Grundstücksfläche 43'958 m2
Bauzone öB+A
Eigentümer Pol. Gemeinde

MIKROLAGE

Die Liegenschaft liegt zwischen der Hauptstrasse Richtung Passwang und dem Ramiswilbach unweit vom Dorfkern. Die Bushaltestelle liegt direkt vor der bestehenden Schulanlage. Die Zufahrt zur Anlage ist mit Verkehrsleitschildern gesichert und es steht ein grosser Parkplatz zur Verfügung. Die Einkaufsmöglichkeiten sind ca. 450 m entfernt. Die Primarschulanlage erreicht man in wenigen Minuten Fussweg. Die Liegenschaft mit dem grossen Umschwung und Sportanlagen inkl. Schwimmhalle liegt trotz Nähe zum Dorfkern recht isoliert.



NAHVERSORGUNG

Distanzen (Geh- od. Fahrzeit)	Wegzeit	Distanz	Wegzeit	QUALITATIVE MERKMALE	Lage	sehr gut	gut	mittel	schlecht
nächste Haltestelle öv		50 m		Lärmimmissionen		✓			
Bahnhof		n.v.		Elektrosmog			✓		
Einkaufsmöglichkeiten		450 m		Besonnung			✓		
Primarschule		200 m	+ Höhendiff	Umfeld		sehr gut	gut	mittel	schlecht
Oberstufen-Schule		in Balsthal		Standort in G'de			✓		
Naherholungsgebiet		150 m		Erschliessung für					✓
				- Öffentl. Verkehr					✓
				- Privater Verkehr					✓

MAKROSOZIOÖKONOMISCHE DATEN

Bevölkerung	Gemeinde	Bevölkerungswachstum
2'526	im Einzugsgebiet	A
0.7%		B
15.4%		
Eigentumswohnung	462'000	
Einfamilienhaus	670'000	
4-Zi Wohnung Neubau	≥ 1'510 pm	
	im Amtsbezirk	Thal
		Gäu
		7%

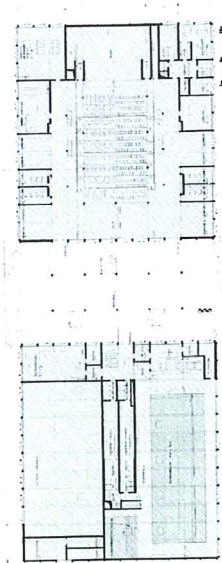
STANDORT- UND LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG: MÜMLISWIL SCHULANLAGE BRÜEL

LIEGENSCHAFTSBESCHRIEB

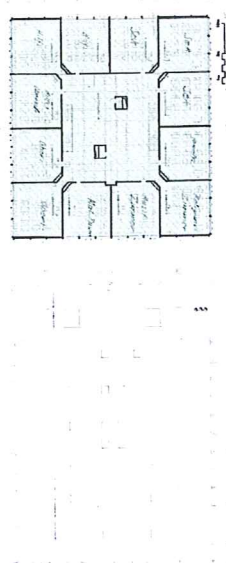
Die bestehende Schulanlage umfasst einen Klassentrakt mit 12 Klassenzimmern, Spezialzimmern und im zentralen Bereich eine Aula / Saal mit Bühne, einem Spezialtrakt mit Turnhalle und Schwimmbad sowie einer Bereitstellungsanlage des Militärs. Die Schulanlage ist für 240 Schüler ausgelegt. Die Hapterschliessung erfolgt über eine eingeschossige Aussenrampe. Die Klassenzimmer liegen im Obergeschoss. Mit 4'060 m2 BGF ist die Anlage für die HPS zu gross, es müssten weitere kompaktible Nutzungen gefunden werden. Die Schulanlage ist eher aufwändig behindertengerecht und kleinräumiger umzugestalten. Die Eignung für die Aufnahme der HPS wird in Frage gestellt. Die Liegenschaft wird bis 2012 als Oberstufenschulhaus genutzt.

GEBÄUDE	Volumen				
Baujahr	1977				
Letzte grosse Instandsetzung	Hauptgebäude Pausenhalle Sporttrakt				
Gebäudeversicherungswert	Total				
Raumangebot					
Raumgruppe	Bezeichnung	Anzahl	Grösse m2	total m2	%
Schulräume					
Werken					
zusätzlich Räume					
Therapie					
Innenbereich	Gemäss Raumprogramm: nur Flächen für HPS				
Aussenbereich					

Grundrisse



EG



OG

Erläuterungen zu den Kosten

Der Kostenberechnung liegen Erfahrungswerte und Kostenkennzahlen des HBA SO und IAZI AG zu Grunde.

Die Mietkosten berücksichtigen die betrieblichen Folgekosten sowie die Kapitalfolgekosten für die ausgewiesenen Teile der Liegenschaft, nach Vorgabe des HBA SO.

BKP 2: Flächenanteile:
Teile UG, Teile EG, OG

BKP 4: Zufahrtsrampe,
Treppenanlage, IV-
Haltestelle Gedeckt,
Vordach Eingang,
Umzäunung, Spielwiese,
Schulgarten

Qualitätsmerkmale	Kommentar	sehr gut	gut	mittel	schlecht
Zustand	Bauqualität		✓		
	Gebäudezustand		✓		
Funktionalität	Technische Infrastruktur		✓		
	Eignung		✓		
	Flexibilität			✓	
Sicherheit	Brandschutz		✓		
	Erdbebensicherheit		✓		
Zugänglichkeit	Geschosse		✓		
	Lifte		✓		
Energie/Oekologie	Behindertengerechtes Bauen		✓		✓
			✓		✓

KOSTEN	Menge	Einheit	preis	KV +/-20%
Investitionen				
BKP 0	Grundstück	GSF	43'958 m ²	0
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten			10'000
BKP 2	Gebäude	GF	1'500 m ²	2'850'000
BKP 4	Umgebung	von BKP 2	10%	285'000
BKP 5	Baunebenkosten	von BKP 2	5%	145'000
BKP 8	Reserve	von BKP 2+4	5%	155'000
BKP 9	Ausstattung	ca.		300'000
total Investitionen		gerundet		3'750'000
Mietkosten	gemäss WIRE			390 CHF/m ² HNF

KRITERIENKATALOG

WERTSYSTEM (ZIELE / KRITERIEN / WERTUNG / MESSWEISE)

Oberziel	Gewicht	Teilziel	Kriterium	Gewicht	Gesamt-Gewicht	Gewicht Teilziel	Messweise	Erfüllungsgrad	mittel	schlecht
			Killerkriterien					gut	0.6-0.4	0.3-0.1
Standorts- und Liegenschaftseingung	5.0	Lage	6.5	Zentrumsfunktion, Infrastruktur	2.0	65	Einwohner in Td.	>5	5-2	2-1
			1.0	Erreichbarkeit öv	33	33	Fahrplandichte, Umsteigezahl	30 Min	30 Min / 1xU 30/60Min/1xU	
			1.0	Erreichbarkeit HPS ab öv	33	33	Distanz Haltestelle- HPS	< 100 m	100-300 m	300-600 m
			6.0	Erreichbarkeit pV (Kleinbus / Taxi)	6.0	195	Distanz in km pro Einw.	<5	5-7	>7
Umfeld	3.5	Integration Schulbetriebe: Nähe zu Regelschulen Integration Schulbetriebe: Turnhalle/Sportanlagen Integration Schulbetriebe: Aula/Mehrzweckhalle und Verpflegungsmöglichkeiten externer Schüler	3.0	Integration Schulbetriebe: Nähe zu Regelschulen	3.0	53	Distanz in m	< 100 m	100-300 m	300-600 m
			4.0	Integration Schulbetriebe: Turnhalle/Sportanlagen	4.0	70	Distanz in m	< 100 m	100-300 m	300-600 m
			3.0	Integration Schulbetriebe: Aula/Mehrzweckhalle und Verpflegungsmöglichkeiten externer Schüler	3.0	53	Lage	im Haus	extern	n.v.
			3.0	Eignung Grundbedingungen	3.0	90	Grundbedingungen	erfüllt	mehrh. erfüllt	teilw. erfüllt
Liegenschaftsfaktoren	5.0	Gebäude	6.0	Eignung Grundbedingungen	3.0	90	Grundbedingungen	erfüllt	mehrh. erfüllt	teilw. erfüllt
			3.0	Erfüllungsgrad Raumprogramm	3.0	90	Anforderungen & Flächen	erfüllt	mehrh. erfüllt	teilw. erfüllt
			1.0	Flexibilität / Umbaufähigkeit	1.0	30	Flexibilität/Veränderbarkeit	hoch	erfüllt	teilw. erfüllt
			3.0	interne Erschliessung und Raumqualität für die Zielgruppe	3.0	90	Wege/Ablauf; Lifte; Nutzer- möglichkeiten	erfüllt	mehrh. erfüllt	teilw. erfüllt
Umgebung	4.0	Erschliessung (Rollstuhleignung) gedeckte Vorfahrt abgegrenzte offene Spielflächen abgegrenzte gedeckte Spiel-/Pausenflächen Landreserve / Erweiterungsmöglichkeit	3.0	Erschliessung (Rollstuhleignung)	3.0	60	Rollstuhlgängig / Wegführung	hoch	mittel	klein
			2.0	gedeckte Vorfahrt	2.0	40	vorhanden	evtl. möglich	nicht möglich	
			2.0	abgegrenzte offene Spielflächen	2.0	40	klare Begrenzungsmöglichkeit	hoch	mittel	klein
			2.0	abgegrenzte gedeckte Spiel-/Pausenflächen	2.0	40	klare Begrenzungsmöglichkeit	hoch	mittel	klein
			1.0	Landreserve / Erweiterungsmöglichkeit	1.0	20	Erweiterungsmöglichkeit	hoch	mittel	klein
			1000		1000					

Realisierungseingung

Realisierungschancen	10.0	Risiken / Chancen	5.0	HPS-Konzept (regionales Kompetenzzentrum)	2.0	100	Erfüllung HPS-Konzept	gross	mittel	klein
			4.0	Realisierungschancen	4.0	200	Risiken: Entscheid Souverän / Landkauf	klein	mittel	gross
			4.0	Trägerschaft (Kontinuität, Erfahrung, Initialkosten)	4.0	200	Erfahrung operat./fin. Leitung	ja	mittel	nein
Kosten	5.0	Investition Land Investition Bau Folgekosten Liegenschaft (Mieten für HPS)	2.0	Investition Land	2.0	100	Landpreis	tief	mittel	hoch
			4.0	Investition Bau	4.0	150	Preis pro m2 HNF	tief	mittel	hoch
			4.0	Folgekosten Liegenschaft (Mieten für HPS)	4.0	250	MK pro m2 HNF	tief	mittel	hoch
			1000		1000					

WERTUNG

Bewertet wird das Einzugsgebiet A (bisherige Situation)

Standort	Balsthal:		Mümliswil:		Erfüllungs- Score grad	Messwert	Erfüllungs- Score grad	Messwert	Erfüllungs- Score grad
	Neubau	Rainfeld	Schulanlage	Briül					
	Gewicht	Messwert	Erfüllungs- Score grad	Messwert					
STANDORTFAKTOREN									
Lage									
Zentrumsfunktion, Infrastruktur	65 5811 Einw. / Prognose +7%	65 2526 Einw. / Prognose 2%	1.0	0.4	26				
Erreichbarkeit öV	33 mehrh. 30 Min	26 30/60 Min + 1xU	0.8	0.2	7				
Erreichbarkeit HPS ab öV	33 400/500 m	7 50 m	0.2	1.0	33				
Erreichbarkeit pV (Kleinbus / Taxi)	195 Var. A=4 / Var B=6.5	195 Var A=7 / Var B=10	1.0	0.2	39				
Teilscore Lage	325	293	0.9	0.3	104				
Umfeld									
Integration Schulbetriebe: Nähe zu Regelschulen	53 <100m	42 200 m + Höhendiff.	0.8	0.4	21				
Integration Schulbetriebe: Turnhalle/Sportanlagen	70 <100 m	56 in Haus	0.8	1.0	70				
Integration Schulbetriebe: Aulaz/Mehrzweckhalle und Verpflegungsmöglichkeiten externer Schüler	53 <100 m	42 in Haus	0.8	1.0	53				
Teilscore Umfeld	175	140	0.8	0.8	144				
LIEGENSCHAFTSFAKTOREN									
Gebäude									
Eignung Grundbedingungen	90 erfüllt (Projekt)	72 mehrheitl. erfüllt	0.8	0.5	45				
Erfüllungsgrad Raumprogramm	90 erfüllt (Projekt)	72 erfüllt	0.8	0.8	72				
Flexibilität / Umbaufähigkeit	30 erfüllt (Projekt)	24 mehrheitl. erfüllt	0.8	0.5	15				
interne Erschliessung und Raumqualität für die Zielgruppe	90 erfüllt (Projekt)	72 mehrheitl. erfüllt	0.8	0.5	45				
Teilscore Gebäude	300	240	0.8	0.6	177				
Grundstück									
Erschliessung (Rollstuhleignung)	60 hoch	48 mittel	0.8	0.5	30				
gedeckte Vorfahrt	40 ja	32 evtl. möglich	0.8	0.5	20				
abgegrenzte offene Spielflächen	40 hoch	32 hoch-mittel	0.8	0.7	28				
abgegrenzte gedeckte Spiel-/Pausenflächen	40 hoch	32 hoch-mittel	0.8	0.7	28				
Landreserve / Erweiterungsmöglichkeit	20 hoch	20 hoch	1.0	1.0	20				
Teilscore Grundstück	200	164	0.8	0.6	126				
Score: Standorts- und Liegenschaftseignung	1000	837	0.8	0.6	551				

Legende: Bewertung



WERTUNG

Bewertet wird das Einzugsgebiet A (bisherige Situation)

Standort	Balsthal: Neubau Rainfeld		Mümliswil: Schulanlage Brüel		Erfüllungs- grad	Messwert	Erfüllungs- grad	Messwert	Erfüllungs- grad	Messwert
	Gewicht	Messwert	Messwert	Messwert						
REALISIERUNGS-EIGNUNG										
Risiken/Chancen HPS-Konzept (regionales Kompetenzzentrum)	100	gross	90	mittel	0.9	50	0.5	50		
Realisierungschancen	200	mittel	100	mittel	0.5	120	0.6	120		
Trägerschaft (Kontinuität, Erfahrung, Initialkosten)	200	ja	200	nein	1.0	40	0.2	40		
Teilscore Risiken	500		390		0.8	210	0.4	210		
Kosten										
Investition Land	100	250 CHF/m2 GSF	50	0 CHF/m2 GSF	0.5	100	1.0	100		
Investition Bau	150	6'900 CHF/m2 HNF	75	4'700 CHF/m2 HNF	0.5	135	0.9	135		
Folgekosten Liegenschaft (Mieten für HPS)	250	529 CHF/m2 HNF pa	75	390 CHF/m2 HNF pa	0.3	250	1.0	250		
Teilscore Kosten	500		200		0.4	485	1.0	485		
Score	1000		590		0.6	695	0.7	695		
Realisierungseignung										
Zusammenfassung										
Score: Standorts- und Liegenschaftseignung	50%		837	418		551		275		
Score Realisierungseignung	50%		590	295		695		348		
Gesamtscore	1000		713		0.7	623	0.6	623		

