

2023-0432

Kreditbegehren von Fr. 1'370'000.00 (inkl. MwSt.) zur Durchführung eines Studienauftrags für das Oberstufenzentrum im Margeläcker, inkl. der Zirkuswiese

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Die Masterplanung Schulrauminfrastruktur wurde dem Einwohnerrat am 19. Oktober 2022 zur Kenntnisnahme unterbreitet. Im Bericht der Masterplanung wird empfohlen, den stetig steigenden Schulraumbedarf der Schule Wettingen bis im Jahr 2040 mit einem Oberstufenzentrum mit Primarschule im Margeläcker zu decken. Zudem sollen der Lehrplan 21 umgesetzt und bei allen Neu- und Umbauten die pädagogischen Konzepte "Clusterbildung" und "Lernlandschaften" geprüft werden.

Eine Machbarkeitsstudie mit Konzeptansätzen wurde 2023 erstellt und bestätigt die Machbarkeit eines Oberstufenzentrums im Margeläcker, inkl. der Zirkuswiese.

Beim geplanten Oberstufenzentrum im Margeläcker, inkl. der Zirkuswiese, handelt es sich für die Gemeinde um eines der wichtigsten öffentlichen Bauvorhaben.

Um den besten Lösungsansatz zur Umsetzung des Bauvorhabens zu erhalten, soll zu Beginn des Vorhabens ein anerkanntes Konkurrenzverfahren durchgeführt werden. Bei den Konkurrenzverfahren gibt es lösungsorientierte Verfahren; den Wettbewerb und den Studienauftrag sowie leistungsorientierte Verfahren wie die Leistungsofferte.

Der Gemeinderat empfiehlt das Verfahren mit dem Studienauftrag, um den besten Lösungsansatz für ein Oberstufenzentrum mit Primarschule im Margeläcker, inkl. der Zirkuswiese, zu erhalten.

Die Erarbeitung der Masterplanung und der Machbarkeitsstudie wurden durch die Begleitkommission eng begleitet und die Ergebnisse werden unterstützt.

1 Ausgangslage und Problemstellung

Nach Ablehnung der Erweiterung der Bezirksschulanlage durch den Einwohnerrat im September 2021 wurde der Gemeinderat damit beauftragt, eine Gesamtschau zur Schule Wettingen in Form einer Masterplanung durchzuführen.

Die Masterplanung sieht die Umsetzung des Lehrplans 21 vor und somit die Einführung des 3-Zyklus-Modells (1. Zyklus: KG / 1. - 2. Klasse Primar; 2. Zyklus: 3. - 6. Klasse Primar; 3. Zyklus: 1. - 3. Klasse Oberstufe). Zudem soll bei Neu- und Umbauten das pädagogische Konzept miteinbezogen werden und somit die Prüfung von Clusterbildungen bzw. Lernlandschaften. Die Evaluation der favorisierten Varianten ergab die höchste Punktzahl bei der Variante «Neubau Oberstufe auf Margeläcker+ inkl. 12 PS» auf der Zirkuswiese.

Die Erarbeitung der Masterplanung Schulrauminfrastruktur durch ein Fachingenieurbüro wurde durch die Begleitkommission¹ eng begleitet. In dieser waren neben allen Fraktionen sowohl die Schule als auch die Abteilung Bau und Planung vertreten.

Die abschliessende Fassung der Masterplanung Schulrauminfrastruktur wurde dem Einwohnerrat am 19. Oktober 2022 zur Kenntnisnahme unterbreitet.

Eine der Kernaussagen der Masterplanung ist die Empfehlung, den stetig steigenden Schulraumbedarf mit dem Neubau eines Oberstufenzentrums und einer Primarschule im Margeläcker, inkl. der Zirkuswiese, zu decken.

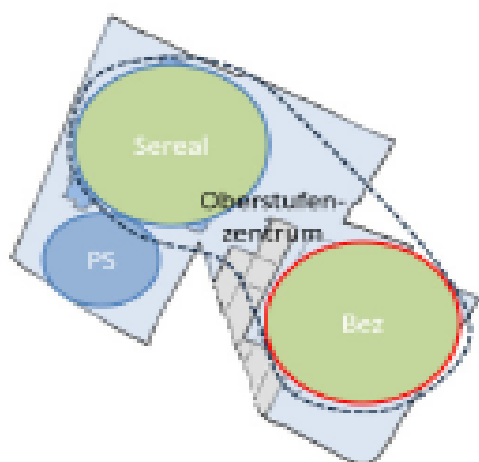
2 Lösungsansatz

Auf Basis der Masterplanung wurde die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Ziel der Studie war die Entwicklung von Konzeptideen für das Oberstufenzentrum. Hierzu wurde im Frühling 2023 eine Arbeitsgruppe mit Vertretung der Schule, der Abteilung Bau und Planung sowie dem Fachingenieurbüro Landis AG, Geroldswil, geschaffen.

Aus wirtschaftlichen Überlegungen müssen die bestehenden Schulgebäude der Schulanlage Margeläcker auch nach dem Bau des Oberstufenzentrums weiterhin für den Schulbetrieb genutzt werden können und sind daher in der Planung miteinzubeziehen.

Als Grundlage für alle Konzeptansätze dient das Raumprogramm, welches aus der Masterplanung stammt und mit Vertretungen der Schule überprüft und konkretisiert wurde. Daraus haben sich folgende fünf Konzeptansätze herauskristallisiert:

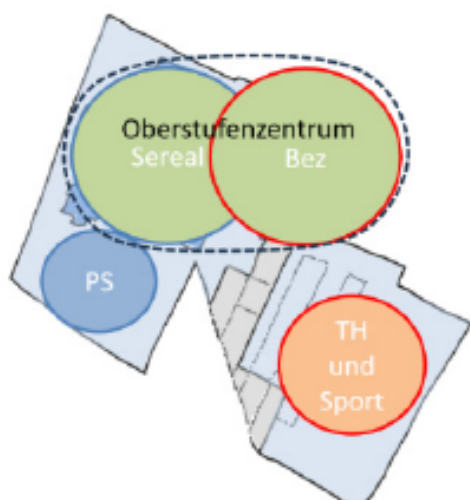
Konzeptansatz 1a «Neubau Bezirksschule»



Der Konzeptansatz 1a «Neubau Bezirksschule» geht davon aus, dass auf der Zirkuswiese ein Neubau für die Bezirksschule mit Lernlandschaften (sowie eine Doppelturnhalle) realisiert wird, um so ein Oberstufenzentrum für die Sereal und die Bezirksschule zu ermöglichen. Die bestehenden Schulgebäude auf dem Areal Margeläcker werden für die Nutzungen der Sereal und der Primarschule verwendet.

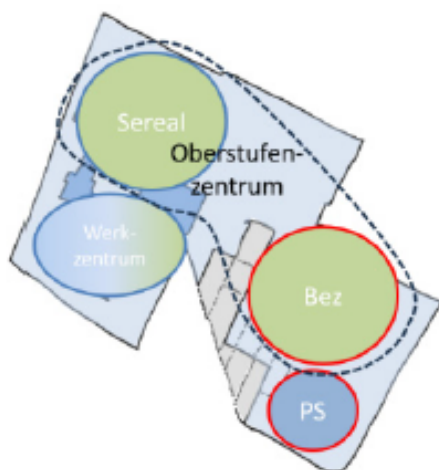
¹ Zusammensetzung Begleitkommission: Roland Kuster, Sandro Sozzi, Martin Egloff, Markus Zoller, Jürg Baumann, Markus Bader, Lukas Rechsteiner, Alain Burger, Yvonne Hiller, Judith Gähler, Nicole Merkli

Konzeptansatz 1b «Neubau Bezirksschule auf Rasenspielfeld»



Der Konzeptansatz 1b «Neubau Bezirksschule auf Rasenspielfeld» verfolgt die Zielsetzung, dass die Weg- und Nutzungsbeziehungen der Oberstufe möglichst kleinräumig gehalten werden und so ein Oberstufenzentrum geschaffen werden kann. Der Neubau der Bezirksschule mit Lernlandschaften erfolgt auf dem heutigen Rasenspielfeld. Die räumliche Distanz zu den weiteren Räumen der Oberstufe im Bestand (Sereal) ist gering. Die Aussenräume für den Sport und die zusätzliche Doppelturnhalle werden auf der Zirkuswiese realisiert. Die Variante verfügt nur über ein peripheres Rasenspielfeld.

Konzeptansatz 2a «Neubau Bezirksschule und Primarschule»



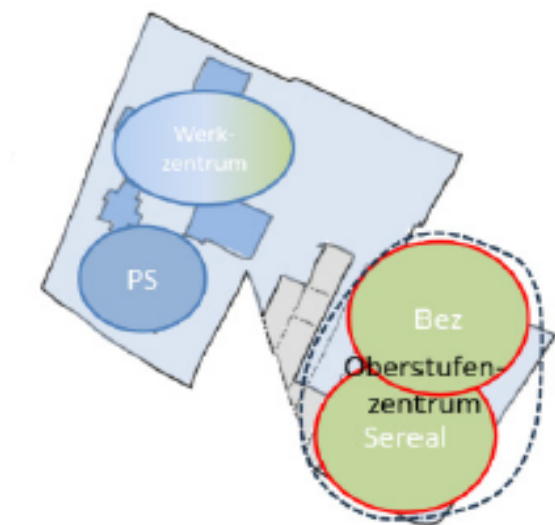
Der Konzeptansatz 2a «Neubau Bezirksschule und Primarschule» geht davon aus, dass wie bei der Variante 1a ein Neubau für die Bezirksschule mit Lernlandschaften auf der Zirkuswiese erstellt wird. Bei diesem Konzept wird die Primarschule ebenfalls als Neubau auf der Zirkuswiese zusammen mit der notwendigen Doppelturnhalle erstellt. Die freiwerdenden Flächen am jetzigen Standort der Primarschule werden für ein kombiniertes Werkzentrum für alle Schulstufen genutzt.

Konzeptansatz 2b «Neubau Bezirksschule auf Rasenspielfeld + Primarschule»



Der Konzeptansatz 2b «Neubau Bezirksschule auf Rasenspielfeld und Primarschule» verfolgt die Zielsetzung, dass wie bei der Variante 2a ein Werkzentrum im Bestand realisiert wird und wie bei der Variante 1b die Bezirksschule baulich und betrieblich nahe an der Sereal positioniert wird. Wie bei der Variante 1b kann nur ein kleines Rasenspielfeld auf der Gesamtschulanlage realisiert werden.

Konzeptansatz 3 «Neubau Bezirksschule und Sereal»



Dieser Konzeptansatz geht davon aus, dass die bestehenden Räume für das Werkzentrum und für die Primarschule genutzt werden. Die Klassenzimmer und Lernlandschaften für die Oberstufe werden auf der Zirkuswiese neu erstellt. Dies würde es ermöglichen, auch eine spätere Anpassung des pädagogischen Konzepts der Sereal auf Lernlandschaften umzusetzen.

Eine «Variante 3b» wird nicht vorgeschlagen, da diese den Varianten 1b + 2b zu ähnlich wäre.

Die Konzepte wurden von der Begleitkommission in den Sitzungen eng begleitet und die Ansätze der Machbarkeitsstudie intensiv diskutiert. Die vorgeschlagenen fünf Ansätze sind in der Kommission breit abgestützt.

Im Zusammenhang mit den Konzeptvarianten wurde in den Fachbesprechungen hinterfragt, ob es zweckmässig sein könnte, bereits eines der ausgearbeiteten Konzepte für das folgende Verfahren zu favorisieren. Auf nachdrückliche Empfehlung des Fachbüros wurden der Perimeter und die Rahmenbedingungen für das nachfolgende Verfahren jedoch offengelassen und keinen Konzeptansatz favorisiert. So können die noch zu verpflichtenden Planer-teams den besten Lösungsansatz auf Grundlage von vorformulierten Rahmenbedingungen zu entwickeln.

Mit den direkt in der Nähe wohnenden Anstösserinnen und Anstössern wurden bereits erste Vorgespräche geführt, ob Interesse am Verkauf der Liegenschaften besteht, um einen grösseren Entwicklungsspielraum für den Studienauftrag zu haben. Nach aktuellem Stand besteht kein Interesse. Deshalb werden die privaten Grundstücke in allen Konzeptansätzen nicht miteinbezogen.

3 Studienauftrag

Bei den Konkurrenzverfahren gibt es lösungsorientierte Verfahren, den Wettbewerb und den Studienauftrag, sowie leistungsorientierte Verfahren wie die Leistungsofferte. Die verschiedenen Verfahren wurden geprüft und dabei stellte sich der Studienauftrag als das geeignetste heraus, da bei diesem Verfahren eine Beurteilungsjury ernannt wird, die durch Rückmeldung zu Zwischenphasen bereits in der Erarbeitungsphase Einfluss auf die Entwicklung der Wettbewerbskonzepte nehmen kann. So ist sichergestellt, dass die Wettbewerbsbeiträge maximalen Nutzen erbringen, da die kommunal spezifischen Interessen in die Wettbewerbsbeiträge einfließen werden können.

Im nächsten Schritt soll daher auf Basis der Machbarkeitsstudie mit Konzeptvariantenfächer ein Studienauftrag zur Erarbeitung eines konkreten Lösungsvorschlags ausgeschrieben werden.

Der Studienauftrag wird öffentlich ausgeschrieben. Im selektiven Verfahren werden über die Präqualifikation sieben Planerteams ausgewählt, um einen Lösungsvorschlag mit Grobkostenschätzung (+/- 20 %) auszuarbeiten.

Eine Beurteilungsjury aus unabhängigen Experten wird die Entwicklung der Lösungen begleiten und diese gegebenenfalls beeinflussen. Alle Planerteams werden mit einem fixen Betrag für ihren Aufwand entschädigt.

Aus den sieben Projektentwürfen wird die Beurteilungsjury nach einer Zwischenbesprechung mit den vier bis fünf vielversprechendsten Projekten weiterarbeiten. Die übrigen Teams scheiden aus dem Verfahren des Studienauftrags aus.

Nach der Weiterbearbeitung der Projektentwürfe wählt die Beurteilungsjury am Schluss den Siegerentwurf aus. Hierbei werden neben der konzeptionellen Zweckmässigkeit und den architektonischen Aspekten insbesondere auch die Gesamtrealisierungskosten bewertet. Das Siegerteam erhält den Zuschlag für die Ausarbeitung eines Vor- und Bauprojekts mit Kostenvoranschlag (+/- 10 %).

4 Finanzen

Das Fachingenieurbüro schätzt, dass die Durchführung des Studienauftrags bis zur Wahl des Siegerentwurfs ca. eineinhalb Jahre dauern wird. Die Kosten für das Verfahren veranschlagt das Büro auf Fr. 1'370'000.00 (inkl. MwSt.).

Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Vorbereitungsarbeiten	Rahmenbedingungen	20'000	275'000
	Pflichtenheft	50'000	
	Geologisches Gutachten	50'000	
	Statisches Gutachten	50'000	
	Werkleitungserhebungen, Grundbuch, Terrainaufnahmen, Kanalisation	37'000	
	Gutachten (Altlasten, Lärm)	45'000	
Präqualifikation	Unterlagen erstellen	9'000	972'500
	Durchführung Verfahren	14'000	
Studienauftrag	Durchführung Verfahren	100'000	
	Entschädigungen Planerteams	700'000	
	Entschädigungen Beurteilungsjury	60'000	
	Nachhaltigkeit	40'000	
	Kostenplaner	40'000	
	Modelle, Plan- und Druckkosten	32'500	
Diverses	Erstellung Weisungen	10'000	122'500
	Ausstellung	10'000	
	Digitalisierung der Plangrundlagen der Bestandesbauten	30'000	
	Unvorhergesehenes und Rundung	72'500	
Gesamtkosten	Studienauftrag inkl. MwSt.		1'370'000

Aufgrund der aktuellen Grobschätzung der Baukosten wird für die Erarbeitung eines Vor- und Bauprojekts mit Kosten von 5 bis 6 Mio. Franken gerechnet. Der dafür erforderliche Projektierungskredit soll umgehend nach Abschluss des Studienauftrags beantragt werden.

Der Entscheid, ob das Bauprojekt einer Total- oder einer Generalunternehmerin zur Ausführung übergeben werden soll, wird nach Vorliegen des Bauprojekts entschieden. In jedem Fall würde das Ausführungsprojekt und die Gestaltung beim beauftragten Planerteam verbleiben.

Nachweis der Folgekosten gemäss §90g GG

Investitionskosten einmalig	CHF (brutto)
Investitionskosten extern	1'370'000
Investitionsbeiträge / Subventionen (ohne Vorzeichen erfassen)	
Total externe Kosten	1'370'000
interne Kosten	
Gesamtkosten	1'370'000

Investitionsfolgekosten (jährlich wiederkehrend)	CHF (brutto)
Kapitalfolgekosten	
1/2 der externen Investitionsausgaben (in TCHF)	685
Verzinsung (zum aktuell gültiger hypothekarischer Referenzsatz:	1.50% 10'275
Abschreibung	
Immaterielle Anlagen	5 274'000
Betriebliche Folgekosten	-
Betriebliche Folgeerträge (ohne Vorzeichen erfassen)	-
Total Investitionsfolgekosten jährlich	284'275
2170 Schulliegenschaften allgemein	

Im Aufgaben- und Finanzplan 2023-2032 sind Fr. 1'350'000 für die Umsetzung Masterplanung vorgemerkt.

5 Zeitplan

Informationsveranstaltung Einwohnerrat	11. Januar 2024
Entscheid Einwohnerrat zur Erarbeitung und Durchführung Studienauftrag	25. Januar 2024
Erarbeitung Programm für Studienauftrag und Vorstellung an Begleitkommission	Juni 2024
Volksabstimmung Budget 2025 mit Vorfinanzierung	November 2024
Durchführung sowie Abschluss Studienauftrag und Vorstellung an Begleitkommission	Juli 2025
Entscheid Einwohnerrat zu Projektierungskredit	Januar 2026
Entscheid Stimmvolk zu Projektierungskredit	8. März 2026

6 Fazit

Mit der engen Begleitung der Masterplanung und der Entwicklung der Machbarkeitskonzepte durch die Begleitkommission konnte eine breit abgestützte zukunftsorientierte Konzeptplanung entwickelt werden, auf deren Basis nun ein Studienauftrag ausgeschrieben werden kann.

Mit der Durchführung eines Studienauftrags erhalten sieben unabhängige Planerteams den Auftrag, verschiedene Konzeptansätze zu entwickeln und auszuarbeiten. Durch die Wahl dieses Verfahrens besteht die Möglichkeit, die Entwicklung der Konzepte durch ein Expertengremium beeinflussen zu können, damit die Planerteams auf eine kommunal abgestimmte und ausgewogene Lösung hinarbeiten.

Mit dem Verfahren kann stufengerecht die Bestvariante zur Weiterbearbeitung empfohlen werden, die das Siegerteam im Anschluss zu einem Vor- und Bauprojekt weiterentwickeln kann.

Mit der Erarbeitung des Studienauftrags wird der Grundstein für die Planung und den Bau einer Oberstufenzentrums gelegt. Da es sich um ein Generationenprojekt handelt, soll zur Verbesserung der Selbstfinanzierung und Schuldendämpfung von der Möglichkeit einer Vorfinanzierung der Investitionen für die Schulbauten Gebrauch gemacht werden. In diesem Sinne soll die Vorfinanzierung ab dem Budget 2025 eingesetzt werden, was zusätzliche Abschreibungen von rund 2,2 Mio. Franken pro Jahr auslöst. Wie bereits mehrfach angekündigt, wird zum Ausgleich der Erfolgsrechnung ab 2025 eine Steuerfusserhöhung um 5 % auf 100 % geplant.

Für einen Studienauftrag dieser Grössenordnung braucht es genügend interne Ressourcen. Die Durchführung eines Studienauftrags braucht ein hohes Mass an Professionalität und Qualität, ansonsten riskiert man bereits im ersten Schritt Fehler, welche das ganze Projekt gefährden. Daher werden mit einem separaten Begehren Personalressourcen für die Abteilungen Bau und Planung sowie Bildung beantragt.

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

Das Kreditbegehren von Fr. 1'370'000 (inkl. MwSt.) zur Durchführung eines Studienauftrags für das Oberstufenzentrum im Margeläcker, inkl. der Zirkuswiese, wird genehmigt.

Wettingen, 14. Dezember 2023

Gemeinderat Wettingen

Roland Kuster
Gemeindeammann

Urs Blickenstorfer
Gemeindeschreiber

Beilage:

- Machbarkeitsstudie / Konzept Schulanlage Margeläcker+ inkl. der Zirkuswiese