

Kreditbegehren von Fr. 17'938'500.00 (inkl. MwSt.) für die Aufstockungen dreier Schulhäuser und bauliche Anpassungen in der Schulanlage Margeläcker

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Der Gemeinderat hat dem Einwohnerrat an seiner Sitzung vom 15. März 2012 den mit der Schulpflege erarbeiteten Bericht zur Schulraumplanung für die Jahre 2012 - 2017 zur Kenntnisnahme unterbreitet. Der Antrag für die Aufstockungen der Schulhäuser 1, 2 und 3 in der Schulanlage Margeläcker gründet auf diesem Bericht, der darlegt, dass die Realschule mit dem Systemwechsel ab Schuljahr 2014/2015 mit der Sekundarschule zur neuen Serealschule zusammengefasst wird. Aufgrund markant steigender Schülerzahlen ist die Schaffung von zusätzlichem Schulraum notwendig.

Die Fertigstellung der Aufstockungen ist Voraussetzung für den Abbruch des bestehenden Schulhauses Zehntenhof, dessen Neubau ab Schuljahr 2016/2017 die 5. und 6. Klassen aller Schulkreise aufnehmen soll.

Um eine wirtschaftliche und architektonisch hochwertige Lösung für die Erweiterung der Schulanlage Margeläcker zu erhalten, ist ein Projektwettbewerb durchgeführt worden. Ende 2012 hat der Gemeinderat unter sechs Teilnehmern ein Architekturbüro zum Sieger erkoren und mit der Umsetzung des Bauvorhabens für die Aufstockungen in der Schulanlage Margeläcker beauftragt.

1. Ausgangslage

Aufgrund der neusten Prognosezahlen ist mit einem massiven Anstieg der Schülerzahlen zu rechnen. Der erforderliche Schulraum folgt für die Primarstufe aus den Maximalzahlen des Jahres 2017 und für die Oberstufe aus den Maximalzahlen nach dem Jahr 2017, da sich die steigende Schülerzahl in die Oberstufe verschiebt.

Im Sommer 2014 führt der Systemwechsel von 5/4 auf 6/3 zu einer Umverteilung der Schulstufen zwischen den Schulkreisen. Die Unterstufen mit der 1. bis 4. Klasse verbleiben in den Quartieren Dorf, Altenburg und Margeläcker, damit die Schulwege für die jüngeren Schülerinnen und Schüler möglichst kurz bleiben. Die Mittelstufe mit der 5. und 6. Klasse soll im Neubau des Schulhauses Zehntenhof zukünftig zentral an einem Standort unterrichtet werden.

Neben dem Neubau des Schulhauses im Dorf leisten auch die Aufstockungen von drei Schulhäusern in der Schulanlage Margeläcker einen Beitrag zur notwendigen Bereitstellung von zusätzlichem Schulraum in der Gemeinde Wettingen.

Der Einwohnerrat hat am 24. Juni 2010 ein erstes Mal vom Bericht der Schulpflege zur Schulraumplanung für die Jahre 2010 bis 2015 Kenntnis genommen. Aufgrund einer Interpellation der CVP-Fraktion vom 8. September 2011 wurde der Einwohnerrat zu den neusten Entwicklungen in der Schulraumplanung an der Sitzung vom 8. Dezember 2011 informiert.

Mit dem Systemwechsel benötigt die Primarstufe zusätzlichen Schulraum. Demgegenüber wird die Oberstufe um einen Jahrgang reduziert und betreffend Raumbedarf entsprechend entlastet. Die frei werdenden Räume werden zur Schaffung von Gruppenräumen benötigt.

Die Kantonalen Behörden empfehlen folgende Schulraumgrössen:

1. Pro Klasse ein Klassenzimmer à 70 m²
2. Pro zwei Klassen ein Gruppenraum à 35 m²
3. Pro vier Klassen ein weiterer Gruppenraum à 35 m²

Diese Empfehlung umzusetzen ist, insbesondere betreffend Gruppenräume, nur bedingt möglich. Schulpflege und Gemeinderat vertreten deshalb folgenden Standpunkt:

1. Die geforderte Anzahl Klassenräume ist zu erreichen.
2. Die geforderte Anzahl Gruppenräume ist, wenn möglich, zu erreichen.
3. Die Schaffung von Räumen für die Tagesstrukturen ist nicht Thema der Schulraumplanung.

Die Einteilung der verschiedenen Schulstufen auf die Schulkreise sehen folgendermassen aus:

Altenburg	Primarstufe 1. - 4. Klasse
Lägern und Sulperg	Primarstufe 1. - 4. Klasse
Margeläcker 2 und 3	Primarstufe 1. - 4. Klasse
Zehntenhof	Mittelstufe 5. - 6. Klasse
Margeläcker 1 und 4	Oberstufe Sekundar- und Realschule
Bezirksschule	Oberstufe Bezirksschule

Zurzeit werden in der Schulanlage Margeläcker die Primarstufe und die Sekundarstufe unterrichtet. Neu hinzu kommen die Regelklassen und Kleinklassen der Realschule. Das erweiterte Schulhaus 3 soll die Räume für den Fachunterricht der Hauswirtschaft und Informatik enthalten.

Die übrigen Zimmer des Fachunterrichts wie Räume für die naturwissenschaftlichen Fächer, Werkstatt Räume usw. sind in den bestehenden Schulhäusern in genügendem Mass vorhanden.

Untersuchungen eines Bauingenieurbüros zum Erfüllungsgrad der Erdbebensicherheit haben ergeben, dass die älteren Schulhäuser 1 und 2 auch nach aktueller Norm erdbebensicher sind. Das Schulhaus 3 aus dem Jahr 1998 wurde bereits nach der neuen Norm erstellt. Beim Schulhaus 1 müssen lediglich die voneinander getrennten Baukörper konstruktiv verbunden werden.

Es ist vorgesehen, die Aufstockung aller drei Schulhäuser aus Holz anzufertigen, die Erweiterung des Schulhauses 3 im Erd- und Untergeschoss in Massivbauweise zu erstellen.

Die Pausenplatzfläche beim Schulhaus 3 wird wegen der horizontalen Erweiterung auf der Ostseite geringfügig verkleinert. Die im Jahr 2010 erneuerte Umgebung ist davon nicht betroffen.

Wegen der Aufstockungen ist in den bestehenden Geschossen der Schulhäuser 1 und 2 für das Treppenhaus mit Wänden aus Brandschutzglas ein eigener Brandabschnitt zu bilden.

Die Schulhäuser 1 und 2 besitzen bereits eine Aufzugsanlage, das Schulhaus 3 würde mit der Aufstockung und Erweiterung ebenfalls eine Liftanlage erhalten.

Da sich die Schulanlage Margeläcker in der Zone für öffentliche Bauten befindet, ist eine Aufstockung der Schulhäuser baurechtlich betrachtet bewilligungsfähig.

Nach Fertigstellung der Aufstockungen sind die Möglichkeiten zur Schaffung von Schulraum in der Schulanlage Margeläcker ausgeschöpft.

2. Projektwettbewerb

Um die gute architektonische Qualität der vorhandenen Schulbauten im Margeläcker zu erhalten, hat sich der Gemeinderat bei der Schaffung von zusätzlichem Schulraum für die Durchführung eines Projektwettbewerbs entschieden. Sechs Architekturbüros waren eingeladen, das von der Schule erarbeitete Raumprogramm umzusetzen. Auf einstimmige Empfehlung des Preisgerichts hat der Gemeinderat am 10. Dezember 2012 entschieden, das Architekturbüro EGLIN SCHWEIZER ARCHITEKTEN, Baden, mit der Umsetzung des Bauvorhabens zu beauftragen.

Auszug aus dem Bericht des Preisgerichts:

"In sorgfältiger Lektüre der vorhandenen architektonischen Gestaltungsprinzipien wird der bestehenden Schulanlage eine neue blecherne Krone aufgesetzt. Dabei werden die architektonischen strukturellen Elemente wie Fensterbänder, Brüstungsthema, Volumina zu einem neuen integralen Ganzen verwoben. Im Innern wird die Grundrissstruktur durch die differenzierte Materialisierung mit Holzverkleidung in den Unterrichtsräumen und Putz-/Gipskarton in den Erschliessungsbereichen zusätzlich unterstützt. Die gezielten Eingriffe in den bestehenden Geschossen sind folgerichtig und sparsam und von brandschutztechnischen Notwendigkeiten geleitet. Sie versprechen den Erhalt der bestehenden hohen innenräumlichen Qualitäten."

3. Schulraum-Container

Wegen der durch die Bauarbeiten hervorgerufenen Lärmemissionen ist vorgesehen, die Schülerinnen und Schüler während der Bauzeit in Schulraum-Containern nahe der Schulanlage Margeläcker unterzubringen und zu unterrichten. Die Schülerinnen und Schüler sollen nach den Sommerferien 2014 wieder in die drei Schulhäuser zurückkehren, auch wenn die Aufstockungen noch nicht ganz fertiggestellt sein werden. Auf diese Weise können die Schülerinnen und Schüler der Mittelstufe das neue Schuljahr in den Schulraum-Containern beginnen.

4. Bauweise

Die Aufstockungen erfolgen in vorfabrizierter Holzelement- und Trockenbauweise, um Gewicht und Zeit im Bauablauf zu sparen. Die äusseren Verkleidungen des Holzbaus erfolgen in Weiterführung der vorhandenen Fassaden mit Leichtmetall und im Brüstungsbereich mit Verputz.

Durch die differenzierte Materialisierung, Holzverkleidungen in den Unterrichtsräumen und Verputz auf den Leichtbauwänden aus Gips in den Erschliessungs- und Nebenraumzonen, wird

die Grundrissstruktur zusätzlich unterstützt und die Aufstockungen werden als „zeitgemässe“ Innenräume erlebbar. Dabei spiegeln auch die Fenster aus Holz-Metall die innere und äussere Materialisierung von Holz und Leichtmetall wieder.

Die gezielten Eingriffe in die bestehende Bausubstanz und der Holzelementbau ermöglichen eine ressourcenschonende, ökonomische und schnelle Bauweise. Der situationsgerechte Einsatz von Materialien wie Beton im Tiefbau, Holz im Hochbau und Metall im Witterungsschutz ermöglichen einen tiefen Verbrauch an grauer Energie.

Die hoch wärmegeämmten Holzelemente der Gebäudehüllen, die grosszügige Belichtung mit Tageslicht sowie die Verwendung von natürlichen Materialien garantieren eine nachhaltige und unterhaltsarme Bauweise.

5. Energie

Weil die Erweiterungsbauten nach MINERGIE®-Standard wärmegeämmt sind, genügt die Leistung der vorhandenen Holzsnitzelheizungsanlage, um die zusätzlichen Räume zu beheizen.

Es ist vorgesehen, auf den drei neuen Dachflächen der Aufstockungen Photovoltaikanlagen zu installieren. Nach Auskunft eines Fachingenieurbüros für Solarkraftwerke eignen sich Standort, Ausrichtung und Art des Dachaufbaus der drei Gebäude gut für die Installation solcher Anlagen.



6. Raumprogramm

Das Raumprogramm für die Aufstockungen sieht folgendermassen aus:

Bezeichnung		Anz.	à ca.	Total	Anz.	à ca.	Total	Bemerkungen
			[m ²]	[m ²]		[m ²]	[m ²]	
1. Schulhaus I								
31	Gruppenraum	1	30	30				
	Gruppenraum neu				1	30	30	zusätzlicher Gruppenraum
32	Textiles Werken	1	75	75				
21	Vorbereitung Chemie	1	30	30				
22	Biologie/Chemie-	1	75	75				
11	Sammlung Physik	1	30	30				
12	Physikzimmer	1	75	75				
E1	Sitzungszimmer	1	30	30				
E2	Schulleiterbüro	1	42	42				
E3	Schülerbibliothek	1	75	75				
E6	Konferenzzimmer	1	75	75				
	WC-Anlagen (m/w)	4			1			pro Etage je eine Anlage (m/w) Geschlechter getrennt Mädchen: 4 Klosetts, 1 Waschtisch Knaben: 3 Klosetts, 3 Urinoirs und 1 Waschtisch 1 Putzraum
E4-36	Klassenzimmer	14	75	1'050				
E-40ff.	Klassenzimmer neu				5	75	375	5 neue Regelklassenzimmer, teilweise als Gruppenräume abtrennbar und in Klassenzimmer rückführbar (Flexibilität)
U1	Material Werken	1						
U2	Metallwerkstatt	1						
U3-U5	Holzwerkstatt	3						
U6	Brennofenraum	1						
U7	Mediothek	1						
	Putzraum							je 1 Putzraum pro Etage
2. Schulhaus II								
21	Textiles Werken	1	77	77				
22/12	Gruppenraum	2	12	24				
	Gruppenraum neu				1	12	12	zusätzlicher Gruppenraum
E1	Sitzungszimmer	1	42	42				
E2	Schulleiterbüro	1	33	33				
	WC-Anlagen (m/w)	3			1			pro Etage je eine Anlage (m/w) Geschlechter getrennt Mädchen: 3 Klosetts, 1 Waschtisch Knaben: 3 Klosetts, 3 Urinoirs und 1 Waschtisch 1 Putzraum

Bezeichnung	Anz.	à ca.	Total	Anz.	à ca.	Total	Bemerkungen
		[m ²]	[m ²]		[m ²]	[m ²]	
E3-26 Klassenzimmer	13	75	975				
Klassenzimmer neu				5	75	375	5 neue Regelklassenzimmer, teilweise als Gruppenräume abtrennbar und in Klassenzimmer rückführbar (Flexibilität)
U1 Schulmaterial	1						
U2 Sammlung	1						
U3-U4 Holzwerkstatt	2						
3. Schulhaus III							
Freies Gestalten	1	72	72				
Mittagstisch	1	72	72				
Musikgrundschule	1	72	72				
Logopädie	1	72	72				
Schulsozialarbeit	1	17	17				
Informatikbüro	1	17	17				
WC-Anlagen (m/w)	1			1			pro Etage je eine Anlage (m/w) Geschlechter getrennt Mädchen: 4 Klosetts, 1 Waschtisch Knaben: 2 Klosetts, 2 Urinoirs und 1 Waschtisch 1 Putzraum
Klassenzimmer	2	72	144				
Klassenzimmer neu				3	72	216	3 neue Regelklassenzimmer, teilweise als Gruppenräume abtrennbar und in Klassenzimmer rückführbar (Flexibilität)
Schulküche neu				1	72	72	Schulküche neu
Vorb. Schulküche				1	72	72	Vorbereitung Schulküche neu
Informatik neu				1	72	72	Informatik Schulung neu
Aufzugsanlage							Aufzugsanlage erschliesst alle Geschosse
Putzraum							je 1 Putzraum pro Etage
Total			3'204 m ²			1'224 m ²	

7. Kosten

Die Grobschätzung der Baukosten wurde mit Kennzahlen vergleichbarer Schulbauten ermittelt. Die Erstellungskosten basieren auf dem Wettbewerbsprojekt des siegreichen Architekturbüros.

	Aufstockung Schulhaus 1	Aufstockung Schulhaus 2	Aufstockung &Erweiterung Schulhaus 3	
Projektwettbewerb				223'500.00
BKP 2 Gebäude	4'710'000.00	3'870'000.00	3'580'000.00	12'160'000.00
BKP 20 Baugrube			60'000.00	60'000.00
BKP 21 Rohbau 1	1'430'000.00	1'025'000.00	1'090'000.00	3'545'000.00
BKP 22 Rohbau 2	740'000.00	715'000.00	625'000.00	2'080'000.00
BKP 23 Elektroanlagen	340'000.00	340'000.00	305'000.00	985'000.00
BKP 24 HLKK-Anlagen	65'000.00	60'000.00	160'000.00	285'000.00
BKP 25 Sanitäranlagen	60'000.00	60'000.00	65'000.00	185'000.00
BKP 26 Transportanlagen	10'000.00	10'000.00	40'000.00	60'000.00
BKP 27 Ausbau 1	995'000.00	730'000.00	280'000.00	2'005'000.00
BKP 28 Ausbau 2	270'000.00	250'000.00	285'000.00	805'000.00
BKP 29 Honorare	800'000.00	680'000.00	670'000.00	2'150'000.00
BKP 4 Umgebung	20'000.00	15'000.00	20'000.00	55'000.00
BKP 5 Baunebenkosten	100'000.00	95'000.00	90'000.00	285'000.00
BKP 6 Reserve	180'000.00	130'000.00	120'000.00	430'000.00
BKP 9 Ausstattung Aufstockungen	300'000.00	300'000.00	270'000.00	870'000.00
BKP 9 Ausstattung Container /Schulhaus Zehntenhof				450'000.00
Total der Aufstockungen	5'310'000.00	4'410'00.00	4'080'000.00	14'250'000.00
Photovoltaik-Anlagen				360'000.00
Schulraum-Container				3'105'000.00
Total der Baukosten (inkl. MwSt.)				17'938'500.00

Gegenüber dem heute gültigen Investitionsplan vom 12. April 2012 sind nachfolgend aufgeführte zusätzliche Aufwendungen hinzugekommen:

Projektwettbewerb:

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Investitionsplans wurde von einer Honorarsubmission unter Architekturbüros ausgegangen, doch hat sich im Juni 2012 gezeigt, dass die Durchführung eines Projektwettbewerbs der gestellten Aufgabe am Besten gerecht wird.

Mit der Erarbeitung des Wettbewerbsprogramms wurde das Raumprogramm präzisiert und um die Räume für den Fachunterricht ergänzt.

Gebäude:

Die Kostenabweichung gegenüber dem Investitionsplan beim Gebäude ist auf eine zusätzliche horizontale Erweiterung des Schulhauses 3 in Massivbauweise zurückzuführen. Ausserdem ging man ursprünglich von einer Erweiterung von 13 Schulzimmern aus. Die jetzige Erweiterung umfasst definitiv 16 Zimmer, drei davon sind Zimmer für den Fachunterricht. In den Kosten ist auch die Schaffung zusätzlicher Gruppenräume in den bestehenden Geschossen eingerechnet.

Ausstattung Schulraum-Container:

Das Mobiliar der jetzigen Mittelstufenklassen kann nicht komplett in die Container mitgenommen werden, da die frei werdenden Schulräume in den drei Schulkreisen ebenfalls Mobiliar benötigen. Hinzu kommt, dass ab Sommer 2014 die Zahl der Mittelstufenschüler gegenüber heute zunimmt. In jedem Fall ist nicht genügend Mobiliar zur Ausstattung der Container für die Mittelstufe vorhanden.

Mit Fertigstellung des neuen Schulhauses Zehntenhof soll das Mobiliar aus den Containern zur Weiterverwendung in den Neubau wechseln.

Photovoltaik-Anlagen:

Die Installation der Photovoltaik-Anlagen soll zusammen mit den Aufstockungen erfolgen, um Synergien mit den bereits vor Ort tätigen Unternehmungen nutzen zu können. Vorgesehen ist, alle drei Dächer mit einer Photovoltaik-Anlage zu bestücken.

Schulraum-Container:

Die Bereitstellung von Schulraum-Containern ist nicht im Investitionsplan enthalten, doch notwendig, um zuerst die Schülerinnen und Schüler der Schulanlage Margeläcker während der Bauzeit auslagern und anschliessend diejenigen der Mittelstufe unterbringen zu können. Am Ende der Nutzungsdauer werden die Container umgehend an den Lieferanten zurückgegeben und die bauseitigen Bauten rückgebaut.

8. Baubeschrieb

Baugrube:

In diesem Betrag sind die Aushubarbeiten für die Erweiterung des Schulhauses 3 enthalten.

Rohbau 1:

Diese Position beinhaltet die Baukosten der Baumeisterarbeiten für die Erweiterung des Schulhauses 3 und die Ergänzung der vorhandenen Treppen- und Aufzugsanlagen. Ebenso sind in dieser Position die Aufstockungen in Leichtbauweise aus Holz eingerechnet.

Rohbau 2:

Den Grossteil der Baukosten dieses Kapitels beanspruchen die Verkleidungen der Aufstockungen in Leichtmetall, die Flachdachabdichtungen sowie die Fenster aus Holz-Metall.

Elektroanlagen:

Die neuen Schulzimmer und Räume für den Fachunterricht müssen mit den notwendigen Installationen ausgestattet werden: Beleuchtung, Computer-Netzwerk für den Informatikraum und die Schulzimmer, Installationen für die Schulküche, Anschluss der Aufzugsanlage, Elektroinstallationen für die Photovoltaik-Anlagen.

Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen:

In dieser Position sind die zusätzlichen Heizkörper für die neuen Schulzimmer, die Lüftungsanlage für die Schulküche und eine kleine Klimaanlage für den Serverraum eingerechnet.

Sanitäranlagen:

Die Kosten der Sanitäranlagen beinhalten die Haushaltgeräte der Schulküche und die Sanitärapparate in den neuen Schulzimmern.

Transportanlagen:

Im Schulhaus 3 ist der Einbau einer neuen Aufzugsanlage vorgesehen.

Ausbau 1:

In dieser Position sind die Kosten der Schreinerarbeiten für die Schulküche und die Schulzimmer in Form von Einbauschränken eingerechnet.

Ausbau 2:

Die Baukosten des Ausbaus 2 enthalten den Hohlraumboden im Informatikraum, die Bodenbeläge in den Schulzimmern und den Korridoren sowie die Deckenverkleidungen in der Schulküche und den Schulzimmern.

Honorare:

Die Honorarkosten umfassen die Honorare des Architekturbüros, der Fachingenieure und der Fachspezialisten.

Ausstattung:

Die Kosten der Ausstattung umfassen das Mobiliar für die neuen Schulzimmer, insbesondere Stühle und Bänke, die notwendige Anzahl mobiler Raumtrennmöbel und die elektronischen Wandtafelanlagen und Digitalprojektoren.

Schulraum-Container:

Die Aufstellung der Schulraum-Container ist am Ende der Margelstrasse geplant. Benötigt werden ca. 10 Doppel-Schulräume. Die Schulraum-Container sollen platzsparend zweigeschossig erstellt werden.

Die Kosten beinhalten die Miete der Container für die Dauer von ca. 3½ Jahren (bei dieser Mietdauer ist die Miete günstiger als der Kauf) sowie die notwendigen Vorbereitungsarbeiten wie Fundamente, Werkleitungsanschlüsse usw. Zudem sind die Umzugskosten für das vorhandene Mobiliar aus dem Schulhaus Margeläcker und die Baureinigung im Betrag enthalten.

9. Terminprogramm

Erarbeitung Vorprojekt	Januar 2013
Genehmigung Baukredit durch Einwohnerrat	14. März 2013
Erarbeitung Bauprojekt	April 2013
Genehmigung Baukredit durch Stimmvolk	9. Juni 2013
Submissionsverfahren	Juni 2013
Baubewilligungsverfahren	Juli 2013
Fertigstellung Provisorien	Juli 2013
Baubeginn	August 2013
Bauvollendung	Oktober 2014

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

Für die Aufstockungen dreier Schulhäuser in der Schulanlage Margeläcker wird ein Kredit von Fr. 17'938'500.00 (inkl. MwSt.) bewilligt.

Wettingen, 31. Januar 2013

Gemeinderat Wettingen

Dr. Markus Dieth
Gemeindeammann

Barbara Wiedmer
Gemeindeschreiber-Stv.

- Situationspläne