

Kreditbegehren von Fr. 25'445'000.00 (inkl. MwSt.) für den Rückbau und Neubau des Schulhauses Zehntenhof und die Erstellung der notwendigen Provisorien sowie für eine zusätzliche Unterkellerung des Klassenzimmertraktes

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Gestützt auf die Beschlüsse des Einwohnerrates vom 8. Dezember 2011 wurde vom Juli 2012 bis Februar 2013 der Architekturwettbewerb "Neubau Schulhaus Zehntenhof" durchgeführt. Aus der anschliessenden Überarbeitung zweier Projekte ging das Projekt "Max + Moritz" des Architekturbüros Ernst Niklaus Fausch Architekten ETH/SIA, Aarau und Zürich, siegreich hervor.

Die auf Basis dieses Projekts in Auftrag gegebene Kostenermittlung ergab, dass für den Neubau des Schulhauses ein Baukredit von Fr. 22'860'000.00 und Fr. 900'000.00 für die notwendigen Provisorien, total Fr. 23'760'000.00 (inkl. MwSt.) zu bewilligen ist. Für die sinnvolle Unterkellerung des Klassentraktes im Bereich des heutigen, bestehenden Untergeschosses ist ein zusätzlicher Kredit von Fr. 1'685'000.00 notwendig.

Das Schulhaus Zehntenhof ist derzeit auf eine Zahl von 16 Schülerinnen und Schüler pro Klasse, d.h. total 160 Kinder ausgelegt. Neu sollen in den Klassenzimmern bis maximal 25 Schülerinnen und Schüler, total rund 300 Kinder unterrichtet werden. Es besteht damit auch vor dem Hintergrund der bevorstehenden Bevölkerungsentwicklungsprognosen genügend Raum, um diese Schwankungen aufzufangen.

Der zeitliche Ablauf der Planung und Ausführung wurde so koordiniert, dass nach der Fertigstellung der Aufstockung der drei Schulhäuser in der Schulanlage Margeläcker, in welcher ab dem Schuljahr 2014/2015 die Sekundarschule mit der Realschule zur neuen Serealschule zusammengefasst wird, mit dem Bau des neuen Schulhauses Zehntenhof begonnen werden kann. Der Neubau wird ab Sommer 2016 den 5. und 6. Klassen Primarschule aller Schulkreise zur Verfügung stehen.

1. Ausgangslage

1.1 Neues Konzept

Im Mai 2010 hat der Gemeinderat den Einwohnerrat darüber orientiert, dass das Schulhaus Zehntenhof sanierungsbedürftig ist. Im Zusammenhang mit dem prognostizierten massiven Anstieg der Anzahl Schülerinnen und Schüler und dem 2014 einzuführenden Systemwechsel von 5/4 auf 6/3 (Harmonisierung der Schulstrukturen) wurde eine Umverteilung der Schulstufen beschlossen. Die Unterstufen (1. bis 4. Klasse) verbleiben im Interesse eines kurzen Schulwegs an ihrem angestammten Platz in den Quartieren Altenburg, Dorf und Margeläcker. Die Mittelstufe mit den 5. und 6. Klassen soll zentral im neuen Schulhaus Zehntenhof unterrichtet werden und die Oberstufe (7. bis 9. Klasse) ist nur noch an den zwei Standorten Margeläcker (Sekundar- und Realschule) und Bezirksschule vertreten. Dadurch verfügen die einzelnen Schulkreise über ausreichende Reserven für die allfällig weiter steigende Anzahl Schülerinnen und Schüler. Diese Lösung ist sowohl aus räumlichen, pädagogischen wie auch aus finanziellen Gründen sinnvoll.

1.2 Bestehendes Schulhaus

Das Schulhaus Zehntenhof, erstellt in den Jahren 1961/62, erweitert und saniert im Jahre 1980, ist erwiesenermassen sanierungsbedürftig. Das Gebäude hat den zweiten Lebenszyklus erreicht. In den letzten 30 Jahren wurden lediglich die notwendigen Unterhaltsarbeiten ausgeführt. Gleichzeitig fehlen in diesem Schulhaus mit dem neuen Primarstufenkonzept eine ganze Reihe von Schul- und Nebenräumen.

Das Schulhaus Zehntenhof ist derzeit auf eine Zahl von 16 Schülerinnen und Schüler pro Klasse, d.h. total 160 Kinder ausgerichtet. Neu sollen in den Klassenzimmern bis maximal 25 Schülerinnen und Schüler, total ca. 300 Kinder, unterrichtet werden. Die bestehenden Schulhausgänge mit einer Breite von 2.77 m (abzüglich Garderobe und Sitzbänke) wie auch das Treppenhaus sind nicht für die Aufnahme einer solch grossen Anzahl Schülerinnen und Schüler geeignet. Mit der Erhöhung der Schülerzahl ist auch eine Aufrüstung der sanitären Anlagen unumgänglich. Mit der notwendigen Gesamtanierung wäre das ganze Schulhaus gleichzeitig auch einer Erdbebenertüchtigung zu unterziehen, was eingreifende Massnahmen in die vorhandene Baustruktur erfordern würde. Grosse Aufwendungen wären zudem für den Brandschutz (zweites Fluchttreppenhaus), die wärmetechnische Nachrüstung (Dämmung von Fassade und Dach) sowie für Anpassungen an das Erfordernis 'hindernisfreies Bauen' (Einbau eines Lifes) notwendig.

2. Machbarkeitsstudie

Im Oktober 2010 hat der Gemeinderat beim Architekturbüro Gassner + Rossini, Baden, eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Ziel dieser Studie war es aufzuzeigen, wie und wo der fehlende Schulraum in der Grössenordnung von rund 870 m² unter Wahrung ausreichender Freiflächen auf dem Areal der Schulanlage Dorf realisiert werden könnte.

Das Resultat der Studie zeigte auf, dass das erforderliche Raumprogramm auf dem zur Verfügung stehenden Areal grundsätzlich realisierbar ist. Es wurden drei mögliche Lösungsansätze aufgezeigt:

Variante A Erweiterung der nördlichen Hälfte des bestehenden Schulhauses Zehntenhof Richtung Nordwesten, kombiniert mit einem Pavillon für Tagesstrukturen und Regos auf dem Schulgartenareal.

Variante B Erweiterung des bestehenden Schulhauses ab Aula in Richtung Nordwesten.

Variante C Rückbau des bestehenden Schulhauses und Erstellung eines Neubaus.

Die ebenfalls im Rahmen dieser Studie erarbeitete Kostenschätzung ($\pm 25\%$) ergab eine Bau-
summe von rund 18 Mio. Franken. Werden die Kosten der notwendigen Erdbebenertüchtigung
miteingerechnet, kann davon ausgegangen werden, dass ein Neubau nicht teurer zu stehen
kommt als eine Instandsetzung mit Erweiterung des alten Schulhauses.

Das Resultat der Studie hat den Gemeinderat bewogen, die Variante Neubau weiter zu verfol-
gen. Mitentscheidend war dabei, dass die Raumverhältnisse wie auch die Infrastruktur im be-
stehenden Realschulhaus für ein Mittelstufenschulhaus mit deutlich grösseren Klassen nicht
geeignet sind (keine Gruppenräume, zu geringe Flurbreite für die grosse Anzahl Schülerinnen
und Schüler, zu kleine Sanitäranlagen, nicht hindernisfrei usw.).

Im Rahmen der Aktualisierung der Schulraumplanung zeigte sich, dass für den Neubau statt
der geplanten 12 neu 17 Klassenzimmer notwendig sind. Dies bedeutet eine Zunahme der
Fläche von ursprünglich 870 m² auf neu 1'750 m².

Aufgrund dieser neuen Ausgangslage im Jahr 2012 hat der Gemeinderat entschieden, mit ei-
ner revidierten Machbarkeitsstudie zu überprüfen, ob der in Aussicht genommene Neubau
auch mit dem um 880 m² grösseren Flächenbedarf auf dem vorgegebenen Areal realisiert wer-
den kann. Die neue Studie vom Januar 2012 hat ergeben, dass dies möglich ist. Die auf dieser
Basis neu geschätzten Kosten ergaben die im Investitionsplan eingestellten Erstellungskosten
von 22 Mio. Franken.

Mit der Genehmigung des vom Gemeinderat beantragten Wettbewerbskredits betreffend Neu-
bau Schulhaus Zehntenhof, hat der Einwohnerrat am 15. März 2012 diesem Vorgehen sowie
dem erweiterten Raumprogramm auf 1'750 m² zugestimmt.

3. Architekturwettbewerb

Aufgrund des geltenden Submissionsrechts, aber auch zur Sicherung einer hohen architekto-
nischen, betrieblichen und bautechnischen Qualität und im Interesse einer wirtschaftlichen Lö-
sung wurde ein Projektwettbewerb durchgeführt. Die sechs am Wettbewerb teilnehmenden
Büros aus Zürich, Luzern und Barcelona haben sich im Rahmen eines vorgängigen Leistungs-
nachweises zur Teilnahme am Wettbewerbsverfahren qualifiziert. Die Jury hat anlässlich einer
ersten Bewertung der sechs eingereichten Projekte dem Gemeinderat empfohlen, zwei der
allesamt qualitativ sehr hochstehenden Projekte überarbeiten zu lassen. Aus dieser Überar-
beitung ist das Projekt «Max + Moritz» des Büros Ernst Niklaus Fausch, Aarau und Zürich,
siegreich hervorgegangen. Der Gemeinderat hat am 22. Mai 2013 auf Grund der einstimmigen
Empfehlung der Jury beschlossen, die Wettbewerbsgewinner mit der Umsetzung des Bauvor-
habens zu beauftragen, vorbehältlich der Genehmigung des Baukredites durch Einwohnerrat
und Souverän.

In der Diskussion um das siegreiche Projekt wies die Wettbewerbsjury darauf hin, dass es
aufgrund der besonderen Situation (bereits bestehendes Untergeschoss des Rückbauobjek-
tes) zu prüfen wäre, den Klassentrakt ebenfalls zu unterkellern, obwohl dies im Raumpro-
gramm nicht vorgesehen ist. Diese Überlegungen rechtfertigen sich vor dem Hintergrund der
bevorstehenden Bevölkerungs- und Schülerprognosen.

4. Neubauprojekt

4.1 Projektziele

Dem Projekt werden folgende Ziele zugrunde gelegt:

- optimale Voraussetzungen für zeitgemässe Unterrichtsformen und Schule als Lebensraum
- hohe Nutzungsflexibilität, auch hinsichtlich zukünftiger Schulentwicklungen (nicht tragende Wände)
- optimale Situierung auf dem Areal, unter bestmöglicher Schonung der bestehenden Umgebungsgestaltung
- hochwertige architektonische Gestaltung
- vorbildlich bezüglich Energie- und Ressourcenbedarf sowie ökologischer Materialien (Minergie®-P -Standard, kontrollierte Lüftung, Photovoltaikanlage)
- Wirtschaftlichkeit bezüglich Investitions-, Betriebs- und Lifecycle-Kosten
- Realisierung bis Sommer 2016

4.2 Städtebau und Architektur

Das Beurteilungsgremium hat das zur Ausführung empfohlene Projekt wie folgt charakterisiert (Auszug aus dem Jurybericht):

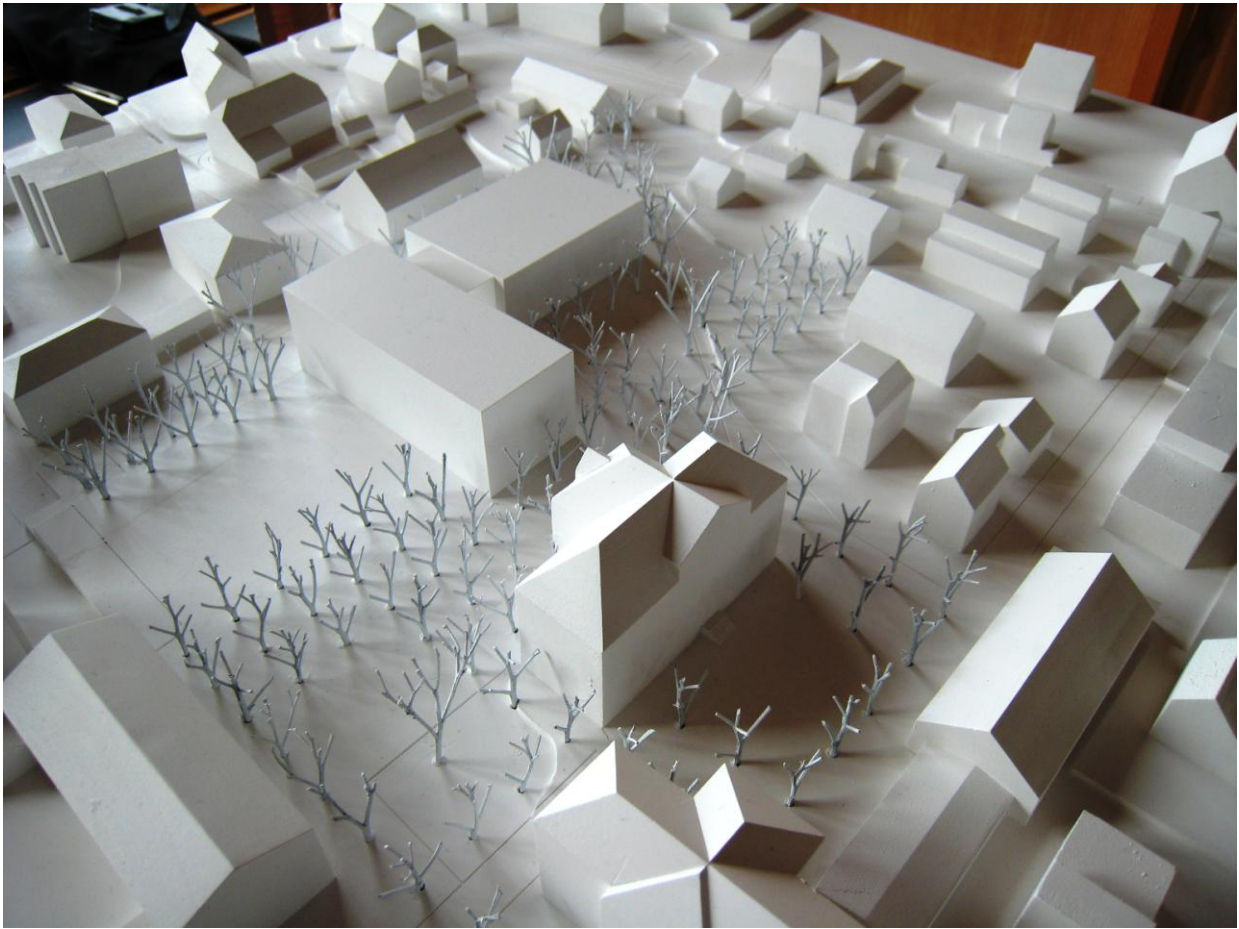
"Das Projekt entwickelt Form und Setzung aus dem vorhandenen, städtebaulichen Muster in einer überraschenden Einfachheit und Logik. Die Schule wird in zwei Gebäuden organisiert und nimmt damit nicht nur die Körnung des Quartiers auf, sondern die Bauten werden Teile eines grossen Freiraumkonzeptes. Baumhaine verschiedener Provenienz besetzen die perlenartig aufgereihten Zwischenräume und schaffen so sehr präzise und stimmungsvolle Aussenräume, die an die grossartigen grün überdachten Dorfplätze des Südens mit ihren vielfältigen Nutzungen erinnern. Zusammen mit den alten und neuen Steinbauten entsteht so ein Schulcampus von grosser Schönheit und Lebendigkeit.

Die beiden Schulbauten sind logisch aus den verschiedenen Nutzungen konzipiert. Im einen befinden sich die allgemeinen Klassenzimmer, im anderen die Spezialräume. Die Grundrisse und die Organisation der Räume als Ein- resp. Zweispänner sind pragmatisch einfach und ganz in der Tradition des Schweizer Schulhausbaus gehalten. Dasselbe gilt für die Konstruktion der Bauten. Das Projekt ist dank klarem statischem Konzept und vernünftigen Spannweiten effizient und kostengünstig zu erstellen. Der architektonische Ausdruck passt mit den steinernen Betonelementen gut zu den älteren Schulbauten. Die neuen Bauten werden damit zu Mitspielern und nicht zu Solisten. Die Betonung der horizontalen resp. vertikalen Fassaden durch die unterschiedliche Morphologie der Betonelemente ist eine einfache, aber überzeugende Art der Differenzierung.

«Max + Moritz» ist ein bescheidenes, unaufgeregtes Projekt, das der gestellten Aufgabe in wohlthuender Angemessenheit gerecht wird. Es will nicht mehr sein als eine Primarschule. Zusammen mit dem souverän gestalteten Aussenraum steht nicht ein Solitär, sondern eine reiche, gemeinsame Geschichte von Häusern und Zwischenräumen im Vordergrund - Weiterbauen zum Wohle des Quartiers, der Schüler und Bewohner."

Das Fazit der Jury zum überarbeiteten Projekt lautet wie folgt:

"Entsprechend der sehr guten Ausgangslage wurde das Projekt in den wesentlichen Punkten verfeinert, verbessert und angereichert. Die Angemessenheit und Logik der gewählten Massnahmen und Verbesserungen sind beeindruckend. Das Projekt «Max + Moritz» überzeugt städtebaulich und architektonisch. Es erfüllt die schulischen Bedürfnisse in idealer Weise."



4.3 Raumbedarf

Das Soll-Raumprogramm des neuen Mittelstufenschulhauses entspricht dem Programm, welches dem Projektwettbewerb zugrunde lag und dem Einwohnerrat am 15. März 2012 im Zusammenhang mit dem Kreditantrag für die Durchführung des Architekturwettbewerbs zur Kenntnis gebracht wurde.

Grundlage für das Raumprogramm war die zu erwartende Schülerzahl der nächsten Jahre. Gemäss Prognose rechnet die Schulpflege innerhalb der nächsten fünf Jahre mit einer Zunahme von 310 Schülerinnen und Schülern.

Bis ins Jahr 2018 werden aufgrund der Zunahme der Anzahl Schülerinnen und Schüler im neuen Schulhaus Zehntenhof Schulräume für je 9 Parallelklassen der 5. und 6. Klasse benötigt. Das Raumprogramm des Neubaus ist auf diese Auslastung ausgelegt. Es ermöglicht differenzierende Unterrichtsmethoden (z.B. Gruppenarbeit), welche für die Förderung der Persönlichkeitsentwicklung der Lernenden wichtig sind.

Gemäss Schulpflege sprechen zahlreiche Gründe für den Bau des neuen Schulhauses (Auszug aus dem Wettinger Schulspiegel, Sonderausgabe Mai 2013):

"In diesem Gebäude können alle erforderlichen 17 Klassenzimmer realisiert werden, um 2016 alle 5. und 6. Klassen sowie eine Kleinklasse im Schulhaus Zehntenhof aufzunehmen. Schüler und Schülerinnen sowie Lehrpersonen der Mittelstufe erhalten ein Schulhaus, das von der Grösse und der Ausgestaltung her ihren Bedürfnissen entspricht. Denn es werden nicht nur mehr Schüler und Schülerinnen sein, sondern auch mehr Lehrpersonen, die dort unterrichten.

Zudem wird mit dem Neubau ein fruchtbares Lehr- und Lernumfeld geschaffen, was sowohl pädagogische, als auch soziale Vorteile mit sich bringt. Räume wie Aula, Lehrerzimmer und Bibliothek erhalten die erforderliche Grösse. Zimmer für Textiles Werken, Gruppenräume und Zimmer für den Instrumentalunterricht, wie sie bisher fehlten, können realisiert werden. Trotz Neubau genügt die Umgebungsfläche im Areal der Schulanlage Dorf, um die zusätzliche Zahl an Schülerinnen und Schülern aufzunehmen."

4.4 Multifunktionalität der Räume

In früheren Zeiten wurde im Schulhausbau der Multifunktionalität der Raumstrukturen weniger Beachtung geschenkt. Infolge der gestiegenen Baukosten und der höheren Anforderungen und wechselnden Bedürfnisse werden die Räumlichkeiten heute zugunsten einer besseren Effizienz so geplant, dass sie mit wenigen oder gar keinen Änderungen für unterschiedliche Bedürfnisse mehrfach genutzt werden können. Im Neubauprojekt trägt das vorgesehene statische System diesem Umstand Rechnung, indem die Wände als nichttragende Konstruktion ausgebildet werden.



4.5 Unterkellerung

Das Wettbewerbsprojekt sah keine Unterkellerung im Bereich des nördlichen Klassentraktes vor. Dieser Gebäudeteil kommt jedoch im Bereich des heutigen Schulhauses zu stehen, so dass nach den Abbrucharbeiten bereits ein Teil des Aushubs für eine Unterkellerung des Neubaus vorhanden ist. Wie unter Punkt 3 Architekturwettbewerb erwähnt, hat die Jury aus diesem Grunde auf die Chance einer zusätzlichen Unterkellerung des Klassentraktes hingewiesen. Der Gemeinderat teilt die Meinung des Beurteilungsgremiums. Dieser Zusatzraum ist zudem auch aus Gründen der weiteren Entwicklung der Gemeinde eine sinnvolle Investition.

4.6 Berücksichtigung der weiteren Entwicklung

Im Januar 2011 ist der Gemeinderat im Rahmen der Festlegung der Legislaturziele davon ausgegangen, dass die Bevölkerungszahl in Wettingen auf maximal 25'000 Personen anwachsen soll. Mit den in den kommenden Jahren zu erwartenden Bauprojekten (Pro Familia, Langacker; Lägern Wohnen, Neufeldstrasse; Überbauung Zentrumsplatz 2. Etappe; Gemeinnützige Gesellschaft Wettingen GW, Überbauung Siedlungsweg der Lägern Wohnen, mit verdichteter Bauweise) wird dieses Wachstum bereits eingeläutet. Mit einer Ausschöpfung der maximal möglichen Klassengrösse von 25 Schülerinnen und Schülern (heutiger Durchschnitt in der Schweiz 18) und der Möglichkeit von drei bis fünf zusätzlichen Klassenzimmern im Untergeschoss des Klassentraktes wird dieser Bevölkerungsentwicklung gebührend Rechnung getragen.

Aus diesem Grunde beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat, einer solchen zusätzlichen Unterkellerung zuzustimmen. Die Kosten hierfür betragen gemäss Schätzung des Kostenplaners Fr. 1'685'000.00.

4.7 Energie

Das neue Schulhaus soll im Minergie®-P-Standard erstellt werden. Damit werden die vom Gesetz vorgeschriebenen energetischen Werte deutlich übertroffen. Zudem wird der Nachhaltigkeit und Ökologie grosse Beachtung geschenkt.

Die Energieerzeugung für die Heizwärme erfolgt durch die bestehende Holzschnitzelfeuerung im Turnhallentrakt. Durch den vorgesehenen Minergie®-Standard wird das neue Schulhaus deutlich weniger Heizenergie benötigen als das zu ersetzende Gebäude.

4.8 Photovoltaikanlage

Der Einwohnerrat hat anlässlich seiner Sitzung vom 15. März 2012 die Grundlagen für die Ausarbeitung eines Energieleitbildes des Gemeinderates zur Kenntnis genommen. Leitsatz 4 dieser Grundlagen lautet wie folgt: "Der Gemeinderat verpflichtet sich, bei eigenen Bauten und Anlagen energetisch vorbildliche und wirtschaftlich tragbare Lösungen zu planen und umzusetzen."

Auf den beiden Hauptdächern des neuen Schulhauses kann eine Photovoltaikanlage (PV) mit einer maximal möglichen Panelfläche von 1'200 m² (80 % der Dachfläche) installiert werden. Diese erzeugt eine Nennleistung von ca. 215 kWp, was einen grob geschätzten Jahresertrag von ca. 182'000 kWh ergibt. Die PV-Anlage soll wie die Anlage Margelacker durch das EWW finanziert und auch mit einem Return of Invest betrieben werden. Hierzu wird das EWW dem Einwohnerrat einen separaten Kreditantrag unterbreiten.

5. Container, Schulraumprovisorien

Im Zusammenhang mit der Aufstockung der drei Schulhäuser Margeläcker 1, 2 und 3 werden die vom Umbau betroffenen Schulklassen in Schulcontainern untergebracht. Die Fertigstellung der Aufstockung Margeläcker korrespondiert mit dem Baubeginn des Schulhauses Zehntenhof, so dass die nicht mehr benötigten Schulraumcontainer im Sommer 2016 den Klassen des rückzubauenden Schulhauses Zehntenhof zur Verfügung gestellt werden können. Die Kosten für die Provisorien für das Schulhaus Zehntenhof betragen aufgrund von Konkurrenzofferten Fr. 900'000.00 (gemäss Finanzplan Fr. 1'775'000.00).

6. Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung beschränkt sich auf den unmittelbaren Aussenraum und Pausenplatz des Schulhauses sowie die durch die Bauarbeiten betroffenen Flächen (Installationsplatz, Bauplatzzufahrt usw.)



7. Kosten

7.1 Investitionskosten

Im Nachgang zum Architekturwettbewerb hat das Büro für Bauökonomie AG, Luzern, die Baukosten des zur Ausführung empfohlenen Projekts ermittelt. Die Kostenschätzung erfolgte nach Elementkostengliederung (EKG-Makroelementen), aufgrund von Erfahrungswerten diversifiziert. Die EKG stützt sich auf Einheitspreise der einzelnen Bauelemente, basierend auf kürzlich ausgeführten Projekten.

Die Gesamtkosten für den Neubau mit dem notwendigen Raumprogramm, inkl. Provisorien im Betrag von Fr. 900'000.00 sowie einer Unterkellerung des Klassentraktes im Betrag von Fr. 1'685'000.00, belaufen sich auf Fr. 25'445'000.00. Die Kostengenauigkeit beträgt $\pm 20\%$.

7.2 Kostengliederungen

Die Kosten setzen sich im Detail wie folgt zusammen:

Kostengliederung nach EKG-Makroelementen

EKG	Bezeichnung	Betrag
A	Grundstück	-.-
B	Bauvorbereitung	1'032'000.00
MA	Rohbau Gebäude bis OK - Bodenplatte	906'000.00
MB	Aussenwände	3'285'000.00
MC	Dächer	920'000.00
MD	Übriger Rohbau	2'052'000.00
ME	Haustechnik	3'561'000.00
MF	Ausbau	4'787'000.00
TOTAL Gebäudekosten (exkl. Honorare)		15'511'000.00
P	Bauliche Betriebseinrichtung	-.-
R	Ausstattung	2'000'000.00
T	Umgebung	680'000.00
V	Baunebenkosten	960'000.00
W	Honorare	3'362'000.00
Z	Unvorhergesehenes, Reserve	1'000'000.00
TOTAL Baukosten (inkl. Unterkellerung Klassentrakt 1'685'000.00)		24'545'000.00
Schulraumcontainer (Anteil SH-Zehntenhof gemäss Vergabe SH-Margeläcker)		900'000.00
Baukosten inkl. Provisorien und Unterkellerung		25'445'000.00

Mögliche Kosteneinsparung

Keine Unterkellerung des Klassentrakts - 1'685'000.00

Baukosten inkl. Provisorien 23'760'000.00

Da im Rahmen der Weiterbearbeitung des Wettbewerbsprojektes der zu erstellende Kostenvoranschlag nach BKP erfolgt, wurde die obenstehende Kostengliederung nach EKG-Makroelementen in den Baukostenplan (BKP) überführt. Auf Grund der völlig unterschiedlichen Kostenermittlungsmethoden sind lediglich die Hauptpositionen 0 - 9 aufgeführt.

Kostengliederung nach BKP (Baukostenplan)

BKP	Bezeichnung	Betrag
0	Grundstück	-.-
1	Vorbereitungsarbeiten	1'082'000.00
2	Gebäude	18'573'000.00
3	Bauliche Betriebseinrichtung	-.-
4	Umgebung	880'000.00
5	Baunebenkosten	960'000.00
6	Unvorhergesehenes, Reserve	1'000'000.00
9	Ausstattung	2'050'000.00
TOTAL Baukosten (inkl. Unterkellerung Klassentrakt 1'685'000)		24'545'000.00
Schulraumcontainer (Anteil SH-Zehntenhof gemäss Vergabe SH-Margeläcker)		900'000.00
B a u k o s t e n inkl. Provisorien und Unterkellerung		25'445'000.00

(Kostenstand August 2013; Index 102.4 Punkte; Zürcher Baukostenindex 2012, Basis April 2010 = 100)

7.3 Bemerkungen zur Kostenschätzung

Die Kostenschätzung basiert auf dem Wettbewerbsprojekt, welches den Stellenwert eines Vorprojekts hat. Nicht in den Kosten enthalten ist die allfällige Teuerung bis zum Bauabschluss. Für die Kostenkontrolle wird auf das mit langjähriger Erfahrung ausgewiesene Büro für Bauökonomie AG abgestellt.

7.4 Kostenkennwerte

Gemäss Wettbewerbsprojekt umfasst das neue Mittelstufenzentrum Zehntenhof folgende Eckdaten:

- Geschossfläche nach SIA 416 7'179 m²
- Umbautes Volumen nach SIA 416 27'044 m³

Aufgrund der Gebäudekosten (BKP 2) von Fr. 18'570'000.00 ergibt sich ein Kubikmeterpreis nach SIA 116 von Fr. 687.00 und ein Geschossflächenpreis von Fr. 2'567.00. In Anbetracht des Umstandes, dass im Raumprogramm keine kennwertbeeinflussende Turnhalle geplant ist, liegt der Kubikmeterpreis in einem eher kostengünstigen Bereich.

7.5 Finanzplan

Im Investitionsplan 2013 - 2017 sind für den Neubau Schulhaus Zehntenhof und die notwendigen Provisorien folgende Beträge eingestellt:

Schulhaus Zehntenhof: Neubau	Fr.	22'000'000.00
Schulhaus Zehntenhof: Provisorien	Fr.	1'755'000.00
Total Neubau und Provisorien (ohne zusätzliche Unterkellerung) gemäss Investitionsplan	Fr.	23'755'000.00

Vorgesehene Baukosten inkl. Provisorien gemäss Kostenschätzung	Fr.	23'760'000.00
--	-----	---------------

Der Kostenrahmen des Investitionsplanes im Betrage von 22 Mio. Franken für den Neubau und 1,75 Mio. Franken für Provisorien, mithin 23,75 Mio. Franken kann eingehalten werden. Hinzu kommt die nicht vorgesehene Unterkellerung von 1,6 Mio. Franken.

7.6 Finanzierung und Folgekosten

Für die Instandhaltung kann mit den üblichen Kostenansätzen gerechnet werden, d.h. ca. 0.5 % der Investitionssumme. Dies entspricht rund Fr. 113'500.00 pro Jahr und fällt ab ca. 2023 regelmässig an.

Die Instandsetzung umfasst jährlich ca. 1.5 % der Investitionssumme, d.h. rund Fr. 368'000.00. Diese erfolgt jedoch in Zyklen. Ungefähr alle 30 bis 50 Jahre ist das Schulgebäude zu Lasten der Investitionen einer Gesamtanierung zu unterziehen.

Die Folgekosten für die Wärmeenergie lassen sich über die theoretischen Werte der Minergie-Anforderungen des Energieverbrauchs (Heizwärmebedarf Q_h) von 15 kWh/m² und einem durchschnittlichen Preis von aktuell 10 Rp./kWh grob schätzen. Gemäss Projektunterlagen beträgt die Energiebezugsfläche (EBF) 5'660 m². Die geschätzten jährlichen Energiekosten belaufen sich somit auf ca. Fr. 8'500.00 (1.50 Fr./m² EBF). Das heutige Schulhaus dürfte ungefähr den vierfachen Bedarf aufweisen (keine eigene Heizung, Heizzentrale zusammen mit den Schulhäusern Dorf und Sulperg).

Die Gemeinde rechnet gemäss Finanzplan für die Periode 2013 - 2017 mit einem Eigenfinanzierungsgrad von 24 %, so dass 76 % fremd finanziert werden müssen. Die Abschreibung nach HRM2 (Harmonisiertes Rechnungslegungsmodell für die Kantone und Gemeinden) betragen für Hochbauten 2.86 % pro Jahr, was einer Abschreibungsdauer von 35 Jahren entspricht. Die Abschreibung fällt ab erstem Jahr nach Fertigstellung an.

7.7 Untersuchte Varianten und Einsparmöglichkeiten

Im Hinblick auf eine Kostenoptimierung wurden verschiedene Kosteneinsparungen geprüft:

a) Fenster (Kunststofffenster anstelle Metallfenster)

Die Wahl von Kunststofffenstern statt Metallfenstern bringt keine spürbare Kosteneinsparung. Auf Grund der Grösse der Fenster müssten Kunststofffenster so mit Stahl verstärkt werden, dass diese schlussendlich zu kunststoffverkleideten Metallfenstern mutieren. Die Einsparung dürfte daher lediglich zwischen Fr. 10'000.00 und Fr. 20'000.00 liegen.

b) Fassade (Kompaktfassade/Aussendämmung anstelle Fassadenverkleidung)

Eine unterhaltsintensive Kompaktfassade (Aussendämmung) ist rund Fr. 190'000.00 günstiger als die vorgesehene Fassadenverkleidung mit vorgefertigten Betonelementen. Mit der nicht zu verhindernden Veralgung der Kompaktfassaden und der kürzeren Lebensdauer sind diese Mehrkosten jedoch innert relativ kurzer Zeit amortisiert.

c) Kühlung der Klassenzimmer

Auf eine Kühlung der Klassenzimmer wurde verzichtet (Kosten Fr. 403'500.00, ohne Honorar).

d) Eigenleistungen

Es ist vorgesehen, gewisse Leistungen, welche bei der Bau- und Planungsabteilung im Rahmen der Bauherrenvertretung ohnehin anfallen (Ausstattung/Möblierung), Baubewilligungsverfahren usw.) durch die Bau- und Planungsabteilung zu erbringen. Dies führt zu einem reduzierten Architektenhonorar.

8. Projektorganisation

Es ist eine schlanke dreistufige Projektorganisation (Projektleitung Bau- und Planungsabteilung, Baukommission und Lenkungsausschuss) vorgesehen. Diese bewirtschaftet den Baukredit und optimiert die Ablauforganisation hinsichtlich der Einhaltung von Qualität, Kosten und Terminen.

9. Realisierung

9.1 Vorgehen

Das neue Mittelstufenschulhaus ist ein Schlüsselvorbau für den beschlossenen Systemwechsel von 5/4 auf 6/3. Zu Beginn des Schuljahres 2015/2016 muss der Neubau zur Verfügung stehen. Wenn dieser ambitionöse Terminplan eingehalten werden soll, müssen alle notwendigen Entscheide ohne Verzögerung und verbindlich gefällt werden.

9.2 Terminplan

Einwohnerratssitzung Kreditbegehren Neubau Schulhaus Zehntenhof	5. September 2013
anschliessend Bereinigung Raumanordnung (Lage, interne Organisation)	
Volksabstimmung Baukredit	24. November 2013
Planung und Ausführungsvorbereitung, Baugesuchverfahren (10 - 11 Monate)	bis Oktober 2014
Rückbau bestehendes Schulhaus	Oktober 2014
Baubeginn November	2014
Baubezug Sommer	2016

10. Schlusswort

Mit der heutigen Vorlage erhalten die Schülerinnen und Schüler gegenüber der reinen Renovations-Variante mit Kosten von rund 18 Mio. Franken (bei einem kleineren Raumprogramm) mit dem Neubau für 22,8 Mio. Franken einen echten Mehrwert. Neben dem zusätzlichen Schulraum und Gruppenräumen ist nun ergänzend zum Wettbewerbsprogramm auch die Unterkellerung des gesamten Neubaus vorgesehen (zusätzliche Kosten von 1,6 Mio. Franken). Der Gemeinderat ist einhellig der Meinung, dass ein Neubau auch unterkellert werden muss, dies alleine schon vor dem Hintergrund der bevorstehenden Bevölkerungs- und damit auch Schülerprognosen, aber auch der immer wieder angemeldeten Bedürfnissen von Vereinen in der Nebennutzung (sofern dies die Belegung durch die Schule überhaupt zulässt). Ferner soll das neue Schulhaus mit einer vom EW Wettingen erstellten Photovoltaikanlage auch als Energievorbild dienen.

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

Dem Kreditbegehren von Fr. 25'445'000.00 (inkl. MwSt.) für den Rückbau und Neubau des Schulhauses Zehntenhof und die Erstellung der notwendigen Provisorien sowie für eine zusätzliche Unterkellerung des Klassenzimmertraktes wird zugestimmt

Wettingen, 25. Juli 2013

Gemeinderat Wettingen

Dr. Markus Dieth
Gemeindeammann

Barbara Wiedmer
Gemeindeschreiber-Stv.

Aktenauflage:

- Jurybericht
- Wettbewerbsprojekt "Max und Moritz"

ANHANG

Raumprogramm

Raumbedarf Anzahl Räume	Nutzung	Standardgrösse pro Zimmer	Summe erforderlicher Räume
17	Klassenzimmer	70	1190
1	Reserve (Tagesstruktur)	70	70
9	Gruppenraum normal	35	315
4	Gruppenraum für schulische Zwecke	35	140
2	Fremdsprachenzimmer	70	140
1	Mehrzweckzimmer	105	105
1	Musik/Singen	105	105
2	Werken	105	210
2	Textiles Werken	105	210
1	Computerraum	70	70
1	Schulbibliothek	105	105
5	Instrumentalunterricht	17.5	87.5
1	Lehrerzimmer	105	105
1	Arbeitsraum/Vorbereitung	60	60
1	Sammlung	70	70
1	Schulleitung/Sekretariat	40	40
1	Konferenzzimmer	40	40
1	Besprechungszimmer	17.5	17.5
2	Schulsozialarbeit	20	40
1	Aula	200	200
1	Foyer	70-100	70 - 100
2	Lager Schule	35	70
1	Aufzug	18	18
	WC Anlagen		
	Putzräume		
	div. Kellerräume/Technik		mind. 200 m ²
1	gedeckte Pausenhalle		100-150 m ²
	Parkplätze		15 PP
	Fahrräderplätze		170
	Total		3478

Prognose der Schule Wettingen zu den Primarschülerzahlen für die Jahre 2014 - 2018

(Abteilungszahlen rein rechnerisch; inkl. KK, KIK, EK)

2014		2015		2016		2017		2018	
Anzahl Schüler	Anzahl Abteilungen	Anzahl Schüler	Anzahl Abteilungen	Anzahl Schüler	Anzahl Abteilungen	Anzahl Schüler	Anzahl Abteilungen	Anzahl Schüler	Anzahl Abteilungen
1075	55	1121	56	1207	58	1250	60	1305	62