

Kreditbegehren von Fr. 310'000.00 (inkl. MwSt.) zur Durchführung eines Architekturwettbewerbes "Neubau Schulhaus Zehntenhof"

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Die Gebäudesubstanz des Schulhauses Zehntenhof erfordert eine Instandstellung. Die künftigen Entwicklungen im Schulbereich, aber auch die generell ungenügenden Platzverhältnisse im Schulhaus Zehntenhof, bedingen eine Erweiterung dieses Gebäudes. Für die Realisierung des notwendigen Schulraumes kommen einerseits eine Instandsetzung und Erweiterung des vorhandenen Schulgebäudes, andererseits ein Rückbau des bestehenden und der Bau eines neuen Schulgebäudes in Frage.

Eine im Januar 2011 durchgeführte Machbarkeitsstudie hat ergeben, dass ein Rückbau des bestehenden Schulhauses und ein anschliessender Neubau nicht teurer zu stehen kommen, als eine Instandsetzung und Erweiterung des bestehenden, rund 50-jährigen Schulgebäudes. Eine im Januar 2012 durchgeführte Studie hat ergeben, dass der zusätzliche Raumbedarf im Areal der Schulanlage Dorf realisierbar ist.

Aus diesem Grunde hat der Gemeinderat entschieden, die Variante "Neubau Schulhaus Zehntenhof" weiterzuverfolgen. Zu diesem Zweck soll ein Architekturwettbewerb ausgeschrieben werden.

Zur Durchführung dieses Wettbewerbes, zur Erlangung von Lösungsvorschlägen für einen Ersatz des bestehenden Schulhauses Zehntenhof, ist ein Kredit von Fr. 310'000.00 (inkl. MwSt.) zu bewilligen.

1. Ausgangslage

Im Mai 2010 hat der Gemeinderat den Einwohnerrat im Zusammenhang mit dem Thema Schulraumplanung 2010-2015 wie folgt orientiert:

Sanierung Zehntenhof

- **Situation:** *Das Schulhaus Zehntenhof ist sanierungsbedürftig. Gleichzeitig sollte Platz für die im Friedhofschulhaus untergebrachten Kleinklassen und zusätzlicher Raum für Gruppenräume und andere Bedürfnisse geschaffen werden.*
- **Raumbedarf:** *Zwei zusätzliche Klassenzimmer für zwei Kleinklassen, sechs Gruppenräume sowie weitere Räume für verschiedene Bedürfnisse.*
- **Lösungsansätze:** *Die Sanierung ist vordringlich. Sie muss so vollzogen werden, dass später Oberstufen- oder Mittelstufenklassen untergebracht werden können.*

Eine im Rahmen der Schulraumplanung durchgeführte Analyse der künftigen Entwicklungen im Schulbereich zeigt, dass die stetig steigenden Zahlen an Schülerinnen und Schülern grössere Auswirkungen auf den Schulraumbedarf haben. Die Umstellung von fünf auf sechs Jahre Primarschule führt zu einer anderen, sinnvolleren Verteilung der Schulstufen.

Die Realschule, heute im Schulhaus Zehntenhof, soll in die Schulanlage Margeläcker verlegt werden. Der Schulkreis Dorf (Schulhäuser Lägern, Sulperg und Zehntenhof) soll zukünftig der Unter- und Mittelstufe zur Verfügung stehen.

Wie sich die Bildungslandschaft in der Schweiz weiterentwickelt kann heute nicht gesagt werden. Die nächste wichtige Entscheidung wird am 11. März 2012 mit der Abstimmung zur "Stärkung der Volksschule Aargau" gefällt. Doch an den zurzeit ungenügenden Platzverhältnissen im Schulhaus Zehntenhof wird sich nichts ändern.

Selbst dann nicht, wenn die Realschule am bisherigen Standort im Dorf bleiben sollte. Denn mit der geplanten Vereinigung von Realschule und KKO (Kleinklasse Oberstufe) sind auf jeden Fall zwei zusätzliche Klassenzimmer notwendig. Auch ist ein Raum in der Grösse eines Klassenzimmers als Reserve, z.B. für die Aufnahme eines Mittagstisches, vorgesehen.

Grundsätzlich ist die von der Schulpflege und vom Gemeinderat festgelegte Strategie massgebend, die sich zuerst auf die Schaffung der erforderlichen Zahl Klassenzimmer konzentriert und in einem weiteren Schritt versucht, die empfohlene Zahl von Gruppenräumen anzubieten.

Das Schulhaus Zehntenhof ist zurzeit auf ca. 15 Schülerinnen und Schüler pro Klasse, insgesamt 121 Schülerinnen und Schüler ausgerichtet. 2017 werden insgesamt ca. 360 Schülerinnen und Schüler unterrichtet werden. Die vorhandenen Korridore und das bestehende Treppenhaus sind beim ursprünglichen Bau nicht für eine so grosse Zahl an Schülerinnen und Schüler geplant worden.

Mit Erhöhung der Zahl an Schülerinnen und Schülern ist auch eine Erweiterung der vorhandenen sanitären Anlagen unumgänglich. Ausserdem muss das Gebäude aufgrund der heute geltenden Vorschriften gegenüber Erdbeben ertüchtigt werden. Auch muss das Gebäude zukünftig hindernisfrei sein, die Brandschutzvorschriften erfüllen und den energetischen Anforderungen genügen.

Auch erfordert die grosse Anzahl an Schülerinnen und Schülern einen gedeckten, genügend grossen Aufenthaltsbereich, z.B. in der Form einer Pausenhalle.

2. Machbarkeitsstudie

Auf Grund dieser Ausgangslage hat der Gemeinderat im Oktober 2010 dem Architekturbüro Othmar Gassner und Pietro Rossini, Baden, den Auftrag zur Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie erteilt. Ziel dieser Studie war es aufzuzeigen, wie und wo der fehlende Schulraum auf dem Areal der Schulanlage Dorf realisiert werden könnte.

Dabei sollten alle Varianten aufgezeigt werden, welche sinnvoll erscheinen, selbst wenn diese mit einem Abbruch oder Teilabbruch von Gebäuden verbunden wären. Grundlage dieser Studie war der zusätzliche Raumbedarf, der von der Schulpflege ermittelt worden ist:

Im Herbst 2010 ist noch davon ausgegangen worden, dass die Realschule im Schulkreis Dorf bleibt und sie den Neubau bezieht. Der zusätzliche Raumbedarf wurde damals mit ca. 1'000 m² ausgewiesen.

Im Sommer 2011 wurde dann entschieden, dass die Mittelstufe aller Schulkreise neu im Dorf konzentriert werden soll und der Neubau für die Mittelstufe zu erstellen ist. Für die Mittelstufe wurden in einem ersten Vorschlag ca. 2'000 m² zusätzlicher Schulraum angemeldet.

Mit einer Straffung des Raumprogramms durch die Schulpflege wurde die erforderliche Mehrfläche der Schulräume gegenüber heute auf ca. 1'500 m² reduziert.

Das Resultat der Studie zeigt auf, dass das erforderliche Raumprogramm auf dem zur Verfügung stehenden Areal grundsätzlich umsetzbar ist. Es werden hierzu 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 ($\pm 25\%$) ergibt eine Bau-
summe von rund Fr. 18'000'000.00. Dieser Betrag gründet auf einem Kostenvergleich mit dem
Erweiterungsbau im Altenburg und geht von einem m³-Preis von Fr. 600.00 bis 700.00 aus.
Werden die Kosten der notwendigen Erdbebenertüchtigung mit eingerechnet, kann davon
ausgegangen werden, dass ein Neubau nicht teurer zu stehen kommt als eine Instandsetzung
mit Erweiterung des alten Schulhauses. Mit dem Neubau wäre es auch möglich, allenfalls zu
kleine Spezialräume, wie Konferenzzimmer, Lehrervorbereitungszimmer u.dgl., zu vergrössern.

Das Resultat der Studie hat den Gemeinderat bewogen, die Variante Neubau weiterzuverfolgen.
Das Raumprogramm des Neubaus gründet auf dem jetzt vorhandenen Raum im Schulhaus
Zehntenhof sowie auf dem durch die Schulpflege ermittelten Mehrbedarf an Schulraum.

Raumbedarf Neubau Schulhaus Zehntenhof

Vorhandener Raum 2011	Erforderlicher Raum 2017	Zimmernutzung	Standard-grösse p. Zimmer	Summe erforderlicher Raum 2017	Standard-grösse erfüllt	Bemerkungen
10	17	Klassenzimmer	70	1190		5.-6.Klasse (je 8), KK
0	9	Gruppenraum normal	35	315		
0	4	Gruppenraum klein	35	140		DAZ, Therapie, HSK, etc.
1	2	Fremdsprachenzimmer	70	140		
1	1	Mehrzweckzimmer	105	105		
0	1	Musik/Singen	105	105		
2	2	Werken	105	210	nur teilweise	68 Lektionen (12 extern iLä)
0	2	Textiles Werken	105	210	nur teilweise	68 Lektionen (12 extern iLä)
1	0	Hauswirtschaft	210	0		
1	1	Computerraum	70	70		oder mobile Einheiten
0	1	Schulbibliothek	105	105		zusammen mit Primarschule Dorf
3	3	Turnhallen (Zehntenhof+Bifang)	0	0		84 Lektionen (Vollbelegung i. Block)
0	5	Instrumentalunterricht	17.5	87.5		zusammen mit Primarschule Dorf
1	1	Lehrerzimmer	105	105		
0	1	Arbeitsraum/Vorbereitung	60	60		
1	1	Sammlung	70	70		
1	1	Schulleitung/Sekretariat	40	40		
1	1	Konferenzzimmer	40	40		
0	1	Besprechungszimmer	17.5	17.5		
2	2	Schulsozialarbeit	20	40		zusammen mit Primarschule Dorf
1	1	Aula	0	200		zusammen mit Primarschule Dorf
0	2	Lager Schule	35	70		
0	1	Aufzug	18	18		
0	1	Reserve	70	70		
		Total		3408		

Die Auslagerung der Schülerinnen und Schüler, bedingt durch den Rückbau des Schulhauses Zehntenhof, geschieht folgendermassen:

- Die beiden Kleinklassen der Realschule bleiben bis zur Bauvollendung des neuen Zehntenhof-Schulhauses im Friedhofschulhaus.
- Im aktuellen Investitionsplan ist die Aufstockung der Schulhäuser im Schulkreis Margeläcker vorgesehen. Diese Aufstockungen müssen bezugsbereit sein, wenn mit dem Abbruch des Schulhauses Zehntenhof begonnen werden soll.
- Zusätzlich soll im Areal des Schulkreises Dorf eine Fläche für das Aufstellen von Containern ausgeschieden werden, damit bei Bedarf provisorischer Schulraum vor Ort zur Verfügung steht.

Die Strategie ab 2017 sieht wie folgt aus:

Altenburg
Dorf (Lägern und Sulperg):
Margeläcker 2 und 3:
Zehntenhofschulhaus:
Margeläcker 1
Bezirksschule

Primarschule 1. - 4. Klasse
Primarschule 1. - 4. Klasse
Primarschule 1. - 4. Klasse
Mittelstufe 5. - 6. Klasse
Oberstufe Sereal (Sek und Real)
Oberstufe Bezirksschule

Der angemeldete Raumbedarf für das Schulhaus Zehntenhof widerspiegelt die Zahl an Schülerinnen und Schülern im Jahr 2017. Da die Schülerinnen und Schüler jährlich in das nächst höhere Schuljahr aufsteigen, verschiebt sich der erforderliche Raumbedarf zwischen den Schulstufen. Dies könnte dazu führen, dass ab dem Jahr 2022 im Schulhaus Zehntenhof Reserve-Klassenzimmer vorhanden sind. Doch ist es von Vorteil, wenn bei der zukünftigen Zunahme der Wetzinger Bevölkerung Raumreserven in bestehenden Schulhäusern zur Verfügung stehen.

Für die Schulraumplanung 2011 - 2017 legt der Gemeinderat folgende Prioritäten fest:

1. Die geforderte Zahl Klassenzimmer ist zu erreichen.
2. Die empfohlene Zahl Gruppenräume ist wenn möglich zu erreichen.
3. Die Räume für Tagesstrukturen sind wenn möglich vorzusehen.

Bei neuen Schulbauten sollen die Empfehlungen des Kantons bezüglich Gruppenräumen angestrebt und nach Möglichkeit umgesetzt werden. In bestehenden Schulbauten bleibt der Status quo betreffend Gruppenräumen erhalten, ausser es ergibt sich die Möglichkeit zur Schaffung neuer Gruppenräume, dies aber nicht zu Lasten erforderlicher Klassenräume geschehen darf.

Im Neubau des Schulhauses Zehntenhof hat die Unterbringung aller 5. und 6. Klassen absolute Priorität vor der Schaffung von Gruppen- oder Tagesstrukturräumen.

Die Umgebungsfläche im Areal der Schulanlage Dorf genügt, um die zusätzliche Zahl an Schülerinnen und Schülern aufzunehmen.

3. Architekturwettbewerb

Es ist vorgesehen, einen zweistufigen Architekturwettbewerb mit vorgängiger Präqualifikation durchzuführen. Im Rahmen der Präqualifikation können sich alle interessierten Büros bewerben. Aus diesen Bewerbern werden auf Grund ihrer Referenzen und ihrer Leistungsfähigkeit vier Büros zur Teilnahme am anschliessenden, anonym durchzuführenden Projektwettbewerb eingeladen.

4. Terminprogramm

- Genehmigung Wettbewerbskredit durch Einwohnerrat 15. März 2012
- Vorbereitung Wettbewerbsprogramm und Anfrage an Juroren 3 Monate
- Publikation Inserat für Präqualifikation Juni 2012
- Eingabe Präqualifikationsunterlagen August 2012
- Bewertung Unterlagen und Wahl der Teilnehmer am Wettbewerb Oktober 2012
- Ausarbeitung Wettbewerbsprojekt und Jurierung 4 Monate
- Entscheid Wettbewerbsprojekt durch Gemeinderat Februar 2013
- Erarbeitung Vorprojekt mit Kostenschätzung auf
Grundlage Wettbewerbsprojekt 4 Monate
- Genehmigung Baukredit durch Einwohnerrat 27. Juni 2013
- Genehmigung Baukredit durch Stimmvolk 22. September 2013
- Ausarbeitung Bauprojekt 4 Monate
- Baugesuchverfahren, Ausführungsplanung 2 Monate
- Öffentliche Submission und Vorbereitung der Ausführung 4 Monate
- Baubeginn August 2014
- Bauvollendung (ohne Ausstattung) Juni 2016

5. Kosten

Externe Unterstützung zur Durchführung des Wettbewerbs	Fr. 96'000.00
Honorare Experten (vier Fachpreisrichter à vier Tage)	Fr. 33'000.00
Entschädigung und Preisgelder für 4 Büros.....	Fr. 120'000.00
Erarbeitung Vorprojekt mit Kostenschätzung.....	Fr. 36'000.00
Nebenkosten (Inserate, Modelle, Sitzungsgelder, Spesen u.dgl.).....	<u>Fr. 25'000.00</u>
Total (inkl. MwSt.).....	Fr. 310'000.00

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

Zur Durchführung eines Architekturwettbewerbes für den Neubau des Schulhauses Zehntenhof wird ein Kredit von Fr. 310'000.00 (inkl. MwSt.) bewilligt.

Wettingen, 2. Februar 2012

Gemeinderat Wettingen

Dr. Markus Dieth
Gemeindeammann

Urs Blickenstorfer
Gemeindeschreiber

Beilage:
- Situationsplan