

GEMEINDE WETTINGEN



11.09.2023
rev. 07.12.2023

Machbarkeitsstudie / Konzept Schulanlage **MARGELÄCKER+ INKL. ZIRKUSWIESE** aufgrund Masterplanung Schulrauminfrastruktur

Zertifiziert nach der ISO Norm 9001:2015



INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenfassung	5
1 Einleitung	8
1.1 Schulraumplanung 2021	8
1.2 Ausgangslage	8
2 Verlauf	10
2.1 Sitzungen	10
2.2 Sitzungen mit Begleitkommission Masterplanung	10
2.3 Behandlung im Gemeinderat	10
3 Grundlage Masterplanung Schulrauminfrastruktur	11
4 Rahmenbedingungen für die Machbarkeitsstudie / das Konzept	16
4.1 Schulrauminventar	16
4.2 Pädagogisches Konzept	17
4.3 Schulmodell	17
4.4 Definitionen Soll-Raumbedarf	17
4.4.1 Raumprogramm Masterplanung Schulrauminfrastruktur	17
4.4.2 Raumprogramm Machbarkeitsstudie / Konzept	17
4.4.3 Raumprogramm späteres Ausbaupotenzial für Sereal und Bez	20
4.5 Aussenraum / Freiraum / Umgebung	20
4.5.1 Rasenspielfeld	20
4.5.2 Allwetterplatz	20
4.5.3 Schnelllaufbahn	20
4.5.4 Weitsprung	20
4.6 Spezifische Rahmenbedingungen	20
4.6.1 Kindergarten	20
4.6.2 Tagesstrukturen für die Primarschule	21
4.6.3 Mensa für die Oberstufe (Sereal + Bez)	21
4.6.4 Tagesschule für die Primarschule	22
4.6.5 Musikschule	22
4.6.6 Zivilschutzanlage (ZSA)	22
4.7 GIS	22
4.8 Baurecht	24
4.8.1 Bauzonenplan Schutzobjekte	24
4.8.2 Zonenplan	25
4.8.3 Parzelle Kat.-Nr. 2708 Schulanlage Margeläcker	25
4.8.4 Weitere Parzellen im Betrachtungsperimeter in der Zone OeBA	26
4.8.5 Weitere Parzellen im Betrachtungsperimeter in der Zone W3	26
4.8.6 Grundbuchauszüge	26
4.8.7 Erschliessungsplan "Teiländerung Margeläcker"	27
4.9 Ensembleschutz	27
4.10 Urheberrecht	28
4.11 Rahmenbedingungen des Bestands	28
4.11.1 Brandschutz	28
4.11.2 Kanalisationssaufnahmen (Instandsetzung Grundleitungen)	28
4.11.3 Behindertengerechtes Bauen	28
4.11.4 Statik interne Umbauten / Umnutzungen	28
4.12 Werterhaltung Bestandesbauten	29

4.12.1	Konzept	29
4.12.2	Geplante Arbeiten	29
4.13	Möglichkeiten „Ersatz Zirkuswiese“	30
4.14	Parkplätze	30
4.14.1	Mobilitätskonzept	30
4.14.2	Personenwagen	30
4.14.3	Velos (SuS und Lehrpersonen) und Kickboards	31
4.15	Wärmeverbund	31
5	Konzeptansätze	32
5.1	Verortung im Bestand	32
5.2	Konzeptansatz 1a «Neubau Bez»	32
5.3	Konzeptansatz 1b «Neubau Bez auf Rasenspielfeld»	32
5.4	Konzeptansatz 2a «Neubau Bez und PS»	33
5.5	Konzeptansatz 2b «Neubau Bez auf Rasenspielfeld + PS»	33
5.6	Konzeptansatz 3 «Neubau Bez und Sereal»	33
6	Umnutzungen / Umbauten im Bestand	34
6.1	Umnutzungen Konzeptansatz 1 Sereal-PS	34
6.2	Umnutzungen Konzeptansatz 2 Sereal-Werkzentrum	35
6.3	Umnutzungen Konzeptansatz 3 PS + Werkzentrum	35
7	Überprüfung Machbarkeit	36
7.1	Modularität, Funktionalität und Flexibilität	36
7.2	Konzeptansatz / Variante 1a «Neubau Bez»	37
7.3	Konzeptansatz / Variante 1b «Neubau Bez auf Rasenspielfeld»	39
7.4	Konzeptansatz / Variante 2a «Neubau Bez und PS»	40
7.5	Konzeptansatz / Variante 2b «Neubau Bez auf Rasenspielfeld + PS»	42
7.6	Konzeptansatz / Variante 3 «Neubau Bez + Sereal»	43
7.7	Optionen	44
7.7.1	Mehrfläche Tagesschule Primar	44
7.7.2	Snoezelen- und Time-out-Raum	45
7.7.3	Mensa für Oberstufe (Sereal+Bez)	45
7.7.4	Kunstrasen (anstelle Rasenspielfeld)	45
7.7.5	Tiefgarage (anstelle oberirdische Parkplätze)	46
7.8	Energiezentrale Wärmeverbund	46
7.9	Umnutzungen / Umbauten im Bestand	46
7.10	Raumprogramm	46
7.11	Feedback / Beurteilung der Konzeptansätze durch Schule	46
7.12	Zu beachten bei weiterer Planung	47
7.13	Ensembleschutz	47
8	Grobkostenschätzung ($\pm 25\%$)	48
8.1.1	Referenzobjekte	48
8.1.2	Annahmen für die Grobkostenschätzung	48
8.1.3	Nicht enthaltene Kosten	49
8.2	Kostentreibende Risikofaktoren	49
8.3	Kostenzusammenstellung	50
8.3.1	Grobkostenschätzung Masterplanung Schulrauminfrastruktur	50
8.3.2	Grobkostenschätzungen Konzeptansätze / Varianten 1a, 1b, 2a, 2b + 3	50
8.3.3	Wärmeverbund	51
8.3.4	Mehrkosten / Optionen	51

8.3.5	Kostenoptimierungspotenzial	52
9	Bewertung Konzeptansätze / Varianten	53
9.1	Kriterien	53
9.2	Bewertung	54
9.3	Vergleich favorisierte Konzeptansätze 1a+2a+3 (gemäss Kap. 9.2)	55
9.4	Konsultativbefragung SchulleiterInnen und LehrerInnen-Vertretern	56
9.5	Fazit Landis AG	56
9.6	Stellungnahme Begleitkommission Masterplanung	57
9.6.1	Gesamtarealbetrachtung	57
9.6.2	Optionen	57
10	Weiteres Verfahren	58
10.1	Architekturwettbewerb / Studienauftrag	58
10.2	Durchführen einer Gesamtleistungssubmission	60
10.2.1	Bauen durch die öffentliche Hand	60
10.2.2	Grundgedanke der Gesamtleistungssubmission	60
10.3	Ablauf des Verfahrens	63
10.4	Gegenüberstellung Verfahren	64
10.5	Kosten Studienauftrag	65
10.6	Empfehlung Landis AG	65
10.7	Stellungnahme Begleitkommission Masterplanung	65
11	Ablauf	66
12	Schlussfolgerung/ Empfehlung weiteres Verfahren	70
Anhang A: Raumprogramm (Masterplanung)		72
Anhang B: Potenziale Margeläcker (Masterplanung)		74
Anhang C: Raumprogramm Machbarkeitsstudie / Konzept		76
Anhang D1: Variante 1 - Umbauten + Umnutzungen		78
Anhang D2: Variante 1a – Machbarkeit / Konzept		92
Anhang D3: Variante 1b – Machbarkeit / Konzept		95
Anhang E1: Variante 2 - Umbauten + Umnutzungen		96
Anhang E2: Variante 2a – Machbarkeit / Konzept		110
Anhang E3: Variante 2b – Machbarkeit / Konzept		114
Anhang F1: Variante 3 - Umbauten + Umnutzungen		116
Anhang F2: Variante 3 – Machbarkeit / Konzept		129
Anhang G: Grobkostenschätzung ($\pm 25\%$)		132
Anhang H: Parkplatzberechnung		142
Anhang I: Werterhaltung		144
Anhang J1: kommunale Schutzobjekte		145
Anhang J2: Bauinventar-Auszug		146
Anhang K: Kosten Verfahren		148

IMPRESSUM

Auftraggeber Gemeinde Wettingen, 5430 Wettingen

Grundlagendokumente

Auftragnehmer Landis AG, 8954 Geroldswil

Masterplanung Schulrauminfrastruktur, 08.09.2022

VerfasserInnen Serge Bütler Projektleiter
Thomas Brocker Projektleiter-Stv.
J. Cahannes Begni Hochbauzeichneri

Monitoring Schulraumplanung 2021, 15.04.2021 (Basis für Masterplanung Schulrauminfrastruktur)

Zusammenfassung

In der Masterplanung Schulrauminfrastruktur wurde als nächster Bearbeitungsschritt unter anderem folgendes definiert:

«Der nächste Bearbeitungsschritt «Machbarkeitsstudie» für das Projekt «Margeläcker+» (= Zirkuswiese) ist in Angriff zu nehmen. Diese Machbarkeitsstudie soll die Rahmenbedingungen für die Planung und das Konkurrenzverfahren (Wettbewerb / Studienauftrag / Gesamtleistung) definieren.»

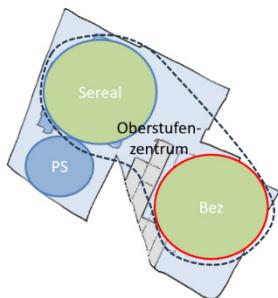
Die vorliegende Machbarkeitsstudie / das vorliegende Konzept zeigt demnach diesen nächsten Schritt auf. Die Begleitkommission Masterplanung hat an ihrer Sitzung vom 17.08.2023 die Machbarkeitsstudie thematisiert.

In einem ersten Schritt wurde das konkrete Raumprogramm für die Machbarkeitsstudie auf Basis des Raumprogramms der Masterplanung verfeinert (siehe Kapitel 4.4.2 + Anhang C).

Vor allem aus wirtschaftlichen Überlegungen und aufgrund des Ensemble-Schutzes müssen die Bestandsbauten der Schulanlage Margeläcker auch künftig für den Schulbetrieb genutzt werden. In einer ersten Phase wurden Konzepte (Kapitel 5) mit verschiedenen Lösungsansätzen entwickelt:

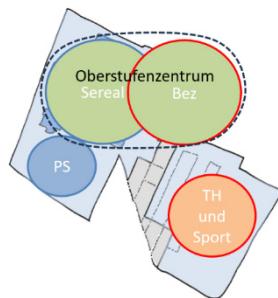
Konzeptansatz 1a

«Neubau Bez»



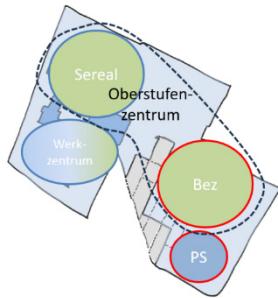
Konzeptansatz 1b

«Neubau Bez auf Rasenspielfeld»



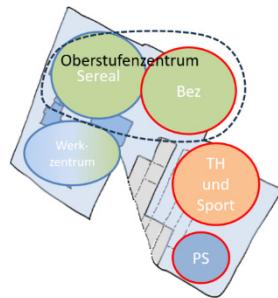
Konzeptansatz 2a

«Neubau Bez und PS»



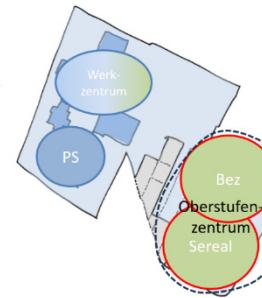
Konzeptansatz 2b «Neubau Bez

auf Rasenspielfeld + PS»



Konzeptansatz 3 «Neubau Bez

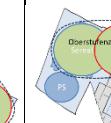
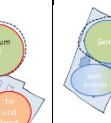
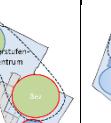
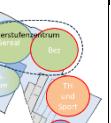
und Sereal»



Für die Schule ist die Schaffung von neuem Schulraum für die Bezirksschule (in Form von Lernateliers) prioritär und jene für die Primarschule (Cluster) sekundär. Am ehesten im Bestand zu verorten ist aus Sicht der Schule die Sereal (mit betrieblichen Optimierungen).

Die Konzeptansätze wurden zu groben Machbarkeitsstudien (Kapitel 7) weiterbearbeitet.

Es wurden Grobkostenschätzungen ($\pm 25\%$; Kapitel 8) der Konzeptansätze erstellt:

Konzeptansätze / Varianten	1a «Neubau Bez»	1b «Neubau Bez auf Rasenspielfeld»	2a «Neubau Bez und PS»	2b «Neubau Bez auf Rasenspielfeld + PS»	3 «Neubau Bez und Sereal»
	 in Mio. CHF	 in Mio. CHF	 in Mio. CHF	 in Mio. CHF	 in Mio. CHF
Zwischental Neubau	82.0	83.9	85.6	88.4	84.0
Gesamttotal inkl. Sanierungen und Umbau Bestand	111.2	113.1	117.1	119.9	119.4

Auch wurden verschiedene Optionen definiert:

Mehrfläche Tagesschule Primar	1.0		
Mensa für Oberstufe (Sereal+Bez)	9.3		
Snoezelen- und Time-out-Raum Oberstufe	0.7		
Kunstrasen (anstelle Rasenspielfeld)	1.0	0.5	1.0
Tiefgarage (anstelle oberirdischer Parkplätze)	2.3		

Es wurde eine Bewertung der verschiedenen Konzeptansätze (Kapitel 9) erstellt. Aufgrund der Gegenüberstellung zeigt sich folgendes:

- Schulbetrieblich sind alle Konzepte vorstellbar und unterscheiden sich grundsätzlich in der Nutzungsdisposition des Bestands.
- Die Kosten sind prozentual gesehen nur minimal differierend (Differenz zwischen mind. CHF 111.2 Mio. (Konzeptansatz 1a) bis max. CHF 119.4 Mio. (Konzeptansatz 3) → Preisspanne CHF 8.2 Mio., resp. $+7.4\%$)
- Eine Überbauung des heutigen Rasenspielfelds sollte eher nicht weiterverfolgt werden (Konzeptvarianten 1b+2b). Vor allem die Lage und Anzahl der Rasenspielfelder auf der Gesamtanlage ist schlechter gegenüber den Varianten der Zirkuswiese.

Der Perimeter und die Rahmenbedingungen für die weitere Projektierung sollen möglichst offen gelassen werden (keine Konzeptansatz-/ Variantenvorgabe; Nutzungsdisposition nicht vorgeben) und eine Gesamtarealbetrachtung erfolgen. So können die bestmöglichen Lösungsansätze durch die Planer entwickelt werden.

Der Perimeter und die Rahmenbedingungen für die weitere Projektierung sollen möglichst offen gelassen werden (Nutzungsdisposition nicht vorgeben) und eine Gesamtarealbetrachtung erfolgen.

Mögliche Verfahren für die Entwicklung des Projekts wurden betrachtet (Kapitel 10) und ein Ablauf definiert (Kapitel 11).

Die Gesamtkosten für den Kredit für die Durchführung eines Studienauftrags (in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143 mit Zwischenbesprechungen) für Generalplaner belaufen sich auf:

Studienauftrag Gesamtareal (inkl. Bestand) für Generalplaner: CHF 1'370'000 inkl. MwSt.

Der Ablauf ist wie folgt vorgesehen:

Studienauftragskredit in Einwohnerrat	25.01.2024
Vorbereitungsarbeiten Studienauftrag	bis ca. Mitte 2024
Durchführung Präqualifikation	bis nach Sommerferien 2024
Durchführung Studienauftrag Generalplaner	nach Sommerferien 2024-Juli 2025
Projektierungskredit	ca. Urne vom 08.03.2026
Baukredit	frühestens Urne vom 28.11.2027
Bezug Neubau(ten)	ca. auf Schuljahresbeginn 2030/31 möglich
Fertigstellung inkl. Umbauten Bestand	ca. auf Schuljahresbeginn 2031/32 möglich

1 Einleitung

1.1 Schulraumplanung 2021

Der Bericht Schulraumplanung 2021 führt bezüglich dem Einzugsgebiet Margeläcker folgendes aus:

- «*Es ist ersichtlich, dass zwischenzeitlich die durchschnittlichen SJG-Kinderzahlen [im Gebiet] Margeläcker zugenommen haben.*» (Seite 16)
- Die «PS Margeläcker» hat ein räumliches Defizit (ab SJ 24/25; Bericht SRP Seite 32).

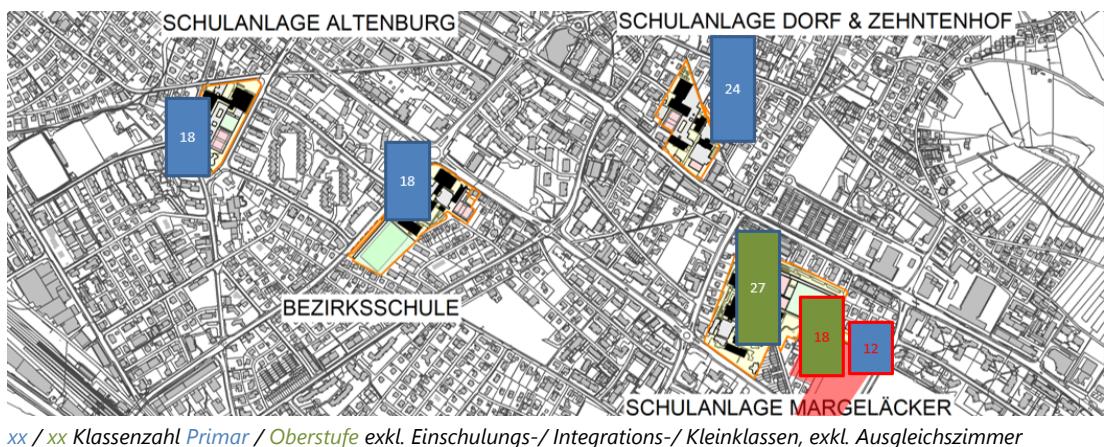
Der Bericht Schulraumplanung 2021 bestätigt zudem, dass der Handlungsbedarf bei der Bezirksschule akut ist:

„Grundsätzlich besteht aufgrund der räumlichen Anforderungen zur Umsetzung des neuen Aargauer Lehrplan (nAL) ein Handlungsbedarf, vor allem auf Bez-Stufe. Zudem entwickeln sich auch die Schüler-, resp. Klassenzahlen derart, dass ein Handlungsbedarf bei der Bez gegeben ist.“ (Seite 33)

1.2 Ausgangslage

Die Masterplanung Schulrauminfrastruktur liegt mit Bericht vom 08.09.2022, verabschiedet vom Gemeinderat am 15.09.2022, vor.

Die Masterplanung hat ergeben, dass die Variante **«Neubau Oberstufe auf Margeläcker+ inkl. 12 PS»** die Bestvariante ist und weiterverfolgt werden sollte.



Es soll ein Neubau auf der Zirkuswiese vorgesehen werden. Dies ermöglicht die Schaffung eines Oberstufenzentrums (Bezirksschule und Sereal) auf dem Areal «Margeläcker+» (inkl. Zirkuswiese). Zugleich soll auf dieser erweiterten Schulanlage auch Schulraum für 12 Primarschulklassen realisiert werden.

Kosten

Die Gesamtkosten (inkl. Umbau- und Sanierungskosten) für die Schule belaufen sich bis 2040 auf ca. CHF 200 Mio. (bis 2030: ca. CHF 145 Mio.).

Der Finanzbedarf und Ablauf der Bestvariante zeigt den Peak der Investitionskosten auf. Dieser wird dabei vom wegweisenden Projekt «Neubau Oberstufe auf Margeläcker+ inkl. 12 PS» (=Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese) getrieben.

Nächste Schritte

Als nächster Bearbeitungsschritt wurde unter anderem folgendes definiert:

«Der nächste Bearbeitungsschritt «Machbarkeitsstudie» für das Projekt [Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese] ist in Angriff zu nehmen. Diese Machbarkeitsstudie soll die Rahmenbedingungen für die Planung und das Konkurrenzverfahren (Wettbewerb / Studienauftrag / Gesamtleistung) definieren.»

2 Verlauf

2.1 Sitzungen

Folgender Verlauf ging mit der Erarbeitung dieses Berichts einher:

- 30.03.2023 Grundlagenerarbeitung/Definitionen JM, CD, PM, SB, JC
- 04.05.2023 Umnutzung Margeläcker / Konzeptansätze JM, BW, CD, PM, SB, JC
- 13.06.2023 Konzepte / Machbarkeitsvarianten SS, JM, NM, CD, SB
- 21.06.2023 Info / Besprechung mit SchulleiterInnen SS, NM, DB, CB, DH, JZ, KG, SB
- 27.06.2023 Nutzungsdisposition im Bestand der Varianten NM, CD, SB, JC
- 11.07.2023 Varianten, Verfahren und Berichtentwurf SS, JM, NM, TK, SB, JC
- 23.08.2023 Info / Besprechung mit VertreterInnen Lehrerschaft und SSA SS, NM, SB

Name	Funktion	Kürzel
Sandro Sozzi	Gemeinderat	SS
Jlko Müller	Leiter Bau + Planung	JM
Nicole Merkli	Geschäftsleiterin Bildung a.i. (ab 13.06.2023)	NM
Brigitte Warth	Geschäftsleiterin Bildung (bis 04.05.2023)	BW
Thomas Köhler	Fachspezialist Tiefbau	TK
Csaba Dul	Fachspezialist Liegenschaften	CD
Patrick Moser	Stabstelle Bildung (bis 04.05.2023)	PM
Daniel Bijsterbosch	SL PS Margeläcker	DB
Cristina Bertozi	SL Sereal	CB
David Hafner	SL Sereal	DH
Judith Zimmermann	SL Bez	JZ
Katrin Grieder	SL Bez	KG
Serge Bütler	Landis AG (Projektleiter)	SB
Judith Cahannes	Landis AG (Sachbearbeiterin MBK)	JC

2.2 Sitzungen mit Begleitkommission Masterplanung

Die Begleitkommission Masterplanung wurde über den Ablauf und Umfang der Machbarkeitsstudie/ des Konzepts an der Sitzung vom 27.04.2023 orientiert.

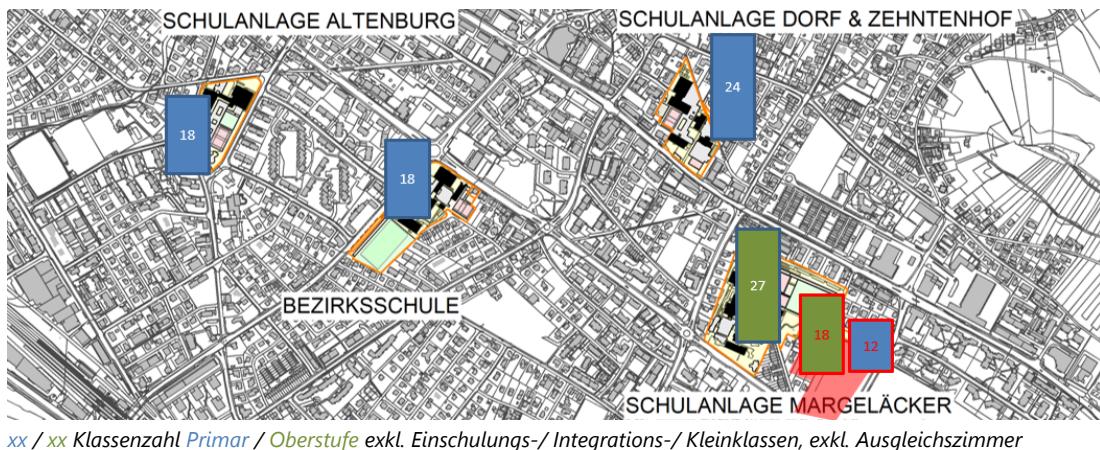
An der Sitzung vom 17.08.2023 wurde die Machbarkeitsstudie / Konzept (Berichtentwurf vom 08.08.2023 allen Begleitkommissionsmitgliedern zugestellt) vorgestellt und das weitere Verfahren definiert / thematisiert.

2.3 Behandlung im Gemeinderat

Die Machbarkeitsstudie / das Konzept und der Studienauftragskredit werden am 30.11.2023 im Gemeinderat behandelt.

3 Grundlage Masterplanung Schulrauminfrastruktur

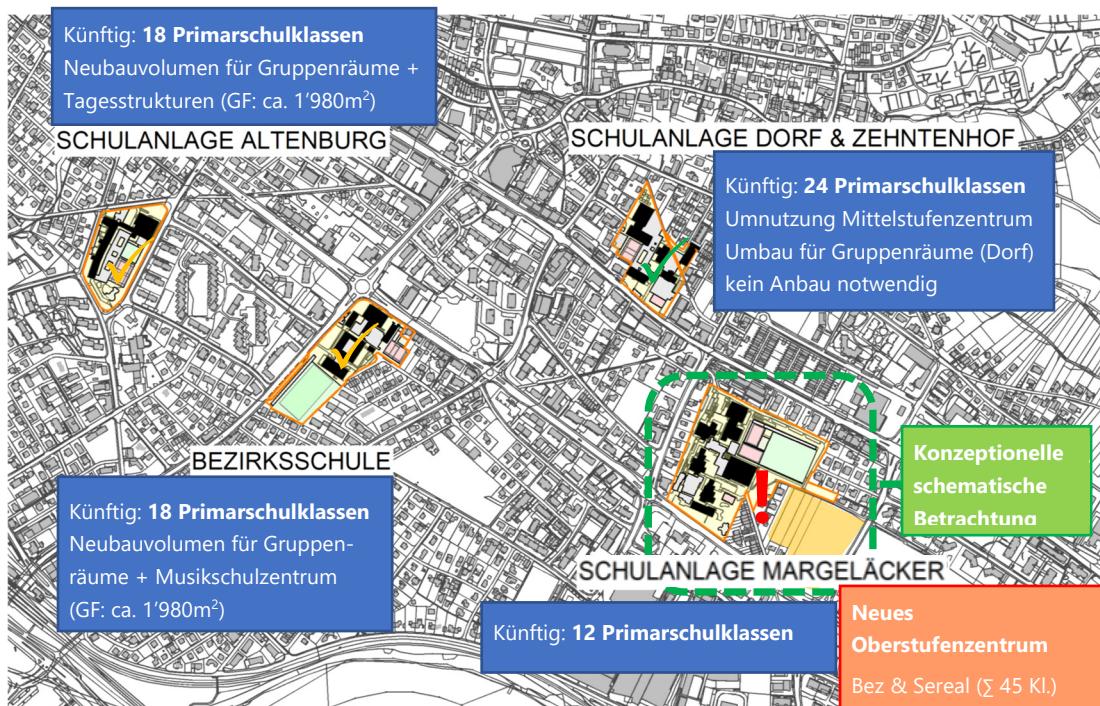
Die Masterplanung hat ergeben, dass die Variante «**Neubau Oberstufe auf Margeläcker+ inkl. 12 PS**» die Bestvariante ist und weiterverfolgt werden sollte.



Es wird ein Neubau auf der Zirkuswiese vorgesehen. Dies ermöglicht die Schaffung eines Oberstufenzentrums (Bezirksschule und Sereal) auf dem Areal Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese. Zugleich soll auf dieser erweiterten Schulanlage auch Schulraum für 12 Primarschulklassen realisiert werden.

Die Gesamtkosten (inkl. Umbau- und Sanierungskosten) für die Schule belaufen sich auf ca. CHF 200 Mio. bis 2040 für die Umsetzung. Der Peak der Investitionskosten wird dabei vom wegweisenden Projekt «Neubau Oberstufe auf Margeläcker+ inkl. 12 PS» getrieben.

Variante "Neubau Oberstufe auf Margeläcker+ inkl. 12 PS"



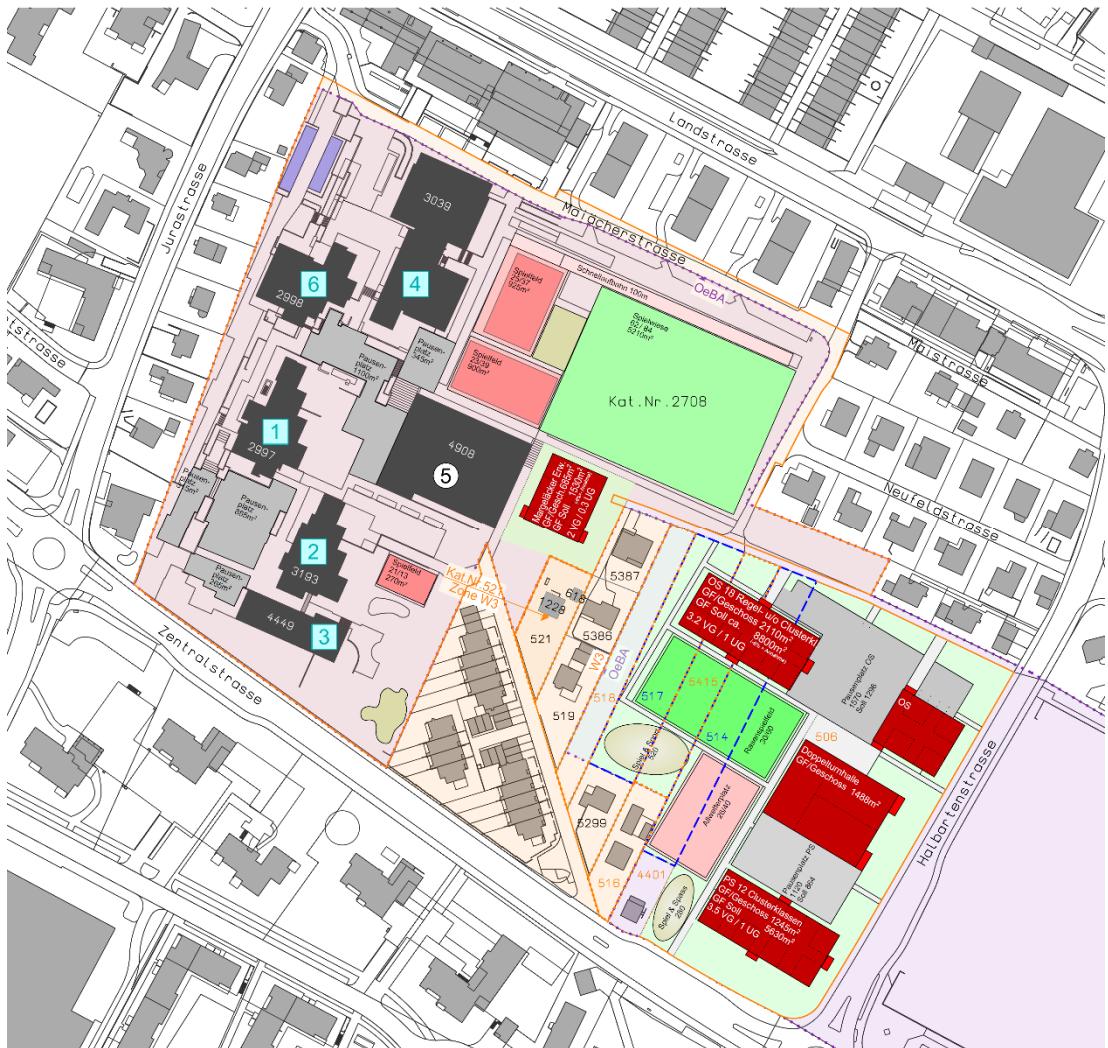
Schemadarstellung Massnahmen der Variante "Neubau Oberstufe auf «Margeläcker+» inkl. 12 PS"

Für die Standorte Altenburg und Bezirksschule sind kleinere Erweiterungsbauten notwendig. Der Umbau im Bestand soll die notwendigen Räume (Gruppenräume) zu den Nutzungen bringen. Die Umsetzung von Clusterformen im Bestand sind projektspezifisch zu prüfen.

Bei der Schulanlage Dorf & Zehnthalhof sind bei den älteren Trakten (Dorf) Gruppenraumeinbauten zu prüfen / umzusetzen.

Der Fokus bei dieser Variante liegt bei der Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese, da diese neu das Oberstufenzentrum (gesamthaft 45 Klassen) und 12 Primarschulklassen 'beherbergt'.

Deshalb erfolgte eine konzeptionelle / schematische Betrachtung dieses Standorts.



Schematische Darstellung Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese (siehe Anhang 18 der Masterplanung)

Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese

Die Zirkuswiese würde für den Neubau im Süden von 12 Primarschulklassen in Clusterform genutzt. Der Pausenplatz / Aussenraum für die Primarschule würde durch den «Sportbereich» getrennt werden (Doppelturnhalle, Rasenspielfeld). Der Allwetterplatz wäre der Primarschule zugeordnet und könnte den Aussen-/ Pausenbereich vergrössern. So wäre die Verflechtung der Primar- und Oberstufenschüler auf dem Areal minimal.

Der Neubau/ die Neubauten für die Oberstufe würden nordseitig auf der Zirkuswiese angeordnet.

Allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt könnte ein weiterer Neubau auf dem Areal Margeläcker «hinter» der (neuen) Dreifachturnhalle realisiert werden. Dieser würde den Raumbedarf der Oberstufe komplettieren. Mit einem zusätzlichen Volumen könnte auch eine Etappierung der Erstellung (Glättung der Investitionskosten und bedarfsgerechte Realisierung) ins Auge gefasst werden.

Kat.-Nr. 514+517: Diese beiden Parzellen sind nicht im Eigentum der Einwohnergemeinde Wettingen. Für eine ganzheitliche Planung der Zirkuswiese müssen diese vor Planungsbeginn möglichst der Einwohnergemeinde zugesprochen werden.

«Arrondierung» (Zone W3): Derzeit «trennen» einige Parzellen die Zirkuswiese und die bestehende Schulanlage Margeläcker. Um die Planungsmöglichkeiten zu erhöhen, wäre sinnvollerweise eine «Arrondierung» der zwischenliegenden Parzellen (Zone W3) und eine Umzonung in die Zone OeBA anzustreben.

Alternative: Neubau Lernlandschaften für Oberstufe auf Zirkuswiese



Schematische Darstellung Zirkuswiese (siehe auch Anhang 18 der Masterplanung)

Anstelle von Regelklassen (Clusterform) könnte für die Oberstufe (prioritär für die Bezirkschule) der Neubau als Lernlandschaften realisiert werden. Mit der «schematischen Darstellung» wird eine alternative «Organisation» des Areals aufgezeigt:

- Im Süden könnte mit einer neuen Doppelturnhalle und den Aussenplätzen (Allwetterplatz und Rasenspielfeld) ein «Sportzentrum» geschaffen werden.
- Am Rande des Zirkuswiesenareals, ostseitig, könnte der neue Standort für die Primarschule realisiert werden.
- Zur bestehenden Schulanlage Margeläcker zugewandt könnte der Neubau der Lernlandschaften organisiert werden.

Die Evaluation ergab die höchste Punktzahl bei der Variante «**Neubau Oberstufe auf Margeläcker+ inkl. 12 PS**».

Die Variante hat folgende Merkmale:

- Betrieb / Schule

Für die Schule / den Betrieb ist diese Variante gut, da ...

... für die Primarschule die Umsetzbarkeit des pädagogischen Konzepts (Cluster) gut ist.

... ein Oberstufenstandort geschaffen wird, welcher Neubauten beinhaltet, welche die Umsetzung des pädagogischen Konzepts (Lernlandschaften) ermöglicht.

- Kosten (exkl. Optionen)

Die Kosten für die Umsetzung sind langfristig (bis 2040) von den favorisierten Varianten am tiefsten.

- Aussenraum

Der Aussenraum auf den bestehenden Schulanlagen wird (soweit möglich) erhalten, resp. wird grösstmöglich geschont.

Gleichzeitig wird eine Schulanlage auf der Zirkuswiese (welche für einen Schulraum vorgesehen ist) geschaffen, welche das Potenzial dieser neuen Schulanlage optimal ausnützt.

- Städtebau / Architektur / Nachhaltigkeit

Das langfristige Neubauvolumen ist verhältnismässig / sinnvoll. Es ist kein (zwangswise) Rückbauvolumen notwendig.

- Beeinträchtigung während Bauphasen

Da Neubauten auf div. Anlagen erforderlich sind, ist eine Etappierbarkeit gegeben und der Unterricht wird folglich möglichst wenig von den Änderungen beeinträchtigt.

- Unsicherheiten / Einschränkungen / Risiken

Die Zirkuswiese wird vollständig der Nutzung Schule gewidmet. Sinnvollerweise sind die derzeit noch nicht im Eigentum der Gemeinde liegenden Parzellen Kat.-Nr. 514 (Römisch-Katholische Kirchengemeinde Wettingen) und 517 (Katholische Kirchengemeinschaft Wettingen) ebenfalls zu berücksichtigen / einzubeziehen. Auch «trennen» derzeit einige Parzellen die Zirkuswiese und die bestehende Schulanlage Margeläcker. Sinnvollerweise wäre eine «Arrondierung» der zwischenliegenden Parzellen (Zone W3) und eine Umzonung in die Zone OeBA anzustreben. Dies, um die Planungsmöglichkeiten zu erhöhen. Die Wohnqualität der angrenzenden Wohnüberbauungen ist möglichst zu erhalten.

Erhalt von bestehenden Mehrzwecknutzungen: Räumlichkeiten wie das Alte Friedhofsschulhaus (und allenfalls vorübergehend stillgelegte Kindergärten) bleiben den Vereinen erhalten und gleichzeitig als Pufferlösungen bestehen. Familienergänzende Betreuungsangebote können zukunftsgerecht berücksichtigt werden.

Beschlussfassung Bestvariante durch Begleitkommission Masterplanung

An der Sitzung vom 16.08.2022 wurde intensiv über die Evaluation, die Gewichtung der Kriterien und die Punktvergabe diskutiert. Die vorliegende Evaluation wurde nicht einstimmig gutgeheissen, da die Variante «Bez komplett neu als OBZ mit 24 PS Altenburg» zu tief beurteilt worden sei. Es wurde jedoch auch geäussert, dass eine Veränderung nicht zu einer grundle-
gend anderen Beurteilung führen würde.

In der Diskussion wurde dann aber vor allem die Entlastung der bestehenden Standorte bei der Variante «Neubau Oberstufe auf Margeläcker+ inkl. 12 PS» mit der für Schulraum 'reser-
vierten'/ angedachten Zirkuswiese als weitsichtig / richtig beurteilt. Die Zirkuswiese wird der-
zeit nicht als 'Erholungsraum' genutzt, es ist eher ein «Kiesplatz für die Parkierung». Deshalb eignet sich diese, um zusätzlichen Schulraum zu erstellen.

Es wurde geäussert, dass bei der Variante «Bez komplett neu als OBZ mit 24 PS Altenburg» klar zum Vorschein kommt, dass das Areal der Bezirksschule zu dicht bebaut werden würde. Der Ensemble-Schutz der Bezirksschule wurde kontrovers diskutiert. Der Nachhaltigkeitsge-
danke gegenüber dem Verdichtungsgedanken wurde in der Begleitkommission intensiv de-
battiert. Bei Schulanlagen ist, im Gegensatz zu Wohnbauten, eine Verdichtung nicht per se erstrebenswert. Die Geschossigkeit der Neubauten (siehe Pläne) bewegt sich die Variante «Bez komplett neu als OBZ mit 24 PS Altenburg» auf bis zu sieben Vollgeschossen. Dies, um den notwendigen Aussenraum und den Bewegungs- und Pausenraum für die SuS ermöglichen zu können und Dichtestress zu vermeiden. Derart viele Geschosse sind betrieblich nicht sinnvoll.

Am Ende der Diskussion erfolgte eine Abstimmung. Dabei stimmten 9 (von 10) Stimmberech-
tigten für die Variante **«Neubau Oberstufe auf Margeläcker+ inkl. 12 PS»** als Bestvariante.

4 Rahmenbedingungen für die Machbarkeitsstudie / das Konzept

4.1 Schulrauminventar

Das Schulrauminventar wurde durch die Landis AG per 09.04.2019 erhoben und mit Bericht vom 01.08.2019 dokumentiert. Im Rahmen der Begehungen der Schulanlagen vom 30.09.2021+12.10.2021 wurde das Schulrauminventar auf die dannzumal vorhandenen Gegebenheiten durch die Landis AG aktualisiert.

Das Schulrauminventar zeigt auf, welche Räume vorhanden sind, wie sie genutzt werden (Funktion IST), welche Grundfläche (Fläche m²) sie haben und wo sie liegen (Bezeichnung / Gebäude und Geschoss).

Folgende exemplarischen Raumnutzungen wurden bei der Inventarisierung nicht systematisch erfasst, da sie für die Betrachtungen der Machbarkeitsstudie / für das Konzept nicht, resp. von untergeordneter Relevanz sind:

Schulräumlichkeiten

- Material-/Lagerräume (für Werken, etc.)
- Nebenräume (z.B. zu Schulküche)
- Nebenräume zu Grossraum
- Archiv-, Material- und Lagerräume
- Pausenraum innen oder aussen gedeckt
- Pausenfläche aussen
- WC's / Sanitäre Anlagen

Turnhallenräumlichkeiten

- In Bestand: Belassen

Umgebung

- Geräteraum aussen

Hauswart

- Werkstatt Hauswart
- Putzräume / Lager Hauswart
- Büro Hauswart
- Technik

Kindergarten

- Ausgangslage / Definition: kein Kiga auf Schulareal Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese

Bei der späteren Projektierung / beim Konkurrenzverfahren (z.B. Studienauftrag) müssen diese Räumlichkeiten berücksichtigt / definiert werden.

4.2 Pädagogisches Konzept

Siehe Kapitel 4 Masterplanung Schulinfrastruktur

«Als Grundlage (Flächenlayout) für den Schulbetrieb der **Primarschule** werden die **Clusterformen** (Referenzprojekt Schulhaus Staffeln, Luzern) verwendet.

Für die Oberstufe werden **Lernlandschaften (für die Bez)** zugrunde gelegt. Für die **Sereal** soll ein **flexibler Unterricht** möglich sein: Cluster, Lernlandschaften wie auch **herkömmliche Raummöglichkeit** mit Klassenzimmer und Gruppenräumen sollen berücksichtigt werden.”

Gemäss Masterplanung Schulrauminfrastruktur, Kapitel 4.4

4.3 Schulmodell

„**Modell 6/3:** Das „konventionelle“ Modell mit 2 Kindergarten-, 6 Primar- und 3 Oberstufen-Jahrgängen kann für die Umsetzung des Lehrplan 21 adaptiert werden.

Die heute (hauptsächlich) dezentral vorhandenen Kindergärten können weiterhin dezentral geführt werden, sofern die betriebliche Anbindung (Zusammenarbeit der Lehrpersonen Kindergarten und 1.+2. Klasse Primarschule) umgesetzt wird und einzelne Kindergärten den Standorten Zyklus 1 und 2 zugeteilt werden. Dezentrale Standorte für den Zyklus 1 sind möglich. Auch ein Thema für die dezentralen Kindergärten ist die sinnvolle (praktikable) Anbindung der Tagesstrukturen für die Kindergarten-SuS.

Für die Primarschule ist die Zusammenarbeit 1.+2. Klasse mit dem Kindergarten sowie die 3.-6. Klasse Primarschule der Lehrpersonen essenziell.

Oberstufe: In der Oberstufe ist ein „Oberstufenzentrum“ (Bez und Sereal) langfristig sinnvoll, damit die Zusammenarbeit der Lehrpersonen stufenübergreifend (Real-, Sek- und Bezirksschule) gefördert, resp. ermöglicht wird. Zugleich ist ein durchlässiger Wechsel der Schüler innerhalb der Schulstufen vereinfacht. [...]

Für die Bezirksschule sind Lernlandschaften voraussichtlich das künftige methodische Mittel für die Unterrichtsgestaltung.

Für die Sereal ist eine flexible Bauweise ideal. Es soll Cluster-, Lernlandschaften sowie herkömmliche Raummodelle mit Klassenzimmer und Gruppenräumen möglich sein.“

Auszug Kapitel 5 Masterplanung Schulinfrastruktur

4.4 Definitionen Soll-Raumbedarf

4.4.1 Raumprogramm Masterplanung Schulrauminfrastruktur

Die Dienststelle Volksschulbildung des Kanton Aargau hat „Empfehlungen“ für "Schulbauten [der] Volksschule" erlassen (datiert Mai 2018).

Abweichungen/ Ergänzungen wurden im Rahmen der Masterplanung ebenfalls berücksichtigt. Diese Abweichungen/ Ergänzungen wurden durch das Begleitgremium festgelegt.

Der Soll-Raumbedarf wurde in der Masterplanung (Auszug siehe Anhang A) definiert. Die entsprechenden Ausführungen sind der Masterplanung zu entnehmen.

4.4.2 Raumprogramm Machbarkeitsstudie / Konzept

Das konkrete Raumprogramm für die Machbarkeitsstudie / das Konzept ist dem Anhang C zu entnehmen.

Im Rahmen der Konzepterarbeitung wurde der Soll-Raumbedarf (Basis Masterplanung Schulrauminfrastruktur) geprüft, hinterfragt und konkretisiert. Folgendes wurde in Zusammenarbeit mit der Schule definiert:

- Die Klassenanzahl (Funktion A1; Fläche 72m²) wurde gemäss der Masterplanung wie folgt definiert:
 - Kindergarten: 0 Klassen
 - Primarschule: 12 Klassen + 1 Ausgleichszimmer
 - Sereal: 19 Klassen + 3 Ausgleichszimmer + 2 Kleinklassen
 - Bezirksschule: 26 Klassen + 2 Ausgleichszimmer + 3 Fachlehrzimmer
- Für die Primarschule sind Clusterbildungen zu realisieren.
- Die Sereal wird mit konventionellen Klassenzimmern realisiert. Eine Clusterbildung ist anzustreben.
- Die Bezirksschule wird nicht mit konventionellen Klassenzimmern, sondern in Form von Lernateliers (Funktion A2; 1 Lernatelier pro 70 SuS; Total 9 Lernateliers) mit einer Grundfläche von je 180m² umgesetzt.
Zugehörig dazu werden pro Lernatelier je zwei Inputräume (Funktion A3; Grundfläche je 72m²) und vier Kleingruppenzimmer (Funktion B1a) umgesetzt.
- Für sämtliche Klassenzimmer (inkl. Ausgleichszimmer und Kleinklassenzimmer) wird je ein Gruppenraum möglichst angrenzend zum jeweiligen Klassenzimmer realisiert (wenn möglich mit direktem Bezug / Türe). Es kann anstelle eines Gruppenraums je Klasse auch ein Grossgruppenraum für 2 Klassen realisiert werden.
- Für die Primarschule ist ein «Therapieraum PS» (Funktion B3) in der Grösse eines Grossgruppenraums umzusetzen.
- Es ist kein Psychomotoriktherapieraum (Funktion B4) auf der Schulanlage vorzusehen. Falls ein solcher für die Primarschule Wettingen realisiert wird, so sollte dieser möglichst zentral (auf heutiger Bezirksschule; nach Umnutzung zu Primarschule) realisiert werden.
- Die Anzahl der Räume für TTG (Funktionen nAL1-9) für die Bezirksschule wurden definiert (jeweils 2 Textilräume, 2 Gestaltungsräume, 2 Werkräume, jeweils zusätzlich die notwendigen Lager und Maschinenräume) sowie drei NT-Räume.
- Für das textile Gestalten (Funktion C1; 2 Räume) und das Werken (Funktion D1; 1 Raum) der PS wurde die Definition der Masterplanung bestätigt. Auch hier sind die zugehörigen Materialräume möglichst direkt angrenzend vorzusehen.
- Für die Sereal wurde der Bedarf der «Spezialräume» (Funktionen C, E, F, G und K) ebenfalls gemäss Masterplanung festgehalten. Es sind 2 Räume für das Textile Gestalten, jeweils 1 Raum für «Werkstatt Holz», «Werkstatt Metall» und «Kombiwerkstatt/Zeichnen+Gestalten» und drei Räume NT erforderlich.
- Es braucht kein «Informatik / Sprachlabor / Medienraum» (Funktion L) mehr, da davon aus gegangen wird, dass künftig eine 1:1-Ausstattung von Computern vorhanden ist.
- Insgesamt sind auf dem Gesamtareal drei Schulküchen (Funktion M) inkl. zugehörigem Theorieraum und Nebenräumen anzubieten.
- Total sind drei «Mehrzweck-/ Singsäle» (je 144m²) (Funktion P1) anzubieten – je 1x pro Schuleinheit (PS, Sereal und Bez).
- Auf dem Gesamtschulareal ist zudem eine Aula (288m²; Funktion P1a) zu verorten.
- Für alle Schulstufen ist ein «Aufenthalts-/Blockzeitenraum» (Funktion P2; Fläche in Abhängigkeit von Klassenzahl) anzubieten.
- Ursprünglich war vorgesehen, dass keine Schulbibliothek (weder für die Primar noch für die Oberstufe) erstellt wird. Die Gemeindebibliothek sollte ausgebaut und so eine Gesamtlösung angestrebt werden.

Die Bez arbeitet heute mit der Bibliothek "zusammen" und die Bez verfügt somit nur über eine kleine Bibliothek. Die Sereal hat aktuell eine Bibliothek in der Grösse eines Klassenzimmers.

Gemäss E-Mail der Schule vom 16.08.2023 soll im Oberstufenzentrum eine (kleine) Bibliothek eingeplant werden (Achtung: nicht in Plänen / Grobkostenschätzung enthalten!).

- Der Flächenbedarf des Lehrpersonenbereichs (Lehrerzimmer; Funktion R1) und der Arbeitsplätze (Lehrervorbereitung; Funktion R3) ist in Abhängigkeit der Klassenzahl definiert.
- Es ist je ein Schulleitungsbüro (Funktion R2) je Nutzungseinheit definiert. Die Büro's sind unterschiedlich gross (Co-Schulleitungen / mehrere Arbeitsplätze möglich).
- Es ist auf dem Gesamtareal eine zusätzliche Doppelturnhalle (Funktion V1) mit den erforderlichen Nebenräumen zu erstellen. Die bestehenden Turnhallen sind zu belassen.
- Die Definitionen Allwetterplatz (Funktion Z1) und Rasenspielfeld (Funktion Z2) sind dem Kapitel 4.5 zu entnehmen.
- Der bestehende Schulgarten (Funktion Z3) soll möglichst erhalten bleiben.
- Die Rahmenbedingungen betreffend «Parkplätze» (Funktion Z4) sind dem Kapitel 4.14 zu entnehmen (inkl. Option Tiefgarage).
- Für die Tagesstrukturen der Primarschule (Funktionen 02-1b+02b-2) sind die Rahmenbedingungen in Kapitel 4.6.2 festgehalten.
- Die Flächen für den Mittagstisch Oberstufe (Funktion 02b-1) sind definiert gemäss Masterplanung. Die weitergehende Definition (Option Mensa) ist dem Kapitel 4.6.3 zu entnehmen.
- Für die Schulsozialarbeit (SSA; Funktion 03) ist je Schule (PS, Sereal und Bez) je ein Zimmer à 36m² vorzusehen.
- Für die Informatik PS (Funktion 04) ist ein Raum in der Grösse eines Klassenzimmers erforderlich.
- Zudem ist ein «Sprachen-Zimmer (Englisch / Französisch)» (Funktion 05) für die PS notwendig.
- Es sind insgesamt 6 Musikkojen (Funktion 07) auf dem Gesamtareal vorzusehen.
- Für den Sonderpädagogischen Unterricht (IF/DaZ; Funktion 08) sind für die PS und die Sereal je 2 Räume in der Grösse von Grossgruppenräumen (36m²) erforderlich.
- Zudem sind für die Logopädie (Funktion 09) 2 Räume in derselben Grösse für die PS notwendig.
- Bei einem SL-Büro ist ein Sitzungszimmer (Funktion 10) à 20m² zu realisieren.
- Für die PS ist ein «Fachzimmer MuB und Rhythmik» (Funktion 16) in der Grösse eines Klassenzimmers erforderlich.
- Es ist ein «Förderraum» (Funktion Ex21; je 72m²) für die Sereal und die Bez aufzuzeigen.
- Zudem ist für die PS ein «Einstein»-Zimmer (Funktion Ex22; 36m²) notwendig.
- Optional wird die Fläche für einen «Snoezelen-Raum» sowie einen «Time-out-Raum» ausgewiesen (siehe Kapitel 7.7.1; dargestellt in Plänen des Konzeptansatzes 2, SH 6, 3.OG).
- Zudem wird eine Option «Mensa für Oberstufe» berücksichtigt (siehe Kapitel 4.6.3).
- Die bestehenden Flächen für die Hauswartung sind zu prüfen / zu belassen und genügend zusätzliche Räumlichkeiten in den Neubauten vorzusehen. In der Vorbereitung der Ausschreibung sind die konkreten Anforderungen zu definieren.

Die im Raumprogramm dargelegten Räume sind für die Führung der Schuleinheiten mit diesen Klassenanzahlen notwendig. Weitergehende Synergien mit anderen Schulanlagen sind nicht vorhanden. Weitere Räumlichkeiten, wie unter Kapitel 4.1 beschrieben, sind in der konkreten, projektspezifischen Planung zu beachten. Auch ist in der spezifischen Planung das Augenmerk auf den Aussenraum / den Freiraum zu legen (siehe Kapitel 4.5).

4.4.3 Raumprogramm späteres Ausbaupotenzial für Sereal und Bez

Gemäss Masterplanung wird je für 3 Klassen der Sereal und Bez (Bez in Lernlandschaften-Form) ein «späteres Ausbaupotenzial» in den Varianten ausgewiesen.

4.5 Aussenraum / Freiraum / Umgebung

Das Thema der Aussenraumgestaltung (Nutzung / Öffnung für die Bevölkerung) wurde in den Besprechungen zur Ausarbeitung der Konzeptansätze intensiv besprochen. Die Anforderungen müssen in der weiteren Planung präzisiert und umschrieben werden.

Zur Umgebung wurden im Rahmen der Konzeptansätze folgende Annahmen / Vorgaben getroffen:

4.5.1 Rasenspielfeld

Derzeit ist ein Rasenspielfeld vorhanden. Es sind nicht zwingend zwei Rasenspielfelder notwendig. Die Lage (und die Abmessungen) sind aber wichtig. Es ist zu definieren, ob und welches Rasenspielfeld über eine Flutlichtanlage verfügen soll.

4.5.2 Allwetterplatz

Heute sind diverse kleinere Allwetterplätze vorhanden. Aufgrund der vielen SuS auf der Schulanlage ist mind. 1 zusätzlicher Allwetterplatz zu schaffen.

Falls die Primarschule auf der Zirkuswiese situiert wird (variantenabhängig), so ist auch ein Allwetterplatz möglichst nahe zu realisieren.

4.5.3 Schnelllaufbahn

Die heutige Anlage genügt den Anforderungen. Es muss auch bei zunehmender Klassenzahl keine Vergrösserung / keine zusätzliche Anlage erstellt werden.

4.5.4 Weitsprung

Die heutige Anlage genügt den Anforderungen. Es muss auch bei zunehmender Klassenzahl keine Vergrösserung / keine zusätzliche Anlage erstellt werden.

4.6 Spezifische Rahmenbedingungen

4.6.1 Kindergarten

Es wurde definiert, dass zur „Schonung des Aussenraums“ und zur Vermeidung von zusätzlichen Dichtestress kein Kindergarten auf der Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese vorortet werden soll. Eine dezentrale Führung ist möglich, resp. bei der vorliegenden Aufgabenstellung sinnvoll.

4.6.2 Tagesstrukturen für die Primarschule

„Die Tagesstrukturen (für den 1. Kindergarten bis zur 6. Primarschule) müssen nicht zwingend auf den Schulanlagen (oder dezentralen Kindergärten) sein, sondern können auch in praktikabler Nähe zu den dezentralen Kindergartenstandorten situiert sein. Die Tagesstrukturen sind fester Bestandteil der Schulen. Es müssen umfassende Tagesstrukturangebote für alle Schülerinnen und Schüler möglich gemacht werden und die Zusammenarbeit des Schul- wie auch Tagesstrukturpersonals ist anzustreben.“

Auszug Masterplanung Schulrauminfrastruktur, Kapitel 5 «Schulmodell»:

Auf dem Areal Margeläcker ist derzeit ein Mittagstisch im Schulhaus Trakt 3 situiert.

«Im Rahmen der Schulraumplanung wurde auftragsgemäss keine Prognose für die Tagesstrukturen erstellt. Der Flächenbedarf pro Kind gemäss Qualitätsstandards der Gemeinde Wettingen zeigt schon heute einen Ausbaubedarf. Der Tagesstern Wettingen bietet im Auftrag der Gemeinde Wettingen Kindergartenkindern und Schülern bis zur 6. Klasse ein umfassendes familiengänzendes Betreuungsangebot an. Das Angebot umfasst verschiedene frei wählbare «zeitliche Module».» Auszug Masterplanung Schulrauminfrastruktur, Kapitel 11 «Tagesstrukturen»

Für die Tagesstrukturen ist folgende Fläche für die Primarschule vorzusehen:

240m² (120m² für Tagesstrukturen und 120m² für Mittagstisch; je 10m² pro Klasse)

Gemäss Masterplanung Schulrauminfrastruktur, Kapitel 11.4

4.6.3 Mensa für die Oberstufe (Sereal + Bez)

Raum Nr.:	Abk.	Bezeichnung	Anz.	m ² / Raum	NF m ² Gesamt
42.1	MEN	Mensa	1	525.1	525.1
N42.1.1		Mensa Aufenthalt	1	152.3	152.3
42.1.2	LAG	Möbellager	1	46.3	46.3
42.2	EAS	Office	1	153.6	153.6
42.2.1	EAS	Essensausgabe	1	72.5	72.5
42.3	KUM	Küche	1	8.8	8.8
42.3.1		Kochen	1	39.6	39.6
42.3.2		Küchenchef	1	18.9	18.9
42.3.3	LAG	Lager	1	45.2	45.2
42.4	KR	Kühlraum	1	20	20.0
42.4.1	SPR	Spülraum	1	19.7	19.7
42.5	GAD	Garderobe Personal	1	8.6	8.6
42.5.1		Umkleiden Herren	1	8.6	8.6
42.5.2		Umkleiden Damen	1	25.3	25.3
42.5.3		WC Herren	1	27.2	27.2
42.5.4		WC Damen	1	12.7	12.7
42.6.1		Kalte Küche	4	11.95	47.8
42.6.2		Rosten	1	10.3	10.3
42.6.3		Plonge	1	10.9	10.9
42.6.4		Kühlzellen	1	10.3	10.3
42.6.5		Stellplatz Rollmaterial	1	66.6	66.6
42.6.6		Tageslager ungekühlt	1	25.5	25.5
42.6.7		Kleinwäsche	1	27.2	27.2
42.6.8		non food			
42.6.9		Warenannahme			
42.6.10		Entsorgung			
Total Mensa					1383

Auszug Broschüre zum Bauprojekt, Stand 17.02.17; Masswerk Architekten AG

Optional wird gemäss Sitzung vom 27.06.2023 eine Mensa für die Oberstufe in der Gröszenordnung von der Burghalde, Baden in der Machbarkeitsstudie schematisch ausgewiesen. Das «Referenzprojekt» hat eine ähnliche SuS-Anzahl wie vorliegend und kann daher für Vergleichszwecke gut herangezogen werden.

Das Raumprogramm von Baden sieht wie links abgebildet aus.

4.6.4 Tagesschule für die Primarschule

Für die Tagesschule wurde in der Masterplanung davon ausgegangen, dass bei 12 PS-Klassen eine **zusätzliche Mittagstischfläche** angeboten werden soll, damit ein Tagesschulbetrieb angeboten kann. Gemäss Masterplanung Schulrauminfrastruktur, Kapitel 11.5

Folgendes ist in der Machbarkeit / im Konzept vorgesehen: **+160m²** Fläche für den Mittagstisch

4.6.5 Musikschule

Auf dem Areal Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese sollen künftig gesamthaft 6 Musikzimmer angeboten werden (gemäss Masterplanung Schulrauminfrastruktur, Kapitel 12.2; «Neubau» 5 Zimmer und «Margeläcker» 1 Zimmer).

4.6.6 Zivilschutzanlage (ZSA)

Die Gemeinde Wettingen verfügt über eine ausreichende Schutzplatzbilanz.

Für die bestehende Schulanlage sind genügend Schutzraumplätze unter dem Schulhaus 1 vorhanden (gemäss Bereichsleiter Werkhof, 07.08.2023). Die Sanitätshilfsstelle (oberer Pausenplatz) soll bestehen bleiben. Die Bereitschaftsanlage (mittlerer Pausenplatz) soll aufgehoben werden (Bewilligungen der Anträge beim Kanton noch hängig).

Neue ZSA

Schulhäuser sind grundsätzlich nicht Schutzraumbaupflichtig. Es kann also auf den Bau eines weiteren Schutzraumes verzichtet werden (Auskunft Roland Obrist, Kanton Aargau, E-Mail vom 25.01.2021).

4.7 GIS

Luftbild 2022



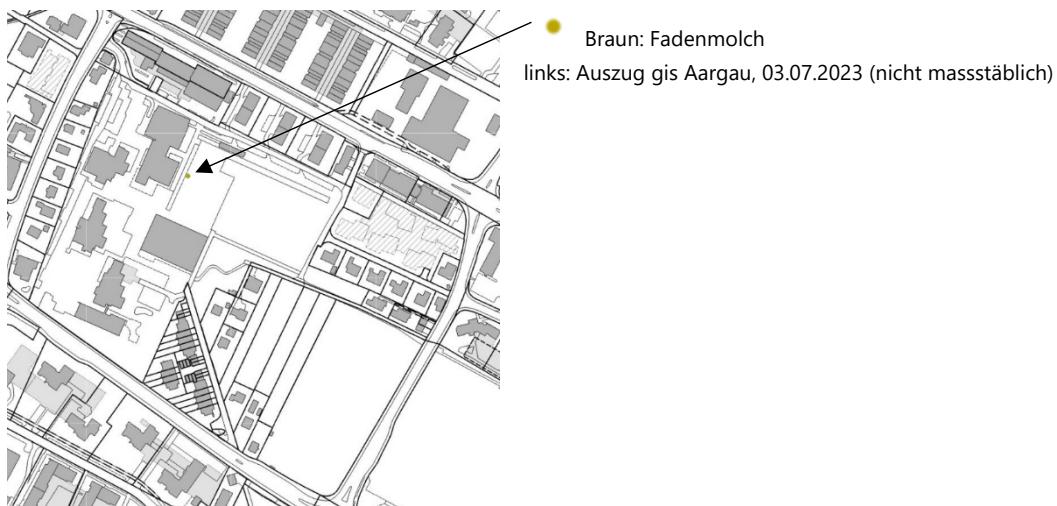
Auszug gis Aargau, 03.07.2023 (nicht massstäblich)

Abwasserkataster



Auszug gis Aargau, 03.07.2023 (nicht massstäblich)

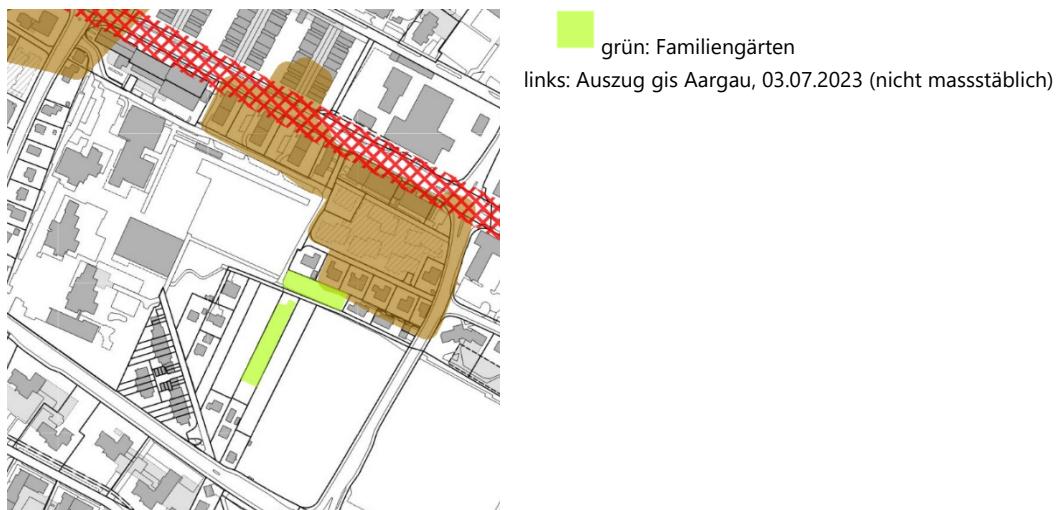
Amphibien



Braun: Fadenmolch

links: Auszug gis Aargau, 03.07.2023 (nicht massstäblich)

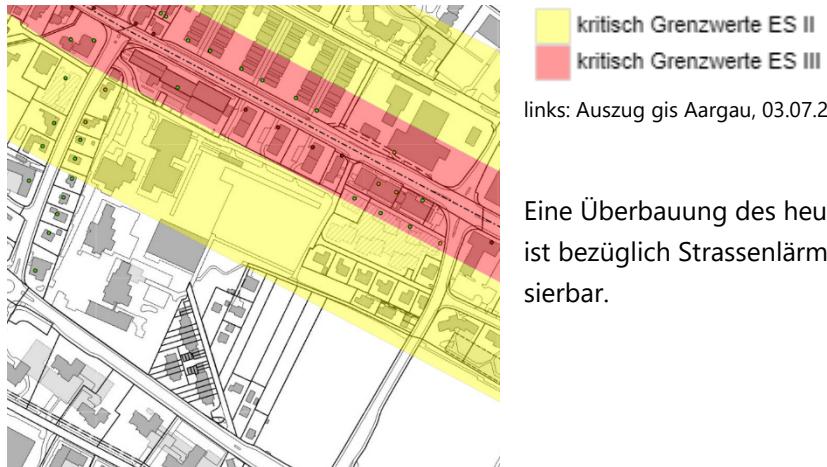
Prüfperimeter Bodenaushub



grün: Familiengärten

links: Auszug gis Aargau, 03.07.2023 (nicht massstäblich)

Strassenlärm

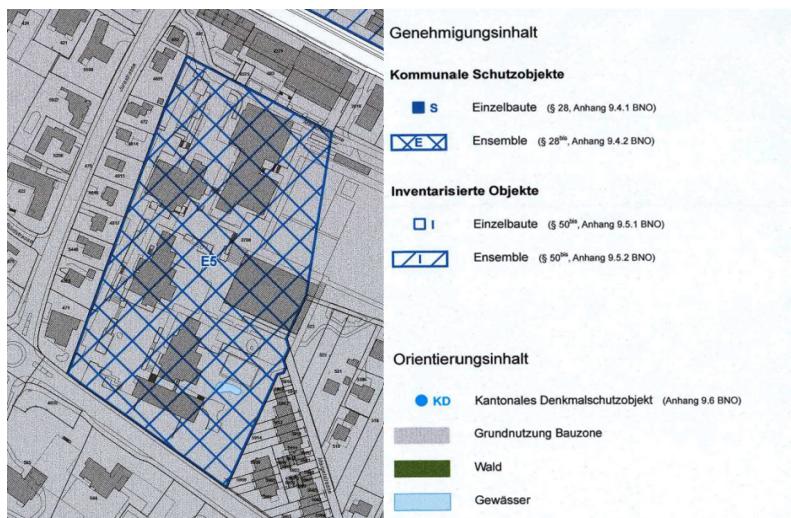


links: Auszug gis Aargau, 03.07.2023 (nicht massstäblich)

Eine Überbauung des heutigen Rasenspielfelds ist bezüglich Strassenlärm kritisch, jedoch realisierbar.

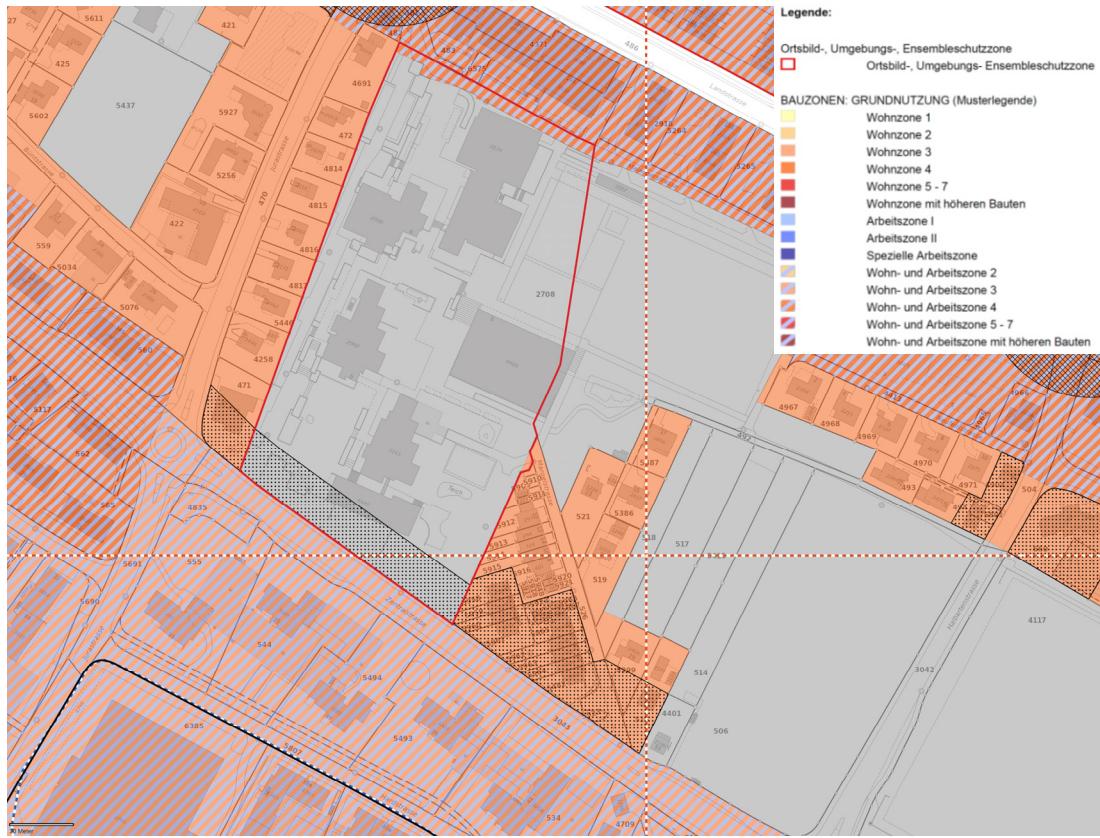
4.8 Baurecht

4.8.1 Bauzonenplan Schutzobjekte



Auszug Teiländerung Bauzonenplan Schutzobjekte (Ortsbild 1+2); nicht massstäblich

4.8.2 Zonenplan



Auszug Bauzonenplan (agis; 22.05.2023)

4.8.3 Parzelle Kat.-Nr. 2708 Schulanlage Margeläcker

Die Parzelle Kat.-Nr. 2708 weist eine Fläche von 41'098m² auf und liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA).

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Wettingen weist für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) folgende Vorgaben gemäss §17 aus:

- 1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.
- 2 Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

Auszug Bau- und Nutzungsordnung (BNO), §17

Bauzonen	VG	Ausnutzung			Gebäudehöhe m	Firsthöhe m	Grenzabstand m		Gebäudeabstand	Lärm-ES	BNO-§
		AZ	BZ (m ² /m ²)	GZ ⁽¹⁾			klein	gross			
Wohnzonen	HW2	2	0.40	--	8.4	--	3.5 m	H + [(L-10)/4] (max. 10.0m)	gemäss Baugesetz II ⁽²⁾	12-13	
	W2	2	0.50	--	8.0	--	3.5 m	H + [(L-10)/4] (max. 10.0m)	gemäss Baugesetz II ⁽²⁾	12-13	
	W3	2	0.65	--	11.0	--	5.0 m	H + [(L-10)/4] (max. 12.0m)	gemäss Baugesetz II ⁽²⁾	12-13	
Wohngewerbezone	WG2	2	0.50	--	8.0	--	3.5 m	H + [(L-10)/4] (max. 10.0m)	gemäss Baugesetz III	14	
	WG3	3	0.75	--	11.0	--	5.0 m	H + [(L-10)/5] (max. 10.0m)	gemäss Baugesetz III	14	
	WG4	4	0.90	--	14.0	--	5.0 m	H + [(L-10)/5] (max. 12.0m)	gemäss Baugesetz III	14	
Arbeitszone	A	--	--	4.5	0.15	14.0	--	4.0 m	gemäss Baugesetz III	15	
Industriezone	I	--	--	8.0	0.15	16.0	--	bis zu 10.0 m Gebäudehöhe: 4.0 m; ab 10.0 m GH: 4.0 m + [(H-10)/2]	gemäss Baugesetz IV	16	
Zone für öffentliche Bauten + Anlagen	OeB	--	--	--	--	--	--	--	II / III ⁽³⁾	17	

Auszug BNO

4.8.4 Weitere Parzellen im Betrachtungsperimeter in der Zone OeBA

Die (Haupt-)Parzelle Kat.-Nr. 2825 (Zirkuswiese) weist eine Fläche von 13'070m² auf und liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA). Folgende weiteren Parzellen liegen ebenfalls in der Zone OeBA:

Kat.-Nr.	Fläche	Eigentümer	Zone
492	502m ²	Einwohnergemeinde Wettingen (Erschliessung)	OeBA
506	13'070m ²	Einwohnergemeinde Wettingen	OeBA
514	1'878m ²	Römisch-Katholische Kirchengemeinde Wettingen	OeBA
517	2'048m ²	Katholische Kirchengemeinschaft Wettingen	OeBA
518	1'196m ²	Einwohnergemeinde Wettingen	OeBA
4401	453m ²	Einwohnergemeinde Wettingen	OeBA
5415	1'512m ²	Einwohnergemeinde Wettingen	OeBA
20'659m²			

4.8.5 Weitere Parzellen im Betrachtungsperimeter in der Zone W3

Kat.-Nr.	Fläche	Eigentümer	Zone
516	735m ²	Einwohnergemeinde Wettingen	W3
519	781m ²	Mirjam Margrit Arnold (1/3) + Stephan Josef Knecht (2/3)	W3
521	833m ²	Einwohnergemeinde Wettingen	W3
5299	602m ²	Hans Arnold, Margelstrasse 29	W3
5386	518m ²	Johannes Geissmann, Margelstrasse 28	W3
5387	607m ²	Anita Maria Geissmann, Margelstrasse 17	W3
4'076m²			

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Wettingen weist für die Zone W3 folgende Vorgaben aus:

Bauzonen	VG	Ausnutzung			Gebäudehöhe m	Firsthöhe m	Grenzabstand m		Gebäudeabstand	Lärm-ES	BNO-§
		AZ	BZ (m ² /m ²)	GZ ⁴⁾			klein	gross			
W3	2	0.65	--	--	11.0	--	5.0 m	H + [(L-10)/4] (max. 12.0m)	gemäss Baugesetz II ²⁾	12-13	

Auszug BNO

4.8.6 Grundbuchauszüge

In den Grundbuchauszügen (Auszüge vom 16.06.2023) für folgende Kat.-Nr. ist folgendes vermerkt:

Kat.-Nr.	Fläche	Eigentümer	Zone
Kat.-Nr. 506	13'070 m ²	3 Dienstbarkeiten (EWW AG), keine Grundlasten	
Kat.-Nr. 514	1'878 m ²	keine Dienstbarkeit, keine Grundlasten	
Kat.-Nr. 517	2'048 m ²	1 Dienstbarkeit (Kanalisation), keine Grundlasten	
Kat.-Nr. 518	1'196 m ²	1 Dienstbarkeit (Kanalisation), keine Grundlasten	
Kat.-Nr. 2708	41'098 m ²	2 Dienstbarkeiten (Fuss- und Fahrwegrecht, Näherbaurecht Gartenpavillon), keine Grundlasten	
Kat.-Nr. 5415	1'512 m ²	keine Dienstbarkeit, keine Grundlasten	

4.8.7 Erschliessungsplan "Teiländerung Margeläcker"

Der Erschliessungsplan "Teiländerung Margeläcker" wurde am 06.10.2016 vom Gemeinderat Wettingen beschlossen.



Auszug «Teiländerung Margeläcker», GR-Beschluss 06.10.2016 (nicht massstäblich)

Die Strassenlinie ist bis Kat.-Nr. 5387 bestehend. Dementsprechend ist die **Erschliessung der Parzellen Kat.-Nr. 5387 + 5386 sicherzustellen.**

Derzeit «trennen» vor allem diese beiden Parzellen die Zirkuswiese und die bestehende Schulanlage Margeläcker. Sinnvollerweise wäre eine «Arrondierung» der zwischenliegenden Parzellen (Zone W3) und eine Umzonung in die Zone OeBA anzustreben, um die Planungsmöglichkeiten zu erhöhen (u.a. zeitlich kritisch).

4.9 Ensembleschutz

Dem Anhang J1 ist der Bauinventar-Auszug des «kommunalen Ensembles» Margeläcker zu entnehmen. Ebenfalls ist dem Anhang J2 der entsprechende Bauinventar-Auszug (Margeläcker) zu entnehmen. Dies ist in der weiteren Planung zu beachten.

Ein Rückbau macht aus Sicht der Bausubstanzvernichtung (graue Energie) wenig Sinn, da das Ensemble teilweise relativ dicht bebaut ist (Aufstockungen erfolgt).

Es erfolgte eine Ersteinschätzung der möglichen Umnutzungen / Umbauten im Bestand (Konzeptansätze 1+2) durch das zuständige Mitglied der Ortsbildkommission Wettingen, Herr Emanuel Schoop (Besprechung mit Csaba Dul; 06.07.2023):

Die vorgesehenen marginalen Änderungen bei den Grundrissen stellen kein Problem dar.

4.10 Urheberrecht

Die Landis AG hat 2020 eine juristische Abklärung betreffend "urheberrechtlicher Aspekte betreffend der Vergabe im Zusammenhang mit baulichen Massnahmen an bestehenden Gebäuden" durch Schneider Rechtsanwälte erstellen lassen.

Das Fazit der Abklärungen kann wie folgt zusammengefasst werden:

Für ausgeführte Werke ist im Bundesgesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (URG) festgehalten, dass der Eigentümer diese grundsätzlich verändern darf, soweit er nicht vertraglich auf dieses Recht verzichtet hat. Konkret bedeutet dies, dass der Eigentümer eines Bauwerks grundsätzlich frei ist, ein Bauwerk abzubrechen, umzubauen, zu erweitern, zu sanieren etc. Der Eigentümer ist nicht verpflichtet, den Charakter des betreffenden Bauwerks zu wahren. Der ursprüngliche Architekt hat weder das Recht, eine Änderung zu verbieten, noch das Recht, eine Änderung selber vorzunehmen.

Wenn keine anderslautenden vertraglichen Bestimmungen vereinbart wurden, sind Renovationen sowie Um- bzw. Anbauten möglich, solange sie nicht die Persönlichkeitsrechte des Urhebers tangieren.

Ist der Urheber des ursprünglichen Bauwerks der Ansicht, dass die Renovation bzw. der Um- oder Anbau des Bauwerks seine Urheberrechte tangiert bzw. verletzt, so kann er sich nicht gegen die Ausschreibung als solche wehren. Vielmehr hat er auf dem zivilrechtlichen Klageweg seine Rechte einzufordern und auf diesem Weg der Bauherrin die geplante Änderung des Bauwerks untersagen zu lassen. Sollte dabei bestätigt werden, dass die geplante bauliche Massnahme die Persönlichkeit des ursprünglichen Urhebers verletzen, und daher die Realisierung des ausgeschriebenen Projekts nicht durchgeführt werden können, kann dies jedoch durchaus auch vergaberechtliche Konsequenzen haben.

4.11 Rahmenbedingungen des Bestands

4.11.1 Brandschutz

Es ist kein Brandschutzzgutachten des Bestands vorhanden.

4.11.2 Kanalisationaufnahmen (Instandsetzung Grundleitungen)

Für die bestehende Schulanlage ist eine Aufnahme der meisten vorhandenen Kanalisationspläne vorhanden (2009).

4.11.3 Behindertengerechtes Bauen

Bei Umbauten im Bestand ist die Behindertengerechtigkeit zu überprüfen und bei der konkreten Planung zu berücksichtigen.

4.11.4 Statik interne Umbauten / Umnutzungen

Es ist kein statisches Gutachten vorhanden.

4.12 Werterhaltung Bestandesbauten

4.12.1 Konzept

Mit dem "Bericht QC Gebäudediagnose" vom 03.08.2022 wurden pro Gebäude die instand zu setzenden Bauteile definiert.

Die gemäss Bericht ausgewiesenen Kosten sind grundsätzlich für die Sanierung notwendig. Eine Zurückstellung einzelner Elemente ist langfristig vermutlich nicht sinnvoll.

Aus Sicht der Werterhaltung wurde die Schulanlage Margeläcker im Rahmen der Masterplanung wie folgt beurteilt:

Anlage	Bezeichnung	Auszug Bericht QC Gebäudediagnose + Liste 'Liegenschaften Nutzung'		Zusammenstellung / Auswertung					
		Baujahr	Versicherungs- wert	Instandsetzungskosten 2021-2030		Instandsetzungskosten 2031-2040		Instandsetzungskosten 2041-2050	
				Total in CHF	CHF pro m3	Total in CHF	CHF pro m3	Total in CHF	CHF pro m3
Margeläcker	Schulhaus 1	1964	15'473'000	3'444'000	156	4'580'000	207	2'256'000	102
Margeläcker	Schulhaus 2	1969	11'672'000	427'000	22	3'405'000	179	1'157'000	61
Margeläcker	Schulhaus 3	2000	5'797'000	124'000	17	717'000	97	1'301'000	175
Margeläcker	Turnhallentrakt + SH 4	1966	16'196'000	1'496'000	60	3'066'000	124	130'000	5
Margeläcker	Spezialtrakt	1964	690'000	1'178'000	140	2'407'000	287	753'000	90

Auszug Margeläcker (Basis QC-Gebäudediagnosen) / Darstellung Landis AG (Details siehe Anhang I)

4.12.2 Geplante Arbeiten

In den kommenden Jahren sind auf der Schulanlage Margeläcker folgende Unterhaltsmassnahmen gemäss QC-Gebäudediagnose geplant:

Anlage	Bezeichnung	Massnahmenumfang / Definition QC	Vorläufige Planung 2021-2030									
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Margeläcker	Schulhaus 1	Umgebung Gebäudetechnik				827'000					1308'500	1308'500
Margeläcker	Schulhaus 2	Umgebung Gebäudetechnik				405'000					22'000	
Margeläcker	Schulhaus 3	Gebäudetechnik				124'000						
Margeläcker	Turnhallentrakt + SH 4	Gebäudefassade Gebäudetechnik Umgebung					1167'000				329'000	
Margeläcker	Spezialtrakt	Gebäudefassade Gebäudetechnik Umgebung				717'000					461'000	
Total			1	1	1	2073'000	1167'000	1	1	1	2120'500	1308'500
Gesamttotal												6'669'000

 Verschiebungen aufgrund Ablauf Masterplanung
 Verschiebungen gemäss Besprechung mit Abteilung Bau und Planung vom 11.08.2022

Eine allfällige (unabhängige) Umsetzung der Massnahmen wird durch die Abteilung Bau + Planung laufend geprüft. Weitergehende Sanierungsmassnahmen (auch 2030+) können / sollten im Zusammenhang mit dem Projekt «Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese» geplant und umgesetzt werden (Synergien, etc.). Eine entsprechende Abgrenzung ist zu definieren.

4.13 Möglichkeiten „Ersatz Zirkuswiese“

Derzeit wird die Zirkuswiese verschiedenartig genutzt. Wenn die Zirkuswiese für die Erweiterung der Schule entfällt, so wären folgende Optionen als «Ersatz Zirkuswiese» denkbar:

Art der Nutzung	Alternative
Parkplatz für grössere Veranstaltungen im Tägi, im Margeläcker oder der Region (z. B. Badenfahrt)	Veranstaltende passen ihr Konzept so an, dass die Anreise mit ÖV bevorzugt wird, da nur eine beschränkte Anzahl an Parkplätzen im Tägi angeboten werden kann.
Zirkus (Knie, Monti, das Zelt)	Es muss ein alternativer Standort gesucht werden.
Container für Altpapiersammlung	Es muss ein alternativer Standort gesucht werden.
div. einzelne Veranstaltungen (z. B. Manövriekurs Postauto AG)	Vernachlässigbar
Fahrende	Keine alternativen Standorte in Wettingen

4.14 Parkplätze

4.14.1 Mobilitätskonzept

Grössere Verkehrserzeuger Für Bauvorhaben mit 50 oder mehr Parkfeldern ist ein Mobilitätskonzept gemäss § 45^{ter} BNO zu erarbeiten. Davon befreit sind Bauvorhaben, die auf der Grundlage eines Gestaltungsplans realisiert werden, sofern die Anforderungen gemäss § 45^{ter} im Gestaltungsplan nachgewiesen sind. Vorbehalten bleibt § 45^{bis} Abs. 2.

links: Auszug Bau- und Nutzungsordnung (BNO), §45

Im Begleitgremium und bei der Besprechung mit den Schulleitungen vom 21.06.2023 wurde intensiv über die Anzahl und Art der Parkplätze gesprochen.

Für die Schule wäre es ein «Standortnachteil», wenn (zu) wenige Parkplätze erstellt würden. Zudem wurde über die Art der Parkierung gesprochen (Ober- und/oder Unterirdische Parkplätze). Unterirdische Parkplätze «schonen» die Aussenflächen und fördern die Attraktivität der Arbeitsplätze, sind aber bei den Erstellungskosten wesentlich aufwändiger.

4.14.2 Personenwagen

Die zusätzlichen Räume und die zusätzliche Turnhalle lösen einen Parkplatzmehrbedarf für das Gesamtareal Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese aus.

Parkfelder-Angebot in % der Richtwerte gemäss VSS-Norm SN 640 281							
Standorttyp	Wohnnutzung		Übrige Nutzungen				Parkfelder-Angebot für Personal / Besuchende / Kunden *
	min.	max.	min.	max.			
A	0%	< 70%	10%	40%			
B	50%	< 80%	20%	60%			
C	60%	< 90%	30%	80%			

* Hinweis: Diese Werte sind identisch mit der VSS-Norm SN 640 281, Tab. 3.

Der Parkplatzbedarf richtet sich nach der Vorgabe der Gemeinde Wettingen vom 01.02.2000 (Auszug siehe Anhang H). Grundlage der Berechnung sind die VSS-Normen mit dem zonenabhängigen Minderungsfaktor gemäss BNO. Die Schulanlage Margeläcker ist in der Zone B.

Auszug 9.3 Berechnung des Parkfelderangebots im vereinfachten Verfahren für Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung der autoarmen oder autofreien Nutzung (§ 45bis BNO)

Die Berechnung geht von einem heutigen SOLL-Bedarf von ca. 17 PP (min.) – 51 PP (max.) aus. Heute sind gesamthaft 49 PP auf dem Areal vorhanden.

Nach der Erweiterung der Schulanlage ist ein gesamter Parkplatzbedarf von ca. 30 PP (min.) – 91 PP (max.) vorhanden.

Dementsprechend ist der **Mehrbedarf** aufgrund der erweiterten Schulanlage **zwischen ca. 13 PP (min.) – 40 PP (max.).**

Diese Berechnungsgrundlage ist im Rahmen der Ausarbeitung der Rahmenbedingungen für das Konkurrenzverfahren (z.B. Studienauftrag) zu konkretisieren / verifizieren und die Handlungsmöglichkeiten zu prüfen.

4.14.3 Velos (SuS und Lehrpersonen) und Kickboards

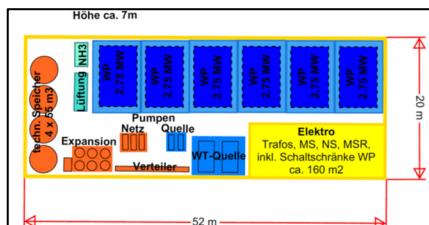
Die Anforderungen sind im Rahmen der Projektierung zu definieren.

4.15 Wärmeverbund

Energie Wettingen hat im Mai 2023 die Planungsangaben für eine Energiezentrale am Standort Zirkuswiese mitgeteilt.

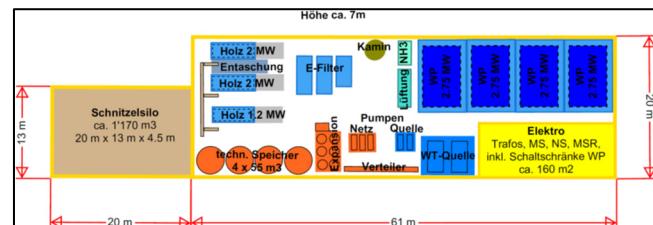
Falls die Nutzung des Flusswassers es zulässt, würde die Energiezentrale nur mit Flusswasser, respektive Wärmepumpen, betrieben werden. Falls ungenügend Grund- und Flusswasser nutzbar wäre, dann würde ein Teil der Leistung mit Holz zur Verfügung gestellt. Es wurden für beide Varianten entsprechende Grobpläne zur Verfügung gestellt, welche Grobschematisch in den verschiedenen Konzeptansätzen integriert sind.

Ein Entscheid über die Nutzung des Flusswassers dürfte gemäss Energie Wettingen bis ca. Mitte 2024 vorliegen.



Grobschema mit 100% WP

Quelle: Energie Wettingen



Grobschema mit WP+Holz

Quelle: Energie Wettingen

5 Konzeptansätze

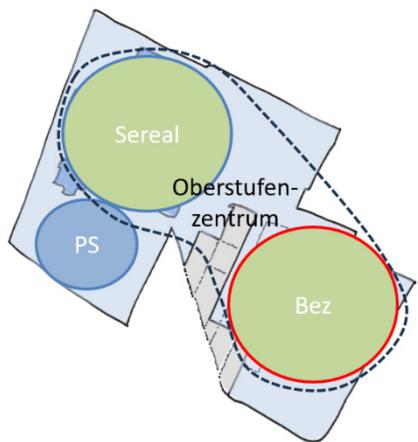
In einer ersten Phase wurden Konzepte mit verschiedenen Lösungsansätzen entwickelt (nachfolgend schematische Darstellungen).

5.1 Verortung im Bestand

Aus wirtschaftlichen Überlegungen müssen die Bestandesbauten der Schulanlage Margeläcker auch künftig für den Schulbetrieb genutzt werden.

Für die Schule ist die Schaffung von neuem Schulraum für die Bezirksschule (in Form von Lernateliers) priorität und für die Primarschule (Cluster) sekundär. Am ehesten im Bestand zu verorten ist aus Sicht der Schule die Sereal (mit betrieblichen Optimierungen).

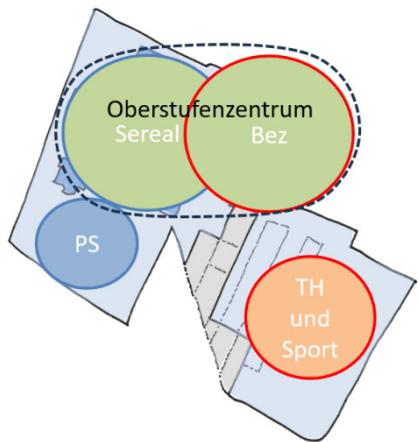
5.2 Konzeptansatz 1a «Neubau Bez»



Der Konzeptansatz 1a «Neubau Bez» geht davon aus, dass auf der Zirkuswiese ein Neubau für die Bezirksschule mit Lernlandschaften (sowie eine Doppelturnhalle) realisiert wird, um so die Oberstufenschulallage von Sereal und Bez zu ermöglichen.

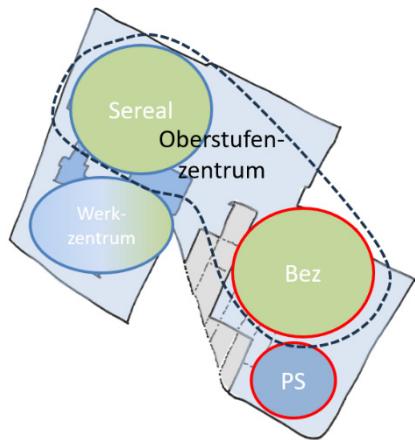
Die bestehenden Bauten auf dem Schulareal Margeläcker werden für die Nutzungen Sereal und PS verwendet.

5.3 Konzeptansatz 1b «Neubau Bez auf Rasenspielfeld»



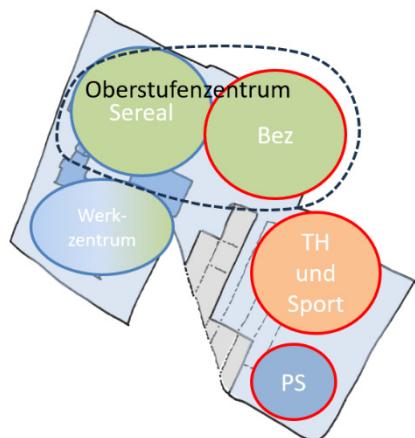
Der Konzeptansatz 1b «Neubau Bez auf Rasenspielfeld» verfolgt die Zielsetzung, dass die Weg-/Nutzungsbeziehungen der Oberstufe möglichst klein gehalten werden und so ein Oberstufenzentrum geschaffen werden kann. Der Neubau der Bez mit Lernlandschaften erfolgt auf dem heutigen Rasenspielfeld. Die räumliche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

5.4 Konzeptansatz 2a «Neubau Bez und PS»



Der Konzeptansatz 2a «Neubau Bez und PS» geht davon aus, dass wie bei der Variante 1a ein Bez-Neubau mit Lernlandschaften auf der Zirkuswiese erfolgt. Jedoch wird bei dieser Variante ebenfalls die Primarschule als Neubau auf der Zirkuswiese (sowie die notwendige Doppelturnhalle) erstellt. Die «freien» Flächen (da die Primarschule nicht im Bestand verortet wird) im bestehenden Margeläcker-Komplex werden für ein kombiniertes Werkzentrum für alle Schulstufen verwendet.

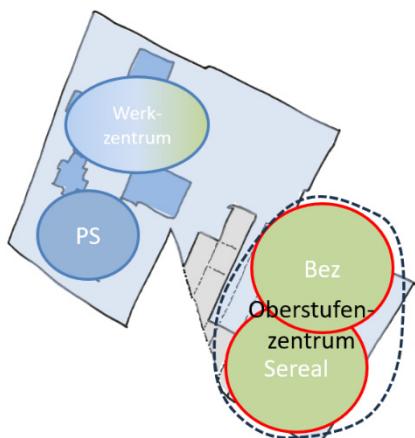
5.5 Konzeptansatz 2b «Neubau Bez auf Rasenspielfeld + PS»



Der Konzeptansatz 2b «Neubau Bez auf Rasenspielfeld und PS» 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 geführt wird.

Wie bei der Variante 1b kann nur ein (kleines) Rasenspielfeld auf der Gesamtschulanlage realisiert werden.

5.6 Konzeptansatz 3 «Neubau Bez und Sereal»



Dieser Konzeptansatz geht davon aus, dass die Bestandesräume für das Werkzentrum und für die PS genutzt werden. Die Klassenzimmer (und Lernlandschaften) für die Oberstufe werden auf der Zirkuswiese neu erstellt. Dies würde es ermöglichen, auch eine komplett spätere Anpassung des pädagogischen Konzepts der Sereal auf Lernlandschaften zu vollziehen.

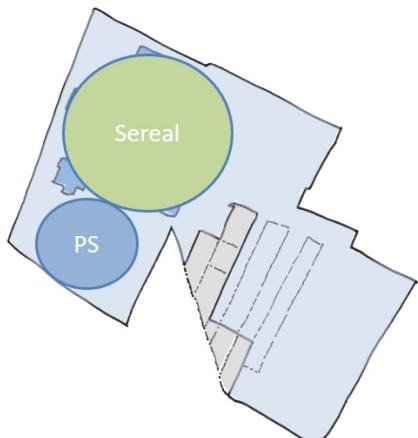
Eine «Variante 3b» wird nicht ausgeführt, da diese ähnlich den Variante 1b + 2b wäre.

6 Umnutzungen / Umbauten im Bestand

Zwingend sind die bestehenden Bauten mit einer möglichst sinnvollen Nutzungsdisposition zu verorten, um eine wirtschaftliche und nachhaltige Lösung zu erreichen. Um die bestehenden Bauten betrieblich möglichst optimal für die heutigen und künftigen Bedürfnisse (z.B. Gruppenräume bei Klassenzimmern; Clusterbildung, etc.) nutzen zu können, sind oftmals Umnutzungen und Umbauten im Bestand notwendig.

Verschiedene Möglichkeiten für interne Umbauten und Umnutzungen, welche als Grundlagen für die Konzeptansätze dienen, werden nachfolgend beschrieben. Plangraphische Grundrisse sind den Anhängen D1, E1 und F1 zu entnehmen.

6.1 Umnutzungen Konzeptansatz 1 Sereal-PS



Beim Konzeptansatz 1a+1b sind die beiden Nutzungen «Sereal» und «PS» im Bestand verortet. Die detaillierte Nutzungsdisposition ist dem Anhang D1 zu entnehmen.

Nachfolgend grob beschrieben sind die Umnutzungen / Umbauten:

SH 2+3 → Primarschule

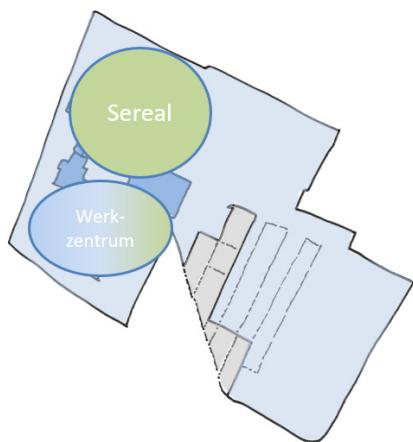
- SH 2: 9 PS-Klassen + 1 Ausgleichsklasse
- SH 3: 3 PS-Klassen sowie Tagesstrukturen
- SH 2: Schaffung Cluster (nutzbare Korridore) mittels Abtrennung Treppenhaus
- Ausser der Option Tagesschule (Mehrflächenbedarf Tagesstruktur) können alle Flächen der PS in den Trakten 2+3 verortet werden. Die „Option Tagesschule“ könnte mittels Zusatzvolumen in den Neubauten realisiert werden.

SH 1+4 sowie Spezialtrakt → Sereal

- SH 1: 16 Sereal-Klassen
- SH 1: Schaffung Cluster (nutzbare Korridore) mittels Abtrennung Treppenhaus
- SH 4: 3 Sereal-Klassen + 2 Kleinklassen
- Nicht sämtliche Nutzungen der Sereal können im Bestand verortet werden. Die zusätzlich notwendigen Nutzungen würden in den Neubauten realisiert (teilweise Nutzungs- synergie mit Bez vorhanden).

Anlässlich einer Besprechung vom 27.06.2023 wurde die Disposition mit der Schule besprochen. Es kann festgehalten werden, dass für die Schule diese Nutzungsdisposition möglich ist.

6.2 Umnutzungen Konzeptansatz 2 Sereal-Werkzentrum



Beim Konzeptansatz 2a+2b sind die beiden Nutzungen «Sereal» und «Werkzentrum» im Bestand verortet. Die detaillierte Nutzungsdisposition ist dem Anhang E1 zu entnehmen.

Nachfolgend grob beschrieben sind die Umnutzungen / Umbauten:

SH 2 → Werkzentrum

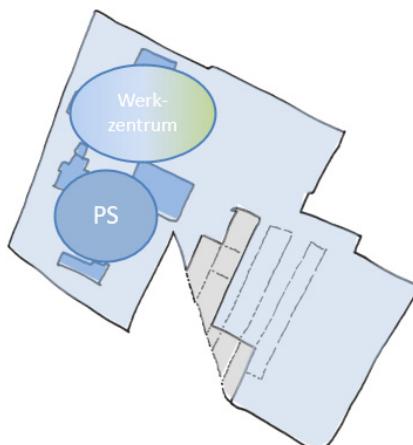
- SH 2: Werkzentrum für alle Schulstufen

SH 1, 3+4 sowie Spezialtrakt → Sereal

- SH 1: 16 Sereal-Klassen
- SH 1: Schaffung Cluster (nutzbare Korridore) mittels Abtrennung Treppenhaus
- SH 3: Sereal-Nutzungen
- SH 4: 3 Sereal-Klassen + 2 Kleinklassen

Anlässlich von Besprechungen vom 21.+27.06.2023 wurde die Disposition mit der Schule besprochen. Es kann festgehalten werden, dass für die Oberstufe ein Werkzentrum funktioniert. Für die Primarschule ist ein Werkzentrum vorstellbar, bedingt aber möglichst kurze Wege zu dem Schultrakt (ev. dezentrales Werkzentrum für PS; abhängig von Distanzen).

6.3 Umnutzungen Konzeptansatz 3 PS + Werkzentrum



Beim Konzeptansatz 3 sind die beiden Nutzungen «PS» und «Werkzentrum» im Bestand verortet. Die detaillierte Nutzungsdisposition ist dem Anhang F1 zu entnehmen.

Nachfolgend grob beschrieben sind die Umnutzungen / Umbauten:

SH 2+3 → Primarschule

- SH 2: 9 PS-Klassen + 1 Ausgleichsklasse
- SH 3: 3 PS-Klassen sowie Tagesstrukturen, Schulküche Bez
- SH 2: Schaffung Cluster (nutzbare Korridore) mittels Abtrennung Treppenhaus

SH 1 → Werkzentrum

- SH 1: Werkzentrum

SH 4 → Mittagstisch

- SH 4: Mittagstisch für alle Stufen

Anlässlich von Besprechung vom 23.08.2023 wurde die Disposition mit der Schule, resp. mit LehrerInnen-Vertreter besprochen. Es kann festgehalten werden, dass dies grundsätzlich denkbar ist, bezüglich Dichtestress im Neubauvolumen (Zirkuswiese) jedoch Vorbehalte bestehen.

7 Überprüfung Machbarkeit

Nachfolgend werden die unter Kapitel 5 definierten Konzeptansätze einer weitergehenden Vertiefung (grobe Machbarkeitsstudie) unterzogen.

Plangraphisch sind die Konzeptansätze / Varianten den Anhängen D, E und F zu entnehmen.

7.1 Modularität, Funktionalität und Flexibilität

Funktionalität

Funktionale Gebäude mit der entsprechenden Raumanordnung sind für den Betrieb und somit auch für die Betriebskosten wichtig.

Modularität

Aufgrund der Anforderungen des Raumprogramms (Schulraum und Turnhallen) sind "Standardlösungen" nicht machbar. Für die Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit positiv sind kompakte Gebäudevolumen mit geringem Fussabdruck.

Flexibilität

Flexible Raumstrukturen (Grundrisse, welche spätere Veränderungen zulassen) sind mit der Ausschreibung vorzugeben.

Nachträgliche Aufstockung / Anbau / Erweiterung

Mit den Bewertungskriterien wurde das "spätere Erweiterungspotenzial" bereits in der Variantenbewertung und bei den dargestellten Varianten für die Sereal und die Bez berücksichtigt.

7.2 Konzeptansatz / Variante 1a «Neubau Bez»

Der Bestand wird umgenutzt / umgebaut und die Nutzungen «Sereal» und «PS» darin verortet.

Auf der Zirkuswiese wird folgendes umgesetzt:

- Neubau einer zusätzlichen Doppelturnhalle
- Neubau (vorliegend dargestellt: 2 Baukörper) für die Bezirksschule (Lernlandschaften) sowie Sereal
- Zusätzliches Rasenspielfeld (Option Kunstrasen)
- Neuer / zusätzlicher Allwetterspielplatz
- Oberirdische Parkierung für 40 PW (Option unterirdische Parkierung)

Zusätzlich optional ist auf dem Situationsplan folgendes enthalten:

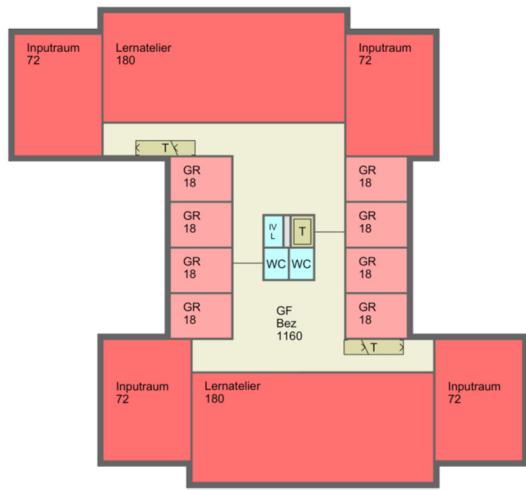
- Mensa für Oberstufe im Zentrum der Anlage als Solitärbau (Raumprogramm analog Burghalde, Baden) → siehe Kapitel 7.7.3



Auszug Situation (nicht massstäblich), Pläne siehe Anhang D2

Grundsätzlich sollte die Zufahrt zwecks Parkierung gemäss Abteilung Bau und Planung über die Halbartenstrasse möglich sein.

Neubau Schulhaus 5+6 Bez (+ Sereal)



Grundriss SH 6, 1.OG (nicht massstäblich)

Die SH 5 + 6 beinhalten je 5 Vollgeschosse (EG-4.OG) sowie eine Teilunterkellerung. Zudem ist vorgesehen, dass einer dieser Baukörper zusätzlich aufgestockt werden könnte, um das spätere Ausbaupotenzial Sereal und Bez abzudecken.

Neubau Doppelturnhalle

Die dargestellte Doppelturnhalle entspricht einer Magglinger-Norm Typ A Halle (inkl. sämtliche erforderlichen Nebenräumen wie Geräteräumen, Garderoben, WC's, etc.)

Umgebung

Die Umgebung beinhaltet ein zusätzliches Rasenspielfeld mit den grosszügigen Abmessungen 90m x 45m. Die Option eines Kunstrasenplatzes (anstelle Rasenspielfeld) direkt bei der neuen Doppelturnhalle besteht. Die Parkierung erfolgt von der Halbartenstrasse her. Die Schaffung eines zusätzlichen Allwetterplatzes sowie einer Weit- oder Hochsprunganlage wäre möglich.

Die vorhandene «Unterteilung» des Gesamtareals aufgrund der Erschliessung der Parzellen Kat.-Nr. 5387 + 5386 ist in der weiteren Planung zu thematisieren / zu klären.

Weitere

- Option «Mensa»: siehe Kapitel 7.7.3
- Option «Tiefgarage»: siehe Kapitel 0
- Mögliche Energiezentrale: siehe Kapitel 4.15

Die beiden Nebauvolumen für die Schule beinhalten alle Räume für die Bezirksschule (in Form von Lernateliers) und ergänzende Räume für die Sereal (u.a. Singsaal, mit Bez zusammenhaltbar zu «zweiter» Aula); Schulküche, Mittagstisch, Ausgleichsklassen, Text. Gestalten, etc.).

Das Regelgeschoss eines Neubaus beinhaltet zwei Lernateliers. Direkt angrenzend sind die beiden zugehörigen Inputräume verortet.

Zudem sind je Lernlandschaft vier Gruppenräume (GR) vorhanden. Die Korridorfläche könnte als «Palavrium» für den Austausch unter den SchülerInnen dienen.

7.3 Konzeptansatz / Variante 1b «Neubau Bez auf Rasenspielfeld»

Grundsätzlich ist die Variante deckungsgleich wie die Variante 1a, jedoch werden die «schulischen» Neubauten auf dem heutigen Rasenspielfeld verortet (nicht auf Zirkuswiese).



Auszug Situation (nicht massstäblich), Pläne siehe Anhang D3

Umgebung

Der massgebende Unterschied der Varianten 1a+1b ist im Außenraum zu finden. Es wird lediglich ein (peripheres) Rasenspielfeld geschaffen. Das heutige Rasenspielfeld auf dem Areal Margeläcker wird vollständig überbaut.

Auf der Zirkuswiese wird lediglich eine neue Doppelturnhalle, die zusätzliche Parkplatzinfrastruktur (oberirdisch; optional unterirdisch) sowie ein «Sportausszenbereich» mit Rasenspielfeld (90m x 45m; optional Kunstrasen) und Allwetterplatz geschaffen.

Die Variante weist eine «Reservefläche» im südlichen Bereich der Zirkuswiese aus.

Schulbetrieblich sind sämtliche SuS der PS, der Sereal und der Bez auf dem Areal Margeläcker angesiedelt. Betrieblich sind die Einheiten Sereal und Bez nahe zusammen, weshalb von einem Oberstufenzentrum gesprochen werden könnte.

7.4 Konzeptansatz / Variante 2a «Neubau Bez und PS»



Auszug Situation (nicht massstäblich), Pläne siehe Anhang E2

Der Bestand wird umgenutzt / umgebaut und die Nutzungen «Sereal» und «Werkzentrum» darin verortet.

Auf der Zirkuswiese wird folgendes umgesetzt:

- Neubau einer Primarschule für 12 PS-Klassen (vorliegend dargestellt: südseitig, mit der Überlegung der Optimierung der Schulweglänge)
- Neubau einer zusätzlichen Doppelturnhalle (vorliegend dargestellt: Doppelturnhalle zwischen PS und Oberstufe als räumlicher «Puffer»)
- Neubau (vorliegend dargestellt: 2 Baukörper) für die Bezirksschule (Lernlandschaften)
- Zusätzliches Rasenspielfeld (Option Kunstrasen)
- Neuer / zusätzlicher Allwetterspielplatz
- Oberirdische Parkierung für 40 PW (Option unterirdische Parkierung; in Var. 1a dargestellt)

Zusätzlich optional ist auf dem Situationsplan folgendes enthalten:

- Mensa für Oberstufe im Zentrum der Anlage als Solitärbau (Raumprogramm analog Burghalde, Baden) → siehe Kapitel 7.7.3

Neubau Schulhaus 5+6 Bez + Sereal

Analog Variante 1a.

Neubau Schulhaus 7 Primarschule



Die Clusterform (sinngemäss SH Staffeln; Luzern; siehe Kapitel 4.2) ist im Bereich der Klassenzimmer mit den zwischenliegenden, flexibel nutzbaren Grossgruppenräumen (GGR) gut zu erkennen.

Grundriss SH 7, 1.OG (nicht massstäblich)

Neubau Doppelturnhalle

Die dargestellte Doppelturnhalle entspricht einer Magglinger-Norm Typ A Halle (inkl. sämtliche erforderlichen Nebenräumen wie Geräteräumen, Garderoben, WC's, etc.).

Umgebung

Die Umgebung beinhaltet ein zusätzliches Rasenspielfeld mit den Abmessungen 60m x 30m. Die Option eines Kunstrasenplatzes (anstelle Rasenspielfeld) direkt bei der neuen Doppelturnhalle besteht. Die Parkierung erfolgt von der Halbartenstrasse her. Die Schaffung eines zusätzlichen Allwetterplatzes sowie einer Weit- oder Hochsprunganlage wäre möglich.

Die vorhandene «Unterteilung» aufgrund der Erschliessung der Parzellen Kat.-Nr. 5387 + 5386 ist in der weiteren Planung zu thematisieren / zu klären.

Weitere

- Option «Mensa»: siehe Kapitel 7.7.3
- Option «Tiefgarage»: siehe Kapitel 0
- Mögliche Energiezentrale: siehe Kapitel 4.15

7.5 Konzeptansatz / Variante 2b «Neubau Bez auf Rasenspielfeld + PS»

Grundsätzlich ist die Variante deckungsgleich wie die Variante 2a, jedoch werden die «schulischen» Neubauten auf dem heutigen Rasenspielfeld verortet (nicht auf Zirkuswiese).



Auszug Situation (nicht massstäblich), Pläne siehe Anhang E3

Umgebung

Der massgebende Unterschied der Varianten 2a+2b ist im Außenraum zu finden. Es wird lediglich ein Rasenspielfeld auf dem Gesamtareal zur Verfügung stehen. Das heutige Rasenspielfeld auf dem Areal Margeläcker wird vollständig überbaut.

Auf der Zirkuswiese wird lediglich ein neues Primarschulhaus sowie eine neue Doppelturnhalle realisiert. Zusätzlich wird die Parkplatzinfrastruktur (oberirdisch; optional unterirdisch) sowie ein «Sportausszenbereich» mit Rasenspielfeld (optional Kunstrasen) und Allwetterplatz geschaffen.

Schulbetrieblich ist die Sereal und die Bez auf dem Areal Margeläcker angesiedelt. Betrieblich sind die Einheiten Sereal und Bez nahe zusammen, weshalb von einem Oberstufenzentrum gesprochen werden könnte.

7.6 Konzeptansatz / Variante 3 «Neubau Bez + Sereal»

Der Bestand wird umgenutzt / umgebaut und die Nutzungen «Werkzentrum» und «PS» darin verortet.

Auf der Zirkuswiese wird folgendes umgesetzt:

- Neubau einer zusätzlichen Doppeltturnhalle
- Neubau (vorliegend dargestellt: 2 Baukörper) für die Bezirksschule (Lernlandschaften) sowie Sereal (Konventionell / Cluster möglich, (späterer) Umbau zu Lernlandschaften ebenfalls möglich)
- Zusätzliches Rasenspielfeld (Option Kunstrasen)
- Neuer / zusätzlicher Allwetterspielplatz
- Oberirdische Parkierung für 40 PW (Option unterirdische Parkierung)

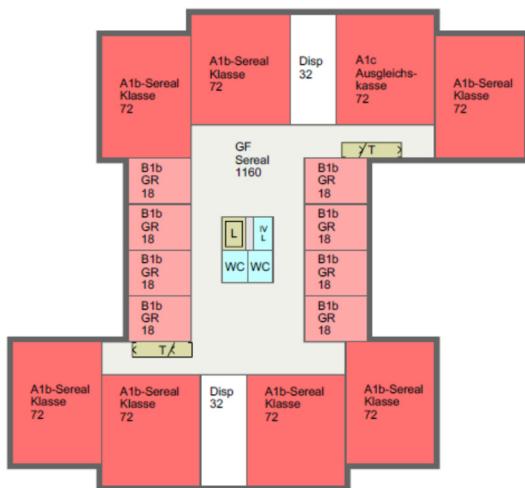
Zusätzlich optional ist auf dem Situationsplan folgendes enthalten:

- Mensa für Oberstufe im Zentrum der Anlage als Solitärbau (Raumprogramm analog Burghalde, Baden) → siehe Kapitel 7.7.3



Auszug Situation (nicht massstäblich), Pläne siehe Anhang F2

Neubau Schulhaus 5+6 Bez + Sereal



Grundriss SH 5, 2.OG Sereal (nicht massstäblich)

Die SH 5 + 6 beinhalten 5, resp. 6 Vollgeschosse (EG-4.OG, resp. 5.OG) sowie eine Teilunterkellerung. Zudem ist vorgesehen, dass einer dieser Baukörper zusätzlich aufgestockt werden könnte, um das spätere Ausbaupotenzial Sereal und Bez abzudecken.

Neubau Doppelturnhalle

Die dargestellte Doppelturnhalle entspricht einer Magglinger-Norm Typ A Halle (inkl. sämtliche erforderlichen Nebenräumen wie Geräteräumen, Garderoben, WC's, etc.)

Umgebung

Die Umgebung beinhaltet ein zusätzliches Rasenspielfeld mit den grosszügigen Abmessungen 90m x 45m. Die Option eines Kunstrasenplatzes (anstelle Rasenspielfeld) direkt bei der neuen Doppelturnhalle, besteht. Die Parkierung erfolgt von der Halbartenstrasse her. Die Schaffung eines zusätzlichen Allwetterplatzes sowie einer Weit- oder Hochsprunganlage wäre möglich.

Die vorhandene «Unterteilung» des Gesamtareals aufgrund der Erschliessung der Parzellen Kat.-Nr. 5387 + 5386 ist in der weiteren Planung zu thematisieren / zu klären.

Weitere

- Option «Mensa»: siehe Kapitel 7.7.3
- Option «Tiefgarage»: siehe Kapitel 0
- Mögliche Energiezentrale: siehe Kapitel 4.15

7.7 Optionen

7.7.1 Mehrfläche Tagesschule Primar

Es wurde eine «Mehrfläche» im Raumprogramm festgehalten und in den Machbarkeitsplänen ausgewiesen, um einen Tagesschul-Betrieb bezüglich der Verpflegung über den Mittag (Essen «in Schichten») zu ermöglichen.

Die beiden Neubauvolumen für die Schule beinhalten alle Räume für die Bezirksschule (in Form von Lernateliers) und die Sereal (Konventionell / Cluster möglich, (späterer) Umbau zu Lernlandschaften ebenfalls möglich).

Das Regelgeschoss eines Neubaus beinhaltet zwei Lernateliers. Direkt angrenzend sind die beiden zugehörigen Inputräume verortet.

Zudem sind je Lernlandschaft vier Gruppenräume (GR) vorhanden. Die Korridorfläche könnte als «Palavrium» für den Austausch unter den SchülerInnen dienen.

7.7.2 Snoezelen- und Time-out-Raum

Die beiden zusätzlichen Räume, welche der Sereal dienen sollen, wurden an der Sitzung vom 27.06.2023 definiert. Der Mehrflächenbedarf beläuft sich auf ca. $72\text{m}^2 + 18\text{m}^2 = 90\text{m}^2$. Schulbetrieblich wären diese Räume für den Betrieb wünschenswert.

Die Räume müssen nicht zwingend direkt beim Sereal-Trakt mit den Klassenzimmern angeordnet werden, sollen aber auf der Gesamtschulanlage situiert werden. Die entsprechenden Mehrkosten werden separat ausgewiesen.

7.7.3 Mensa für Oberstufe (Sereal+Bez)

Optional könnte, z.B. im Zentrum der Anlage als Solitärbau (bei den Varianten aufgezeigt; in diesem Bereich ist der «Abwasserkataster» zu beachten) oder in einen Neubau integriert, eine Mensa realisiert werden.



Bildquelle: <https://www.badenertagblatt.ch/aargau/baden/baden-essen-wird-teurer-mensa-im-schulhaus-burghalde-wird-nicht-so-gut-genutzt-wie-erwartet-id.2413333>

Bild: Mensa Burghalde, Baden (Eröffnung 2021)

Das Raumprogramm (siehe Kapitel 4.6.3) dafür wurde nicht abschliessend definiert. Als Annäherung / Beispiel wurde die Mensa der Schulanlage Burghalde (betrieben durch SV Restaurant) in Baden beigezogen.

Zentral dabei ist, dass die im «Grundraumprogramm» vorgesehenen Räume «Mittagstisch Oberstufe» (Funktion 02b-1) entfallen und dafür eine zentrale Mensa erstellt würde.

Der «Mittagstisch Oberstufe» ist nicht betreut vorgesehen und beinhaltet lediglich z.B. Mikrowellen zur Mahlzeitenerwärmung.

Bei der Mensa hingegen würde ein professioneller Betrieb installiert werden. Es wäre zu definieren, für welche Kapazitäten dieser ausgelegt werden sollte und ob z.B. auch der Lehrkörper verpflegt werden könnte (Attraktivität Arbeitsplatz? Separation?).

Falls eine solche Option gezogen würde, so wären grundlegende Anpassungen in der Nutzungsdisposition notwendig (z.B. auch Aufenthalts-/Blockzeitenraum (Funktion P2) könnte in der Mensa integriert werden).

Im konkreten Raumprogramm für die Weiterplanung sind die Nutzungsbeziehungen und Anforderungen genau zu definieren / umschreiben.

7.7.4 Kunstrasen (anstelle Rasenspielfeld)

Allenfalls könnte, um die Nutzungsmöglichkeiten zu erhöhen, ein Rasenspielfeld als Kunstrasen ausgeführt werden.

7.7.5 Tiefgarage (anstelle oberirdische Parkplätze)



Sinnbildlich für alle Varianten wird bei der Variante 1a eine mögliche Setzung einer Tiefgarage aufgezeigt. Wesentlich dabei ist, dass die Situierung einer potentiellen Energiezentrale berücksichtigt wird. Wenn möglich sollte die Tiefgarage unter einen Neubau zu liegen kommen, damit die Versickerung möglichst nicht beeinträchtigt wird. Allenfalls könnte die Tiefgarage z.B. auch unter dem Allwetterplatz (Variante A) oder dem Pausenplatz (Hartfläche, Variante B) zu liegen kommen.

links: Schemaplan Tiefgarage bei Variante 1a; blau = Tiefgarage

7.8 Energiezentrale Wärmeverbund

Allenfalls wird auf dem Areal eine Energiezentrale realisiert (siehe Kapitel 4.15). Deren Lage ist in der weiteren Projektierung, resp. im Konkurrenzverfahren zu berücksichtigen / zu definieren. Schematisch wurde die Lage einer Energiezentrale in der Machbarkeit berücksichtigt / dargestellt.

7.9 Umnutzungen / Umbauten im Bestand

Die entsprechenden Umnutzungen je Konzeptansatz / Variante sind dem Kapitel 6 zu entnehmen.

7.10 Raumprogramm

Die dargestellten Konzeptansätze / Varianten decken den Soll-Raumbedarf (gemäss Kapitel 4.4.2) ab. Es sind nur marginale Abweichungen bei den dargestellten Varianten zum Soll-Raumprogramm vorhanden. Diese liegen grösstenteils im Bereich der Umnutzungen im Bestand.

Optional wurden unter anderem die Themen «Mehrfläche Tagesschule Primar», «Mensa Oberstufe» und «Snoezelen- und Time-out-Raum Oberstufe» behandelt.

Als späteres Erweiterungspotenzial wurden für die Sereal 3 Klassen ausgewiesen / berücksichtigt und für die Bezirksschule eine zusätzliche Lernlandschaft (entspricht 3 Klassen).

7.11 Feedback / Beurteilung der Konzeptansätze durch Schule

Gemäss Sitzung mit den SchulleiterInnen / Nutzerschaft vom 21.06.2023 werden die Nutzungsdispositionen der Konzeptansätze 1a, 1b, 2a + 2b wie folgt beurteilt:

- Ein Werkzentrum wird als Möglich erachtet. Dies erlaubt eine zentrale Materialablage.
- Für die 1.-3. PS-Klasse sind die Wege in ein allfälliges (peripheres) Werkzentrum sehr weit (nicht optimal)
- Allwetterspielplatz und Rasenspielfeld sind wichtig. Grundsätzlich sollte viel Grundfläche vorhanden sein.

- Ein Neubau sollte idealerweise auf der Zirkuswiese zu liegen kommen (nicht auf heutigem Rasenspielfeld).
- NT sollten in Schulhäusern sein (nicht in möglichem Werkzentrum) [Anmerkung: in Machbarkeit: Var. 2: 3 NT Sereal im Werkzentrum, 2 davon bereits bestehend / Var. 3: 6 NT Sereal und Bez im Werkzentrum]
- BG: kann in Werkzentrum sein
- Für die Schule sind bezüglich Lage der Primarschule (in Neubau oder Bestand) alle Konzeptansätze denkbar. Die Durchmischung bezüglich Aussenraum wird bereits heute mit einer «Linie» auf dem Belag klar geregelt. Dies funktioniert gut.
- Die Sereal kann gemäss SL (21.06.23) im Bestand geschult werden. Die Räume des Bestands genügen heute den Anforderungen.
- Eine allfällige **Stufendurchmischung** Sereal-Bez (abhängig von dem künftigen Pädagogischen Konzept) kann mit der vorliegenden Situation mit Bestandesbauten und Neubauten gut erfolgen und ist daher für die Sereal und Bezirksschule gut.

An einer Sitzung mit VertreterInnen der Lehrerschaft und SSA vom 23.08.2023 wurde neben den obigen Konzeptansätzen zudem die Nutzungsdispositionen des Konzeptansatzes 3 beurteilt:

- Grundsätzlich wurde durch die VertreterInnen der Lehrerschaft das bestehende pädagogische Konzept hinterfragt. Nicht alle LehrerInnen sind für die Umstellung auf das Modell Lernlandschaften. Der künftige Schulraum soll verschiedene pädagogische Ansätze ermöglichen. Alle aufgezeigten Konzeptansätze würden dies zulassen.
- Gemäss VertreterInnen der Lehrerschaft ist die Laufdistanz für SuS der PS zu einem allfälligen (peripheren) Werkzentrum machbar (entgegen Beurteilung der SL).
- Der Konzeptansatz 3 könnte zu einem Dichtestress auf dem neuen Schulareal führen.
- Die LehrerInnen-Vertretungen weisen darauf hin, dass bei einer so grossen Schulanlage die Anonymität grösser wird und dies eine grosse Herausforderung darstellt. Für die Schulsozialarbeit ist es wichtig, dass die Identifikation für die SuS möglichst gefördert werden kann.
- Der Aussenraum für die PS ist ein wichtiges Element.
- Für den Turnunterricht wäre nicht nur eine zusätzliche Doppelturnhalle, sondern eine Dreifachturnhalle wünschenswert. Dies würde organisatorische Vorteile mit sich bringen. Dabei könnte sich am Beispiel des Neubaus der Kanti Wettingen orientiert werden.
- Neben der Auto-Parkierung ist auch ein Augenmerk auf die Velo-Parkierung zu richten.

7.12 Zu beachten bei weiterer Planung

Gemäss Sitzung mit den SchulleiterInnen / Nutzerschaft ist folgendes in der weiteren Planung zu beachten:

- Der Parkplatzsituation soll die notwendige Aufmerksamkeit geschenkt werden. Es besteht der Wunsch nach vielen Parkplätzen (unterirdisch).
- Begrifflichkeit Oberstufenzentrum = Schulanlage Zyklus 3 (und PS) und oder auch Zyklus 3 Zentrum
- Vorteil- und Nachteil von Anonymität sind zu thematisieren.
- Raucherbereich für Lehrpersonen ausscheiden

7.13 Ensembleschutz

Die Vorgaben betreffend «Ensembleschutz» (siehe Kapitel 4.9) sind in der entsprechenden weiteren Planung zu beachten.

8 Grobkostenschätzung ($\pm 25\%$)

Um die Gesamtkosten der notwendigen Massnahmen aufgrund der Machbarkeitsstudie / Konzeptansätze abschätzen zu können, wird nachfolgend eine Grobkostenschätzung je Konzeptansatz / Variante erstellt.

8.1.1 Referenzobjekte

- Referenzobjekt Landis AG für schulischen Erweiterungsbau:
Volumen: 6'848m³; Kosten BKP 2: CHF 840/m³; Baukredit: CHF 7.4 Mio.
Kosten pro m³ BKP 1-9: CHF 1'080/m³
- Referenzobjekt Landis AG für schulischen Erweiterungsbau (ohne Turnhalle):
Volumen: 19'246m³; Kosten BKP 2: CHF 750/m³; Baukredit: CHF 19.3 Mio.
Kosten pro m³ BKP 1-9: CHF 1'000/m³
- Referenzobjekt Landis AG mit Infrastruktur für 12 Primarschulklassen, 2 Kindergärten und Doppelturnhalle: Volumen: 33'786 m³; Kosten BKP 2 (inkl. Turnhalle): CHF 660/m³;
Kosten pro m³ BKP 1-9: CHF 838/m³
Baukredit: CHF 28.3 Mio. (Abrechnungssumme: CHF 27'965'000)
- Referenzobjekt Schulhaus Staffeln, Luzern für 24 Primarschulklassen, 2 Kindergärten und 3-Fachturnhalle: Volumen: 67'500m³
Baukredit: CHF 53.7 Mio. = BKP 1-9 CHF 796/m³
- Neubau Schulhaus Zehntenhof: CHF 19'130'500 (Baukreditsumme BKP 2 KV Zehntenhof) / 27'793m³ (Gebäudevolumen Zehntenhof gemäss Homepage Ernst Niklaus Fausch) = BKP 2 CHF 688/m³; BKP 1-9: CHF 25'445'000 (Baukreditsumme BKP 1-9 KV Zehnenhof) / 27'793m³ = BKP 1-9 CHF 915/m³
- Neubau 3-fach-Turnhalle Margeläcker: ca. CHF 13'700'000 (TU-Werkpreis inkl. Projektierungskredit) / CHF 14'736'000 Baukredit
- Neubau Ruggenacher mit Lernlandschaften sowie Umbauten, Baukredit 2011, CHF 14'950'000, Neubauvolumen ca. 10'350m³; Erweiterungsvolumen ca. 1'180m³ sowie Sanierungen
- Provisorium Bezirksschule (ab 2023): Geschossfläche ca. 2'300m²; «Variante 3» höhere Qualität: Miete CHF: 2.4 Mio.; Kauf: CHF 4.0 Mio.; für ca. 10 Klassen: CHF 400'000 / Klasse für Kauf

8.1.2 Annahmen für die Grobkostenschätzung

- BKP 1: Vorbereitungsarbeiten
 - Pauschal 5% von BKP 2
 - Für die Altlastensanierung (Zirkuswiese: Hauskehricht) wurde folgende Annahme definiert: CHF 1'000'000 [Anmerkung: Beim Bau der 3-fach Turnhalle wurde ein Nachtrag von CHF 174'713.20, exkl. MwSt. (Nachtrag Nr. 16, 03.08.17) bewilligt. Gemessen an der Projektgrösse scheint ein Betrag von CHF 1'000'000 plausibel.]
- BKP 2: Gebäude
 - Neubaukosten Schulbau: Die Neubaukosten wurden aufgrund der dargestellten Volumen und Einheitspreise abgeschätzt.
 - Turnhallenneubaukosten: Aufgrund des grossen Luftraums sind die Kubikmeter-Preise bei Turnhallen niedriger.
 - Die Sanierungskosten wurden im Bericht thematisiert / ausgewiesen und sind in der Betrachtung enthalten. In den vorhandenen Gebäudediagnosen der QualiCasa AG sind die Kosten für den reinen Unterhalt enthalten. Zu den Instandsetzungskosten ist folgendes festgehalten:

"Dieser stellt den Kostenaufwand dar, der für die Neuerstellung des Gebäudes in gleicher Art, gleicher Grösse und gleichem Ausbau erforderlich wäre (ohne Berücksichtigung des aktuellen Zustands, der technischen Entwertung, der Land- und Umgebungskosten sowie der Anschlussbeiträge und Gebühren)."

Unter Rücksprache mit Roland Kuster und Jlko Müller wurde am 07.06.2022 definiert, dass ein Faktor von 1.0 für die Grobkostenabschätzung der Sanierungskosten hinterlegt werden soll. Dies, damit eine Vergleichbarkeit mit der derzeitigen Langfristinvestitionsplanung gegeben ist.

- Da die Sanierungstiefe / Abgrenzungen der Sanierungsarbeiten derzeit kaum ab schätzbar ist, ist eine Kostenspannweite möglich.
Allfällige notwendige Umbauten (z.B. Unterteilungen Räume, zus. Türen, etc.) im Bestand sind aufgrund des jeweiligen Konzeptansatzes für die Umnutzungen grob ab geschätzt und in den Kosten enthalten. Da die Umbaukosten abhängig sind vom Lösungsansatz, sind grosse Schwankungen möglich.
- BKP 4: Umgebung
 - Die Flächen (befestigte Flächen, Grünflächen, etc.) wurden grob abgeschätzt / ange nommen und in der Grobkostenschätzung mit verschiedenen Kostenkennwerten be rücksichtigt.
 - Für die Ausstattung und die Bepflanzung wurden separate Beträge in den Grobkosten schätzungen berücksichtigt.
- BKP 5: Baunebenkosten
 - Pauschal 5% von BKP 1+2
- BKP 9: Ausstattung
 - Die Kosten für die Möblierungen wurden berücksichtigt.
 - MwSt.: Die MwSt. wurde eingerechnet / separat ausgewiesen.
 - Reserve: Es wurden 10% eingesetzt.
 - Umzugskosten: Die notwendigen Kosten für Umzüge wurden abgeschätzt / berücksichtigt.
 - Provisorien: Allfällig notwendigen Kosten für Provisorien (z.B. «Ausstattung Werkräume» übergangsweise, etc.) wurden angenommen.

8.1.3 Nicht enthaltene Kosten

Landkosten (BKP 0): Allfällige Landkosten sind nicht enthalten.

Es sind keine Rückbaukosten und die Wiedererstellungskosten von allfällig rückgebauten Volumen, resp. der Nutzflächen, in den Kosten enthalten (allenfalls in weiterer Planung projektspezifisch vorgesehen).

Teuerung (Covid / Konflikte): Die Preisbasis bilden die Kosten vor der starken Teuerungs bedingten Kostensteigerung im Bauwesen (Preisbasis Oktober 2020 = 100%).

Wettbewerbskredit: Der Wettbewerbskredit ist in der Grobkostenschätzung nicht enthalten.

Schadstoffe: Die Kosten für allfällige Schadstoffsanierungen in den bestehenden Gebäuden sind nicht enthalten.

8.2 Kostentreibende Risikofaktoren

Folgende kostentreibenden Faktoren wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie eruiert:

- Geologische Untersuchungen inkl. Altlastengutachten (Baugrund)
- Kanalisationaufnahmen (Instandsetzung Grundleitungen)
- Abklären der Anliegen / Forderungen Behindertengerechtigkeit (Lifte / Treppenlifte)

- Schadstoffgutachten (Asbest- und PCB-Gutachten, Radon, etc.) für Umbauten im Bestand
- Gutachten Statik (Erdbebenertüchtigung)
- Lärmgutachten
- Brandschutz
- Denkmalpflege
- Energetische Auflagen / PV-Anlagen
- Teuerung (Covid / Konflikte): Die Preisbasis bilden die Kosten vor der starken Teuerungsbedingten Kostensteigerung im Bauwesen (Preisbasis Oktober 2020 = 100%). Per April 2022 liegt der Baupreisindex (gemäss Bundesamt für Statistik im Hochau bei 109.7% (=+9.7%).
- Sanierungskosten (siehe Kapitel 4.12)

8.3 Kostenzusammenstellung

Für sämtliche Konzeptansätze / Varianten wurden **Grobkostenschätzungen ($\pm 25\%$)** erstellt. Die detaillierten Berechnungen liegen dem Bericht als Anhang G bei. Nachfolgend wird eine Zusammenfassung der Gesamtkosten erstellt.

8.3.1 Grobkostenschätzung Masterplanung Schulrauminfrastruktur

Gesamthaft belief sich die Grobkostenschätzung auf CHF 118.1 Mio. ($\pm 25\%$) für die Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese.

8.3.2 Grobkostenschätzungen Konzeptansätze / Varianten 1a, 1b, 2a, 2b + 3

Die Grobkostenschätzungen belaufen sich auf zwischen **CHF 111.2 Mio. - CHF 119.4 Mio.** ($\pm 25\%$). Diese sind wie folgt unterteilbar:

Konzeptansatz / Variante	1a «Neubau Bez» in Mio. CHF	1b «Neubau Bez auf Rasenspiel-feld» in Mio. CHF	2a «Neubau Bez und PS» in Mio. CHF	2b «Neubau Bez auf Rasenspiel-feld + PS» in Mio. CHF	3 «Neubau Bez und Sereal» in Mio. CHF
Zus. Schulraum	72.4	74.3	76.0	78.8	74.4
Zus. 2-fach-TH	9.6	9.6	9.6	9.6	9.6
Zw.-Total Neubau	82.0	83.9	85.6	88.4	84.0
Sanierungen *	20.8	20.8	20.8	20.8	20.8
Umbau Bestand **	8.4	8.4	10.7	10.7	14.6
Total	111.2	113.1	117.1	119.9	119.4

* teilweise vorab (2024; siehe Kapitel 4.12.2), nur teilweise mit Projekt umzusetzen (Betrag entspricht Masterplanung)

** inkl. Provisorien / Umzug / Diverses

8.3.3 Wärmeverbund

In den Grobkosten sind die Kosten für den Wärmeverbund nicht enthalten (separates Projekt).

8.3.4 Mehrkosten / Optionen

Folgende Optionen wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudienerarbeitung definiert:

Optionen	1a «Neubau Bez» in Mio. CHF	1b «Neubau Bez auf Rasenspielfeld» in Mio. CHF	2a «Neubau Bez und PS» in Mio. CHF	2b «Neubau Bez auf Rasenspielfeld + PS» in Mio. CHF	3 «Neubau Bez und Sereal» in Mio. CHF
Mehrfläche Tagesschule Primar					1.0
Mensa für Oberstufe (Sereal+Bez)					9.3
Snoezelen- und Time-out-Raum Oberstufe					0.7
Kunstrasen * (anstelle Rasenspielfeld)	1.0		0.5		1.0
Tiefgarage ** (anstelle oberirdische Parkplätze)					2.3

Gemäss Sitzung vom 17.08.2023 empfiehlt die Begleitkommission, dass alle fünf Optionen weiterhin optional weiterverfolgt werden sollen.

* **Kunstrasen** (anstelle Rasenspielfeld): Aufgrund der unterschiedlichen Dimensionen unterscheiden sich die Beträge (projektabhängig).

** **unterirdische Parkierung:** Eine Erstellung der neuen / zusätzlichen Parkplätze in eine Tiefgarage wurde während der Erarbeitung des Berichts intensiv diskutiert (allenfalls könnten auch noch bestehende Parkplätze in die Tiefgarage «verschoben» werden, damit der Aussenraum noch mehr geschont würde). Die Mehrkosten pro Parkplatz bewegen sich (bei den vorliegenden zu erwartenden Baugrundverhältnissen - Grundwasser) bei schätzungsweise CHF 50'000 pro Parkplatz. Dazu kommt noch der Zusatzaufwand für die Umgebungsgestaltung (Annahme: +300'000 CHF).

Bei den notwendigen 40PP (siehe Kapitel 4.14) ergibt dies einen Betrag für die Verlegung der oberirdischen Parkierungsanlage in den Untergrund von 40 x 50'000 + 300'000 = **CHF 2.3 Mio.** ($\pm 25\%$).

Bei den Sitzungen, auch mit den SchulleiterInnen kam klar zum Ausdruck, dass eine grösstmögliche Anzahl Parkplätze ein Vorteil (bei der MitarbeiterInnen-Rekrutierung und Mitarbeiterzufriedenheit) und ein Bedürfnis (Nachfrage sehr gross).

Ebenfalls wurde thematisiert, dass unterirdische Parkplätze die Aussenräume weniger, resp. nicht belasten und langfristig so der immer knapper werdende Aussenraum geschont werden könnte.

8.3.5 Kostenoptimierungspotenzial

Die Handlungsfelder für Kostenoptimierungen sind wie folgt:

- **Durchschnittliche Klassengrössen**

Je nach durchschnittlicher Klassengrösse kann die Gesamtklassenzahl deutlich verändert werden.

Empfehlung: Die Klassengrösse wurde mit der Schulraumplanung auf eine sinnvolle und praktikable Grösse angenommen (= keine Veränderung).

- **Raumprogramm**

Das Raumprogramm der hier vorliegenden Machbarkeitsstudie / Konzeptansätze basiert grundsätzlich auf den Definitionen der Masterplanung Schulrauminfrastruktur. Objekt-/Arealspezifisch wurde das Raumprogramm mit der Schule verifiziert und optimiert (siehe Anhang C).

Empfehlung: Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde das Raumprogramm hinterfragt (siehe Kapitel 4.4.2). Dementsprechend handelt es sich daher um das zwingend Notwendige.

Optional wurden die Themen «Mehrfläche Tagesschule Primar», «Mensa Oberstufe» und «Snoezelen- und Time-out-Raum Oberstufe» behandelt.

- **Etappierung**

Dabei handelt es sich nicht um ein Kosteneinsparungspotenzial. Vielmehr ist es eine Möglichkeit, die Kosten für die Finanzplanung zu verteilen. Grundsätzlich ist eine etapierte Erstellung möglich. Dies ist aber mit Mehrkosten verbunden. Eine Etappierung ist bei der Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese jedoch nicht zu empfehlen, soll doch prioritätär zusätzlicher Schulraum erstellt werden und so der zentrale Ansatz der Masterplanung umgesetzt werden. Dieser Bau ermöglicht es, die anschliessend folgenden Projekte (Umnutzung / Umbau heutige Bezirksschule zu Primarschule, etc.) anzugehen.

Empfehlung: Eine etapierte Erstellung ist nicht sinnvoll.

9 Bewertung Konzeptansätze / Varianten

9.1 Kriterien

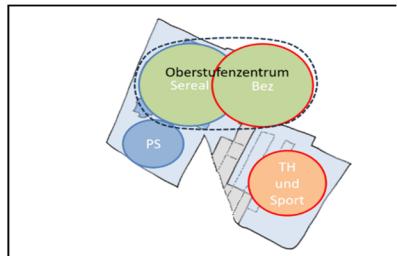
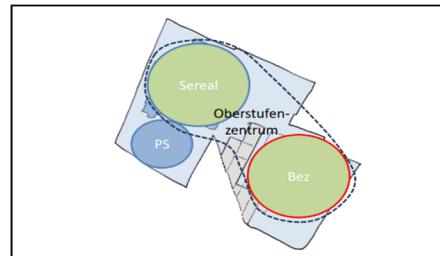
Die Bewertung vergleicht die Konzeptansätze / Varianten, indem verschiedene Kriterien mit unterschiedlicher Gewichtung (1-5) beurteilt werden. Die Beurteilung jedes Kriteriums erfolgt aufgrund von Punkten (0-5 Punkte).

Kriterien / Gewichtung

- | | |
|--|--------------|
| ■ Umsetzung pädagogisches Konzept | Gewichtung 5 |
| ▪ Qualität bezüglich Umsetzung pädagogisches Konzept | |
| ▪ Anbindung Bestand / Distanzen zw. Trakten | |
| ▪ Dichtestress | |
| ▪ Umnutzungen im Bestand | |
| ■ Grobkostenschätzung | Gewichtung 4 |
| ■ Aussenraum | Gewichtung 3 |
| ▪ Pausenfläche / Aussenräume | |
| ▪ Sportflächen | |
| ■ Städtebau / Architektur | Gewichtung 2 |
| ▪ städtebauliche Auswirkungen / best. Ensemble | |
| ▪ Rückbau / Vernichtung graue Energie | |
| ■ Späteres Erweiterungspotenzial | Gewichtung 2 |
| ▪ Möglichkeiten zur späteren Erweiterung | |
| ▪ Etappierbarkeit der Massnahmen | |
| ■ Beeinträchtigung während der Bauphase | Gewichtung 2 |
| ▪ Schulbetrieb | |
| ▪ Turnbetrieb / Sport (Vereine) | |
| ▪ Umbau / Sanierung Bestand | |
| ■ Unsicherheiten / Einschränkungen / Risiken | Gewichtung 2 |
| ▪ Planungssicherheit / Einschränkung | |
| ▪ Risiken | |

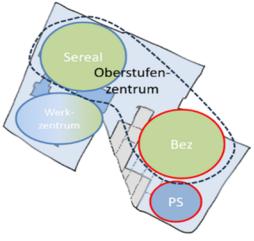
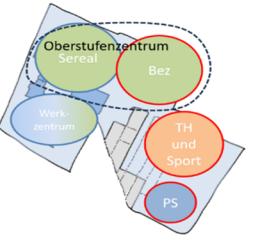
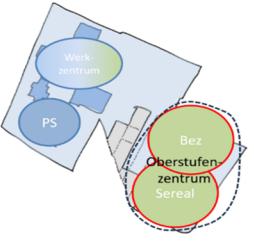
9.2 Bewertung

Die nachfolgende Bewertung stellt die Konzeptansätze / Varianten einander gegenüber.



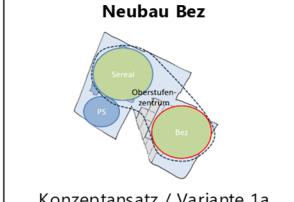
Kriterium	Gewichtung	Neubau Bez		Neubau Bez auf Rasenspielfeld	
		Konzeptansatz / Variante 1a		Pkt.	Konzeptansatz / Variante 1b
Umsetzung pädagogisches Konzept	5	sehr gut	3.5	gut	4.0
Qualität bezüglich Umsetzung pädagogisches Konzept	60%	Ø3.3		in Bestand / mässig = genügend	Ø4.0
Primarschule	20%	2		in Bestand / i.O. = gut	3
Sereal	20%	3		hervorragend / Neubau	5
Bezirksschule	20%	5		Distanzen gemäss SL 2106.23 möglich	3
Anbindung Bestand / Distanzen zw. Trakten	20%			Stufendurchmischung möglich	5
Sereal-Bezirksschule	10%			kein Werkzentrum = kürzere Distanzen	4
Werkzentrum	10%			gute Verteilung SuS	3
Dichtestress	10%			PS: Clusterbildung bedingt möglich	
Umnutzungen im Bestand	10%				
Kosten	4	hervorragend	5.0	hervorragend	5.0
Grobkostenschätzung	100%	CHF 111.2 Mio.	5	CHF 113.1 Mio.	
Aussenraum	3	sehr gut	4.0	genügend	4.0
Pausenfläche / Aussenräume	60%	Ø3.3		auf best. Schulareal / bedingt separiert, gem. SL 2106.23 gut möglich	3
Primarschule	20%			auf best. Schulareal	3
Sereal	20%			auf Zirkuswiese	4
Bezirksschule	20%			2 Spielwiesen	5
Sportflächen	40%				
Städtebau / Nachhaltigkeit	2	hervorragend	5.0	sehr gut	5.0
städtische Auswirkungen / best. Ensemble	60%	Ensemble wird erhalten		Ensemble wird erhalten	
Rückbau / Vernichtung graue Energie	40%	best. Spielwiese wird erhalten und Zirkuswiese wird entwickelt	5	best. Schulanlage wird "verdichtet" (Überbauung Rasenspielfeld)	
		Bestand wird erhalten / umgebaut	5	Bestand wird erhalten / umgebaut	
späteres Erweiterungspotenzial	2	gut	2.6	gut	2.6
Möglichkeiten zur späteren Erweiterung	80%	kleine Reserven vorhanden	3	"Reservefläche" vorhanden, jedoch peripher	
Etappierbarkeit der Massnahmen	20%	nicht sinnvoll	1	nicht sinnvoll	
Beeinträchtigung während Bauphase	2	sehr gut	4.0	sehr gut	4.0
Schulbetrieb	50%	zuerst Neubauten, dann Umbau	4	zuerst Neubauten, dann Umbau	
Turnbetrieb / Sport (Vereine)	25%	keine	5	Neubau nahe Bestand - beeinträchtigt Aussenraum während Bauzeit	
Umbau / Sanierung	25%	wenn Neubau erstellt, dann zügeln, dann Umbau, anschliessend zurück	3	keine	
Unsicherheiten / Einschränkungen / Risiken	2	gut	2.5	gut	2.5
Planungssicherheit / Einschränkung	50%	Ø3.0		Kirchgemeinde nicht zwingend notwendig	
Beanspruchung Fremdparzellen	40%			möglich, jedoch einschränkend (für Wettbewerb)	
Wärmeverbund	10%			Einsprachen Anrainer Zirkuswiese + Margeläcker (Rasenspielfeld)	
Risiken	50%				
Total Punkte gewichtet		(max. = 100Pkt.)	78		(max. = 100Pkt.)

Machbarkeitsstudie / Konzept Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese
aufgrund Masterplanung Schulrauminfrastruktur, Gemeinde Wettingen

					
Neubau Bez und PS		Neubau Bez auf Rasenspielfeld und PS		Neubau Bez und Sereal	
Pkt.	Konzeptansatz / Variante 2a	Pkt.	Konzeptansatz / Variante 2b	Pkt.	Konzeptansatz / Variante 3
3.4	sehr gut	4.1	sehr gut	4.0	sehr gut
Ø3.3		Ø4.3		Ø4.3	Ø4.0
2	Neubau / hervorragend	5	Neubau / hervorragend	5	in Bestand / mässig = genügend
3	in Bestand / i.O.=gut	3	in Bestand / i.O.=gut	3	Neubau / hervorragend
5	hervorragend / Neubau	5	hervorragend / Neubau	5	hervorragend / Neubau
Ø5.0		Ø3.0		Ø4.0	Ø4.0
5	Distanzen gemäss SL 21.06.23 möglich	3	Zentralisiert = hervorragend	5	Zentralisiert = hervorragend
5	Stufendurchmischung möglich		Stufendurchmischung möglich	5	Stufendurchmischung möglich
1	Werkzentrum für alle Stufen = längere Dist.	3	Werkzentrum für alle Stufen = längere Dist.	3	Werkzentrum für alle Stufen = längere Dist.
3	sehr gute Verteilung der SuS	5	mässige Verteilung	2	mässige Verteilung
	Werkzentrum: möglich	4	Werkzentrum: möglich	4	PS: Clusterbildung bedingt möglich
4.8	hervorragend	4.5	sehr gut	4.2	sehr gut
4.8	CHF 117.1 Mio.	4.5	CHF 119.9 Mio.	4.2	CHF 119.4 Mio.
2.2	sehr gut	4.0	gut	2.6	sehr gut
Ø3.0		Ø4.0		Ø3.7	Ø3.3
3	neuer Bereich, abgetrennt	5	neuer Bereich, abgetrennt	5	separiert möglich in Bestand, da "nur" Werkzentrum auf best. Anlage
3	auf best. Schulareal	3	auf best. Schulareal	3	auf Zirkuswiese, eher knapp
3	auf Zirkuswiese	4	auf heutigem Rasenspielfeld	3	auf Zirkuswiese, eher knapp
1	2 Spielwiesen, jedoch 1 klein	4	1 Spielwiese (nur auf Zirkuswiese), peripher	1	2 Spielwiesen
3.8	hervorragend	5.0	sehr gut	3.8	hervorragend
3	Ensemble wird erhalten		Ensemble wird erhalten	3	Ensemble wird erhalten
	best. Spielwiese wird erhalten und		best. Schulanlage wird "verdichtet"	5	best. Spielwiese wird erhalten und
5	Zirkuswiese wird entwickelt		(Überbauung Rasenspielfeld")		Zirkuswiese wird entwickelt
	Bestand wird erhalten / umgebaut	5	Bestand wird erhalten / umgebaut	5	Bestand wird erhalten / umgebaut
3.4	gut	2.6	gut	2.6	gut
4	kleine Reserven vorhanden	3	kleine Reserven vorhanden	3	kleine Reserven vorhanden
1	nicht sinnvoll	1	nicht sinnvoll	1	nicht sinnvoll
3.5	sehr gut	4.0	sehr gut	3.5	sehr gut
3	zuerst Neubauten, dann Umbau	4	zuerst Neubauten, dann Umbau	3	zuerst Neubauten, dann Umbau
5	keine	5	Neubau nahe Bestand - beeinträchtigt Aussenraum während Bauzeit	3	keine
3	wenn Neubau erstellt, dann zügeln, dann Umbau, anschliessend zurück	3	keine	5	wenn Neubau erstellt, dann zügeln, dann Umbau, anschliessend zurück
2.8	gut	2.5	genügend	2.0	gut
Ø4.6		Ø3.0		Ø3.0	Ø3.0
5	Kirchgemeinde zwingend notwendig	3	Kirchgemeinde zwingend notwendig	3	Kirchgemeinde zwingend notwendig
3	möglich, jedoch einschränkend (für Wettbewerb)	3	möglich, jedoch einschränkend (für Wettbewerb)	3	möglich, jedoch einschränkend (für Wettbewerb)
1	Einsprachen Anrainer Zirkuswiese	2	Einsprachen Anrainer Zirkuswiese + Margeläcker (Rasenspielfeld)	1	Einsprachen Anrainer Zirkuswiese
70	(max. = 100Pkt.)	79	(max. = 100Pkt.)	68	(max. = 100Pkt.)

9.3 Vergleich favorisierte Konzeptansätze 1a+2a+3 (gemäss Kap. 9.2)

Die favorisierten Konzeptansätze werden nachfolgend mit einer einfachen Vor-/ Nachteil-Betrachtung einander gegenübergestellt:

			
Grobkostenschätzung ±25%			
nur Neubauten	CHF 82.0 Mio.	CHF 85.6 Mio.	CHF 84.0 Mio.
inkl. Sanierungen und Umbauten	CHF 111.2 Mio.	CHF 117.1 Mio.	CHF 119.4 Mio.
Stärken (+)	Grosses Potenzial Spielwiesen (Fläche)	PS-Neubau: Clusterform «massgeschneidert» umsetzbar Verteilung der SuS auf Gesamtschulanlage (PS peripher)	Sereal wäre "aufwärtskompatibel" (Lernlandschaften möglich) Oberstufenschulzentrum = Einheit
Schwächen (-)	PS in Bestand: An bestehende Strukturen «gebunden»		PS in Bestand: An bestehende Strukturen «gebunden» Dichtestress auf Zirkuswiese (?)
Fraglich (?)	Oberstufenschulzentrum: aufgrund räumlicher Distanz nur bedingt / Stufendurchmischung jedoch möglich	Oberstufenschulzentrum: aufgrund räumlicher Distanz nur bedingt / Stufendurchmischung jedoch möglich Werken für PS müsste dezentral sein	

9.4 Konsultativbefragung SchulleiterInnen und LehrerInnen-Vertretern

An der Besprechung der aktuell direkt betroffenen SchulleiterInnen vom 21.06.2023 sprachen sich spontan vier SchulleiterInnen für die Variante 1a und eine Schulleiterin für die Variante 2a aus. Die Variante 1a ist aufgrund des Erhaltens der Grünfläche beliebt. In Diskussion war auch die Variante 2a aufgrund des Werkzentrums und dessen Synergieeffektes.

An der Besprechung mit LehrerInnen-Vertretern am 23.08.2023 war ebenfalls die Variante 1a favorisiert. Die Vorteile der anderen Varianten wurden jedoch auch erkannt.

	Neubau Bez Konzeptansatz / Variante 1a	Neubau Bez und PS Konzeptansatz / Variante 2a	Neubau Bez und Sereal Konzeptansatz / Variante 3
Fav. Ansatz für SchulleiterInnen			
Fav. Ansatz für LehrerInnen			
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> - Wege / Abläufe machbar - viel Außenfläche - viele pädag. Möglichkeiten - Stufendurchmischung möglich 	<ul style="list-style-type: none"> - viel Außenfläche - Werkzentrum möglich 	<ul style="list-style-type: none"> - viel Außenfläche - Neubau kompletter Zyklus 3 - Werkzentrum
Anmerkungen		<ul style="list-style-type: none"> - Werken PS müsste bei PS-SH sein - Stufendurchmischung möglich 	<ul style="list-style-type: none"> - Stufendurchmischung möglich - Dichtestress auf Zirkuswiese (?) - Lernlandschaften auch (testweise) für Sereal
	4 7	1 0	0

9.5 Fazit Landis AG

Aufgrund der Gegenüberstellung zeigt sich folgendes:

- Schulbetrieblich sind alle Konzeptansätze / Varianten vorstellbar und unterscheiden sich grundsätzlich in der Nutzungsdisposition des Bestands.
- Die Kosten sind prozentual gesehen nur minimal differierend (Differenz zwischen mind. CHF 111.2 Mio. (Konzeptansatz / Variante 1a) bis max. CHF 119.4 Mio. (Konzeptansatz / Variante 3) → Preisspanne CHF 8.2 Mio., resp. +7.4%)
- Eine Überbauung des heutigen Rasenspielfelds sollte eher nicht weiterverfolgt werden (Konzeptansätze / Varianten 1b+2b). Vorallem die Lage und Anzahl der Rasenspielfelder auf der Gesamtanlage ist schlechter gegenüber den Varianten der Zirkuswiese.

Fazit

Aus Sicht der Landis AG sollte der Perimeter und die Rahmenbedingungen für die weitere Projektierung möglichst offen gelassen werden (keine Konzeptansatz-/ Variantenvorgabe / Nutzungsdisposition nicht vorgeben) und eine Gesamtarealbetrachtung erfolgen. So können die bestmöglichen Lösungsansätze durch die Planer entwickelt werden.

9.6 Stellungnahme Begleitkommission Masterplanung

9.6.1 Gesamtarealbetrachtung

Gemäss Sitzung vom 17.08.2023 unterstützt die Begleitkommission den Vorschlag, dass der Perimeter und die Rahmenbedingungen für die weitere Projektierung möglichst offen gelassen werden (keine Konzeptansatz-/ Variantenvorgabe / Nutzungsdisposition nicht vorgeben) und eine Gesamtarealbetrachtung erfolgen soll. So können die bestmöglichen Lösungsansätze durch die Planer entwickelt werden.

9.6.2 Optionen

Gemäss Sitzung vom 17.08.2023 empfiehlt die Begleitkommission, dass alle fünf Optionen weiterhin optional weiterverfolgt werden sollen:

- Mehrfläche Tagesschule Primar
- Mensa für Oberstufe (Sereal+Bez)
- Snoezelen- und Time-out-Raum Oberstufe
- Kunstrasen (anstelle Rasenspielfeld)
- Tiefgarage (anstelle oberirdische Parkplätze)

10 Weiteres Verfahren

Eine **Zusammenstellung möglicher Verfahrensvarianten** ist bereits der **Masterplanung Schulrauminfrastruktur** (Kapitel 21) zu entnehmen.

Bei der Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese handelt es sich zweifelsfrei um eine für die Gemeinde und das Quartier wichtige öffentliche Anlage, weshalb ein Konkurrenzverfahren erfolgen sollte.

10.1 Architekturwettbewerb / Studienauftrag

Planung

Diese Verfahren sind sehr detailliert über eine SIA Norm beschrieben und reglementiert. Grundsätzlich werden Architekturteams offen oder über eine Präqualifikation aufgefordert, ein Wettbewerbsprojekt für das zu planende Vorhaben auszuarbeiten. Hierfür werden sie entschädigt.

Es ist möglich den Wettbewerb* / den Studienauftrag** mehrstufig durchzuführen, so dass die Anzahl der möglichen Lösungsvarianten im Laufe des Verfahrens verringt wird.

- Definition «Wettbewerb»: Der Architekturwettbewerb bietet ein grosses Spektrum an Lösungsmöglichkeiten. Zur Gewährung der objektiven Beurteilung der Beiträge wird er ausschliesslich anonym durchgeführt. Für die meisten Aufgaben hat sich der einstufige Wettbewerb im offenen Verfahren bewährt, da er die grösste Vielfalt von Lösungsmöglichkeiten bietet und für die Bauherrschaft wirtschaftlich ist. (Quelle: sia.ch)

- ** Definition «Studienauftrag»: Der Architekturstudienauftrag eignet sich für Verfahren, bei denen ein **Dialog** zwischen den Beteiligten notwendig ist und bei denen die **Rahmenbedingungen flexibel** gehandhabt werden müssen. Bekannte Anwendungsbereiche sind Aufgaben, bei denen zuerst die Rahmenbedingungen geklärt werden müssen. (Quelle: sia.ch)

Nach Abschluss des Wettbewerbs / des Studienauftrags wird ein Planungskredit eingeholt, mit welchem in der Regel ein Bauprojekt mit Kostenvoranschlag erarbeitet wird.

Der Wettbewerb / der Studienauftrag ist für Ersatzneubauten sinnvoll, wo lösungsorientiert vorgegangen werden muss. Bei einer «Umnutzung im Bestand», wo auch leistungsorientiert gehandelt werden muss, ist ein Wettbewerb / Studienauftrag eher ungeeignet.

Vorteile dieses Verfahrens:

- Der Wettbewerb / Studienauftrag nach SIA stellt ein erprobtes Instrument dar, welches in Architekturkreisen gut verankert ist.
- Bei der Ausschreibung nach SIA kann durchaus auch ein gewisser „Prestigegegewinn“ für die Bauherrschaft resultieren. Dies vor allem durch eine hochkarätige Jury und entsprechende Publikationen.

Nachteile dieses Verfahrens:

Durch die klare Vorgabe der Norm resultieren:

- Hohe Kosten durch externe Fachleute
- „Fremdbestimmung“ durch unabhängige Fachleute, welche in der Jury in der Mehrzahl sein müssen.
- Hohe Kosten durch die auszuschüttenden Entschädigungen
- Kostenunsicherheit der anstehenden Planungsaufwendungen. Die Honorare für die anstehende Planung werden jeweils im Kostentarif, als Funktion der zu erwartenden

Gebäudekosten „fixiert“. Das Durchführen und die Einhaltung eines Planungskredits werden hierdurch sehr erschwert.

- Es besteht kein Interesse daran die KV-Summe und / oder die Baukosten tief zu halten, da die Honorare an die Baukosten gekoppelt sind.
- Sehr zeitaufwändiges und teures Verfahren bis ein Baukredit eingeholt werden kann. Bei Ablehnung müssten grosse Summen an Planungsleistungen abgeschrieben werden.

Einige Nachteile können verhindert werden, falls der Wettbewerb oder der Studienauftrag nur «in Anlehnung» an die SIA-Norm durchgeführt wird.

Realisierung

Unabhängig davon, wie das Projekt erarbeitet worden ist, muss anschliessend entschieden werden, wie die Realisierung durchgeführt werden soll. Dies kann entweder im klassischen Modell mit einer Bauleitung durch den Architekten oder die Übergabe an einen Totalunternehmer erfolgen.

Ausführung unter Leitung Architekt

Vorteile dieses Verfahrens:

- Es entstehen keine Schnittstellen, da der Architekt, der das Projekt ausgearbeitet hat, auch die Realisierung plant und durchführt.

Nachteile dieses Verfahrens:

- Häufig sind Architekturbüros mehr auf den «Entwurf» spezialisiert. Hier können, beispielsweise durch den Bezug eines auf Bauführung spezialisierten Büros, trotzdem wieder Schnittstellen entstehen.
- Aufträge, die den Schwellenwert von CHF 300'000 im Bauhauptgewerbe oder CHF 150'000 im Baunebengewerbe überschreiten, müssen in öffentlichen Submissionsverfahren vergeben werden. Da doch ein erheblicher Teil der Arbeitsgattungen diesen Schwellenwert übersteigen wird (Baumeister, Elektriker, Sanitär, etc.), führt dies zu einem erheblichen administrativen und zeitlichen Aufwand für die Bauherrschaft.
- Die Aufträge sind dem „wirtschaftlich günstigsten Angebot“ zu erteilen. Abgebote zu Gunsten tieferer Kosten und lokaler Unternehmer können keine gemacht werden.
- Das Risiko von Kreditüberschreitungen liegt zu 100% bei der Bauherrschaft.
- Die Bauherrschaft hat diverse Vertragspartner, was die Planung und die Ausführung erheblich verkompliziert.

Ausführung mit Totalunternehmer (TU)

Für die Vergabe an einen Totalunternehmer muss nach dem Bauprojekt noch einmal ein Verfahren – eine sogenannte TU – Submission – durchgeführt werden. Diese ist kostenintensiv und benötigt zusätzlich rund ein $\frac{3}{4}$ Jahr.

Vorteile dieses Verfahrens:

- Nur noch ein Vertragspartner. Alle Vergaben erfolgen durch den TU ausserhalb der Submissionsgesetzgebung. Abgebote der lokalen / regionalen Unternehmer sind möglich.
- Das Risiko von Kreditüberschreitungen liegt beim TU.

Nachteile dieses Verfahrens:

- Es entstehen Schnittstellen durch die Übergabe des Projekts vom Architekten und seinen Fachplanern an den Totalunternehmer. Wer haftet bei Fehlern in der TU – Ausschreibung (siehe Fall Letzigrund)?
- Zusätzliche Kosten, um das Bauprojekt zu einer TU-Ausschreibung bringen zu können. Diese können je nach Planungstiefe sehr hoch werden.
- Zusätzlicher Zeitbedarf

Spezifische Einschätzung für Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese

Wenn die Gesamtanlage «Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese» betrachtet, entwickelt werden soll, ist ein Architekturwettbewerb / Studienauftrag ein zweckdienliches Verfahren. So kann bereits während dem Wettbewerb der Bestand in die Betrachtung einbezogen werden.

Bei einer derartigen Aufgabenstellung sollte aus Sicht der Landis AG der Fokus auf den Entwurf (der Gesamtschulanlage) gelegt werden, weshalb ein **Architekturwettbewerb / Studienauftrag** empfohlen wird.

Die Landis AG würde empfehlen einen Studienauftrag mit Zwischenbesprechung durchzuführen (nicht anonym; «Entwicklung» im Dialog mit Bauherrschaft).

10.2 Durchführen einer Gesamtleistungssubmission

10.2.1 Bauen durch die öffentliche Hand

Bei der Beschaffung von Bauten für die öffentliche Hand sind idealerweise verschiedene wichtige Rahmenbedingungen zu beachten:

- Die zu erstellenden Bauten haben möglichst gut die Anforderungen der Bauherrschaft zu erfüllen. Hierfür ist es sinnvoll, dass mehrere Planer die Aufgabenstellung studieren und Lösungsvorschläge einbringen.
- Die Bauten müssen termingerecht, in der geforderten Qualität und innerhalb des Baukredits – ohne Nachtragskredite – realisiert werden. Die Bauherrschaft soll möglichst kein finanzielles Risiko tragen müssen.
- Idealerweise soll ein einziger Ansprechpartner gegenüber der Behörde / Baukommission für die Einhaltung der Kosten, der Qualität sowie der Termine verantwortlich sein.
- Die Verfahren haben der Submissionsverordnung zu entsprechen. Vermieden werden soll aber, dass ein Projekt realisiert werden muss, welches zwar günstig ist, aber nicht den Anforderungen der Bestellerin entspricht. Das Verfahren soll lösungs- und zugleich leistungsorientiert sein.

10.2.2 Grundgedanke der Gesamtleistungssubmission

Als Folge dieser Rahmenbedingungen hat die Firma Landis AG das Verfahren der „Gesamtleistungsausschreibung“ für die Bedürfnisse der öffentlichen Hand weiterentwickelt. Es wird dabei ein zweistufiges Verfahren durchgeführt. In einem ersten Schritt (Präqualifikation) werden geeignete Anbieter ausgesucht, welche den Nachweis erbringen, die gewünschte Gesamtleistung (Planung + Bau) erfolgreich ausführen zu können.

Parallel zur Präqualifikationsphase werden die „materiellen Ausschreibungsunterlagen“ ausgearbeitet. Diese umfassen typischerweise das Raumprogramm, die Raumblätter und Fachplanerberichte sowie die Budgetpositionen und die bauherrenseitigen Zahlungen. Diese Unterlagen müssen aufzeigen, welche Vorgaben vom Gesamtleistungsanbieter zwingend zu beachten sind (z.B. Energiestandard, Erdbebensicherheit, Raumstandards, Umsetzung des Raumprogramms) und wo er Spielraum hat, um den Werkpreis optimieren zu können (funktionalen Ausschreibung, architektonische Umsetzung des Vorhabens, etc.). Parallel dazu könnten

die „formellen Grundlagen“ (Ausschreibung, Werkvertrag, Eingabeformulare, usw.) bereitgestellt werden.

Anschliessend erarbeiten die Gesamtleistungsanbieter (GLA) ein den Vorgaben der Bauherrschaft entsprechendes verbindliches Angebot mit Kostendach für den Bau dieses Vorhabens. Dieses Verfahren erfolgt nicht anonym, sondern mit einer Zwischenbesprechung. So kann sichergestellt werden, dass möglichst alle GLA Projekte anbieten, welche den Anforderungen der Bauherrschaft entsprechen.

Entschädigungen

Die Höhe der Entschädigung muss fallweise festgelegt werden (siehe auch nachfolgende Ausführungen «BWA»). Dies da von den Anbietern je ein Vorprojekt sowie eine Werkpreisofferte mit Kostendach erwartet wird.

Ansprüche aus dem Gewinn der GLA - Submission

Die Gemeinde Wettingen erteilt auf Antrag des Submissionsausschusses dem Gewinner der Submission den Zuschlag. Nach Erteilen des Baukredits durch den Souverän erhält der Anbieter den Auftrag, das Siegerprojekt fertig zu planen und innerhalb der vereinbarten Frist schlüsselfertig zu erstellen. Die Planung verläuft natürlich in enger Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft. Wird kein Baukredit gesprochen, so bestehen keine weiteren Ansprüche des GLA.

Vorteile dieses Verfahrens:

- Schlankes, kostengünstiges und transparentes Verfahren, welches mit einer einzigen öffentlichen Ausschreibung zum Ziel führt.
- Verfahren, welches durch die Zwischenbesprechung Möglichkeiten zur Projektoptimierung bereits während dem Submissionsverfahren bietet (nicht anonym).
- Hohe Kostensicherheit für die Bauherrschaft in Planung und Bau, da ein Kostendach mit offener Abrechnung zur Anwendung kommt.
- Der Baukredit kann auf Grundlage eines Kostendachs des GLA's eingeholt werden.
- Der GLA ist über Bonus- / Malusregelungen daran interessiert, für das Bauwerk günstige Lösungen zu suchen und es termingerecht fertig zu stellen.
- Durch den GLA hat die Bauherrschaft nur noch einen Ansprechpartner und muss Vergaben an Subunternehmer nicht selber durchführen. Lokale / regionale Anbieter erhalten die Chance des letzten Angebots.
- Das Kostenrisiko liegt beim GLA.

Nachteile dieses Verfahrens:

- Die Anforderungen an das Bauwerk müssen vor der Durchführung des Verfahrens klar festgelegt werden. Da dies noch ohne Projekt erfolgt, stellen sich hohe Anforderungen an die mit der Vorbereitung beauftragte Baukommission (Vorstellungsvermögen).
- Das Raumprogramm muss abschliessend vor der Ausschreibung definiert sein. Die Bauherrschaft muss klare Nutzungsvorstellungen haben. Nachträge, welche während des Baus erfolgen, sind mehrkostenrelevant.
- Für den allfälligen Umgang mit dem Bestand müssen Themen wie Statik (Erdbebenertüchtigung), Schadstoffe (Asbest- und PCB-Gutachten, Naphtalin, Radon), etc. vorgängig "definitiv" abgeklärt sein.

BWA

Die Firma Landis AG, Geroldswil, führt regelmässig funktionale Gesamtleistungsausschreibung für die öffentliche Hand durch. Gesucht werden dabei Gesamtleistungsanbieter (GLA), welche das Vorhaben planen und erstellen. Im Rahmen des Verfahrens erarbeiten diese gegen eine angemessene Entschädigung ein Vorprojekt sowie ein Kostendach für die Realisierung des Vorhabens.

Der subjektive Verein BWA (Beobachter für Wettbewerbe und Ausschreibungen) prüft regelmässig solche Ausschreibungen unaufgefordert und versieht diese grossmehrheitlich mit einem „roten Smiley“. Dies, da die Ausschreibung offensichtlich nicht seinen Massstäben entspricht.

Beim BWA handelt es sich um einen Verein welcher von den Branchenverbänden alimentiert wird. Das zeigt auch die entsprechende Homepage ganz klar. (<https://bwa-smile.ch/>)

Der SIA und die anderen Vereinsmitglieder haben als Standesvertreter naturgemäss nur bedingt die gleichen Interessen und Zielsetzung wie der Auftraggeber. Vor allem Themen wie „kostengünstige Verfahren“, „Vermeidung von Fremdbestimmung“, „Einbezug des Bauwerkspreises bei der Beurteilung von Architekturleistungen“ und „konzentrierte Verantwortung für Qualität, Kosten und Termine“ stehen teilweise im Widerspruch zu geltenden SIA Ordnungen und dem Selbstverständnis der Branche.

Per Definition geprüft wird durch BWA die Konformität mit den SIA Ordnungen und nicht etwa der Nutzen für die Bauherrschaft.

Spezifische Einschätzung für Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese

Wenn nur die Neubauten (exkl. Bestandesbauten) betrachtet und ausgeführt werden sollen und der Bestand separat betrachtet wird, ist eine Gesamtleistungssubmission ein zweckdienliches Verfahren. Sobald jedoch der Bestand in die Gesamtüberlegungen eingebracht werden soll (keine Vorgabe des Raumprogramms / der Umsetzung im Bestand), ist dieses Verfahren weniger sinnvoll. Da das Vorhaben umfassend ist und die Betrachtung / Projektentwicklung aus Sicht der Landis AG inklusive des Bestandes erfolgen sollte (Berücksichtigung Bauablauf / Gesamtprojekt (keine Schnittstelle Bestand / Neubau), Reduktion Provisorien, Umbau des Bestands, etc.) ist eine Gesamtleistungssubmission nicht zu empfehlen.

10.3 Ablauf des Verfahrens

Ablauf mit Wettbewerb / Studienauftrag

Bei der Durchführung eines **Architekturwettbewerbs / Studienauftrags** sind – unabhängig davon, ob er nach SIA oder modifiziert durchgeführt wird – sieben Hauptprozessschritte zu durchlaufen:

- EInholen eines Planungskredits für das Wettbewerbs-/ Studienauftragsverfahren bei Einwohnerrat
- Erarbeitung der Wettbewerbsunterlagen
- Präqualifikation der Planerteams („Architekten und Landschaftsarch.“ oder „Generalplaner“ (GP)
 - Die Landis AG würde Generalplaner empfehlen, da so bereits die Fachplaner bestimmt sind und keine separaten Submissionen erfolgen müssen. Zudem ist mit einem GP nur ein Vertragspartner für die Gemeinde vorhanden.)
- Durchführung des Architekturwettbewerbs / Studienauftrags
- EInholen des Planungskredits an Urne (<4.0 Mio. bei Einwohnerrat)
- Nach erfolgter Erarbeitung des Projekts mit Kostenvoranschlag EInholen des Baukredits
- Ausführungsplanung und Ausführung

Ablauf mit Gesamtleistungsausschreibung

In einem Hauptprozess werden bei der **Gesamtleistungsausschreibung** die Schritte „Suche des geeigneten Planers“, „Erteilung des Planungs- und Baukredits“ sowie „Vergabe der Bauarbeiten“ in einem sehr frühen Zeitpunkt zusammengefasst:

- EInholen eines Planungskredits für das Gesamtleistungsverfahren bei Einwohnerrat
- Erarbeitung der Ausschreibungsunterlagen
- Präqualifikation des Gesamtleistungsanbieters (Team aus Architekten, Planern, Anbieter Bauleistung)
- Durchführung der Gesamtleistungssubmission
- EInholen des Baukredits (inkl. Anteil Planung) an Urne
- Ausführungsplanung und Ausführung

10.4 Gegenüberstellung Verfahren

	Wettbewerb / Studienauftrag	Gesamtleistungssubmission
Kosten bis Baukredit		
Variante "nur Neubauten"	ca. Mio. CHF 4.74	ca. Mio. CHF 1.17
Variante "Total inkl. Sanierungen"	ca. Mio. CHF 6.87	nicht sinnvoll
Grundlage für Baukredit	KV (+/- 10%)	Kostendach
Ablauf		
Wettbewerbskredit	25.01.2024	25.01.2024
Projektierungskredit	ca. 30.11.2025	nicht notwendig
Baukredit	ca. 28.11.2027	ca. 14.06.2026
Abschluss Neubau(ten)	ca. Sommer 2030	ca. Ende 2029
Abschluss Umbauten	ca. Sommer 2031	ca. Ende 2030
Vorteile		
	Wettbewerb / Studienauftrag nach SIA erprobtes Instrument, welches in Architekturkreisen gut verankert ist.	Schlankes, kostengünstiges und transparentes Verfahren, welches mit einer einzigen öffentlichen Ausschreibung zum Ziel (Baukredit) führt.
	allfälliger „Prestigegegewinn“ für die Bauherrschaft. Dies vor allem durch eine hochkarätige Jury und entsprechende Publikationen.	Verfahren, welches durch die Zwischenbesprechung Möglichkeiten zur Projektoptimierung bereits während dem Submissionsverfahren bietet (nicht anonym).
	"Weiterentwicklung" des Projekts möglich	Hohe Kostensicherheit für die Bauherrschaft in Planung und Bau, da ein Kostendach mit offener Abrechnung zur Anwendung kommt. (Grundlage für Baukredit) Der GLA ist über Bonus- / Malusregelungen daran interessiert, für das Bauwerk günstige Lösungen zu suchen und es termingerecht fertig zu stellen.
		Durch den GLA hat die Bauherrschaft nur noch einen Ansprechpartner und muss Vergaben an Subunternehmer nicht selber durchführen. Lokale / regionale Anbieter erhalten die Chance des letzten Abgebots. Das (hauptsächliche) Kostenrisiko liegt beim GLA.
Nachteile		
	„Fremdbestimmung“ durch unabhängige Fachleute, welche in der Jury in der Mehrzahl sein müssen. (kann verhindert werden, falls der Wettbewerb oder der Studienauftrag nur «in Anlehnung» an die SIA-Norm durchgeführt wird)	Die Anforderungen an das Bauwerk müssen vor der Durchführung des Verfahrens klar festgelegt werden. Da dies noch ohne Projekt erfolgt, stellen sich hohe Anforderungen an die mit der Vorbereitung beauftragte Baukommission (Vorstellungsvermögen).
	Kostenunsicherheit der anstehenden Planungsaufwendungen. Die Honorare für die anstehende Planung werden jeweils im Kostentarif, als Funktion der zu erwartenden Gebäudekosten „fixiert“.	Das Raumprogramm muss abschliessend vor der Ausschreibung definiert sein. Die Bauherrschaft muss klare Nutzungsvorstellungen haben. Nachträge, welche während des Baus erfolgen, sind mehrkostenrelevant.
	Es besteht nicht zwingend ein Interesse daran die KV-Summe und / oder die Baukosten tief zu halten, da die Honorare an die Baukosten gekoppelt sind.	Für den allfälligen Umgang mit dem Bestand müssen Themen wie Statik (Erdbebenertüchtigung), Schadstoffe (Asbest- und PCB-Gutachten, Naphtalin, Radon), etc. vorgängig "definitiv" abgeklärt sein. Bei der "Total inkl. Sanierungen" ist dies prekär aufgrund der Umbau- und Sanierungsthemen.
	Sehr zeitaufwändiges und teures Verfahren bis ein Baukredit eingeholt werden kann. Bei Ablehnung des Baukredits müssten grosse Summen an Planungsleistungen abgeschrieben werden.	BWA ("Beobachter für Wettbewerbe und Ausschreibungen") steht der Gesamtleistungssubmission kritisch gegenüber (alimentiert von SIA).
Möglichkeit / Chance	TU-Submission für Kostensicherheit	

10.5 Kosten Studienauftrag

Die Gesamtkosten für den Kredit für die Durchführung eines Studienauftrags (in Anlehnung an die SIA Ordnung 143 mit Zwischenbesprechungen) belaufen sich auf

Studienauftrag Gesamtareal (inkl. Bestand) für Generalplaner

CHF 1'370'000 inkl. MwSt.

Die Details sind dem Anhang K zu entnehmen.

Betreffend der Entschädigung der Teilnehmenden Generalplaner ist eine Gesamtsumme von CHF 700'000 inkl. MwSt. im Kredit enthalten. Unter anderem aus diesem Grund darum empfiehlt die Landis AG das Verfahren nicht nach der SIA-Ordnung 143 durchzuführen, da die vorgeschlagene Entschädigung (wesentlich) tiefer ist als die SIA vorgibt (Entschädigung entspricht der Summe eines Wettbewerbs nach SIA).

Die Landis AG ist überzeugt davon, dass diese Gesamtsumme, vor allem auch im Hinblick auf die grossen Siegchancen und dem damit einhergehenden grossen Folgeauftrag Ansporn genug ist, dass sich ausgezeichnete Architekturbüros / Landschaftsarchitekten und Fachplaner (Generalplaner) melden, um sich an dem Verfahren zu beteiligen.

10.6 Empfehlung Landis AG

Durchführung eines Studienauftrags (in Anlehnung an die SIA Ordnung 143 mit Zwischenbesprechungen) über das Gesamtareal (inkl. Bestand) für Generalplaner.

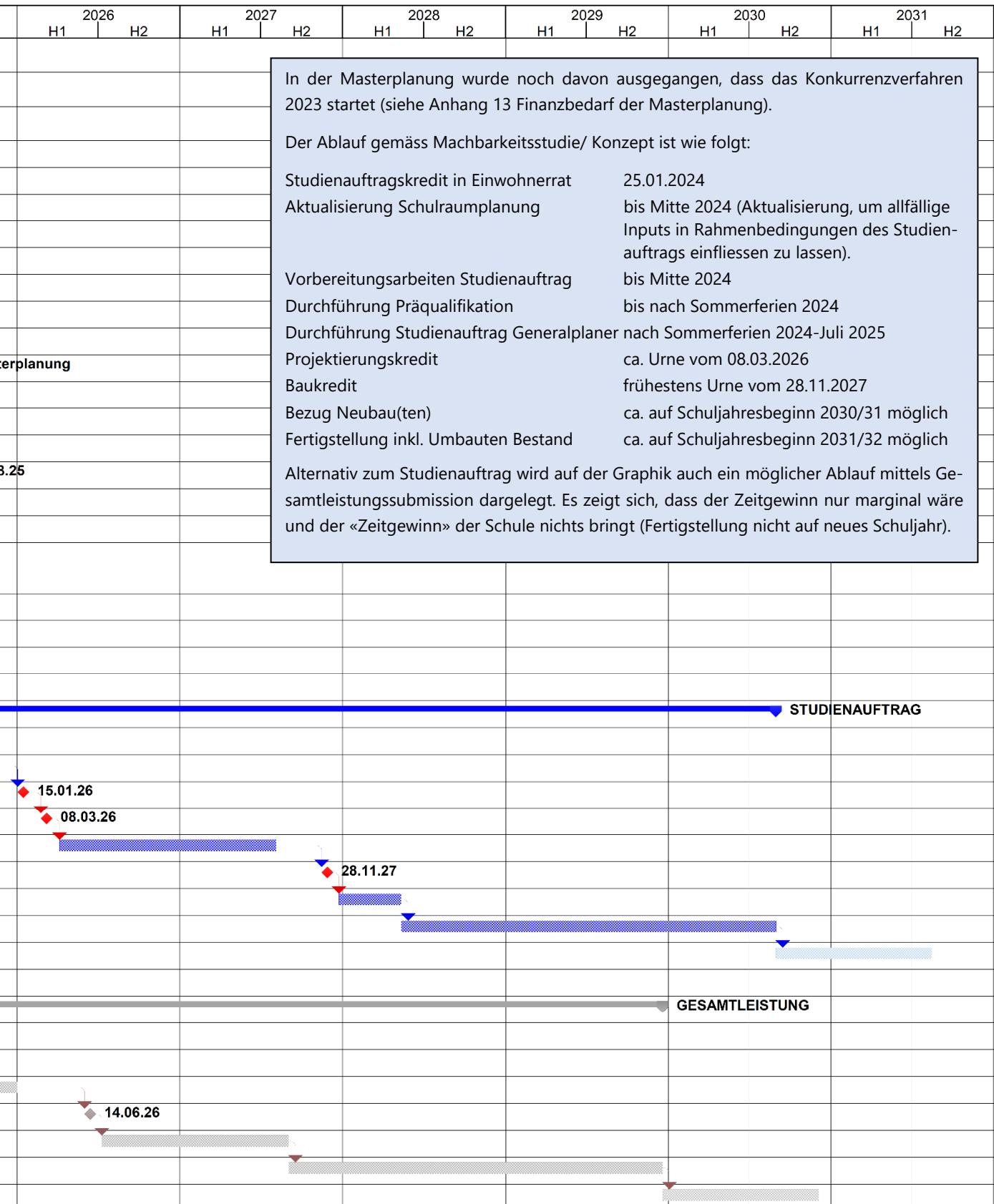
10.7 Stellungnahme Begleitkommission Masterplanung

Gemäss Sitzung vom 17.08.2023 unterstützt die Begleitkommission den Verfahrensvorschlag.

11 Ablauf

Nr.	Vorgangsname	2023	2024	2025			
		H1	H2	H1	H2	H1	H2
1	Projektstart Machbarkeitsstudie	◆ 13.02.23					
2	Projektdefinition	▼ Projektdefinition					
7	Machbarkeitsstudie	▼ Machbarkeitsstudie					
12	Verfahren	▼ Verfahren					
15	Bericht	▼ Bericht					
18	Sitzungen	■					
23	Machbarkeitsstudie + Studienauftragskredit in Gemeinderat		◆ 30.11.23				
24							
25	Thematik Land (Kirchgemeinde, weitere)	■					
26	ev. Umzonung W3 zu Zone OeBA (ev. Risiko)		■	■			
27							
28	Masterplanung	■	■	■	■	■	Master
29	Sitzung Begleitkommission (Vorgehen Machbarkeitsstudie)	◆ 27.04.23					
30	Sitzung Begleitkommission (Machbarkeitsstudienbericht)		◆ 17.08.23				
31	Sitzung Begleitkommission (Info Studienauftrag / vor Versand)			◆ 24.05.24			
32	Sitzung Begleitkommission (Info Studienauftrag / nach Abschluss)						◆ 15.08.23
33							
34	Politischer Prozess						
35	STUDIENAUFRAGSKREDIT Einwohnerrat (GRUNDSATZENTScheid)		◆ 25.01.24				
36							
37	Schulraumplanung	■	■	■	■	■	Schulraumplanung
38	Aktualisierung	■	■	■	■	■	
39							
40	STUDIENAUFRAG	■	■	■	■	■	
41	Vorbereitungsarbeiten Studienauftrag	■	■	■	■	■	
42	Studienauftragsphase	■	■	■	■	■	
43	PROJEKTIERUNGSKREDIT in Einwohnerrat	■	■	■	■	■	
44	PROJEKTIERUNGSKREDIT an Urne (>4.0 Mio.)	■	■	■	■	■	
45	Vor- und Baukredit						
46	BAUKREDIT URNE						
47	Bewilligungsphase						
48	Bauphase Neubau(ten)						
49	Umbau und Sanierung						
50							
51	GESAMTLEISTUNG	■	■	■	■	■	
52	Vorbereitungsarbeiten Gesamtleistungssubmission	■	■	■	■	■	
53	Durchführung Gesamtleistungssubmission	■	■	■	■	■	
54	allfällige Optimierung vor Einholen Baukredit	■	■	■	■	■	
55	BAUKREDIT URNE						
56	Projektierung inkl. Bewilligungsphase						
57	Bauphase Neubau(ten)						
58	Umbau und Sanierung						

Machbarkeitsstudie / Konzept Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese
aufgrund Masterplanung Schulrauminfrastruktur, Gemeinde Wettingen



Prozess Studienauftrag

Die Landis AG schlägt vor einen Studienauftrag in Anlehnung an die SIA Ordnung 143 mit Zwischenbesprechungen durchzuführen. Gesucht werden Generalplaner, welche die durch die Bauherrschaft und den Fachplanern gemachten Vorgaben in ein allfälliges Projekt umsetzen müssen. Dabei wird folgendes Vorgehen vorgeschlagen:

- Bereitstellen der Grundlagen
- Definition des Raumprogramms sowie der Nutzungsbeziehungen und Rahmenbedingungen sowie des Perimeters
- Ausarbeitung von Haustechnikkonzepten / Vorgaben
- Erstellen der Präqualifikationsunterlagen und Durchführung des Präqualifikationsverfahrens. Präqualifiziert werden sollen 7 Teams (ev. Nachwuchsbüro, zu definieren).
- Erstellen der Studienunterlagen bestehend aus:
 - Studienprogramm mit Pflichtenheft für beide Stufen
 - Eingabeformular für beide Stufen
 - Grundlagenordner
- Abgleichen des Programms mit der Bauherrschaft und dem Beurteilungsgremium (inkl. Abgleich mit «Aktualisierung Schulraumplanung»).

Durchführung des Studienauftrags. Folgender Ablauf ist dabei vorgesehen:

- In einer ersten Stufe arbeiten diese Büros eine Projektidee aus. Mit dieser zeigen Sie auf, wie sie die gestellte Aufgabe angehen möchten.
- Anschliessend wird eine Zwischenbesprechung durchgeführt mit dem Ziel, allfällige Korrekturen anbringen zu können.
- Die drei bis vier Projektideen mit dem grössten Potential werden zur zweiten Stufe zugelassen.
- Weiterbearbeitung der Projektideen unter Berücksichtigung der Zwischenbesprechungen in ‚vertiefte Projektvorschläge‘.
- Jurieren der ‚vertieften Projektvorschläge‘. Empfehlung für Weiterbearbeitung durch das Beurteilungsgremium. Aus der Jurierung werden Empfehlungen für die Überarbeitung des „vertieften Projektvorschlags“ resultieren.

Zusätzlich zur Fachjury wird ein Kostenplaner sowie ein Nachhaltigkeitsprüfer beigezogen. Diese werden sicherstellen, dass finanzielle Risiken von Projekten frühzeitig erkannt werden können. Vorgesehen ist, den Sieger dieses Verfahrens anschliessend mit der Weiterbearbeitung des Projekts zu beauftragen. Vorbehalten wird, dass das Vorhaben nach der Erlangung der Baubewilligung auch einem Total- oder Generalunternehmer übergeben werden kann. Der Sieger des Verfahrens würde dannzumal mit der Ausführungsplanung sowie der gestalterischen Leitung beauftragt.

In der weitergehenden Planung zu berücksichtigen

Für die weitergehende Planung / für einen Studienauftrag sind voraussichtlich folgende Grundlagen erforderlich (nicht abschliessend):

- Definition des Perimeters (allfälliger Landkauf / Umzonung)
→ bestimmt für Start Studienauftrag / resp. Risiko
Die Strassenlinie ist bis Kat.-Nr. 5387 bestehend. Dementsprechend ist die Erschliessung der Parzellen Kat.-Nr. 5387 + 5386 sicherzustellen, falls diese nicht im Perimeter (Landkauf + Umzonung) enthalten sind.
- Geologische Untersuchungen inkl. Altlastengutachten (Baugrund)
- Pflichtenheft Fachplaner (HLKSE)
- Definition Abgrenzung Sanierungsumfang Bestand
- Kanalisationaufnahmen (Instandsetzung Grundleitungen)
- Abklären der Anliegen / Forderungen bezüglich behindertengerechtem Bauen
- Digitalisierung Gebäudepläne, soweit notwendig
- Lärmgutachten
- Brandschutz
- Energetische Vorgaben
- Definition Veloparkplatzsituation für Lehrpersonen und SchülerInnen
- Definition Parkplatzbedarf (ober- oder unterirdisch)
- Definition Spielplätze / Umgebung
- Vertiefte Abklärungen Bauinventar Kanton Aargau / Einbezug Denkmalpflege
- Ev. Mobilitätskonzept (ab 50 PP)
- Definition Rahmenbedingungen Wärmeverbund

Viele dieser Grundlagen sind für den Bau kostenrelevant und könnten massgeblichen Einfluss auf die Höhe des Baukredits resp. der Entwicklung der Baukosten haben.

Bei der Planung sind folgende Dokumente zu berücksichtigen:

- Masterplanung Schulrauminfrastruktur, 08.09.2022
- Jeweiliger / entsprechender aktueller "Bericht Schulraumplanung" (derzeit: Monitoring Schulraumplanung 2021, 15.04.2021)

12 Schlussfolgerung/ Empfehlung weiteres Verfahren

Zwingend sind die bestehenden Bauten mit einer möglichst sinnvollen Nutzungsdisposition zu verorten, um eine wirtschaftliche und nachhaltige Lösung zu erreichen. Um die bestehenden Bauten betrieblich möglichst optimal für die heutigen und künftigen Bedürfnisse (z.B. Gruppenräume bei Klassenzimmern; Clusterbildung, etc.) nutzen zu können, sind oftmals Umnutzungen und Umbauten im Bestand notwendig.

Für die Schule ist die Schaffung von neuem Schulraum für die Bezirksschule (Lernateliers) prioritär und für die Primarschule (Cluster) sekundär. Am ehesten im Bestand zu verorten ist aus Sicht der Schule die Sereal (mit betrieblichen Optimierungen).

Daher wurden verschiedene Konzeptansätze / Varianten ausgearbeitet und miteinander verglichen:

- Konzeptansatz / Variante 1a «Neubau Bez»
- Konzeptansatz / Variante 1b «Neubau Bez auf Rasenspielfeld»
- Konzeptansatz / Variante 2a «Neubau Bez und PS»
- Konzeptansatz / Variante 2b «Neubau Bez auf Rasenspielfeld + PS»
- Konzeptansatz / Variante 3 «Neubau Bez und Sereal»

Die Gegenüberstellung hat folgendes aufgezeigt:

- Schulbetrieblich sind alle Konzeptansätze / Varianten vorstellbar und unterscheiden sich grundsätzlich in der Nutzungsdisposition des Bestands.
- Die Kosten sind prozentual gesehen nur minimal differierend (Differenz zwischen mind. CHF 111.2 Mio. (Konzeptansatz / Variante 1a) bis max. CHF 119.4 Mio. (Konzeptansatz / Variante 3) → Preisspanne CHF 8.2 Mio., resp. +7.4%)
- Eine Überbauung des heutigen Rasenspielfelds sollte eher nicht weiterverfolgt werden (Konzeptansatz / Varianten 1b+2b). Vorallem die Lage und Anzahl der Rasenspielfelder auf der Gesamtanlage ist schlechter gegenüber den Varianten der Zirkuswiese.

Der Perimeter und die Rahmenbedingungen für die weitere Projektierung sollen möglichst offen gelassen werden (keine Konzeptansatz-/ Variantenvorgabe; Nutzungsdisposition nicht vorgeben) und eine Gesamtarealbetrachtung erfolgen. So können die bestmöglichen Lösungsansätze durch die Planer entwickelt werden.

Im Rahmen der Erarbeitung der Konzeptansätze / Varianten wurden Optionen definiert. Die Begleitkommission empfiehlt, dass folgende Optionen weiterhin «optional» weiterverfolgt werden sollen:

- Mehrfläche Tagesschule Primar
- Mensa für Oberstufe (Sereal+Bez)
- Snoezelen- und Time-out-Raum Oberstufe
- Kunstrasen (anstelle Rasenspielfeld)
- Tiefgarage (anstelle oberirdische Parkplätze)

Machbarkeitsstudie / Konzept Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese
aufgrund Masterplanung Schulrauminfrastruktur, Gemeinde Wettingen

Die Landis AG würde empfehlen einen Studienauftrag mit Zwischenbesprechung durchzuführen (nicht anonym; «Entwicklung» im Dialog mit Bauherrschaft).

Die Gesamtkosten für den Kredit für die Durchführung eines Studienauftrags (in Anlehnung an die SIA Ordnung 143 mit Zwischenbesprechungen) über das Gesamtareal (inkl. Bestand; Umnutzungen im Bestand werden freigegeben) für Generalplaner belaufen sich auf:

Studienauftrag Gesamtareal (inkl. Bestand) für Generalplaner: CHF 1'370'000 inkl. MwSt.

Geroldswil, 11.09.2023, rev. 07.12.2023

Landis AG



Thomas Brocker
Geschäftsführer



Serge Butler
Projektleiter

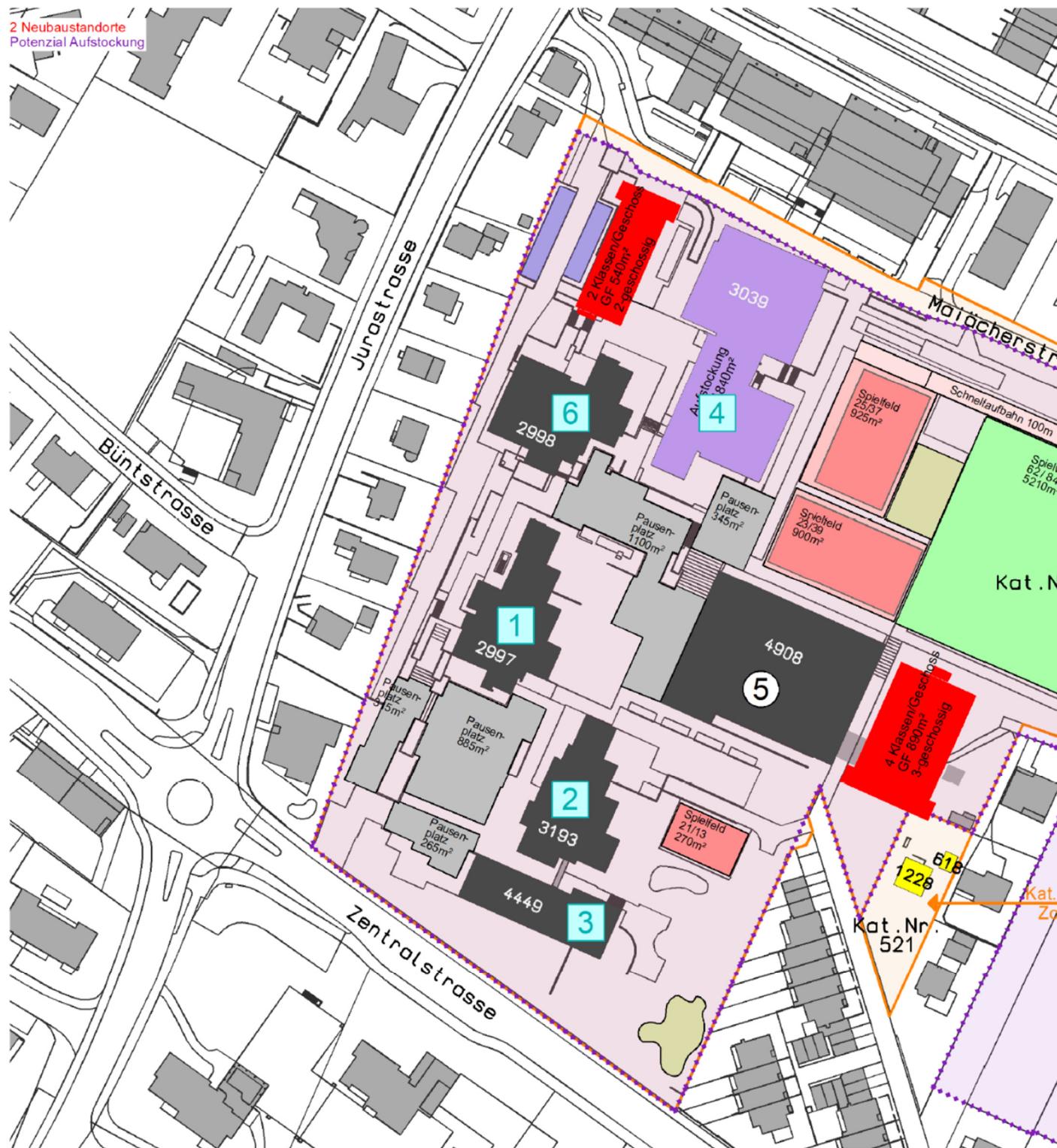
Anhang A: Raumprogramm (Masterplanung)

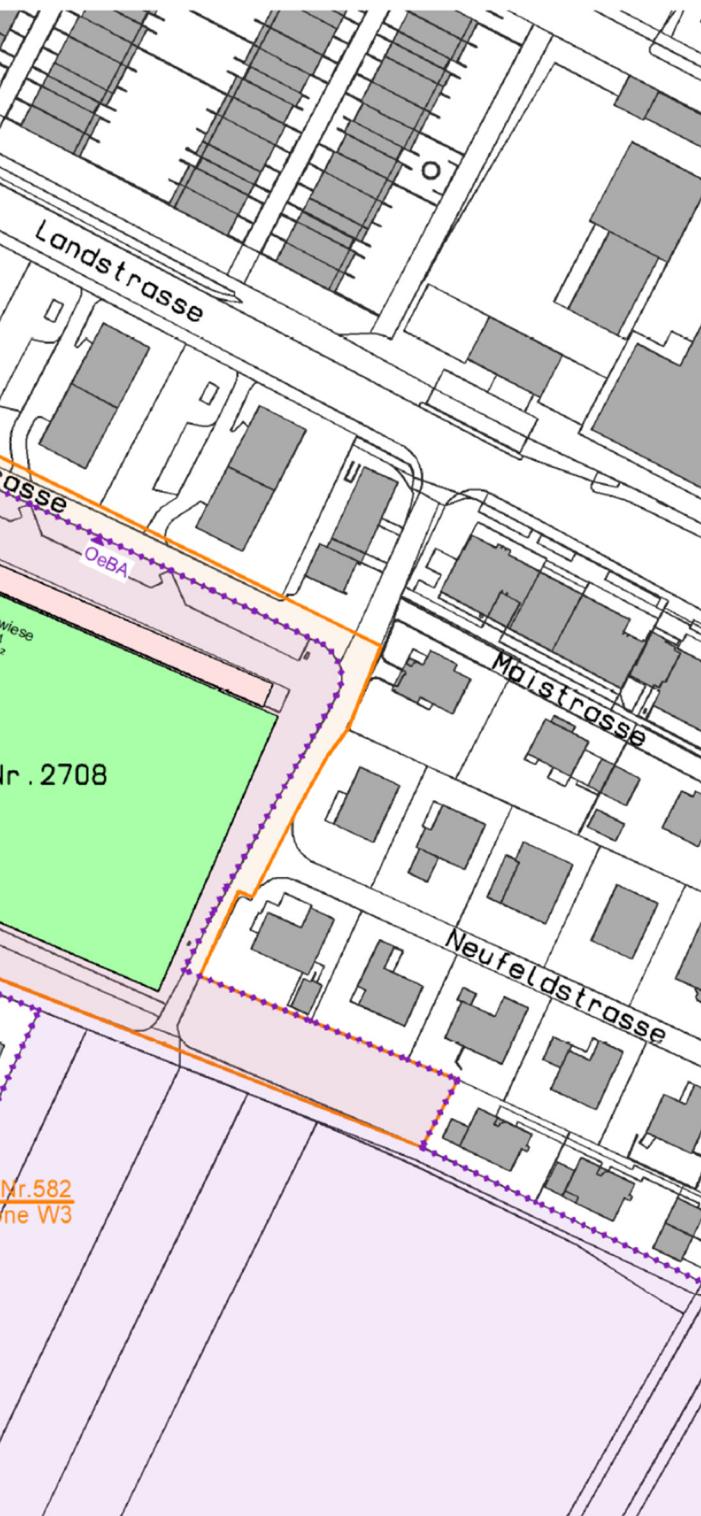
Legende		Neubau PS										Neubau Oberstufe auf Margeläcker+											
		Horizont: 2040			Betrachtung IST-SOLL			räumliche Abweich. in (-) / (+) [m2]			Kommentar / Mängel / Defizit												
Funktion		SOLL	Neubau PS	IST	Gesamttotal			Anzahl	± Raumfläche [m2]	± Raumfläche [m2] (> +10%)	Hauptfl.	Nebenfl.	Terrasse	Kindergr.	Ausserraum								
		MassgebL. Einheiten		5 Raum- fläche [m2]	6 Raum- fläche [m2]																		
A1a	Klassenzimmer Bett																						
A1b	Klassenzimmer Saal																						
A1c	Klassenzimmer Primar	12	864	72																			
A1d	Klassenzimmer Sekundar	1	72	72																			
A1e	Gruppenraum																						
A1f	EK Klassenzimmer																						
A1g	Kl-Zimmer																						
A1h	Fachklassenzimmer																						
A1i	Werkstattraum																						
A3	Sporthalle																						
B1a	Gruppenraum 1 Hrn/Zi Bett																						
B1b	Gruppenraum 18m2 Zi Saal																						
B1c	Gruppenraum 18m2 Primar	12	216	18																			
B2a	Gruppenraum 12m2 Bett																						
B2b	Gruppenraum 12m2 Saal																						
B2c	Großgruppenraum 12m2 Primar																						
B3	Therapieraum PS	1	36	36																			
B4	Psychomotoriktherapieraum	1	72	72																			
na1	Werkstatt																						
na1L2	TG - Textilraum Lager																						
na1A3	TG - Gestaltungsräume																						
na1A4	TG - Gestaltungsräume Lager																						
na1A5	- Werkstatt																						
na1A6	- Werkstatt																						
na1A7	TG - Maschinenraum Holz																						
na1A8	TG - Maschinenraum Metall																						
na1A9	Natur und Technik																						
C1	Hallenbett	2	144	72																			
C2	Materialraum Ha	2	56	18																			
D1	Werken	1	72	72																			
D2	Materialraum We, incl. Vorbereitung	1	18	18																			
E1	Werkstatt Holz																						
E1	Material - Maschinenraum We/Holz																						
E2	Material - Maschinenraum We/Metall																						
G1	Kombwerk / Zeichnen + Gestalten																						
G2	Material - Gestaltungsraum KofWe																						
K	Naturkunde																						
K1	Arbeitsräume zu Naturkunde																						
K1L	Informatik / Sprachraum / Medianraum																						
M	Schulküche inkl. Vorraum- und Putzraum																						
M1	Arbeitsküche / Lehrküche																						
P1	Mehrzweck / Singraum	1	144	144																			
P1A	Hebenzwicka als Mehrzweck / Singraum																						
P2	Aufenthalts-/Blockzellenraum	78																					
Q	Bibliothek / Mediothek	78																					
R	Lehrerarbeitsraum (Lehrzimmer)	78																					
R2	Schulheiligdom	1	30	30																			
R3	Arbeitsplätze (Lehrerarbeitsbereich)	78																					
S	Archiv - Material- und Lagerräume	126																					
T1	Pausenräume innen oder aussen gedeckt																						
T2	Pausenfläche aussen		864																				
V1	Turnhalle	1	541	416																			
V2	Turnhalle / Sanitärräume	1	15	15																			
V3	Garderobe / Duschen	2	160	80																			
V4	Geräteraum Innen	1	80	80																			
V5	Geräteraum Außen	1	25	25																			
Z1	Allwetterplatz		1040																				
Z2	Rasenspielfeld		1800																				
01	Wohnung (Hauswart)																						
02-1a	Tagessstrukturen Primar	130																					
02-1b	Tagessstrukturen Kita																						
02a	Tagessstrukturen Büro	1	15	15																			
02b-1	Mittagszeit Oberstufe																						
02b-2	Mittagszeit Primar	130																					
02c	Mittagszeit - Küche	1	25	25																			
02d	Tagessstrukturen Funktionstische																						
03	Schulzalarbeit (SSA)	1	36	36																			
04	Informatik PS	1	72	72																			
05	Sprachen-Zimmer (Englisch / Französisch)	1	72	72																			
06	Sporthalle / Sporthallen																						
07	Musikküche / Musikräume																						
08	Sonderpäd. Unterricht (IfD/Daz)	1	36	36																			
09	Loopgasse	1	36	36																			
10a	Konferenzraum																						
11	Religion																						
12	Werkstatt Holz + Metall Berufsschule																						
13	Kotabau																						
14	Werkstatt																						
15	Ungemütliche / leistungseingeschränkte Räumlichkeiten																						
16	Fachzimmer MuB und Rhythmus	1	72	72																			
Ex1	Kontroll- / Verkehrsfläche																						
Ex2	Ler																						
Ex3	Ungemütliche Hörsaalräume (StHP)																						
Ex4	Un																						
Ex5	Oberflächenuntersatz																						
Ex6	Büro Informatik																						
Ex7	Bildnerisches Gestalten																						
Ex8	Fotoatlas																						
Ex9	Schutzraum																						
Ex10	Vorplatz																						

Machbarkeitsstudie / Konzept Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese
aufgrund Masterplanung Schulrauminfrastruktur, Gemeinde Wettingen

Legende		Neubau Oberstufe													
		Überschuss		i.o.		Defizit		Horizont: 2040				Neubau Oberstufe auf Margeläcker+			
Funktion	SOLL	Neubau Oberstufe	IST	Gesamttotal	Betrachtung IST-SOLL	räumliche Abweich. in [-] / [m ²]	Kommentar / Mängel / Defizit								
	Masseneinheiten	% Raumfläche [m ²]	Total Raumflächen Provinz/Schulhaus	% Raumfläche [m ²]	Anzahl	% Raumfläche [m ²] (> +10%)	Hauptfl.	Nebenfl.	Turnhalle	Kleingruppe	Aussteuer				
A1a Klassenzimmer Bez	10	720	72												
A1b Klassenzimmer Seral	8	576	72												
A1c Klassenzimmer															
A1d Ausgleichszimmer	2	144	72												
A1e Kleinklassenzimmer															
A1f DK Klassenzimmer															
A1g															
A1h															
A2 Lenienschaft	6	900	150												
A3 Inputraum	3	216	72												
B1a Gruppenraum (18m²) Bez	12	216	18												
B1b Gruppenraum (18m²) Seral	12	216	18												
B1c															
B2a Grossgruppenraum (36m²) Bez															
B2b Grossgruppenraum (36m²) Seral															
B2c															
B4															
nA11 TG - Tiefraum	1	85	85												
nA12 TG - Tiefraum Lager	1	20	20												
nA13 TG - Gestaltungsräume	1	85	85												
nA14 TG - Gestaltungsräume Lager	1	20	20												
nA15 TTG - Werkraum	1	85	85												
nA16 TTG - Werkraum Lager	1	20	20												
nA17 TTG - Maschinenzimmer Holz	1	40	40												
nA18 TTG - Maschinenzimmer Metall	1	40	40												
C1 Materialraum Natur und Technik	1	85	85												
C2 Materialraum Ha	1	18	18												
D1 Werkstatt															
D2 Materialraum Wc. incl. Verarbeitung															
E1 Material - Maschinenzimmer WeRo	1	72	72												
F1 Werkstatt Metall	1	18	18												
F2 Material - Maschinenzimmer WeMe	1	72	72												
G1 Kombiwerk / Zeichnen + Gestalten	2	216	108												
G2 Material - Geräteraum KoWe	2	40	20												
K1															
K2															
L1															
L2															
M1															
M2															
M3															
P1															
P1a															
P2															
R1															
R2															
R3															
S1															
T1															
T2															
U1															
V1															
V2															
V3															
V4															
V5															
Z1															
Z2															
Z3															
Z4															
Z5															
Z6															
Z7															
Z8															
Z9															
Z10															
Z11															
Z12															
Z13															
Z14															
Z15															
Z16															
Z17															
Z18															
Z19															
Z20															
E11															
E12															
E13															
E14															
E15															
E16															
E17															
E18															
E19															
E20															
E21															
E22															
E23															
E24															
E25															
E26															
E27															
K1a1															
K1a2															
K1a3															
K1a4															
K1a5															
K1a6															
K1a7															
K1a8															
K1a9															
K1a10															
K1a11															
K1a12															
K1a13															
K1a14															
K1a15															
K1a16															
K1a17															
K1a18															
K1a19															
K1a20															
K1a21															
K1a22															
K1a23															
K1a24															
K1a25															
K1a26															
K1a27															
K1a28															
K1a29															
K1a30															
K1a31															
K1a32															
K1a33															
K1a34															
K1a35															
K1a36															
K1a37															
K1a38															
K1a39															
K1a40															
K1a41															
K1a42															
K1a43															
K1a44															
K1a45															
K1a46															
K1a47															
K1a48															
K1a49															
K1a50															
K1a51															
K1a52															
K1a53															

Anhang B: Potenziale Margeläcker (Masterplanung)





Schulhaus Margeläcker
Schuljahr 20/21:
PS 1 - 4:
12 Klassen
1 EK
SEREAL:
6 Klassen Realschule
9 Klassen Sekundarschule
3 Kleinklassen Oberstufe



SEREAL

1 Schulhaus 1 (E5) (BJ 1964)

Primarschule

2 Schulhaus 2 (E5) (BJ 1969)

Primarschule & SEREAL

3 Schulhaus 3 (E5) (BJ 2000)

4 Schulhaus 4/Turnhallentrakt(E5) (BJ 1966)

5 Turnhalle (BJ 2017)

6 Spezialtrakt (E5)

Grundstück Kat.Nr. 2708 / 41'098m²

MST: 1:1500

0m 25m 50m 75m

LEGENDE

- Neubau / Erweiterung
- Potenzieller Rückbau oder Sanierung
- Aufstockung
- Allfälliges Potenzial Fremdgrundstück
- Bestand
- Spielwiese/Rasenspielfeld
- Allwetterplatz
- Hartplatz, Schnelllauf / Sand-, Spielplatz
- Pausenfläche
- Parkplatz Auto
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Kommunales Schutzobjekt (S)
- Inventarisiertes Objekt (I)
- Kommunales Schutzobjekt-Ensemble (E)
- Inventarisiertes Objekt-Ensemble (I)

Anhang C: Raumprogramm Machbarkeitsstudie / Konzept

Funktion		SOLL	Sereal	PS	SOLL	Bezirksschule	SOLL	Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese	Kommentar
Massgebliche Einheiten	Σ Raumfläche [m²]	Massgebliche Einheiten	Σ Raumfläche [m²]	Massgebliche Einheiten	Σ Raumfläche [m²]	Massgebliche Einheiten	Σ Raumfläche [m²]	∅ Raumfläche [m²]	
A1a Klassenzimmer Bez.	19	1368	72				19	1368	
A1b Klassenzimmer Sereal							12	864	72
A1c Klassenzimmer Primar	3	216	72	1	72	2	144	72	
A1d Ausgleichszimmer							2	144	72
A1e Kleinklassenzimmer	2	144	72						
A1f EK Klassenzimmer									
A1g KIK-Zimmer									
A1h Fachlehrerzimmer									
A2 Lernatelier									
A3 Inputraum									
B1a Kleingruppenzimmer (18m²) Bez.									
B1b Gruppenraum (18m²) Sereal	24	432	18				3	216	72
B1c Gruppenraum (18m²) Primar				13	234	18	9	1620	9
B2a Grossgruppenraum (36m²) Bez.							18	1296	72
B2b Grossgruppenraum (36m²) Sereal							18	1296	72
B2c Grossgruppenraum (36m²) Primar							38	684	18
B3 Therapieraum PS									
B4 Psychomotoriktherapieraum									
nA1.1 TTG - Textilraum				1	36	36		1	36
nA1.2 TTG - Textilraum Lager				0				0	36
nA1.3 TTG - Gestaltungsräum Lager							2	170	85
nA1.4 TTG - Gestaltungsräum Lager							2	40	20
nA1.5 TTG - Werkraum							2	170	85
nA1.6 TTG - Werkraum Lager							2	40	20
nA1.7 TTG - Maschinerraum Holz							2	40	20
nA1.8 TTG - Maschinerraum Metall							2	80	40
nA1.9 NT - Natur und Technik				2	170	85	2	80	40
C1 Textiles Gestalten (TG)				2	144	72	3	255	85
C2 Materialraum TG	2	36	18	2	36	18	4	72	18
D1 Werken				1	72	72	1	72	72
D2 Materialraum We incl. Vorbereitung				1	18	18		1	18
E1 Werkstatt Holz	1	72	72				1	72	72
E2 Material- Maschinenraum WeHo	1	18	18				1	18	18
F1 Werkstatt Metall	1	72	72				1	72	72
F2 Material- Maschinenraum WeMe	1	18	18				1	18	18
G1 Kombinierk./Zeichnen+Gestalten	1	108	108				2	216	108
G2 Material- Gerät Raum KoWe	1	20	20				2	40	20
K Natur und Technik (NT)	3	324	108				3	324	108
K2 Nebenräume zu NT									
L Informatik / Sprachlabor / Medienraum									
M Schulküche inkl. Vorraum- und Putzraum	2	216	108				1	108	108
M1 Theorie Raum Schulküche	2	144	72				1	72	72
M2 Nebenräume zu Schulküche									
P1 Mehrzweck-/ Singsaal	1	144	144	1	144	144	3	432	144
P1a Aula							1	288	288
P2 Aufenthalts-/Blockzeitenraum				144					
Q Bibliothek / Mediothek									
R1 Lehrpersonenbereich (Lehrzimmer)				144					
R2 Schulleitungsbüro	1	30	30	1	20	20	40	40	30

In A2, Ausführung nicht als Klassenzimmer, sondern als Lernatelier

∅ Raumfläche [m²]

1. Klassenzimmer = 18m² pro PS, Sereal und Bezeigarten

2. Klassenzimmer = 36m² pro PS, Sereal und Bezeigarten

3. Klassenzimmer = 72m² pro PS, Sereal und Bezeigarten

4. Klassenzimmer = 108m² pro PS, Sereal und Bezeigarten

5. Klassenzimmer = 144m² pro PS, Sereal und Bezeigarten

6. Klassenzimmer = 216m² pro PS, Sereal und Bezeigarten

7. Klassenzimmer = 288m² pro PS, Sereal und Bezeigarten

8. Klassenzimmer = 360m² pro PS, Sereal und Bezeigarten

9. Klassenzimmer = 432m² pro PS, Sereal und Bezeigarten

10. Klassenzimmer = 504m² pro PS, Sereal und Bezeigarten

11. Klassenzimmer = 576m² pro PS, Sereal und Bezeigarten

12. Klassenzimmer = 648m² pro PS, Sereal und Bezeigarten

13. Klassenzimmer = 720m² pro PS, Sereal und Bezeigarten

14. Klassenzimmer = 792m² pro PS, Sereal und Bezeigarten

15. Klassenzimmer = 864m² pro PS, Sereal und Bezeigarten

16. Klassenzimmer = 936m² pro PS, Sereal und Bezeigarten

17. Klassenzimmer = 1008m² pro PS, Sereal und Bezeigarten

18. Klassenzimmer = 1080m² pro PS, Sereal und Bezeigarten

19. Klassenzimmer = 1152m² pro PS, Sereal und Bezeigarten

20. Klassenzimmer = 1224m² pro PS, Sereal und Bezeigarten

21. Klassenzimmer = 1296m² pro PS, Sereal und Bezeigarten

22. Klassenzimmer = 1368m² pro PS, Sereal und Bezeigarten

23. Klassenzimmer = 1440m² pro PS, Sereal und Bezeigarten

24. Klassenzimmer = 1512m² pro PS, Sereal und Bezeigarten

25. Klassenzimmer = 1584m² pro PS, Sereal und Bezeigarten

26. Klassenzimmer = 1656m² pro PS, Sereal und Bezeigarten

27. Klassenzimmer = 1728m² pro PS, Sereal und Bezeigarten

28. Klassenzimmer = 1800m² pro PS, Sereal und Bezeigarten

29. Klassenzimmer = 1872m² pro PS, Sereal und Bezeigarten

30. Klassenzimmer = 1944m² pro PS, Sereal und Bezeigarten

Machbarkeitsstudie / Konzept Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese aufgrund Masterplanung Schulrauminfrastruktur, Gemeinde Wettingen

Revisionen:

- (5) 26.06.2023 (j) Ergänz. gem. Sitzung + div. Anpassungen

(6) 27.06.2023 (sb) div. Ergänzung Bibliothek

(7) 21.08.2023 (sb) Ergänzung Bibliothek

(1) 06.04.2023 (sb) Input Brigitte Wirth

(2) 27.04.2023 (sb) Stand Begleitgremium

(3) 08.05.2023 (sb) Stand 2. Sitzung 04.05.23

(4) 15.05.2023 (jc) Ergänz. Psychomotorik

(5) 26.06.2023 (jc) Ergänz. div.

(6) 27.06.2023 (sb) Ergänzung Bibliothek

Anhang D1: Variante 1 - Umbauten + Umnutzungen

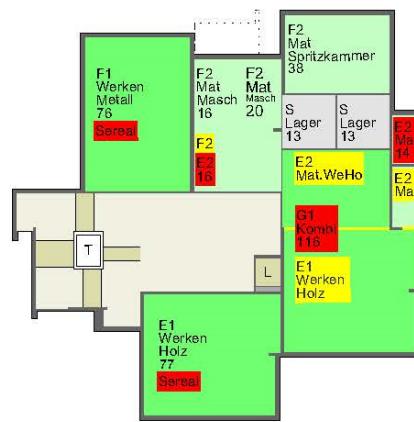
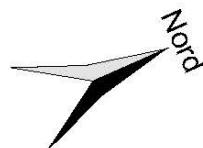
Untergeschoss

LEGENDE

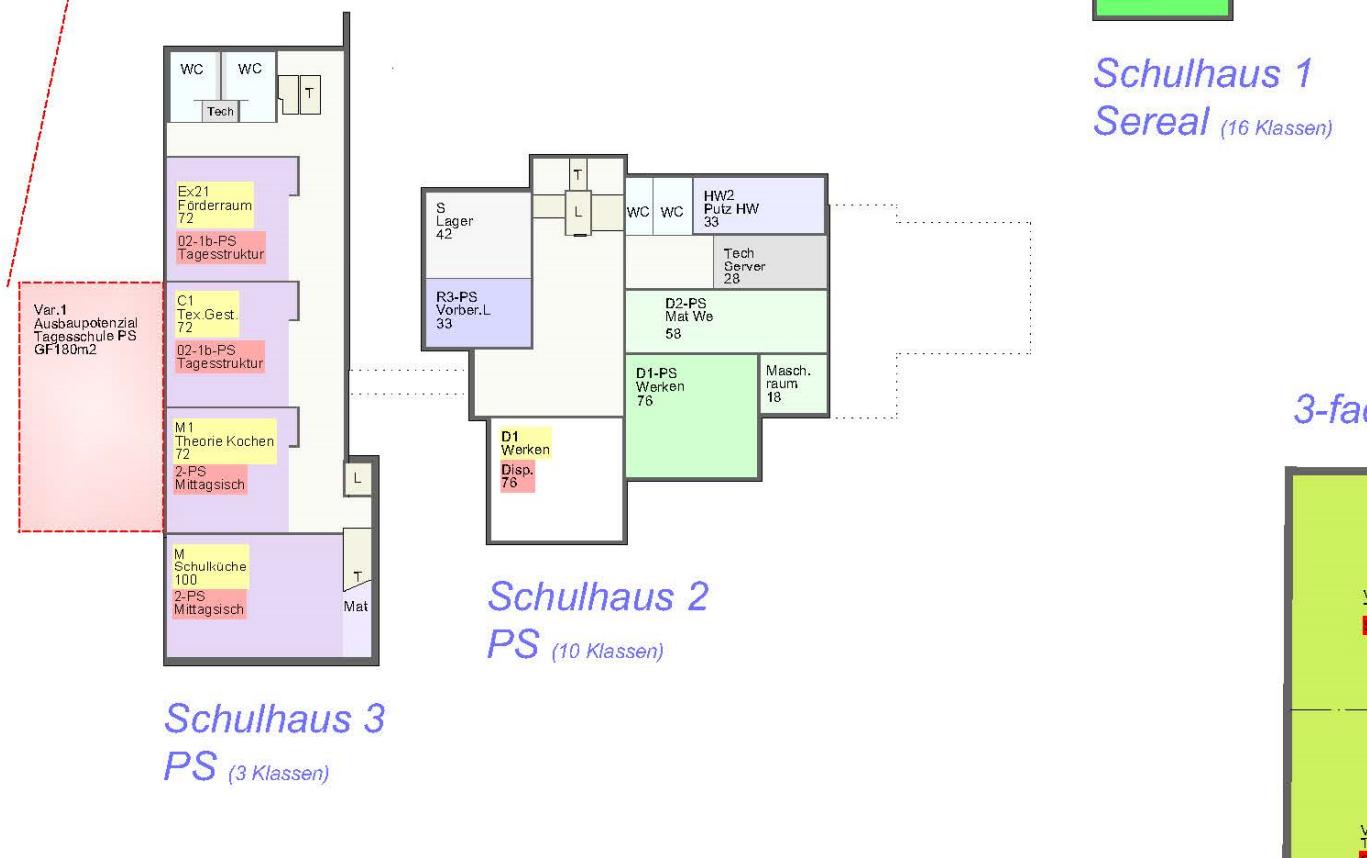
- Normalunterricht - GR
- Handarbeit / Werken - Matreal
- Kiga/Hort - GR
- Personalräume - Pers.bez. NR
- Weitere Angebote - NR
- Spezialunterricht - NR
- Technik - Lager
- Nasszellen / WC
- Erschl. vert. - horiz.
- Rückbau - Neu
- alte Nutzung / neue Nutzung

MST: 1:500

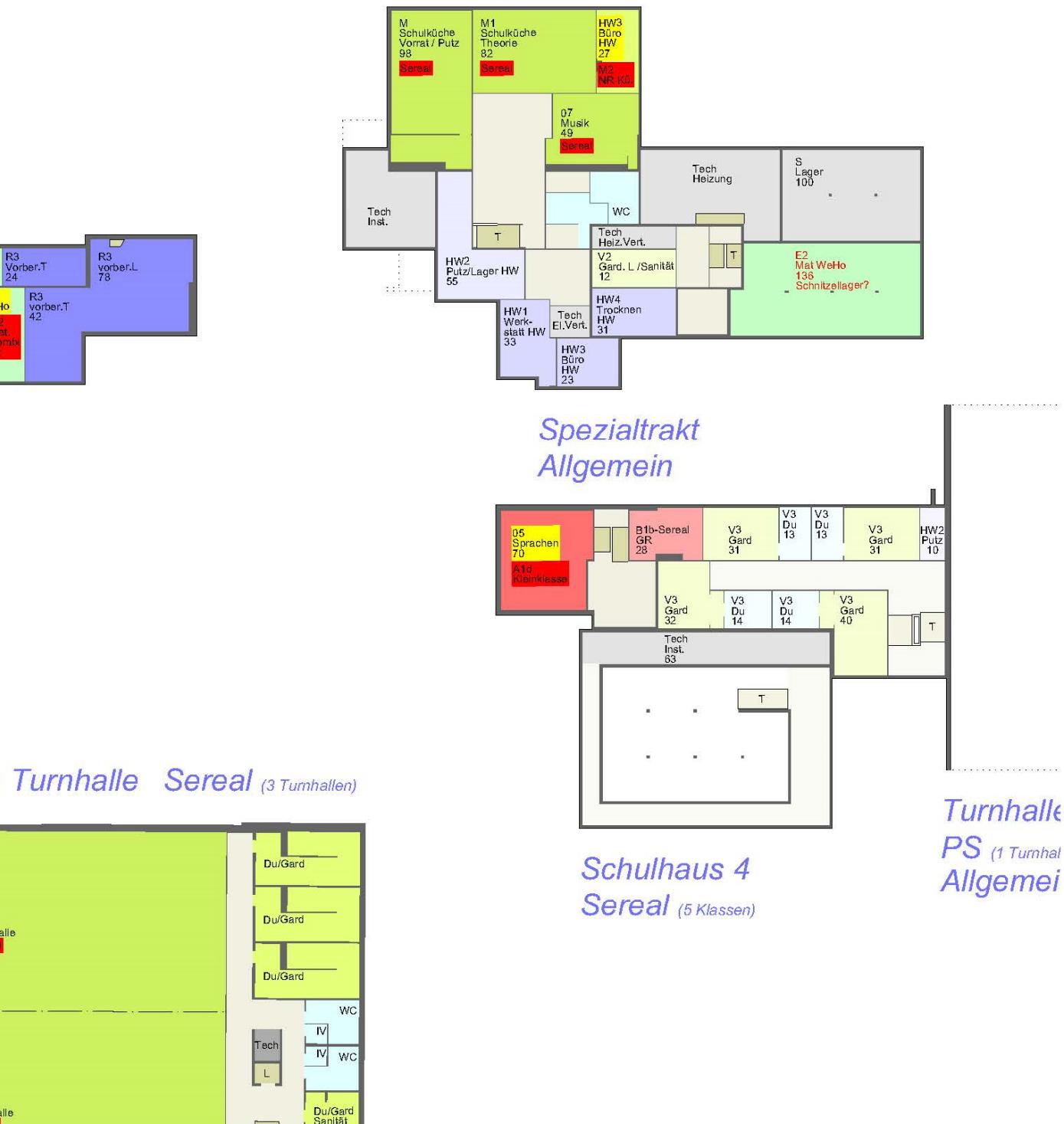
0m 5m 10m 15m 20m 25m



LEGENDE PS / ALLGEMEIN: alle Farben aufgehellt dargestellt!



Machbarkeitsstudie / Konzept Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese
aufgrund Masterplanung Schulrauminfrastruktur, Gemeinde Wettingen



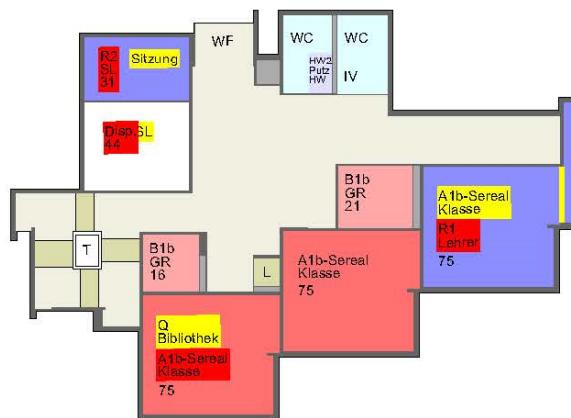
Erdgeschoss

LEGENDE

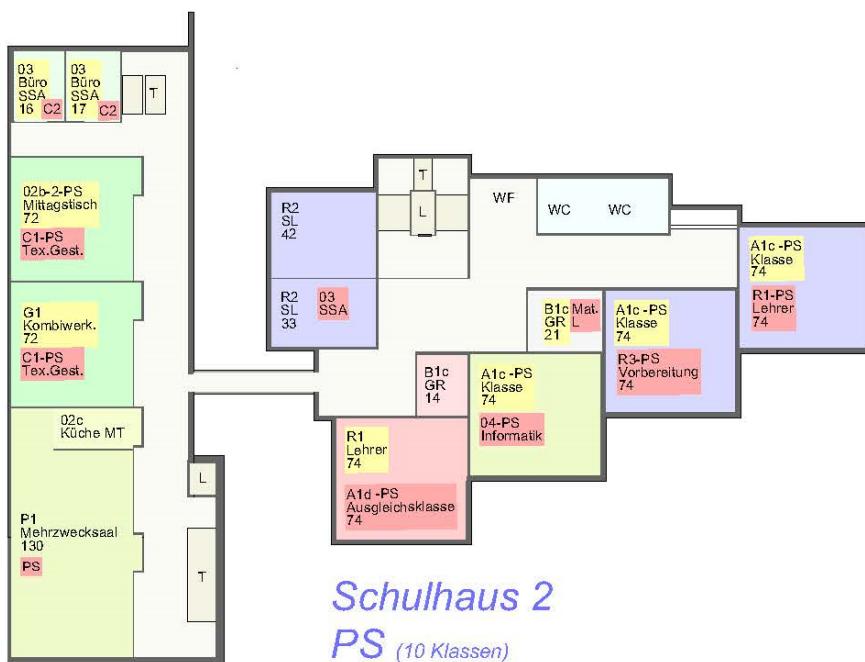
- Normalunterricht - GR
- Handarbeit / Werken - Matreal
- Kiga/Hort - GR
- Personalräume - Pers.bez. NR
- Weitere Angebote - NR
- Spezialunterricht - NR
- Technik - Lager
- Nasszellen / WC
- Erschl. vert. - horiz.
- Rückbau - Neu
- alte Nutzung / neue Nutzung

MST: 1:500

0m 5m 10m 15m 20m 25m



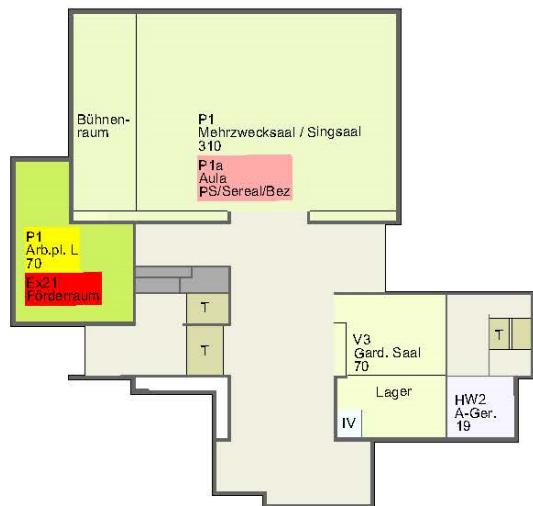
Schulhaus 1
Sereal (16 Klassen)



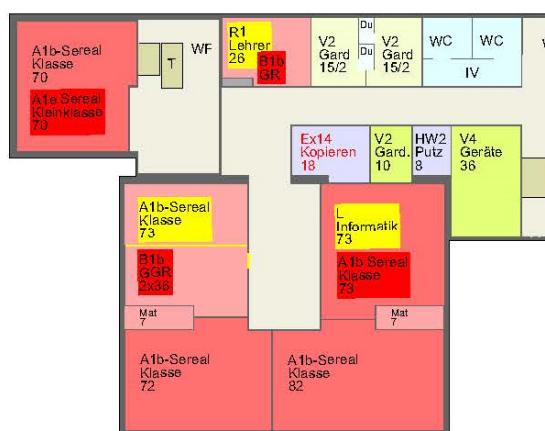
Schulhaus 2
PS (10 Klassen)

Schulhaus 3
PS (3 Klassen)

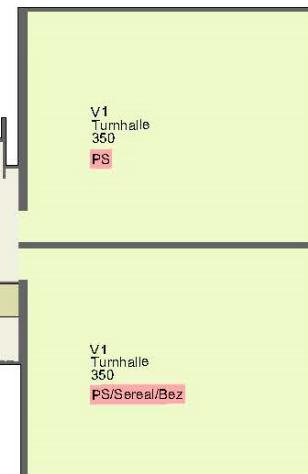
Machbarkeitsstudie / Konzept Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese
aufgrund Masterplanung Schulrauminfrastruktur, Gemeinde Wettingen



*Spezialtrakt
Allgemein*



*Schulhaus 4
Sereal (5 Klassen)*



*Turnhallentrakt
PS (1 Turnhalle)
Allgemein (1 Turnhalle)*



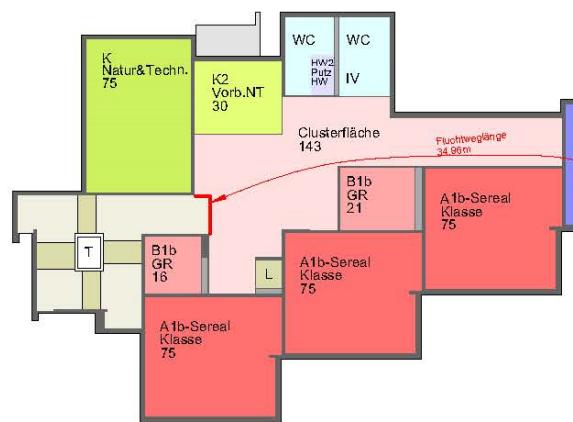
1. Obergeschoss

LEGENDE

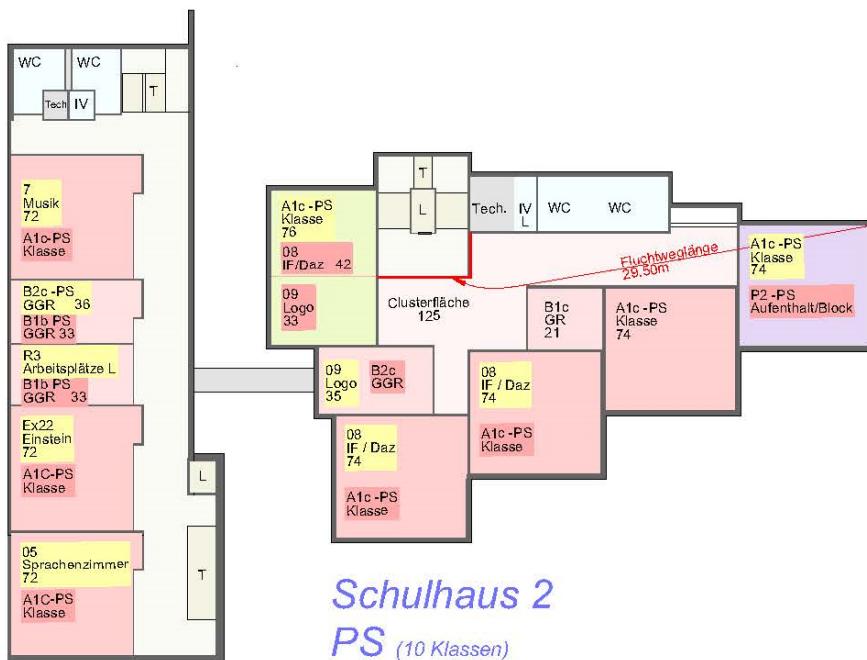
- Normalunterricht - GR
- Handarbeit / Werken - Matreal
- Kiga/Hort - GR
- Personalräume - Pers.bez. NR
- Weitere Angebote - NR
- Spezialunterricht - NR
- Technik - Lager
- Nasszellen / WC
- Erschl. vert. - horiz.
- Rückbau - Neu
- alte Nutzung / neue Nutzung

MST: 1:500

0m 5m 10m 15m 20m 25m



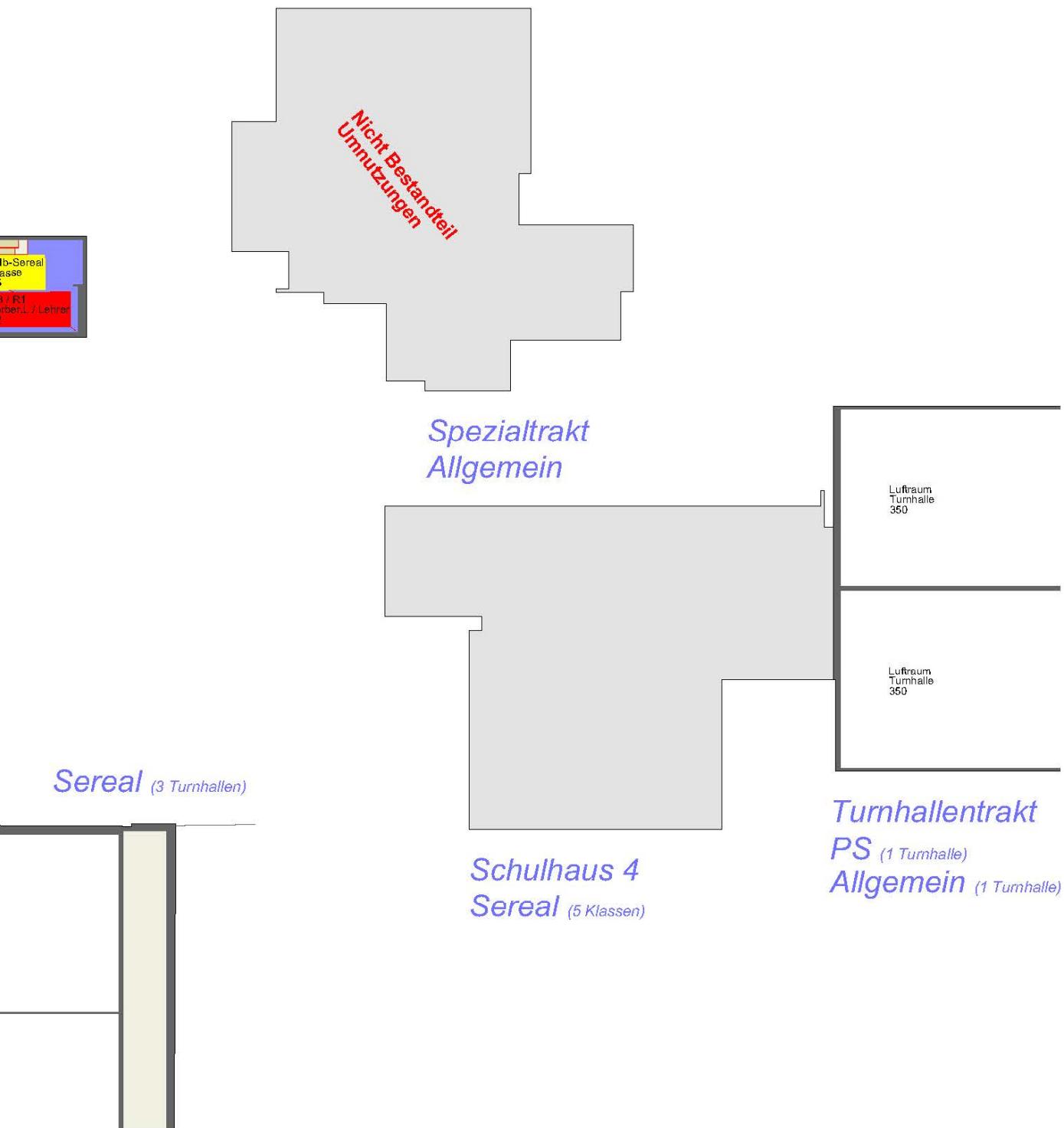
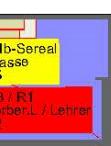
LEGENDE PS / ALLGEMEIN: alle Farben aufgehellt dargestellt!



Schulhaus 1
Sereal (16 Klassen)

Schulhaus 2
PS (10 Klassen)

Schulhaus 3
PS (3 Klassen)



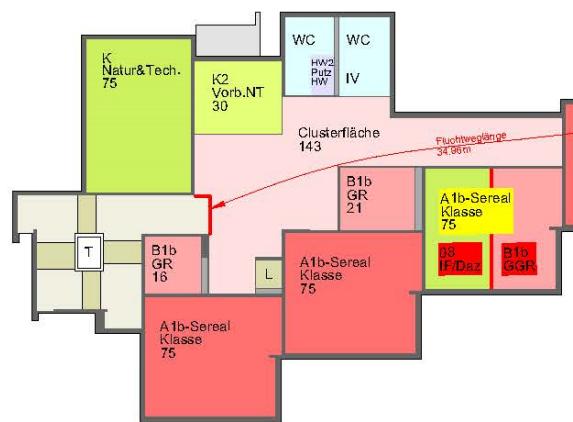
2. Obergeschoss

LEGENDE

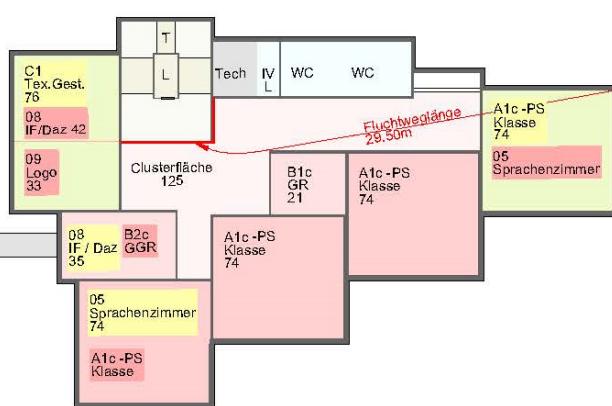
- Normalunterricht - GR
- Handarbeit / Werken - Matreal
- Kiga/Hort - GR
- Personalräume - Pers.bez. NR
- Weitere Angebote - NR
- Spezialunterricht - NR
- Technik - Lager
- Nasszellen / WC
- Erschl. vert. - horiz.
- Rückbau - Neu
- alte Nutzung / neue Nutzung

MST: 1:500

0m 5m 10m 15m 20m 25m

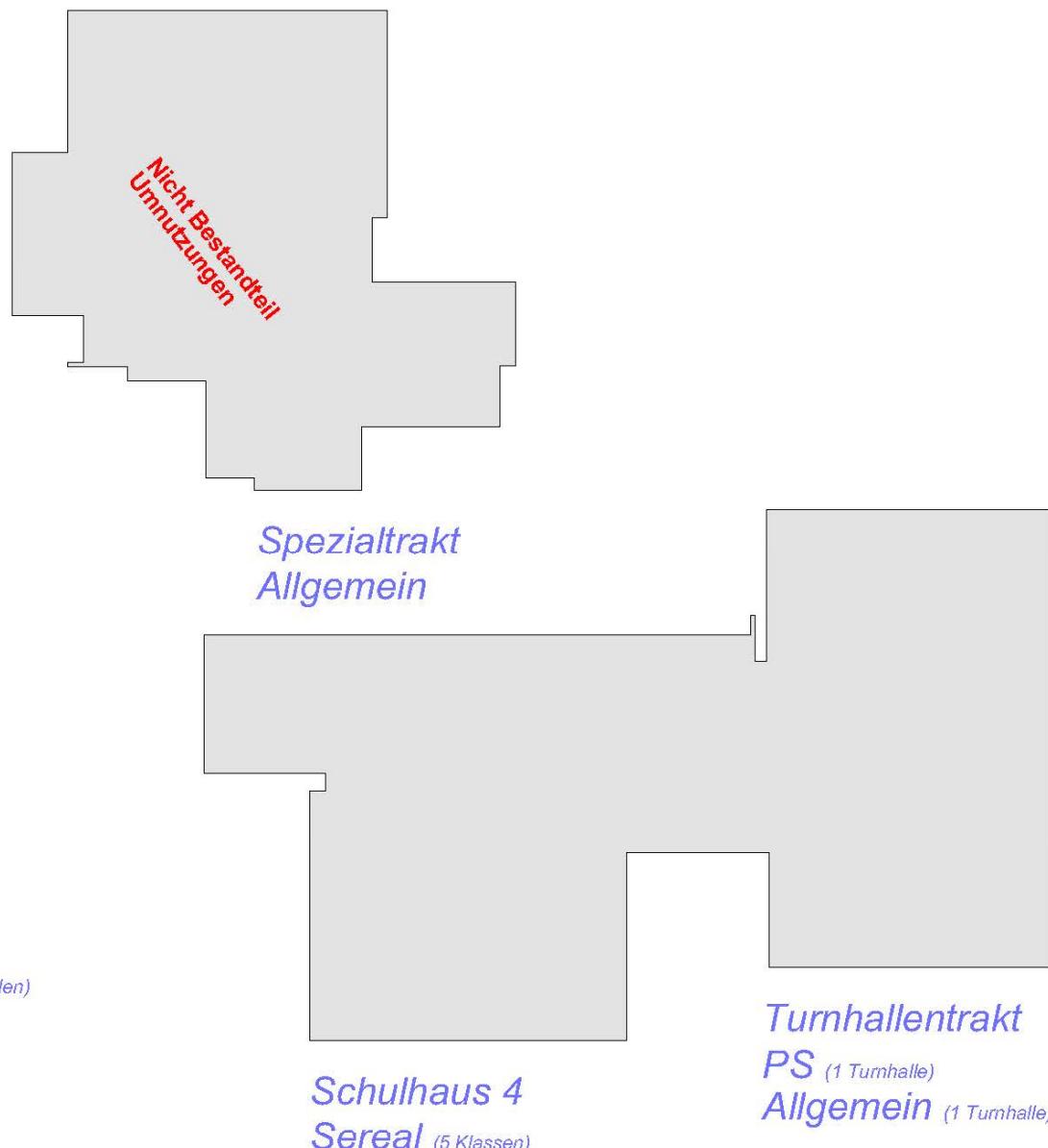


Schulhaus 1
Sereal (16 Klassen)



Schulhaus 2
PS (10 Klassen)

Schulhaus 3
PS (3 Klassen)



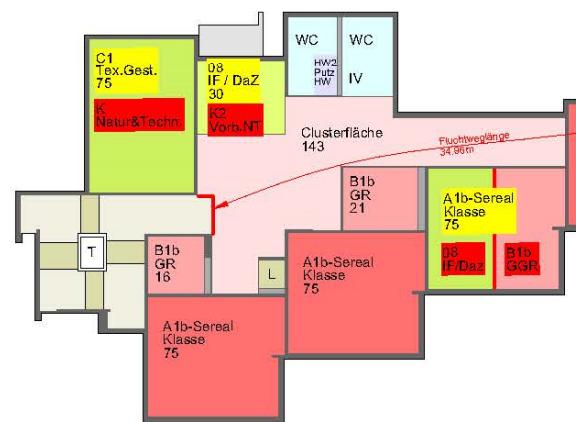
3. Obergeschoss

LEGENDE

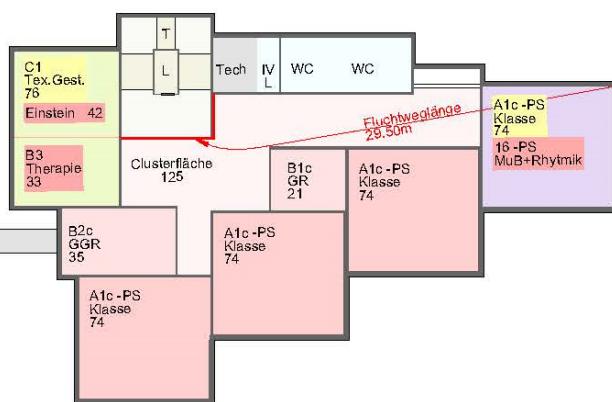
- Normalunterricht - GR
- Handarbeit / Werken - Matreal
- Kiga/Hort - GR
- Personalräume - Pers.bez. NR
- Weitere Angebote - NR
- Spezialunterricht - NR
- Technik - Lager
- Nasszellen / WC
- Erschl. vert. - horiz.
- Rückbau - Neu
- alte Nutzung / neue Nutzung

MST: 1:500

0m 5m 10m 15m 20m 25m

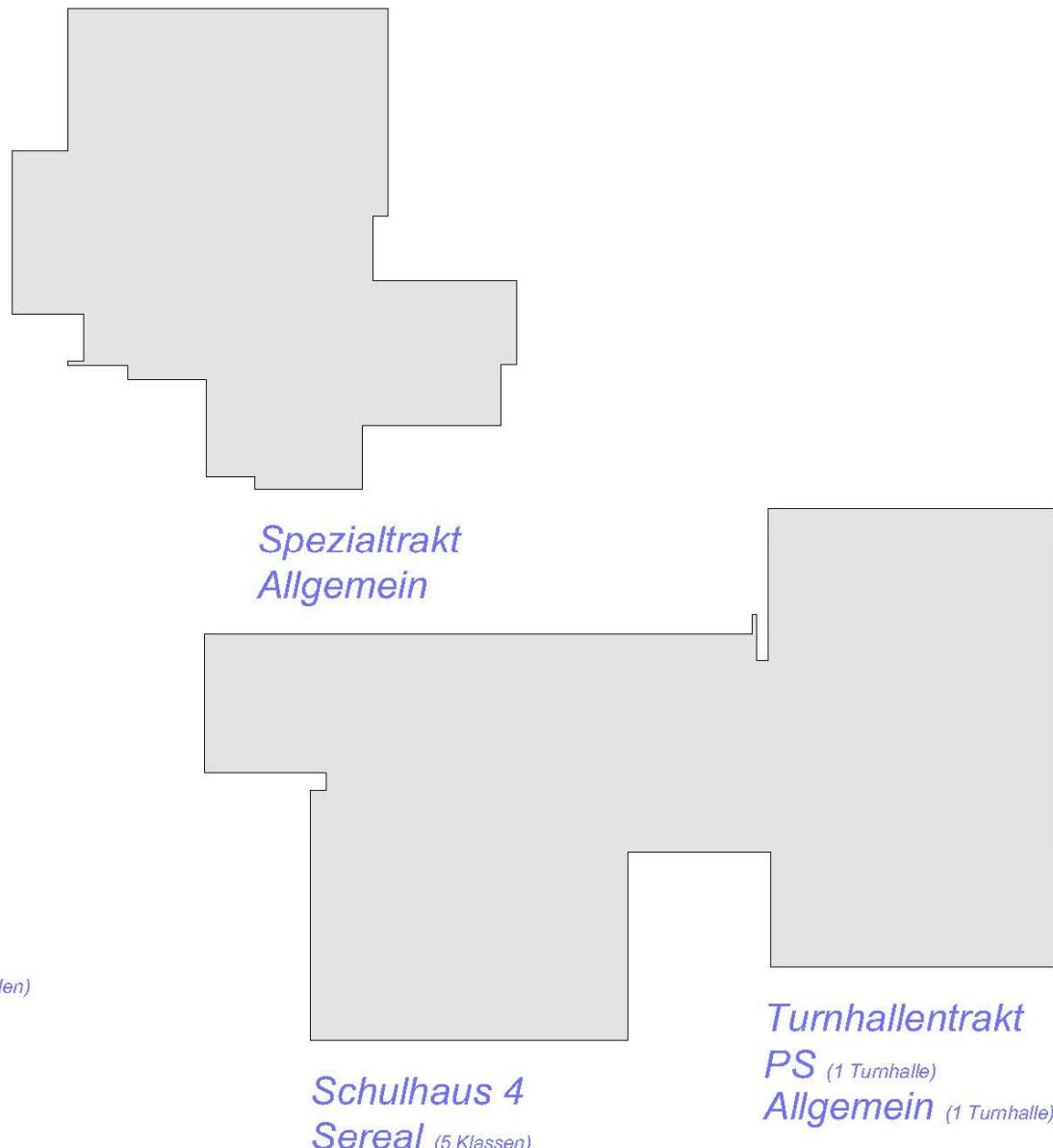
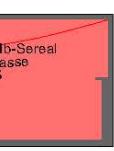


Schulhaus 1
Sereal (16 Klassen)



Schulhaus 2
PS (10 Klassen)

Schulhaus 3
PS (3 Klassen)



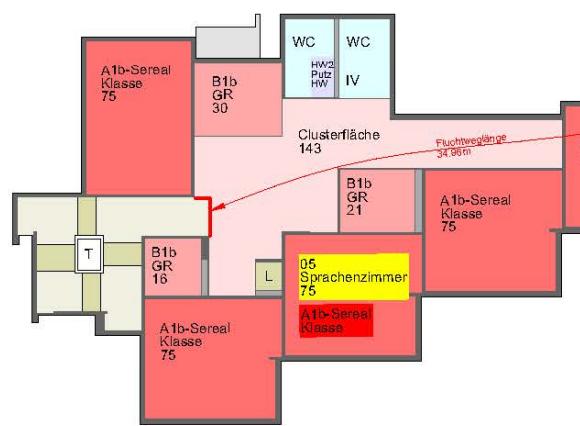
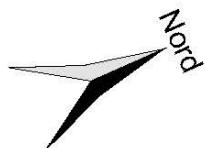
4. Obergeschoss

LEGENDE

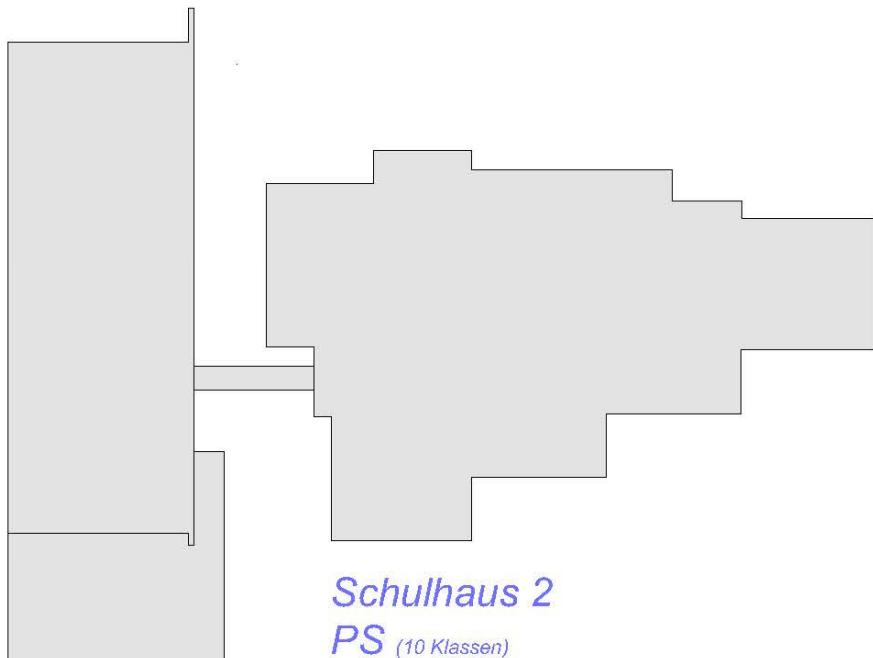
- Normalunterricht - GR
- Handarbeit / Werken - Matreal
- Kiga/Hort - GR
- Personalräume - Pers.bez. NR
- Weitere Angebote - NR
- Spezialunterricht - NR
- Technik - Lager
- Nasszellen / WC
- Erschl. vert. - horiz.
- Rückbau - Neu
- alte Nutzung / neue Nutzung

MST: 1:500

0m 5m 10m 15m 20m 25m

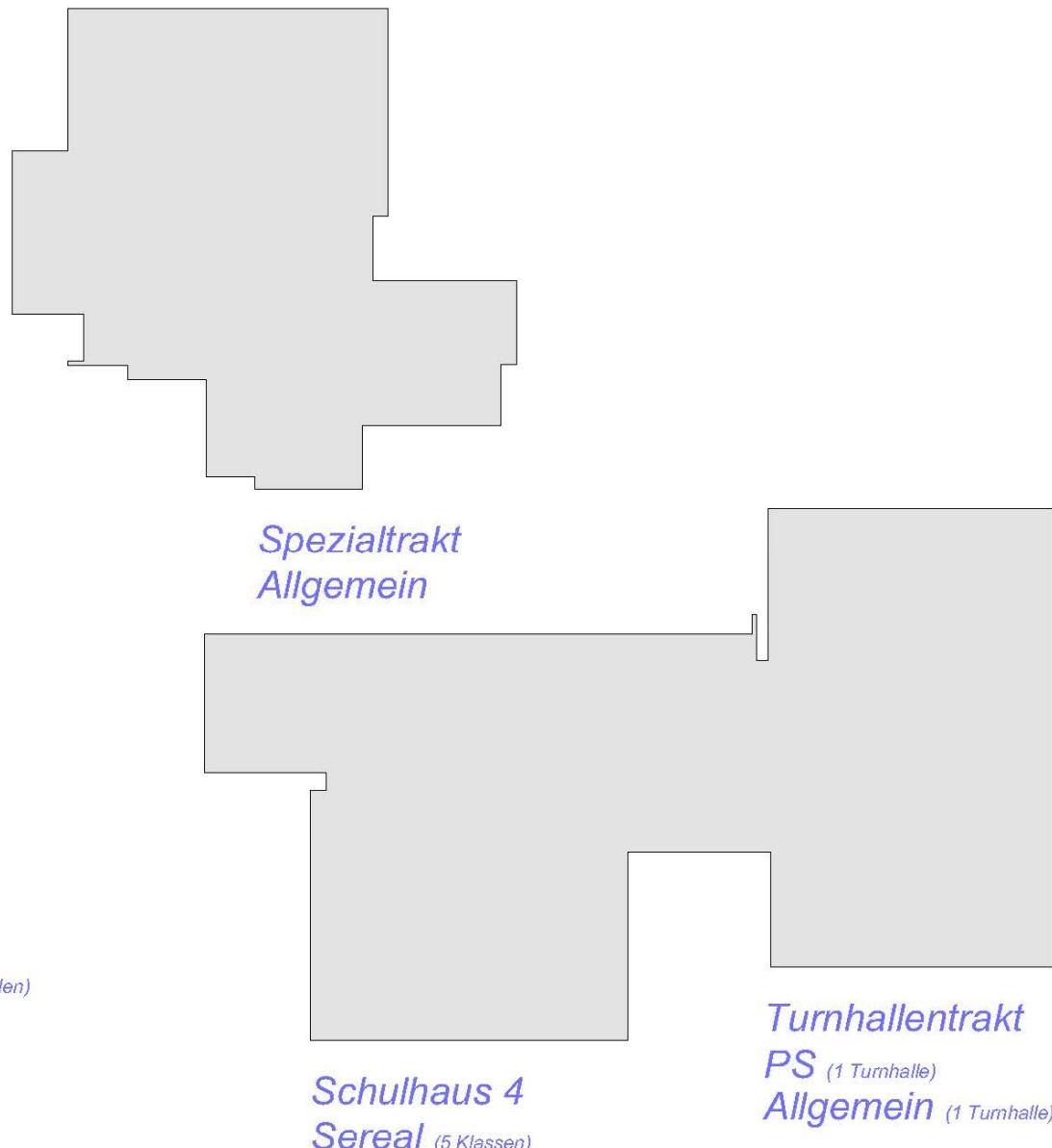


Schulhaus 1
Sereal (16 Klassen)



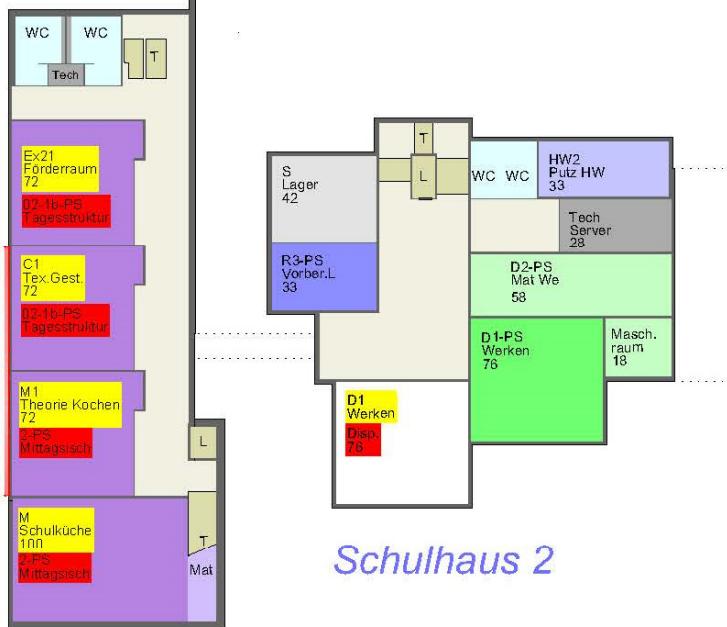
Schulhaus 2
PS (10 Klassen)

Schulhaus 3
PS (3 Klassen)



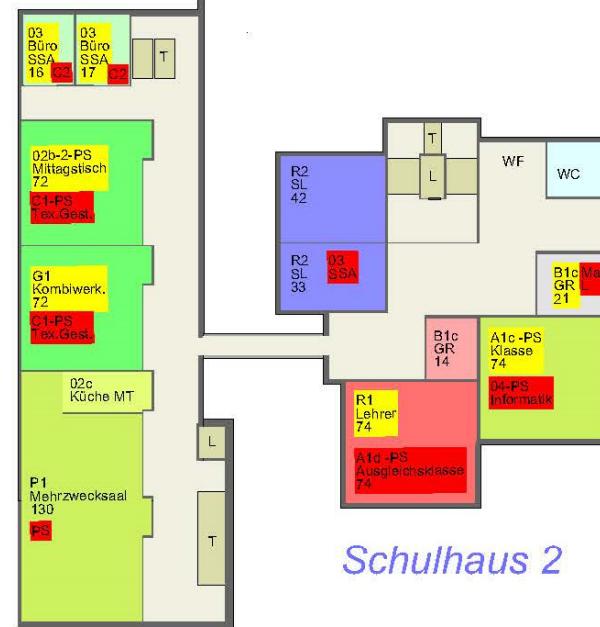
Zusammenstellung Umnutzung Schulhaus 2+3 zu PS

Untergeschoss



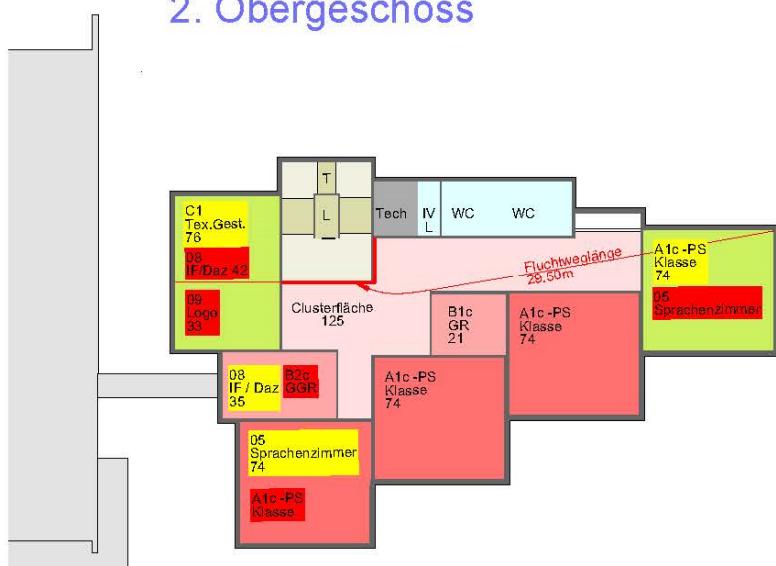
Schulhaus 3

Erdgeschoss

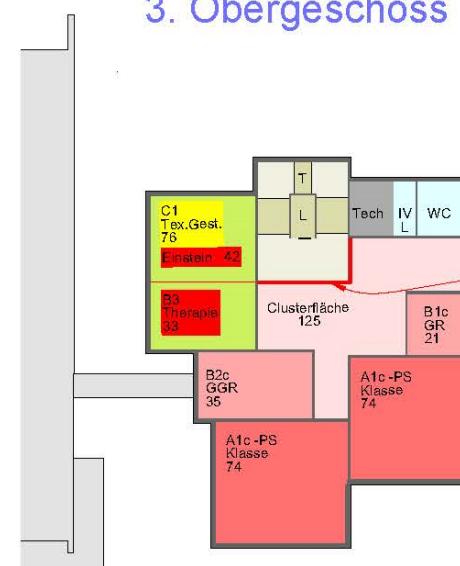


Schulhaus 2

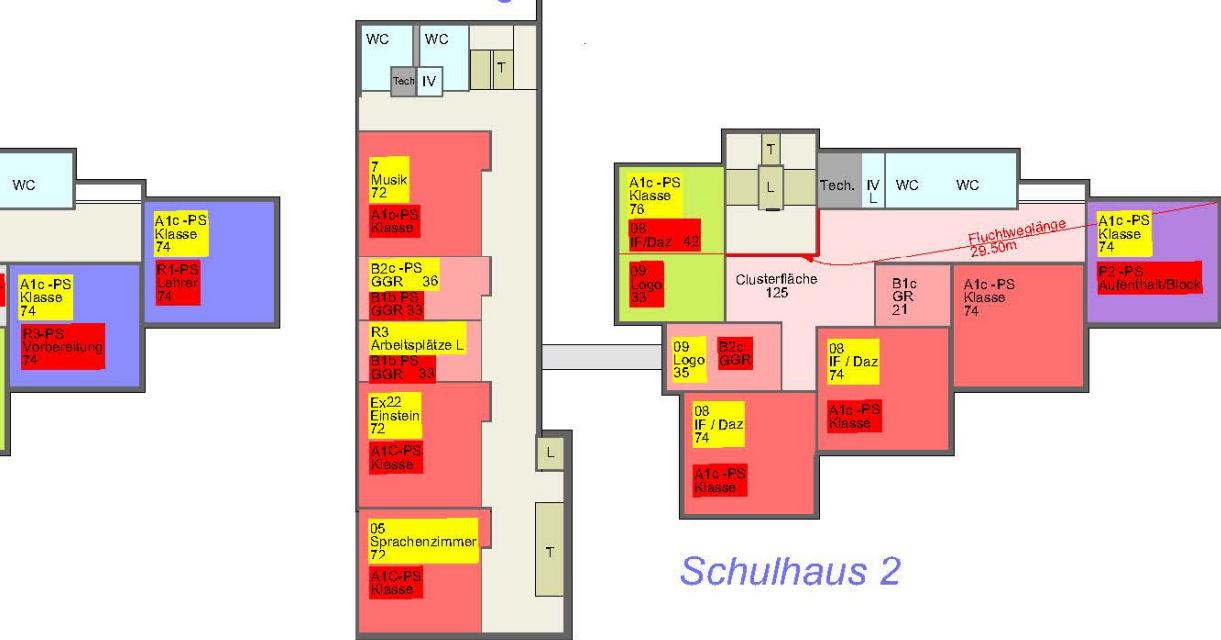
2. Obergeschoß



3. Obergeschoss



1. Obergeschoss



Schulhaus 3

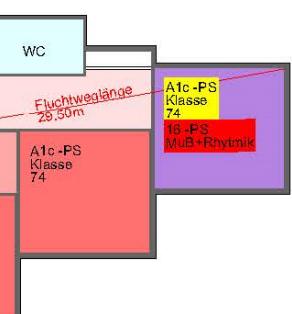


MST: 1:500

0m 5m 10m 15m 20m 25m

LEGENDE

- Normalunterricht - GR
- Handarbeit / Werken - Matreal
- Kiga/Hort - GR
- Personalräume - Pers.bez. NR
- Weitere Angebote - NR
- Spezialunterricht - NR
- Technik - Lager
- Nasszellen / WC
- Erschl. vert. - horiz.
- Rückbau - Neu
- alte Nutzung / neue Nutzung



Anhang D2: Variante 1a – Machbarkeit / Konzept

Situation



Liste Grundeigentümer
Kat.Nr. 506: Einwohnergemeinde Wettingen
Kat.Nr. 514: Römisch Katholische Kirchgemeinde Wettingen
Kat.Nr. 516: Einwohnergemeinde Wettingen
Kat.Nr. 517: Kat. Kirchengemeinschaft Wettingen
Kat.Nr. 518: Einwohnergemeinde Wettingen
Kat.Nr. 519: Mirjam Margrit Arnold
Kat.Nr. 521: Einwohnergemeinde Wettingen
Kat.Nr. 529: Hans Arnold
Kat.Nr. 538: Johannes Geissmann
Kat.Nr. 5387: Anita Maria Geissmann
Kat.Nr. 4401: Einwohnergemeinde Wettingen
Kat.Nr. 5415: Einwohnergemeinde Wettingen

Schulhaus Margeläcker
Schuljahr 20/21:
PS 1 - 4:
12 Klassen
1 FK
SEERAL
6 Klassen Realschule
9 Klassen Sekundarschule
3 Kleinklassen Oberstufe

1 Schulhaus 1 (E5) (BJ 1964)
Primarschule
2 Schulhaus 2 (E5) (BJ 1969)

Primarschule & SEREAL
3 Schulhaus 3 (E5) (BJ 2000)
4 Schulhaus 4/Turnhallentrakt(E5) (BJ 1966)
5 Turnhalle (BJ 2017)
6 Spezialtrakt (E5)

Grundstück Kat.Nr. 2708 / 41'098m²

LEGENDE
 — Grundstücksgrenze
 - - - Ensembleschutzzone
 - - - Zone OeB (gesamt)
 - - - Zone W3
 - - - Land im Besitz der Kath. Kirche
 - - - Lärmbelastetes Gebiet

LEGENDE MBK SITUATION

■	Neubau / Erweiterung
■	Rückbau
■	Bestand
■	Rasenspielfeld
■	Allwetterplatz
■	Sand- / Spielplatz
■	Parkplatz Velo / Auto

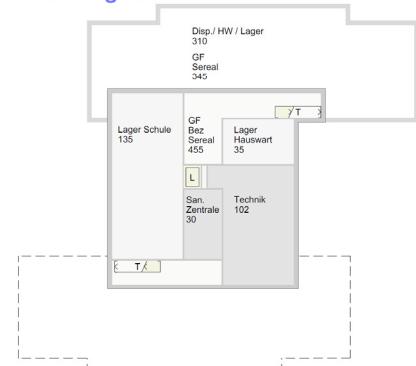


Grundriss Doppelturnhalle siehe Variante 2b (Anhang E3)

Machbarkeitsstudie / Konzept Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese aufgrund Masterplanung Schulrauminfrastruktur, Gemeinde Wettingen

Neubau Schulhaus 5 Sereal + Bez

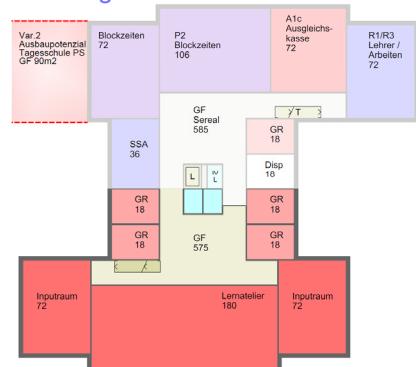
1. Untergeschoss



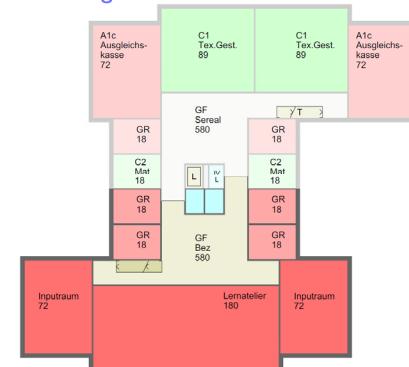
Erdgeschoss



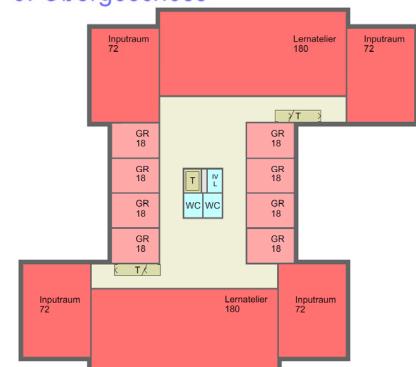
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



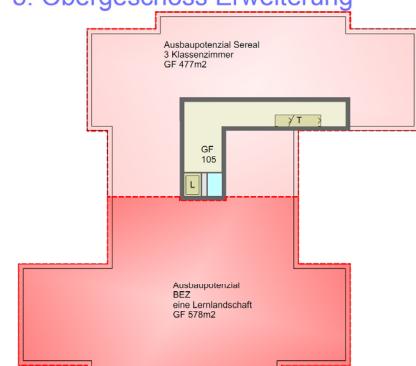
3. Obergeschoß



4. Obergeschoß



5. Obergeschoss Erweiterung



LEGENDE SEREAL / ALLGEMEIN: alle Farben aufgehellt dargestellt!

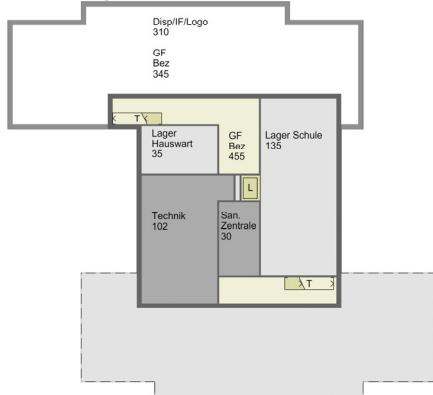


	Normalunterricht - GR
	Handarbeit / Werken - Matreal
	Kiga/Hort - GR
	Personalräume - Pers.bez. NR
	Weitere Angebote - NR
	Spezialunterricht - NR
	Technik - Lager
	Nasszellen / WC
	Erschl. vert. - horiz.
	Rückbau - Neu
alte Nutzung / neue Nutzung	

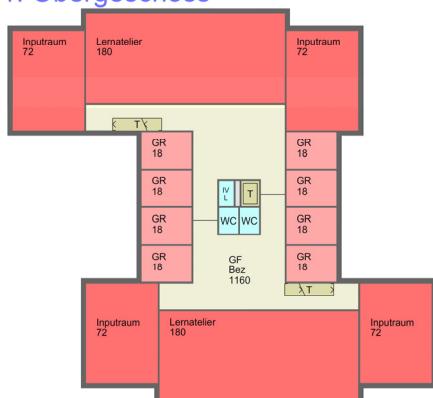
Machbarkeitsstudie / Konzept Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese aufgrund Masterplanung Schulrauminfrastruktur, Gemeinde Wettingen

Neubau Schulhaus 6 Bez

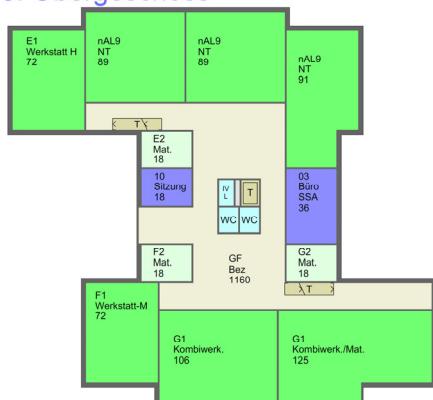
1. Untergeschoß



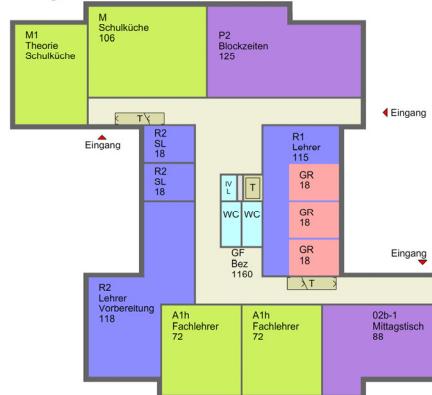
1. Obergeschoß



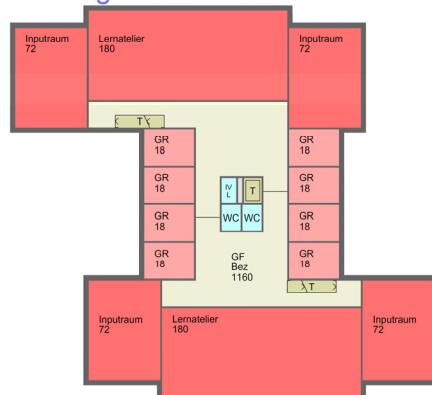
3. Obergeschoß



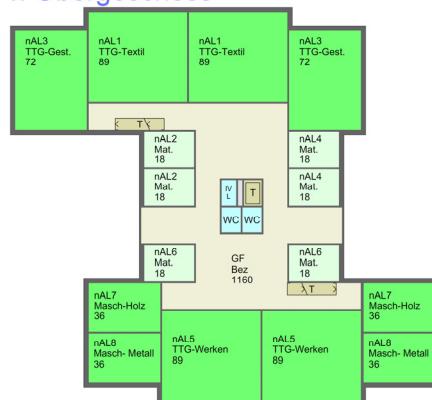
Erdgeschoss



2. Obergeschoss



4. Obergeschoss



LEGENDE SEREAL / ALLGEMEIN: Legende alle Farben aufgehellt dargestellt!



0m 5m 10m 15m 20m 25m

	Normalunterricht - GR
	Handarbeit / Werken - Matreal
	Kiga/Hort - GR
	Personalräume - Pers.bez. NR
	Weitere Angebote - NR
	Spezialunterricht - NR
	Technik - Lager
	Nasszellen / WC
	Erschl. vert. - horiz.
	Rückbau - Neu
	alte Nutzung / neue Nutzung

Anhang D3: Variante 1b – Machbarkeit / Konzept

Situation



Liste Grundeigentümer

Kat Nr. 506: Einwohnergemeinde Wettingen
Kat Nr. 514: Römisch Katholische Kirchgemeinde Wettingen
Kat Nr. 516: Einwohnergemeinde Wettingen
Kat Nr. 517: Kat. Kirchgemeinschaft Wettingen
Kat Nr. 518: Einwohnergemeinde Wettingen
Kat Nr. 519: Mirjam Margrit Arnold
Kat Nr. 521: Einwohnergemeinde Wettingen
Kat Nr. 526: Hans Arndt
Kat Nr. 5398: Hermann Geissmann
Kat Nr. 5387: Anita Maria Geissmann
Kat Nr. 4401: Einwohnergemeinde Wettingen
Kat Nr. 5415: Einwohnergemeinde Wettingen

Schulhaus Margeläcker

Schuljahr 20/21:
PS 1 - 4:
12 Klassen
1. Klasse:
SEREAL:
6 Klassen Realschule
9 Klassen Sekundarschule
3 Kleinklassen Oberstufe
SEROAL

1 Schulhaus 1 (E5) (BJ 1964)

Primarschule

2 Schulhaus 2 (E5) (BJ 1969)

Primarschule & SEREAL

3 Schulhaus 3 (E5) (BJ 2000)

4 Schulhaus 4/Turnhallentrakt(E5) (BJ 1966)

5 Turnhalle (BJ 2017)

6 Spezialtrakt (E5)

Grundstück Kat.Nr. 2708 / 41'098m²

LEGENDE

- Grundstücksgrenze
- Ensembleschutzzone
- Zone OeB (gesamt)
- Zone W3
- Land im Besitz der Kath. Kirche
- Lärmvorbelastetes Gebiet



LEGENDE MBK SITUATION

- Neubau / Erweiterung
- Rückbau
- Bestand
- Rasenspielfeld
- Allwetterplatz
- Sand- / Spielplatz
- Parkplatz Velo / Auto

Grundrisse Neubauten siehe Anhang D2

Anhang E1: Variante 2 - Umbauten + Umnutzungen

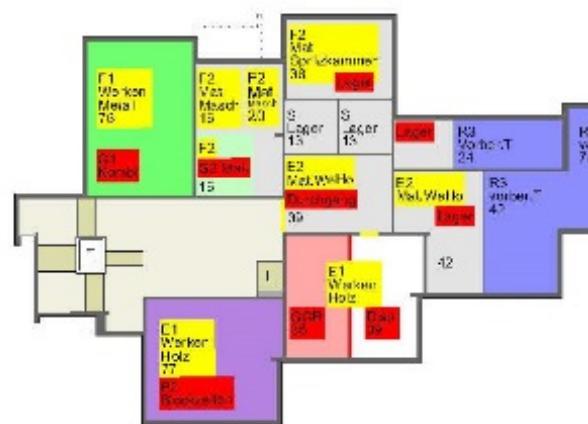
Untergeschoss

LEGENDE

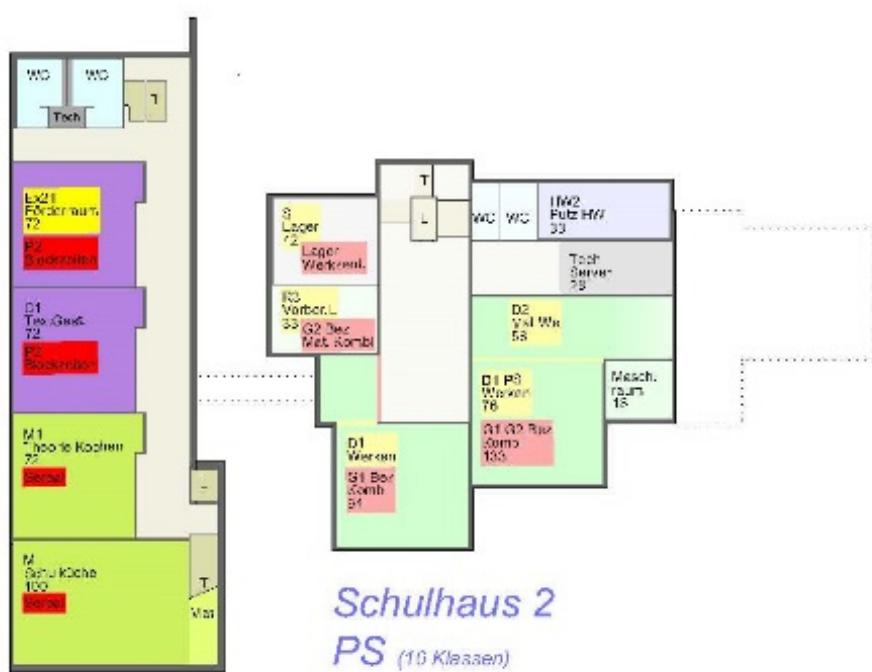
- Normalunterricht - GR
- Handarbeit / Werken - Matreal
- Kiga/Hort - GR
- Personalräume - Pers.bez. NR
- Weitere Angebote - NR
- Spezialunterricht - NR
- Technik - Lager
- Nasszellen / VWC
- Erschl. vert. - horiz.
- Rückbau - Neu
- alte Nutzung / neue Nutzung

MST: 1:500

3m 5m 10m 15m 20m 25m

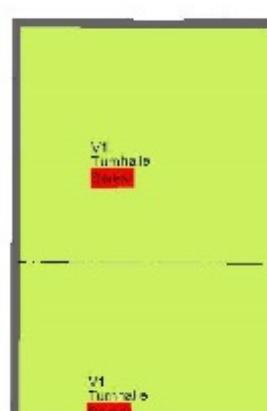


Schulhaus 1
Sereal (16 Klassen)

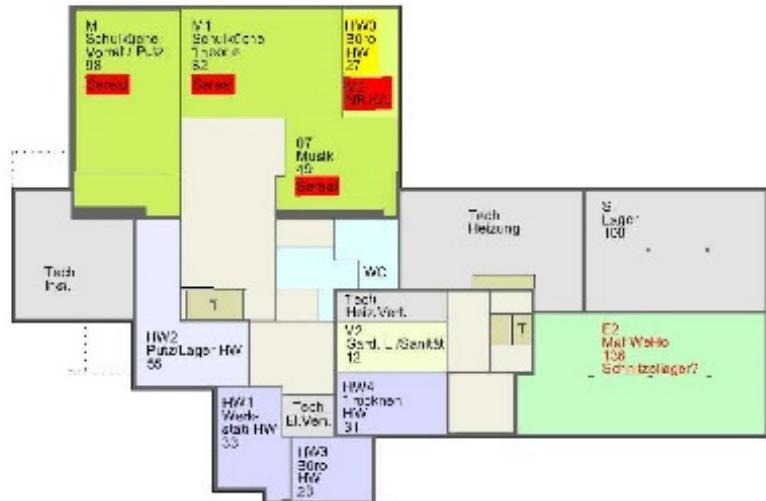


Schulhaus 2
PS (10 Klassen)

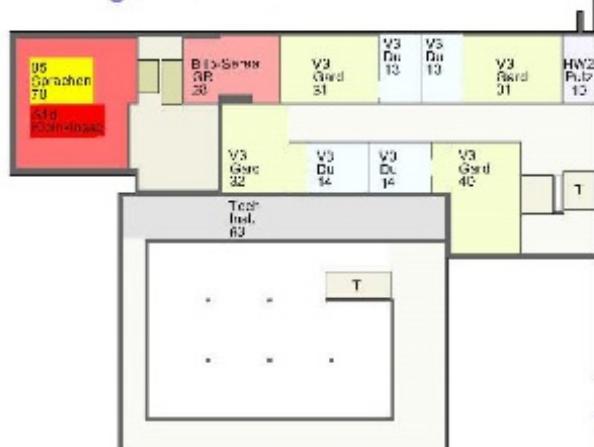
Schulhaus 3
Sereal (3 Klassen)



Machbarkeitsstudie / Konzept Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese
aufgrund Masterplanung Schulrauminfrastruktur, Gemeinde Wettingen

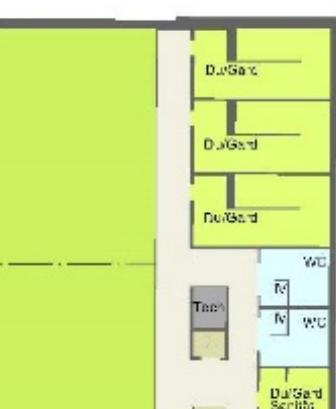


*Spezialtrakt
Allgemein*



*Turnhallentrakt
PS (1 Turnhalle)
Allgemein (1 Turnhalle)*

*Schulhaus 4
Sereal (5 Klassen)*



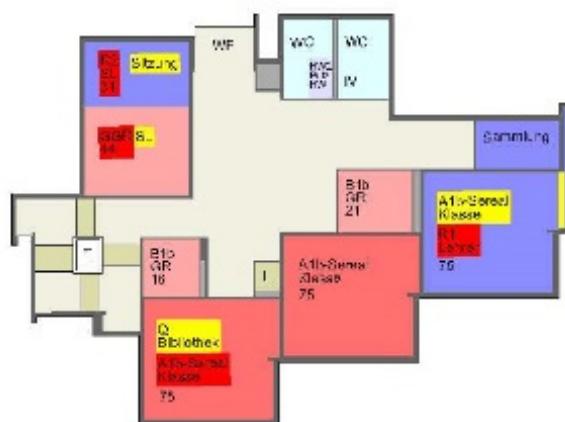
Erdgeschoss

LEGENDE

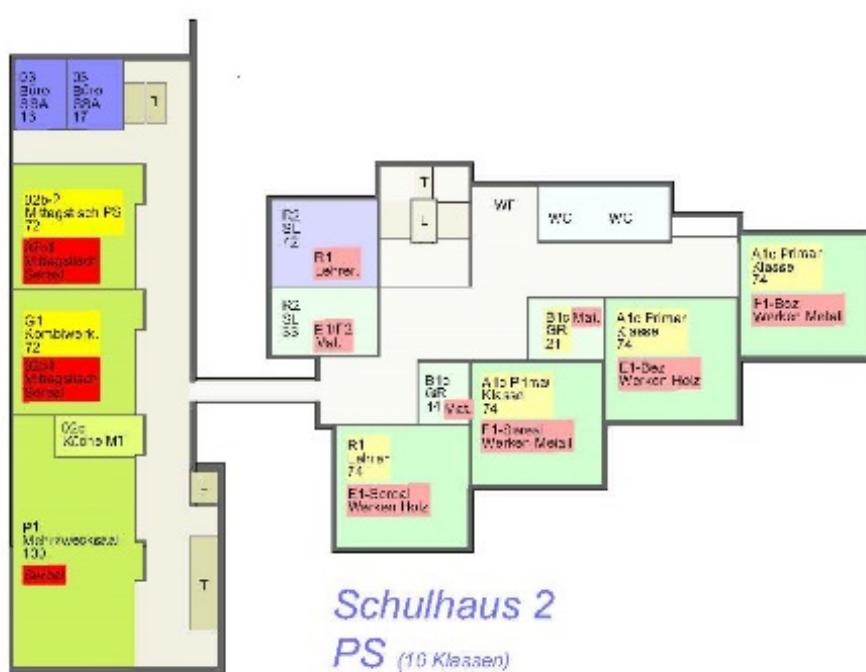
- Normalunterricht - GR
- Handarbeit / Werken - Matreal
- Kiga/Hort - GR
- Personalräume - Pers.bez. NR
- Weitere Angebote - NR
- Spezialunterricht - NR
- Technik - Lager
- Nasszellen / WVC
- Erschl. vert. - horiz.
- Rückbau - Neu
- alte Nutzung / neue Nutzung

MST: 1:500

3m 5m 10m 15m 20m 25m

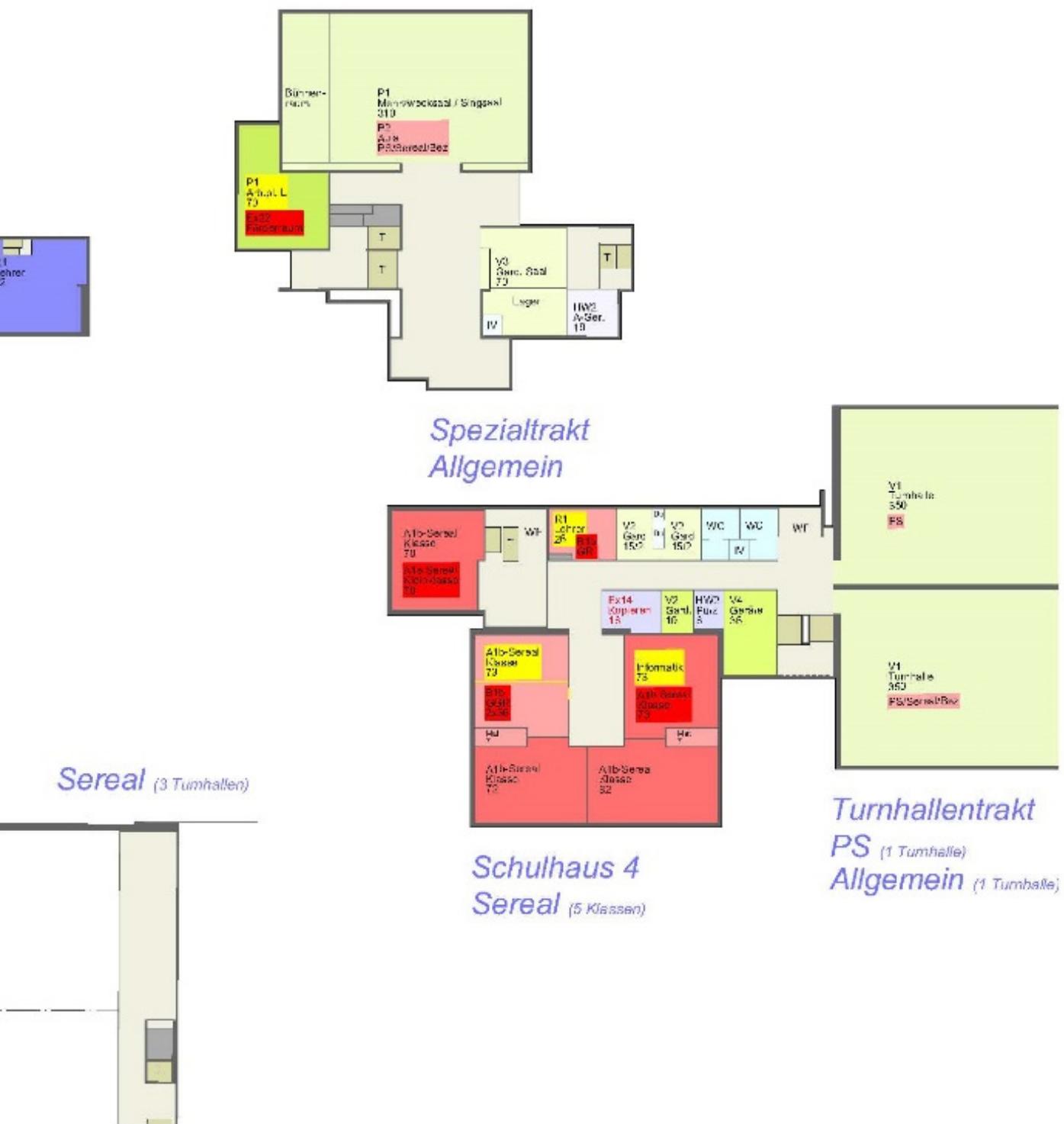


Schulhaus 1
Sereal (16 Klassen)



Schulhaus 2
PS (10 Klassen)

Schulhaus 3
Sereal (3 Klassen)

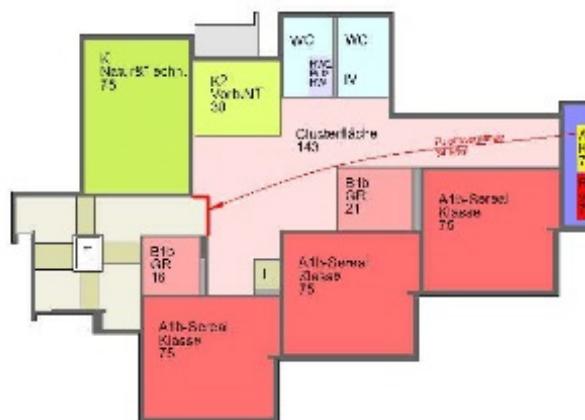


1. Obergeschoss

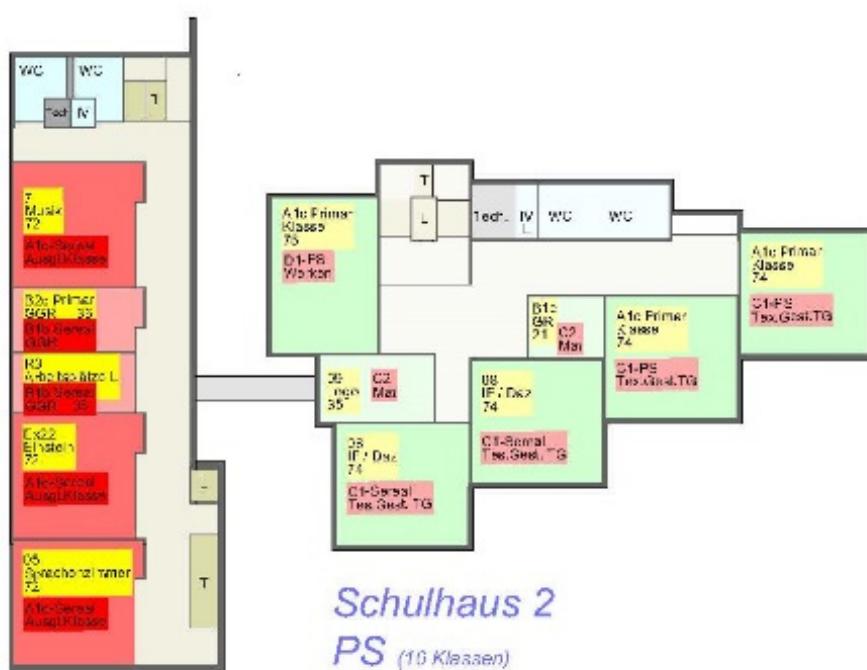
LEGENDE

- | | |
|------------------------------------|-------------------------------|
| | Normalunterricht - GR |
| | Handarbeit / Werken - Matreal |
| | Kiga/Hort - GR |
| | Personalräume - Pers.bez. NR |
| | Weitere Angebote - NR |
| | Spezialunterricht - NR |
| | Technik - Lager |
| | Nasszellen / WVC |
| | Erschl. vert. - horiz. |
| | Rückbau - Neu |
| alte Nutzung / neue Nutzung | |

LEGENDE WERKZENTRUM / ALLGEMEIN:
alle Farben aufgehellt dargestellt!

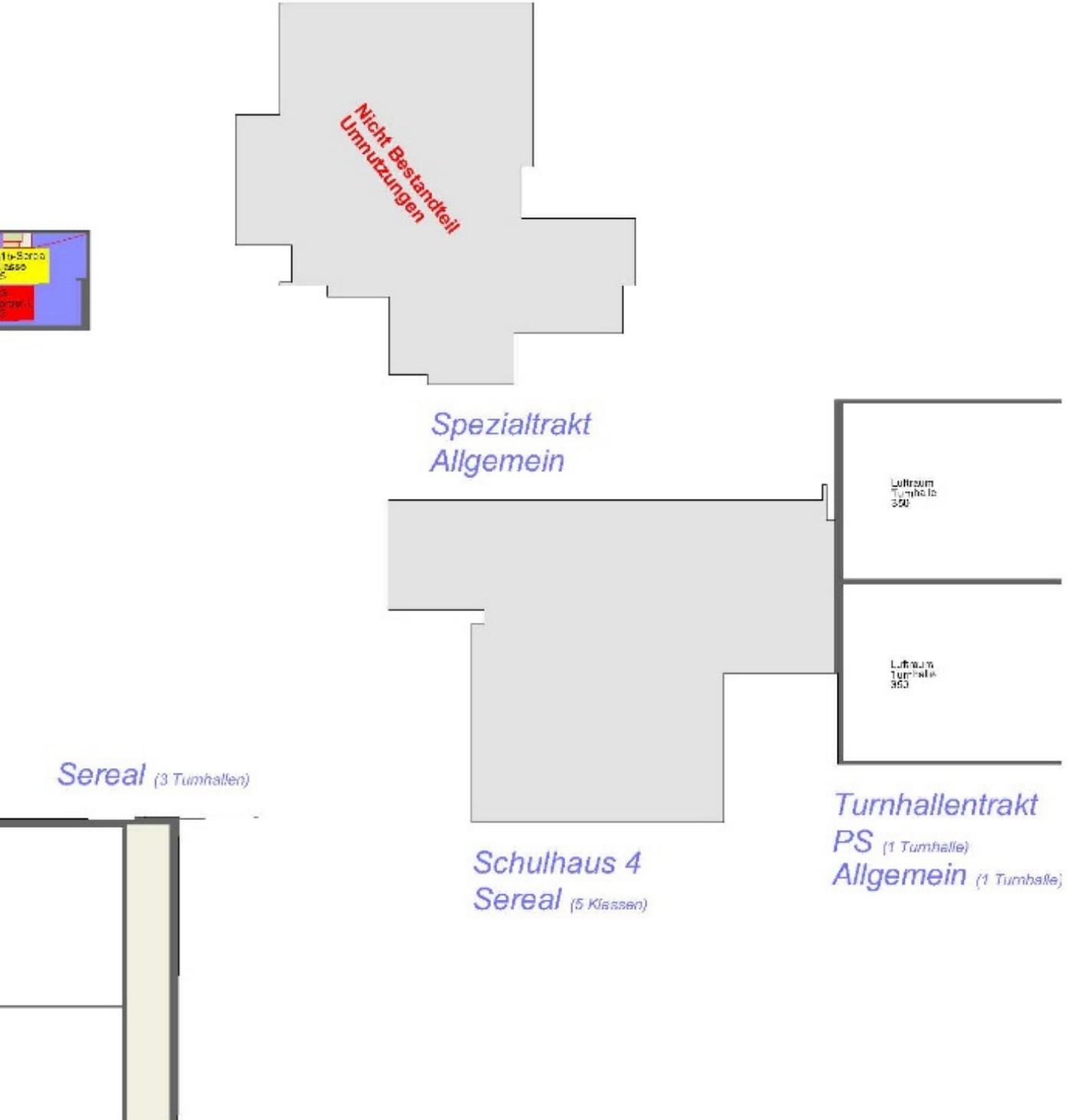


Schulhaus 1 Sereal (16 Klassen)

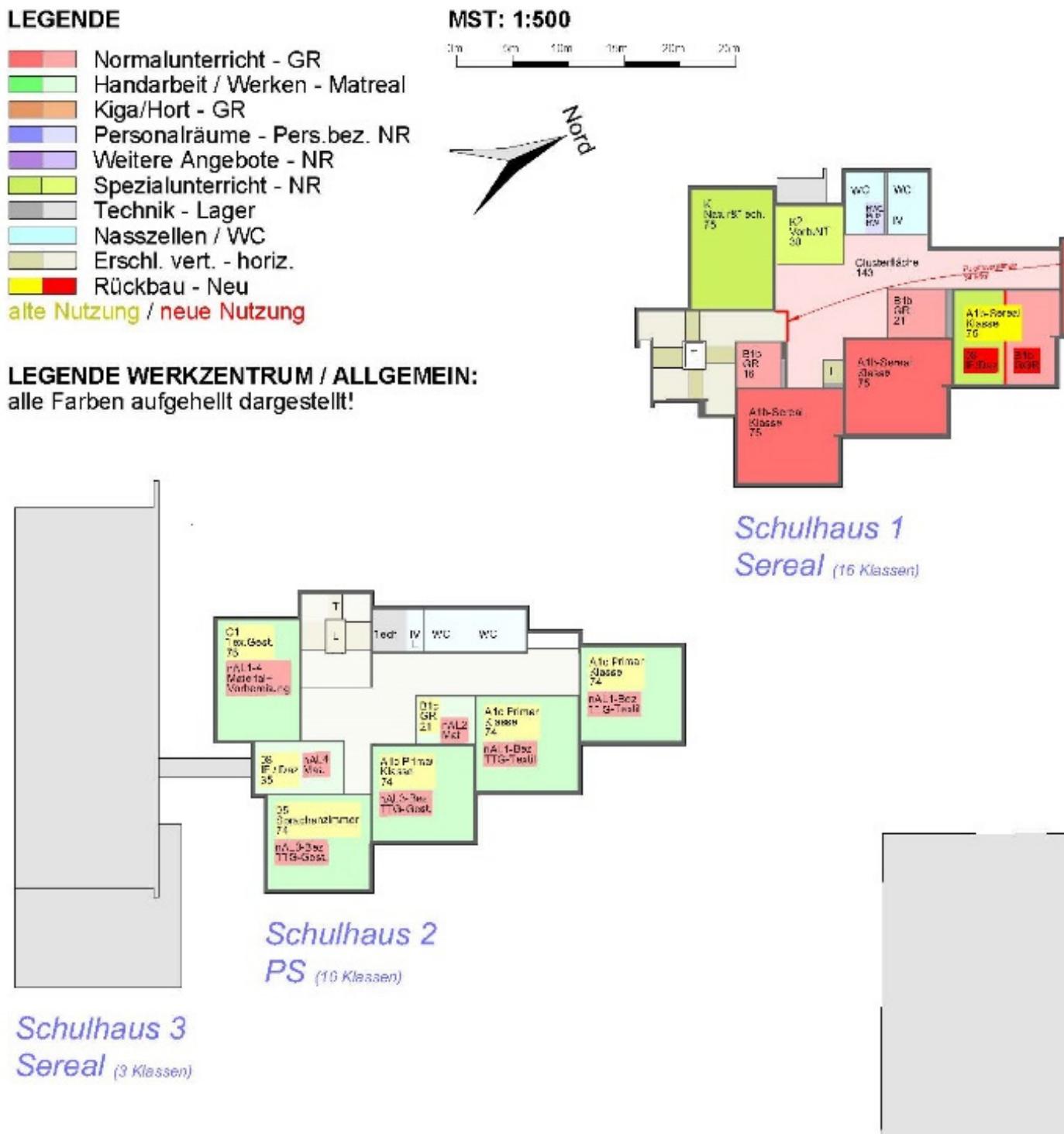


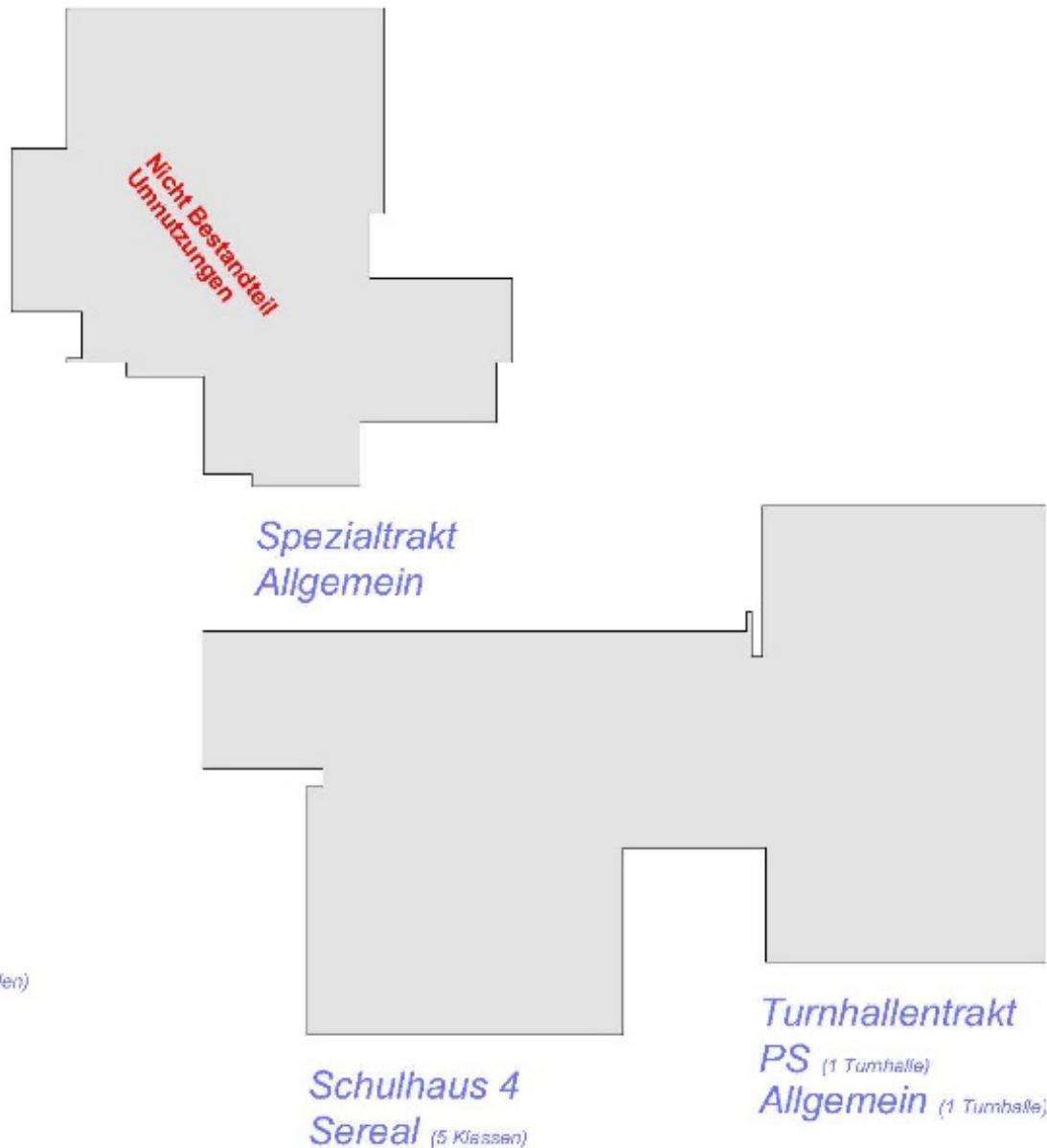
Schulhaus 2 PS (10 Klassen)

Schulhaus 3
Sereal (3 Klassen)

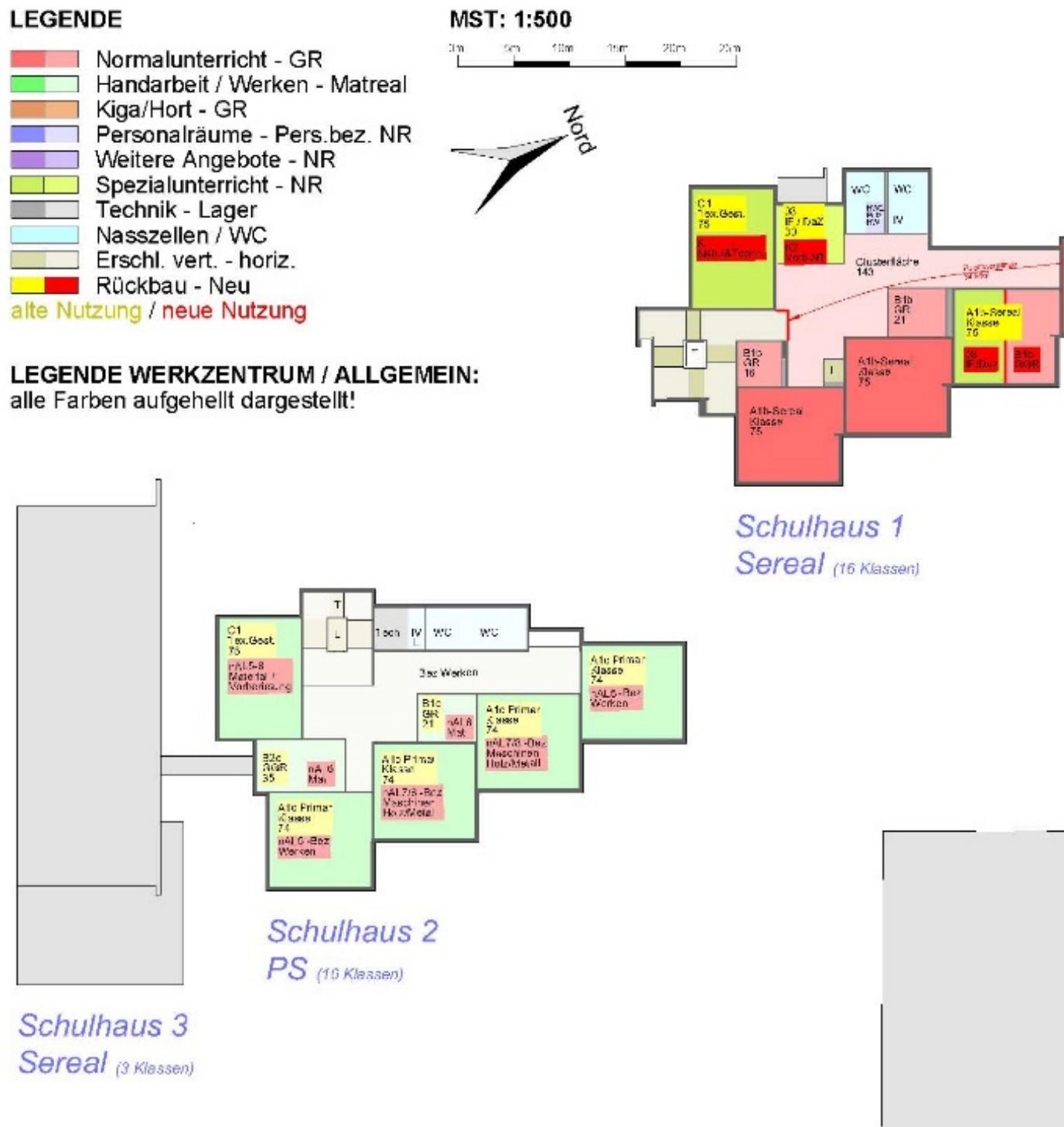


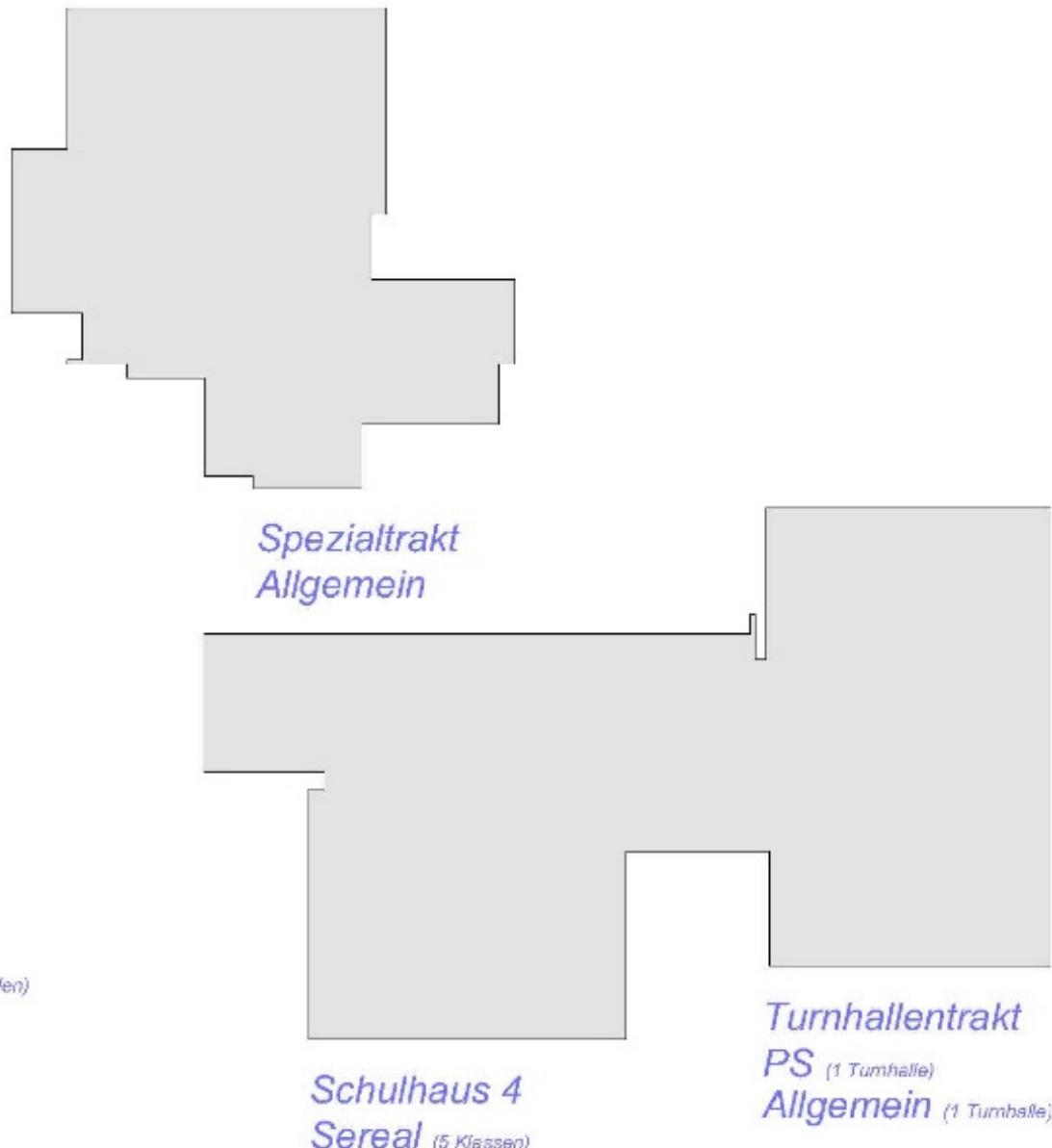
2. Obergeschoss





3. Obergeschoss





4. Obergeschoss

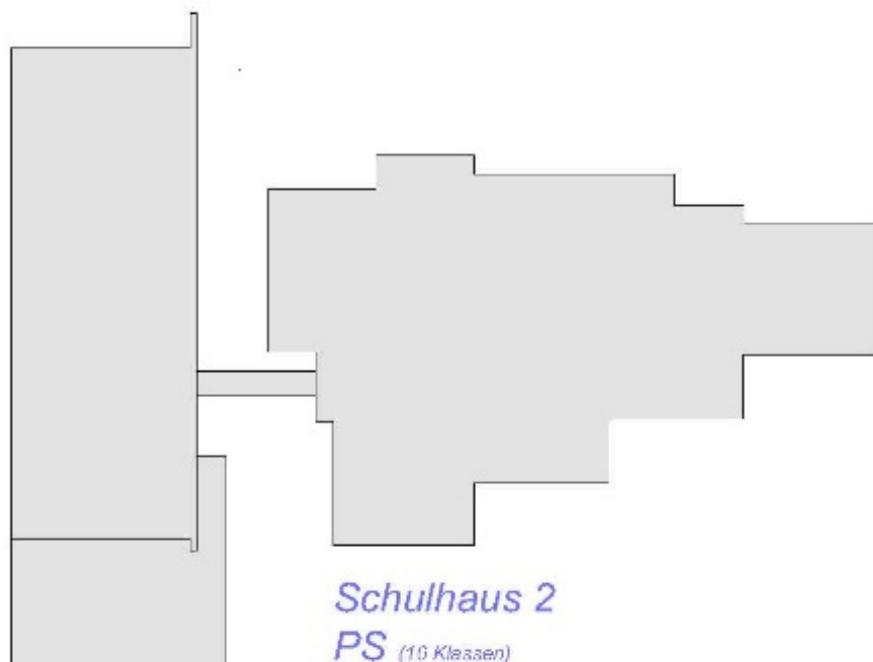
LEGENDE

- Normalunterricht - GR
- Handarbeit / Werken - Matreal
- Kiga/Hort - GR
- Personalräume - Pers.bez. NR
- Weitere Angebote - NR
- Spezialunterricht - NR
- Technik - Lager
- Nasszellen / WVC
- Erschl. vert. - horiz.
- Rückbau - Neu
- alte Nutzung / neue Nutzung

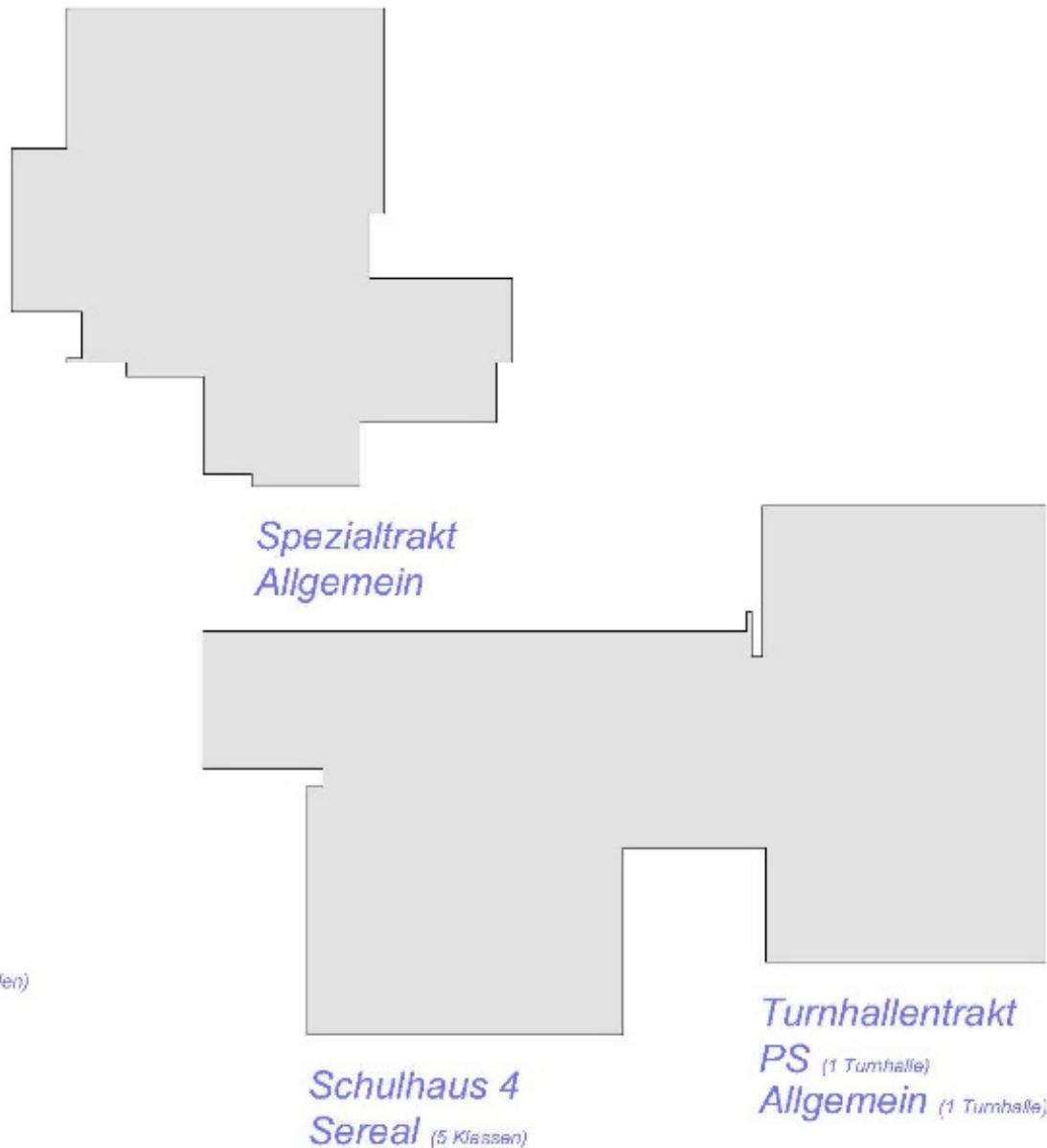
MST: 1:500



LEGENDE WERKZENTRUM / ALLGEMEIN: alle Farben aufgehellt dargestellt!

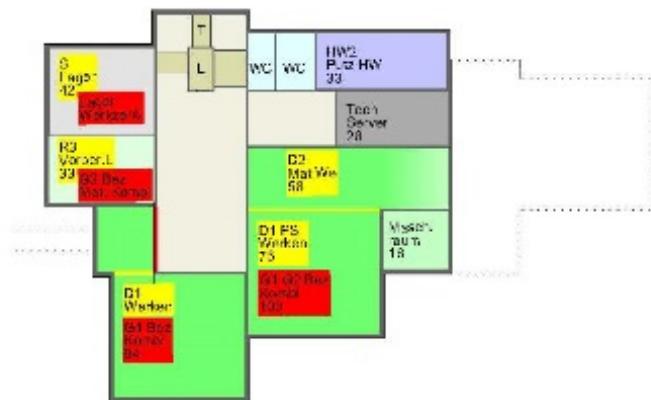


*Schulhaus 1
Sereal* (16 Klassen)

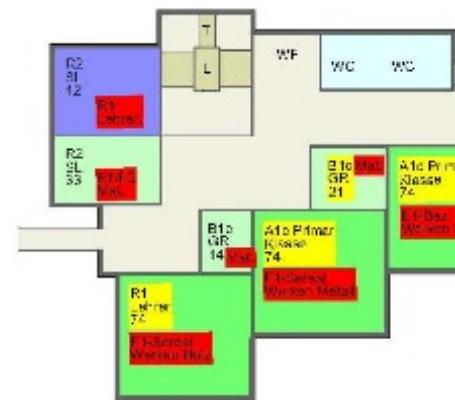


Zusammenstellung Umnutzung zu Werkzentrum

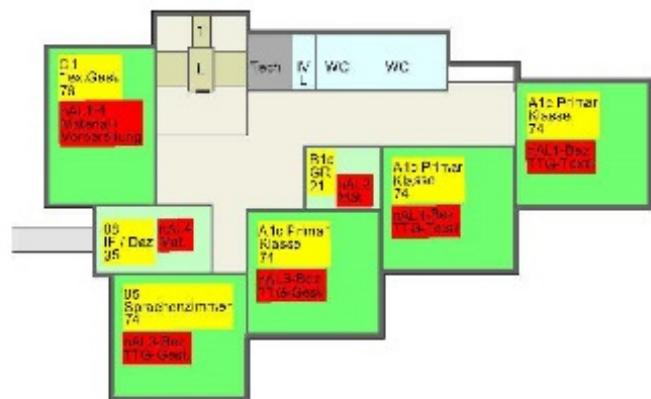
Untergeschoss



Erdgeschoss



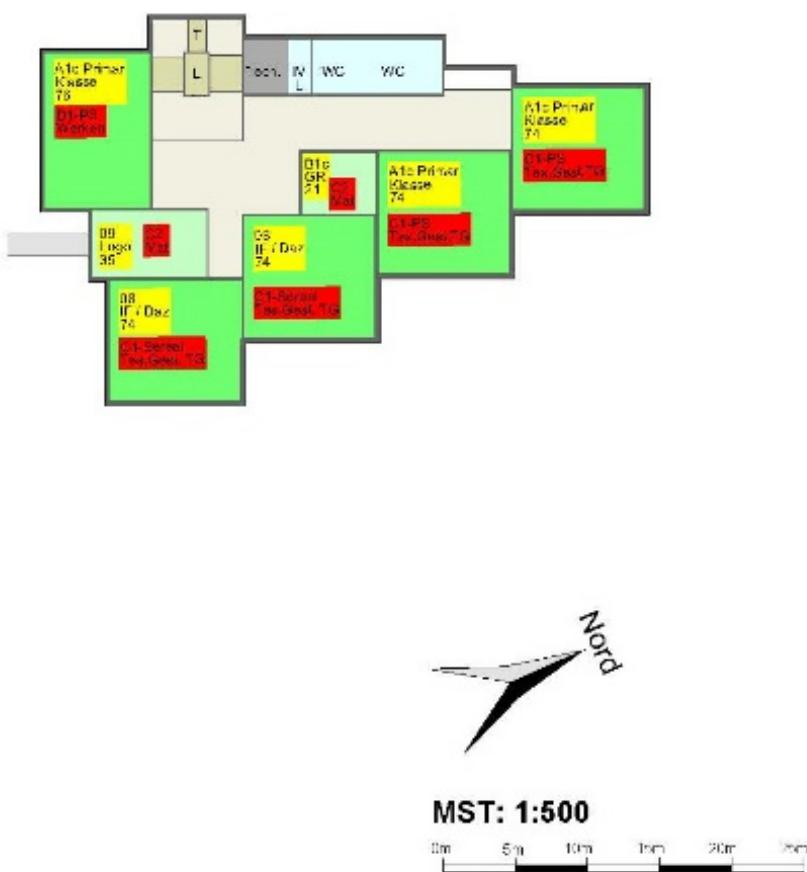
2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



1. Obergeschoss



LEGENDE

- [Red/White] Normalunterricht - GR
 - [Green/White] Handarbeit / Werken - Matreal
 - [Brown/White] Kiga/Hort - GR
 - [Blue/White] Personalräume - Pers.bez. NR
 - [Purple/White] Weitere Angebote - NR
 - [Yellow/Grey] Spezialunterricht - NR
 - [Grey/White] Technik - Lager
 - [Cyan/White] Nasszellen / WC
 - [Light Green/White] Erschl. vert. - horiz.
 - [Yellow/Red] Rückbau - Neu
- alte Nutzung / neue Nutzung

Anhang E2: Variante 2a – Machbarkeit / Konzept

Situation



Liste Grundeigentümer
Kat.Nr. 506: Einwohnergemeinde Wettingen
Kat.Nr. 514: Römisch Katholische Kirchgemeinde Wettingen
Kat.Nr. 516: Einwohnergemeinde Wettingen
Kat.Nr. 517: Kat. Kirchengemeinschaft Wettingen
Kat.Nr. 518: Einwohnergemeinde Wettingen
Kat.Nr. 519: Mirjam Margrit Arnold
Kat.Nr. 521: Einwohnergemeinde Wettingen
Kat.Nr. 529: Hans Arnold
Kat.Nr. 5386: Johannes Geissmann
Kat.Nr. 5387: Anita Maria Geissmann
Kat.Nr. 4401: Einwohnergemeinde Wettingen
Kat.Nr. 5415: Einwohnergemeinde Wettingen

Schulhaus Margeläcker

Schuljahr 20/21:
PS 1 - 4:
12 Klassen
1 EK
SEREAL:
6 Klassen Realschule
9 Klassen Sekundarschule
3 Kleinklassen Oberstufe

1 Schulhaus 1 (E5) (BJ 1964)

Primarschule

2 Schulhaus 2 (E5) (BJ 1969)

Primarschule & SEREAL

3 Schulhaus 3 (E5) (BJ 2000)

4 Schulhaus 4/Turnhallentrakt (E5) (BJ 1966)

5 Turnhalle (BJ 2017)

6 Spezialtrakt (E5)

Grundstück Kat.Nr. 2708 / 41'098m²

LEGENDE

- Grundstücksgrenze
- Ensembleschutzzone
- Zone OeB (gesamt)
- Zone W3
- Land im Besitz der Kath. Kirche
- Lärmvorbelastetes Gebiet

Nord



LEGENDE MBK SITUATION

- Neubau / Erweiterung
- Rückbau
- Bestand
- Rasenspielfeld
- Allwetterplatz
- Sand-/Spielplatz
- Parkplatz Velo / Auto

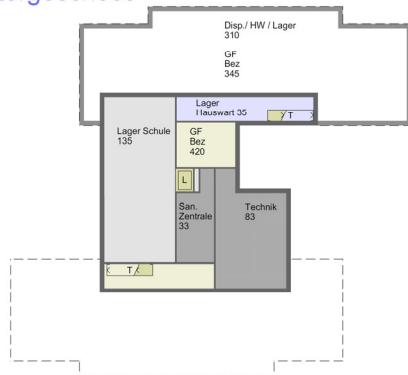
Neubau Doppelturnhalle siehe Variante 2b (dito)

Neubau Schulhaus 5 Bez

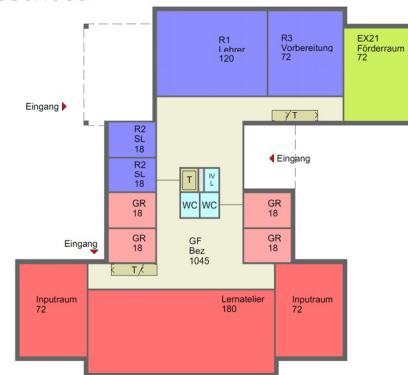
Machbarkeitsstudie / Konzept Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese aufgrund Masterplanung Schulrauminfrastruktur, Gemeinde Wettingen

Abgebildet Var. 2bl
Var. 2a inSituuation gespiegelt dargestellt.

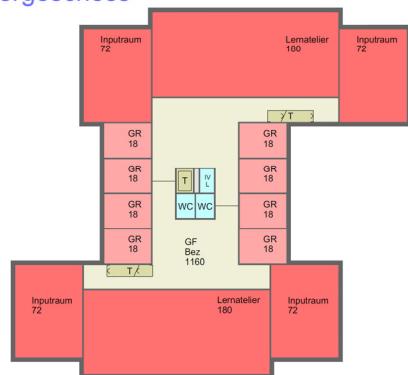
1. Untergeschoss



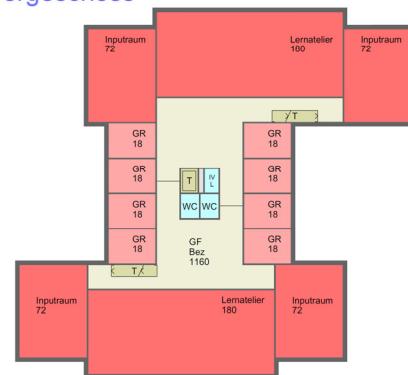
Erdgeschoss



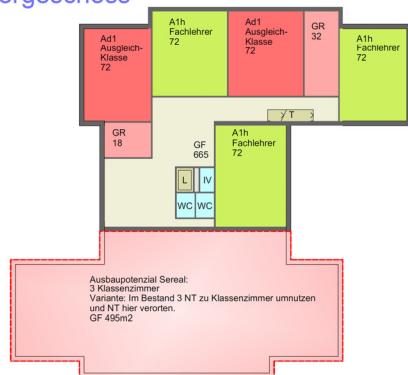
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



LEGENDE

- Normalunterricht - GR
- Handarbeit / Werken - Matreal
- Kiga/Hort - GR
- Personalräume - Pers.bez. NR
- Weitere Angebote - NR
- Spezialunterricht - NR
- Technik - Lager
- Nasszellen / WC
- Erschl. vert. - horiz.
- Rückbau - Neu
- alte Nutzung / neue Nutzung



0m 5m 10m 15m 20m 25m

Neubau Schulhaus 6 Bez

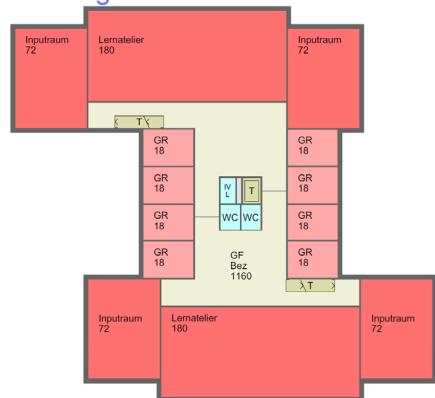
1. Untergeschoss



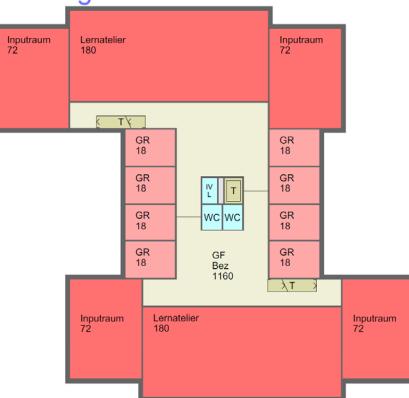
Erdgeschoss



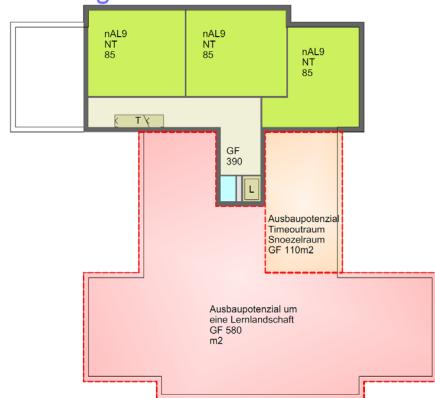
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



LEGENDE

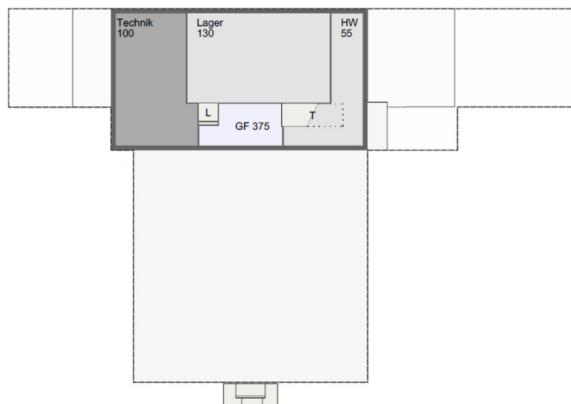
- Normalunterricht - GR
- Handarbeit / Werken - Mate real
- Kiga/Hort - GR
- Personalräume - Pers.bez. NR
- Weitere Angebote - NR
- Spezialunterricht - NR
- Technik - Lager
- Nasszellen / WC
- Erschl. vert. - horiz.
- Rückbau - Neu
- alte Nutzung / neue Nutzung



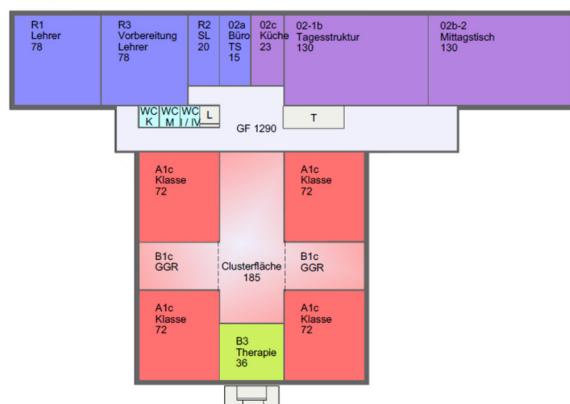
0m 5m 10m 15m 20m 25m

Neubau Schulhaus 7 PS

1. Untergeschoss



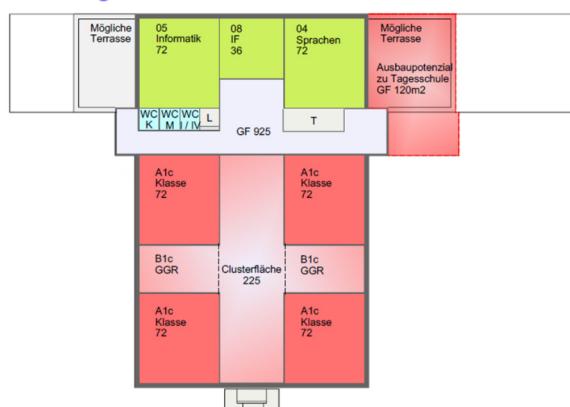
Erdgeschoss



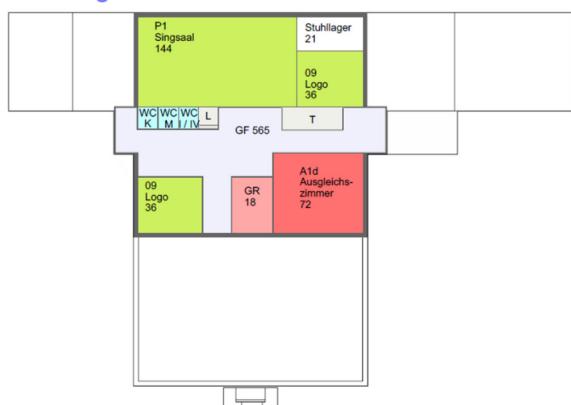
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



LEGENDE

- Normalunterricht - GR
- Handarbeit / Werken - Matreal
- Kiga/Hort - GR
- Personalräume - Pers.bez. NR
- Weitere Angebote - NR
- Spezialunterricht - NR
- Technik - Lager
- Nasszellen / WC
- Erschl. vert. - horiz.
- Rückbau - Neu
- alte Nutzung / neue Nutzung



0m 5m 10m 15m 20m 25m

Anhang E3: Variante 2b – Machbarkeit / Konzept

Situation



Liste Grundeigentümer
Kat.Nr. 506: Einwohnergemeinde Wettingen
Kat.Nr. 514: Römisch Katholische Kirchgemeinde Wettingen
Kat.Nr. 516: Einwohnergemeinde Wettingen
Kat.Nr. 517: Kat. Kirchgemeinschaft Wettingen
Kat.Nr. 518: Einwohnergemeinde Wettingen
Kat.Nr. 519: Mirjam Margrit Arnold
Kat.Nr. 521: Einwohnergemeinde Wettingen
Kat.Nr. 5299: Hans Arnold
Kat.Nr. 5386: Johannes Geissmann
Kat.Nr. 4401: Einwohnergemeinde Wettingen
Kat.Nr. 5415: Einwohnergemeinde Wettingen

Schulanlage Margeläcker
Schuljahr 20/21:
PS 1 - 4:
12 Klassen
1 Erreich.
BEREAL:
6 Klassen Realschule
9 Klassen Sekundarschule
3 Kleinklassen Oberstufe
1 Schulhaus 1 (E5) (BJ 1964)
Primarschule
2 Schulhaus 2 (E5) (BJ 1969)
Primarschule & SEREAL
3 Schulhaus 3 (E5) (BJ 2000)
4 Schulhaus 4/Turnhallentrakt(E5) (BJ 1966)
5 Turnhalle (BJ 2017)
6 Spezialtrakt (E5)

Grundstück Kat.Nr. 2708 / 41'098m²

LEGENDE

- Grundstücksgrenze
- Ensembleschutzzone
- Zone OeB (gesamt)
- Zone W3
- Land im Besitz der Kath. Kirche
- Lärmvorbelastetes Gebiet



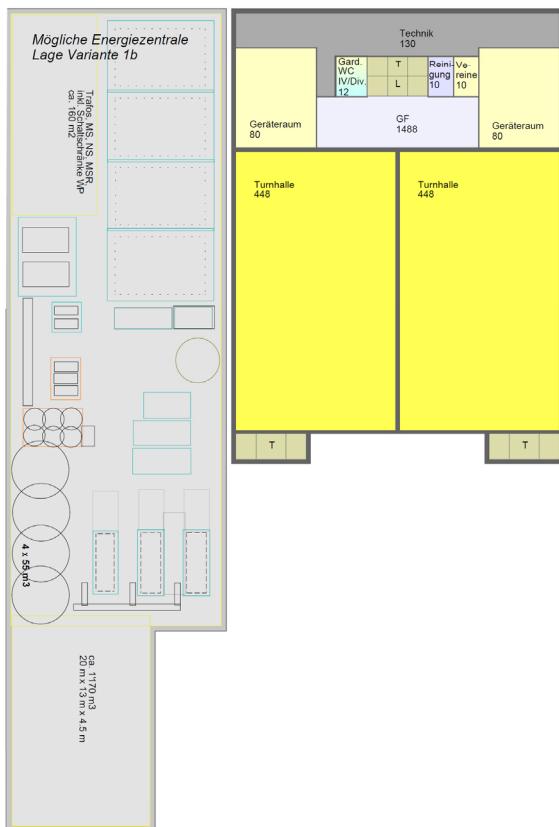
LEGENDE MBK SITUATION

- Neubau / Erweiterung
- Rückbau
- Bestand
- Rasenspielfeld
- Allwetterplatz
- Sand- / Spielplatz
- Parkplatz Velo / Auto

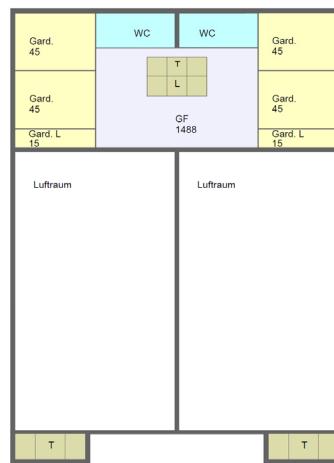
Grundrisse Neubauten siehe Anhang E2

Neubau Doppelturnhalle

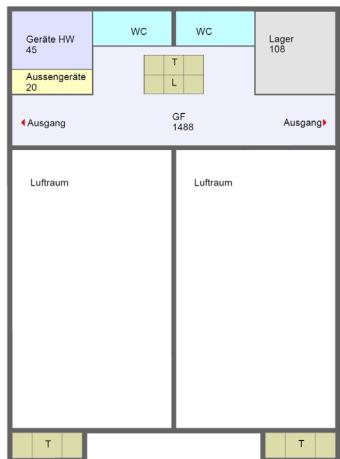
2.Untergeschoss



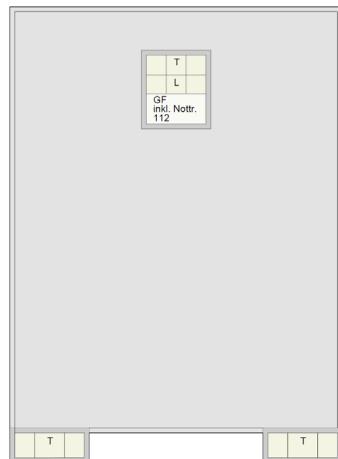
1. Untergeschoß



Erdgeschoss



1. Obergeschoß/Dachaufsicht



LEGENDE

- Normalunterricht - GR
- Handarbeit / Werken - Matreal
- Kiga/Hort - GR
- Personalräume - Pers.bez. NR
- Weitere Angebote - NR
- Spezialunterricht - NR
- Technik - Lager
- Nasszellen / WC
- Erschl. vert. - horiz.
- Rückbau - Neu
- alte Nutzung / neue Nutzung

LEGENDE SEREAL / ALLGEMEIN:
alle Farben aufgehellt dargestellt!

0m 5m 10m 15m 20m 25m

Anhang F1: Variante 3 - Umbauten + Umnutzungen

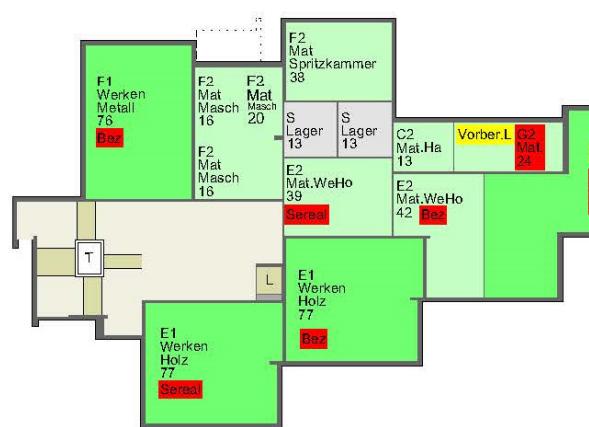
1. Untergeschoss

LEGENDE

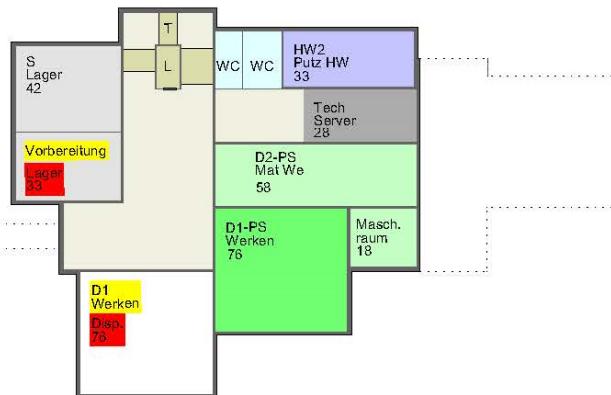
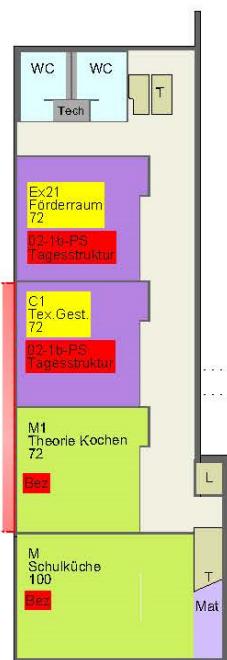
- Normalunterricht - GR
- Handarbeit / Werken - Matreal
- Kiga/Hort - GR
- Personalräume - Pers.bez. NR
- Weitere Angebote - NR
- Spezialunterricht - NR
- Technik - Lager
- Nasszellen / WC
- Erschl. vert. - horiz.
- Rückbau - Neu
- alte Nutzung / neue Nutzung

MST: 1:500

0m 5m 10m 15m 20m 25m

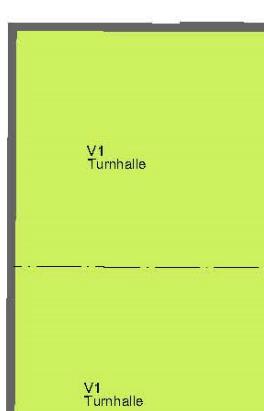


Schulhaus 1
Bez, Sereal, PS - Werker

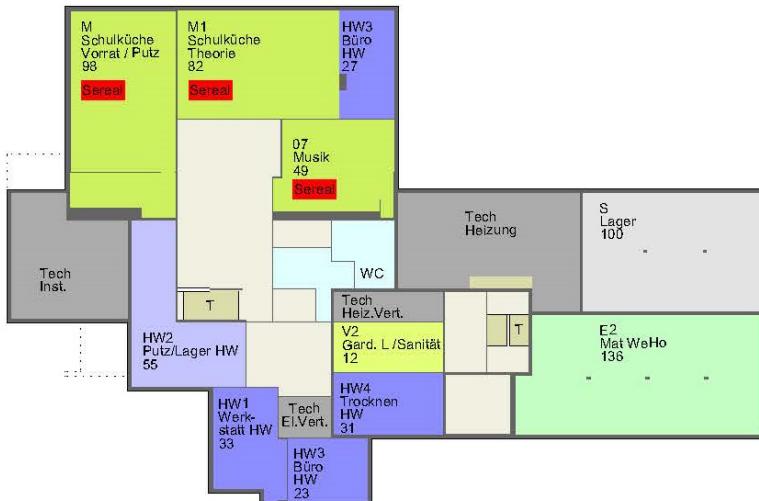


Schulhaus 2
PS (10 Klassen)

Schulhaus 3
PS (3 Klassen)



Machbarkeitsstudie / Konzept Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese
aufgrund Masterplanung Schulrauminfrastruktur, Gemeinde Wettingen

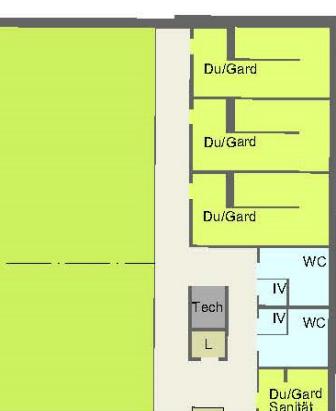


*Spezialtrakt
Allgemein*



*Turnhallentrakt
PS (1 Turnhalle)
Allgemein (1 T)*

*Schulhaus 4
Bez, Sereal, PS - Mittagstisch*



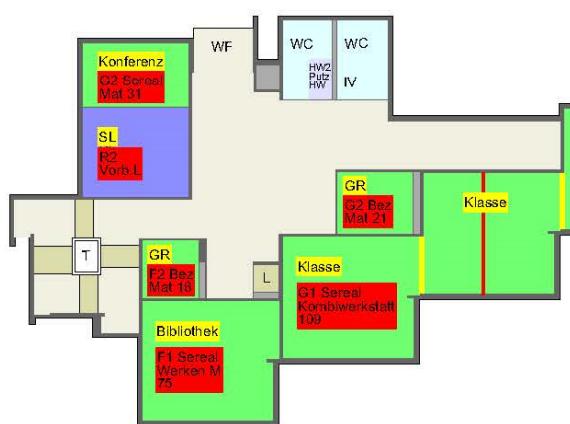
Erdgeschoss

LEGENDE

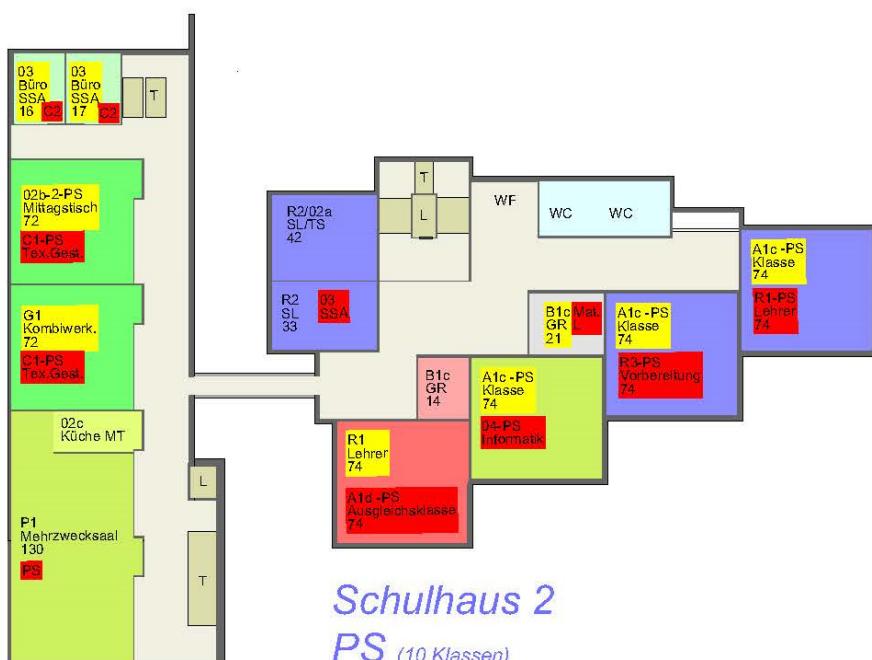
- Normalunterricht - GR
- Handarbeit / Werken - Matreal
- Kiga/Hort - GR
- Personalräume - Pers.bez. NR
- Weitere Angebote - NR
- Spezialunterricht - NR
- Technik - Lager
- Nasszellen / WC
- Erschl. vert. - horiz.
- Rückbau - Neu
- alte Nutzung / neue Nutzung

MST: 1:500

0m 5m 10m 15m 20m 25m



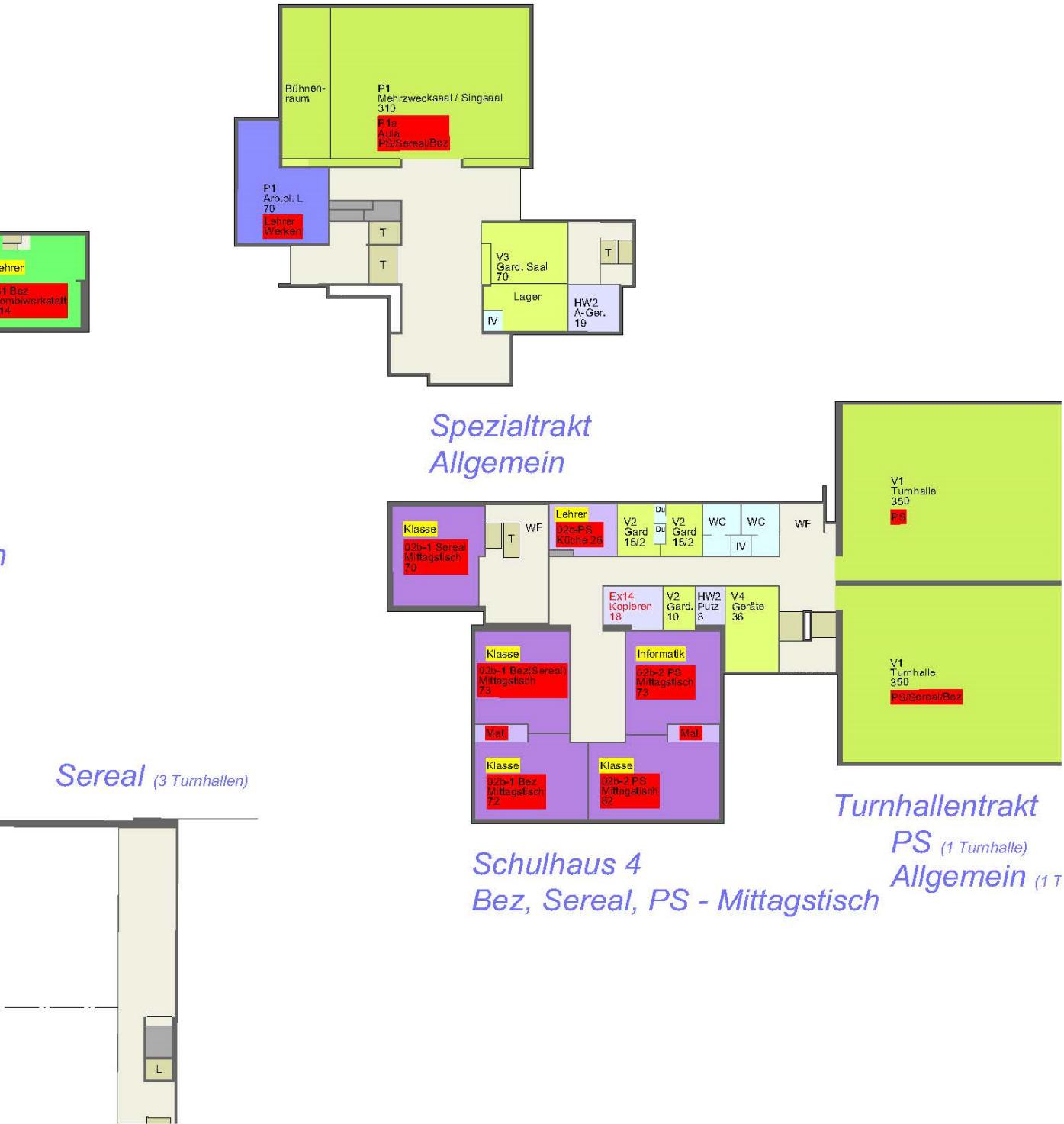
Schulhaus 1
Bez, Sereal, PS - Werker



Schulhaus 2
PS (10 Klassen)

Schulhaus 3
PS (3 Klassen)

Machbarkeitsstudie / Konzept Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese
aufgrund Masterplanung Schulrauminfrastruktur, Gemeinde Wettingen



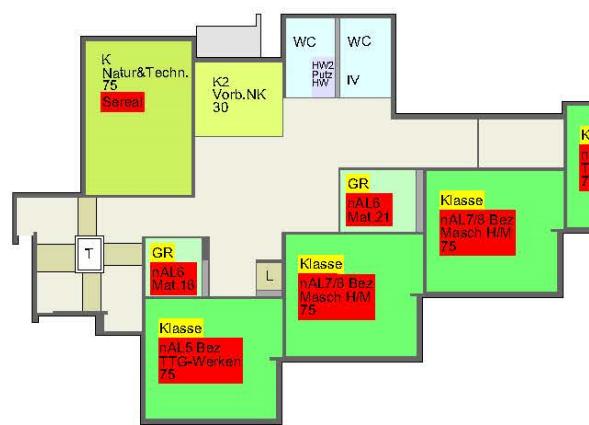
1. Obergeschoss

LEGENDE

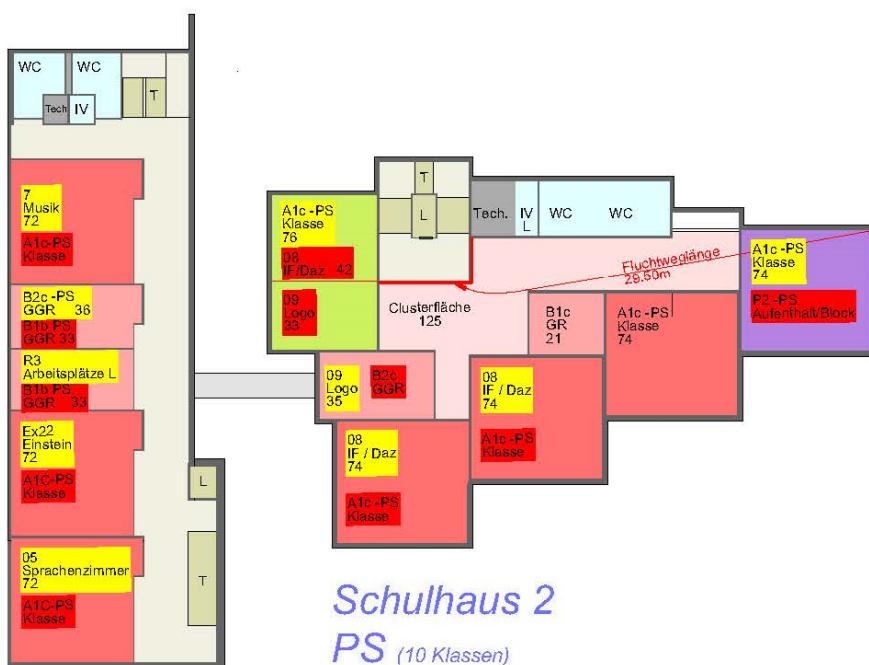
- Normalunterricht - GR
- Handarbeit / Werken - Matreal
- Kiga/Hort - GR
- Personalräume - Pers.bez. NR
- Weitere Angebote - NR
- Spezialunterricht - NR
- Technik - Lager
- Nasszellen / WC
- Erschl. vert. - horiz.
- Rückbau - Neu
- alte Nutzung / neue Nutzung

MST: 1:500

0m 5m 10m 15m 20m 25m

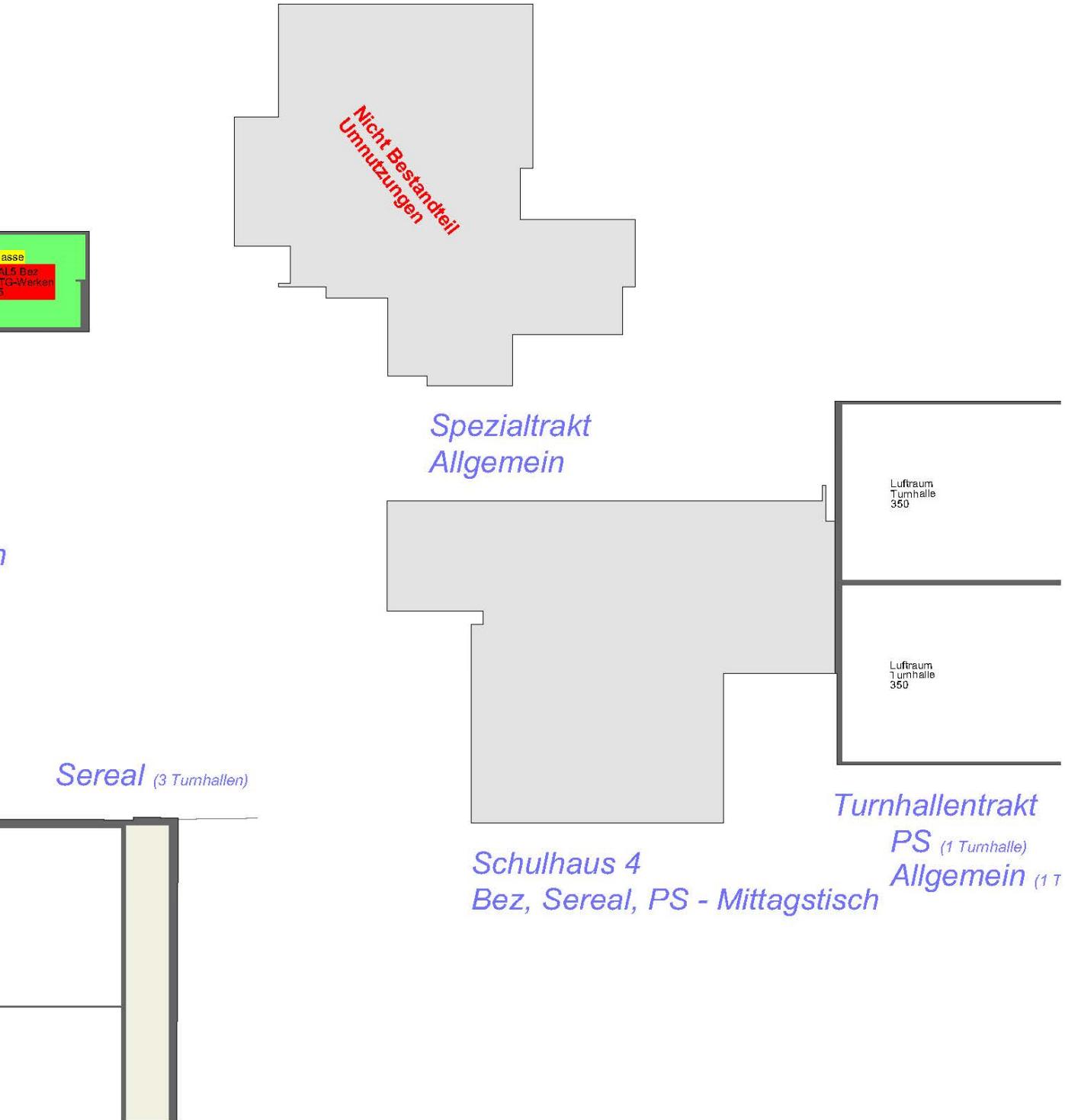


Schulhaus 1
Bez, Sereal, PS - Werker



Schulhaus 2
PS (10 Klassen)

Schulhaus 3
PS (3 Klassen)



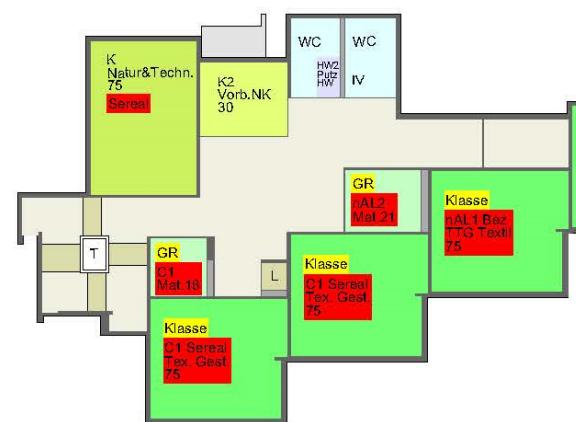
2. Obergeschoss

LEGENDE

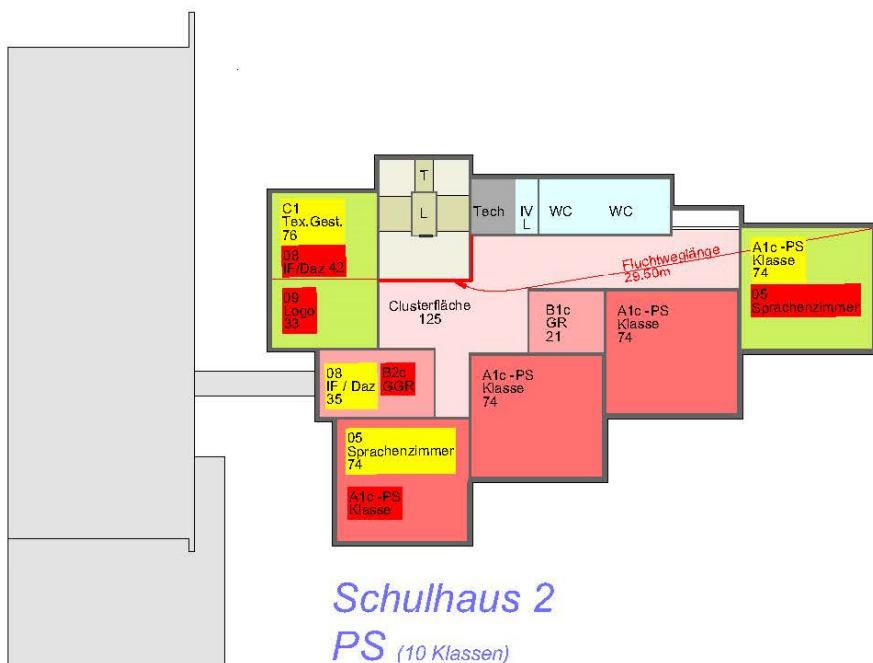
- Normalunterricht - GR
- Handarbeit / Werken - Matreal
- Kiga/Hort - GR
- Personalräume - Pers.bez. NR
- Weitere Angebote - NR
- Spezialunterricht - NR
- Technik - Lager
- Nasszellen / WC
- Erschl. vert. - horiz.
- Rückbau - Neu
- alte Nutzung / neue Nutzung

MST: 1:500

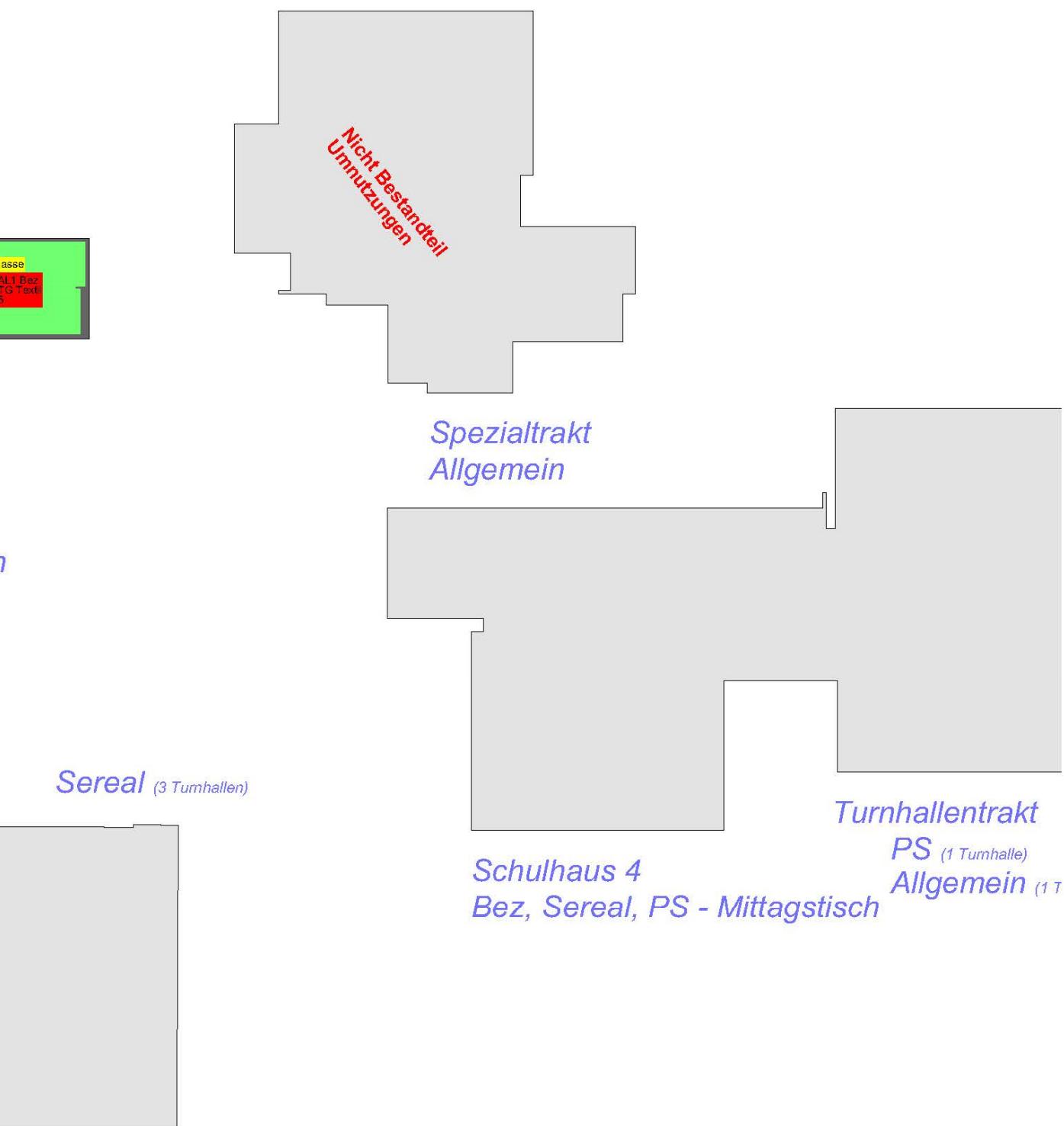
0m 5m 10m 15m 20m 25m



Schulhaus 1
Bez, Sereal, PS - Werker



Schulhaus 3
PS (3 Klassen)



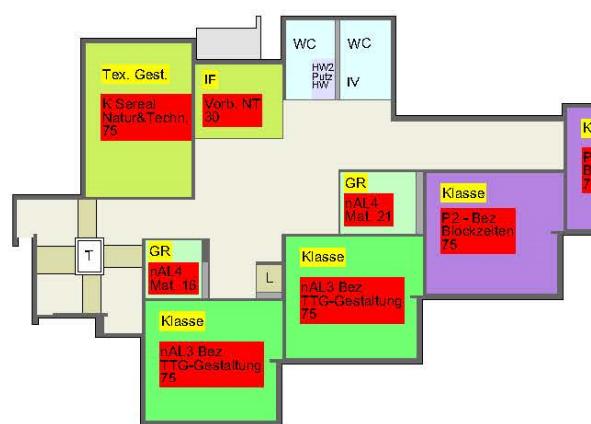
3. Obergeschoss

LEGENDE

- Normalunterricht - GR
- Handarbeit / Werken - Matreal
- Kiga/Hort - GR
- Personalräume - Pers.bez. NR
- Weitere Angebote - NR
- Spezialunterricht - NR
- Technik - Lager
- Nasszellen / WC
- Erschl. vert. - horiz.
- Rückbau - Neu
- alte Nutzung / neue Nutzung

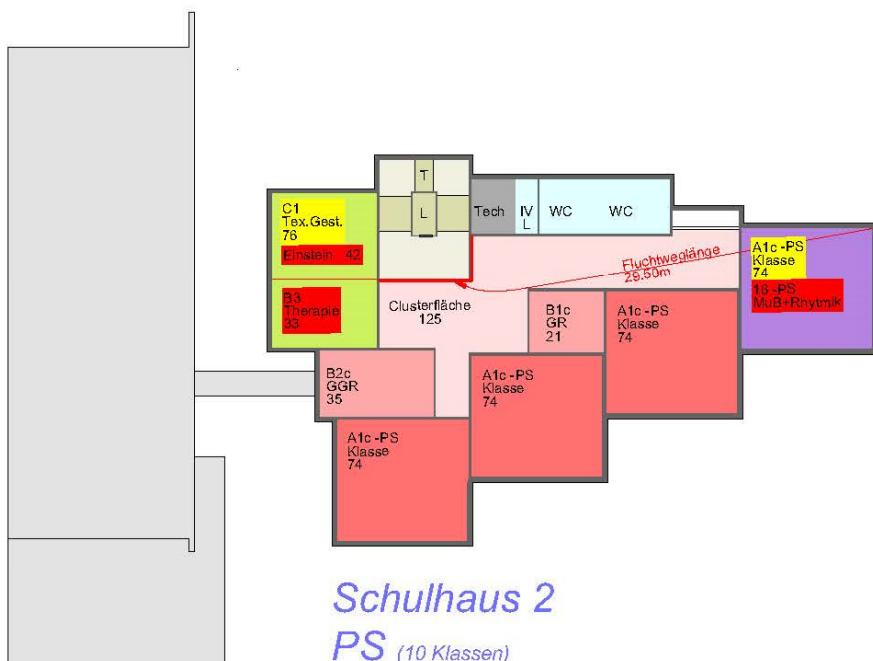
MST: 1:500

0m 5m 10m 15m 20m 25m



Schulhaus 1

Bez, Sereal, PS - Werker

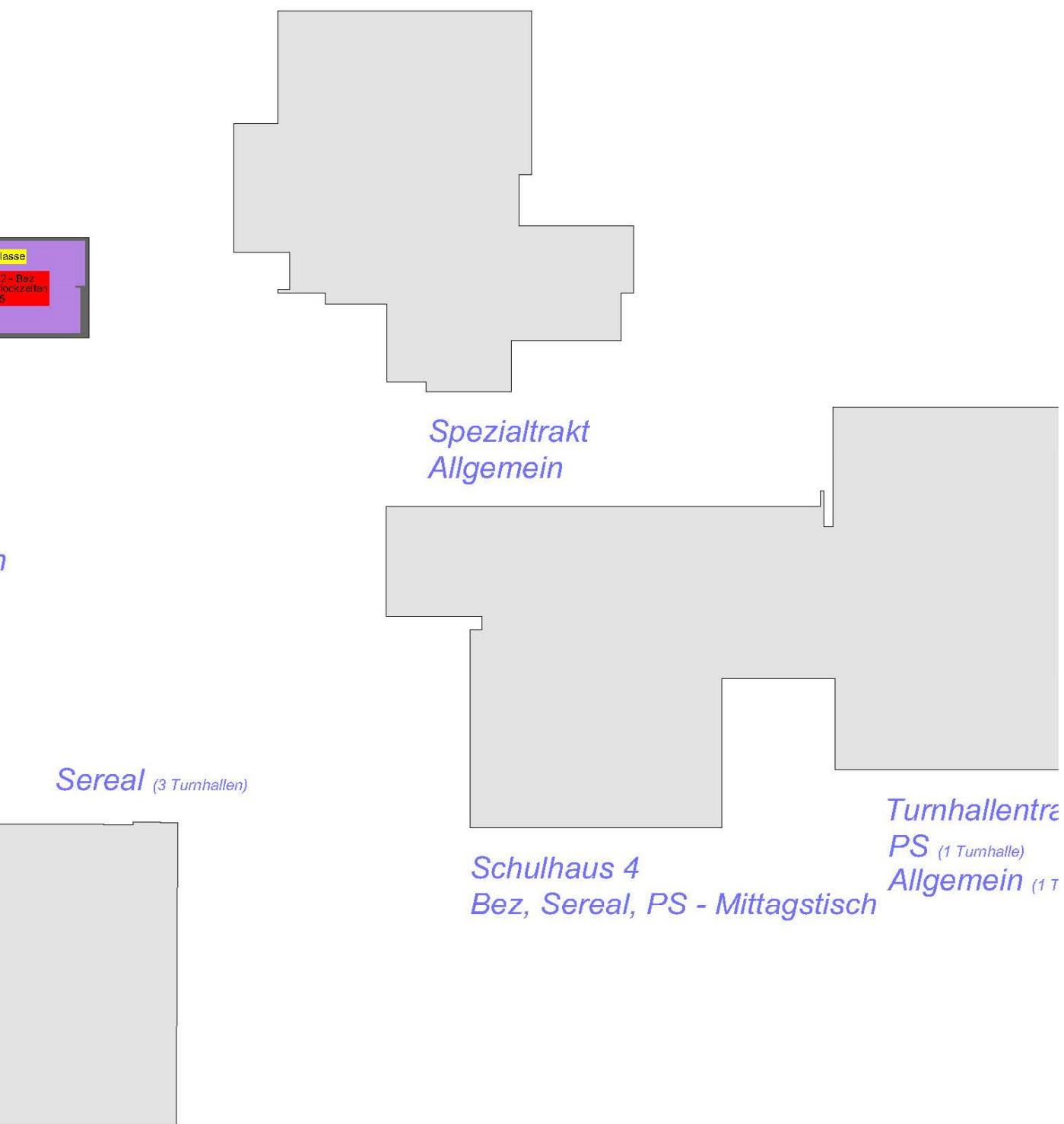


Schulhaus 2

PS (10 Klassen)

Schulhaus 3

PS (3 Klassen)



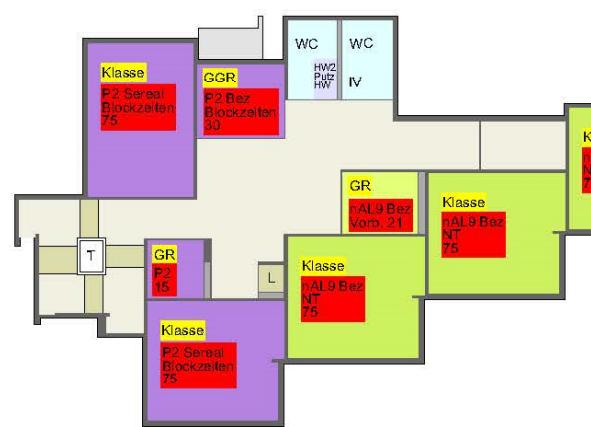
4. Obergeschoss

LEGENDE

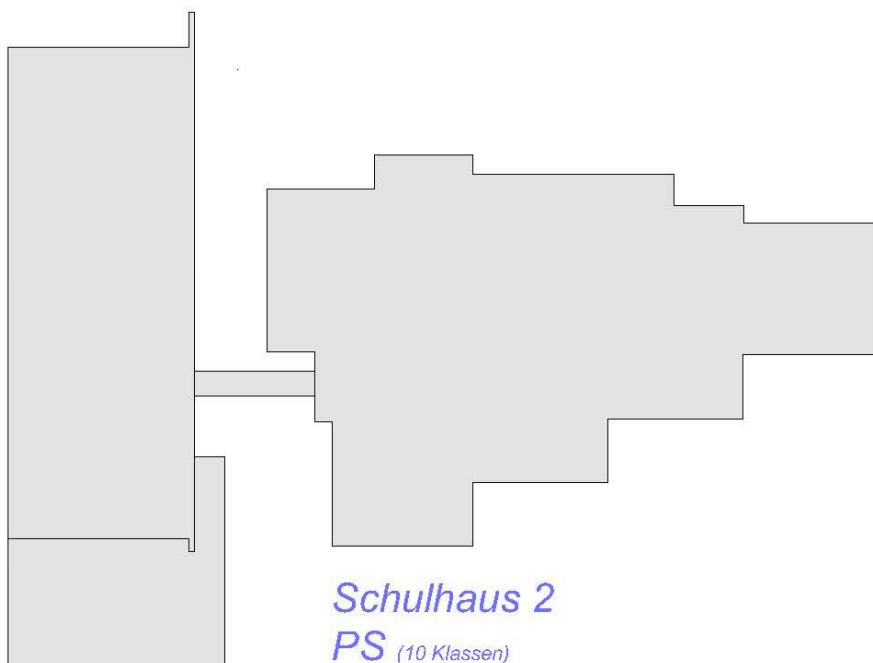
- Normalunterricht - GR
- Handarbeit / Werken - Matreal
- Kiga/Hort - GR
- Personalräume - Pers.bez. NR
- Weitere Angebote - NR
- Spezialunterricht - NR
- Technik - Lager
- Nasszellen / WC
- Erschl. vert. - horiz.
- Rückbau - Neu
- alte Nutzung / neue Nutzung

MST: 1:500

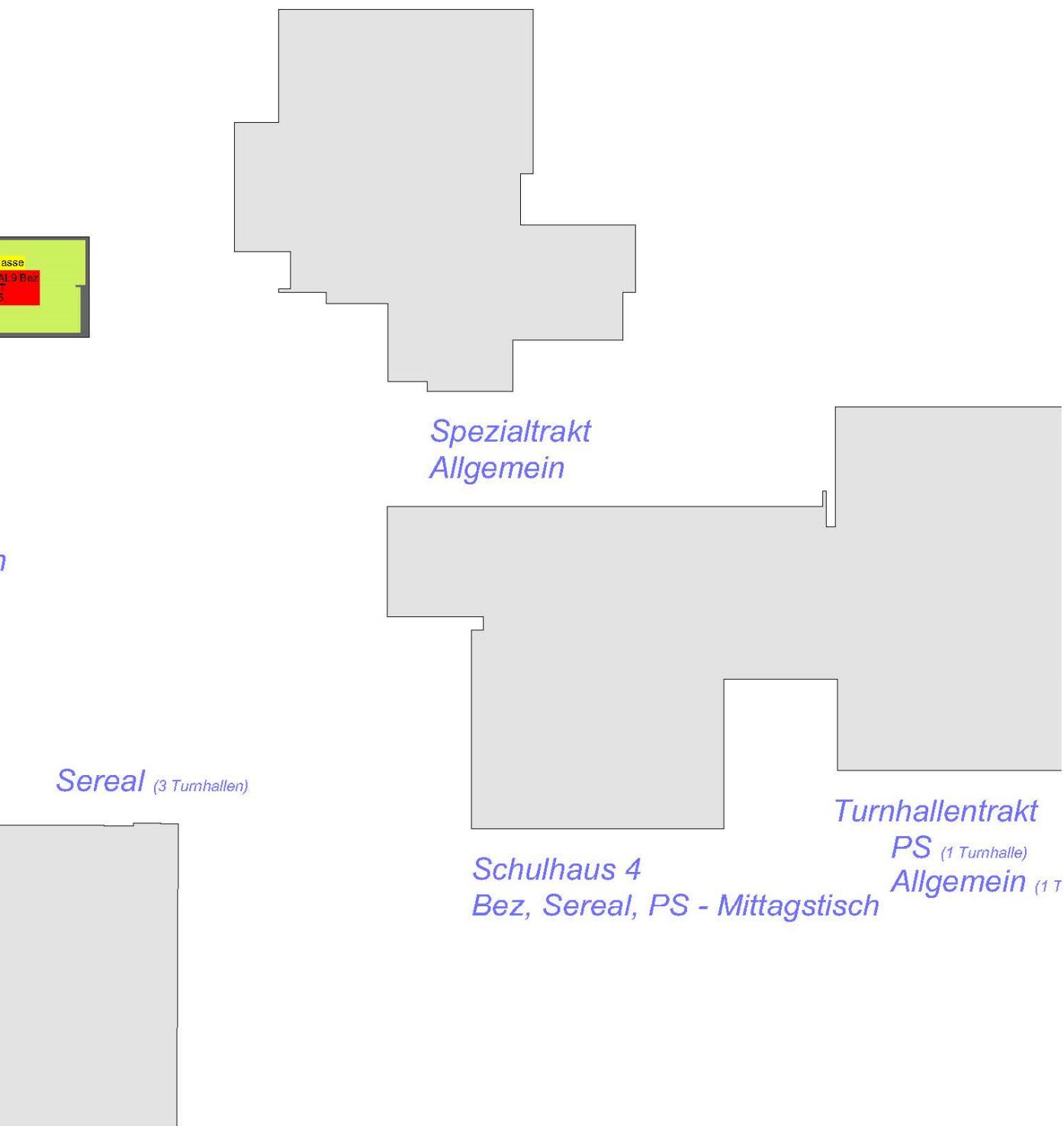
0m 5m 10m 15m 20m 25m



Schulhaus 1
Bez, Sereal, PS - Werker



Schulhaus 3
PS (3 Klassen)



Anhang F2: Variante 3 – Machbarkeit / Konzept

Situation



Liste Grundeigentümer

Kat.Nr. 506: Einwohnergemeinde Wettingen
Kat.Nr. 514: Römisch Katholische Kirchengemeinde Wettingen
Kat.Nr. 516: Einwohnergemeinde Wettingen
Kat.Nr. 517: Kirchengemeinschaft Wettingen
Kat.Nr. 518: Einwohnergemeinde Wettingen
Kat.Nr. 519: Mirjam Margrit Arnold
Kat.Nr. 521: Einwohnergemeinde Wettingen
Kat.Nr. 529: Hans Arnold
Kat.Nr. 538: Johannes Geissmann
Kat.Nr. 5387: Anita Maria Geissmann
Kat.Nr. 4401: Einwohnergemeinde Wettingen
Kat.Nr. 5415: Einwohnergemeinde Wettingen

Schulhaus Margelacker
Schuljahr 20/21:
PS 1 - 4;
12 Klassen
1 EK
SEREAL:
6 Klassen Realtschule
9 Klassen Sekundarschule
3 Kleinklassen Oberstufe
~~SLT/LV~~
1 Schulhaus 1 (E5) (BJ 1964)

Primarschule

- 2 Schulhaus 2 (E5)** (BJ 1969)
- 3 Schulhaus 3 (E5)** (BJ 2000)
- 4 Schulhaus 4/Turnhallentrakt(E5)** (BJ 1966)
- 5 Turnhalle** (BJ 2017)
- 6 Spezialtrakt (E5)**

Grundstück Kat.Nr. 2708 / 41'098m²

LEGENDE

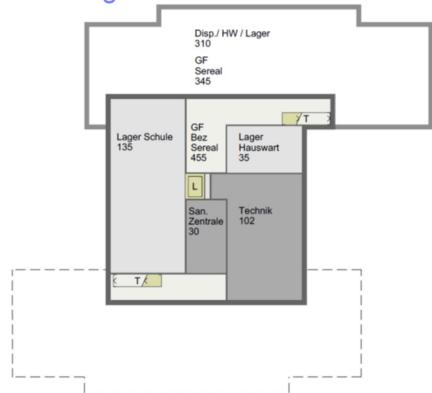
- Grundstücksgrenze
- Ensembleschutzzone
- Zone OeB (gesamt)
- Zone W3
- Land im Besitz der Kath. Kirche

Lärmvorbelastetes Ge

Nord

Neubau Schulhaus 5 Sereal

1. Untergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



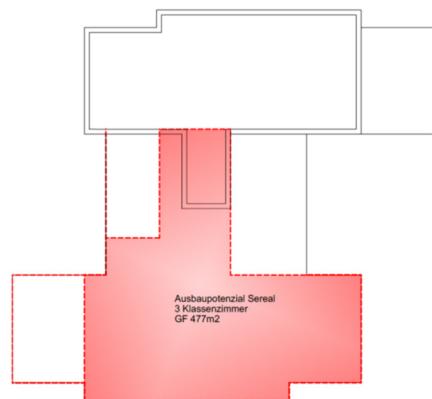
2. Obergeschoss



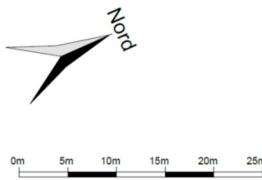
3. Obergeschoss



4. Obergeschoss



LEGENDE BEZ / ALLGEMEIN:
alle Farben aufgehellt dargestellt!

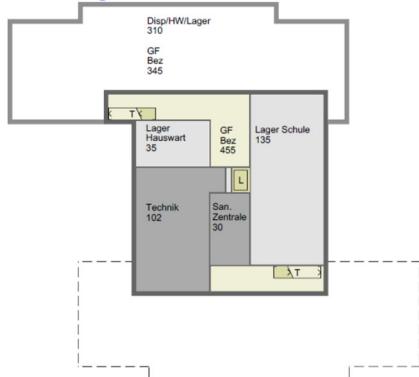


LEGENDE

- Normalunterricht - GR
- Handarbeit / Werken - Matreal
- Kiga/Hort - GR
- Personalräume - Pers.bez. NR
- Weitere Angebote - NR
- Spezialunterricht - NR
- Technik - Lager
- Nasszellen / WC
- Erschl. vert. - horiz.
- Rückbau - Neu
- alte Nutzung / neue Nutzung

Neubau Schulhaus 6 Bez

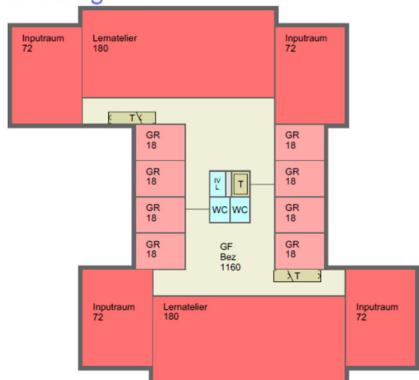
1. Untergeschoss



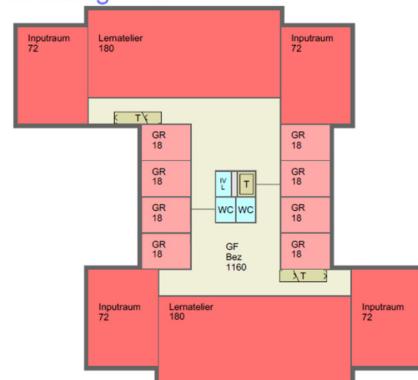
Erdgeschoss



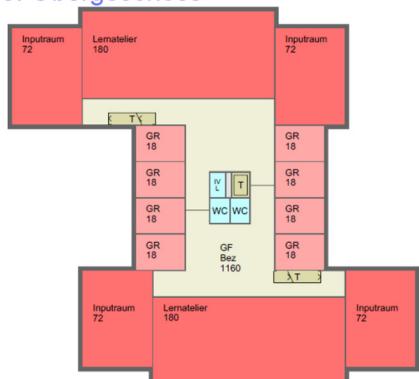
1. Obergeschoß



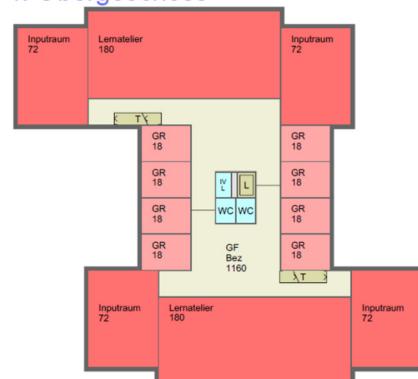
2. Obergeschoß



3. Obergeschoß



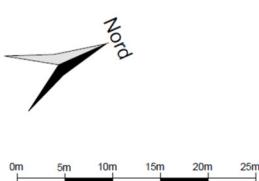
4. Obergeschoß



5. Obergeschoß



LEGENDE SEREAL / ALLGEMEIN: LEGENDE
alle Farben aufgehellt dargestellt!



- Normalunterricht - GR
- Handarbeit / Werken - Matreal
- Kiga/Hort - GR
- Personalräume - Pers.bez. NR
- Weitere Angebote - NR
- Spezialunterricht - NR
- Technik - Lager
- Nasszellen / WC
- Erschl. vert. - horiz.
- Rückbau - Neu
- alte Nutzung / neue Nutzung

Anhang G: Grobkostenschätzung ($\pm 25\%$)

Variante 1a

«Neubau Bez»

Grobkostenschätzung +25%							
					Margeläcker Bestand	Neubau Primarschule	Bemerkungen
BAUKOSTEN							
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten						
	Altlasten						
	Rückbau						
BKP 2	Neubau Schulhaus						
	Neubau Kindergarten						
	Tiefgarage						
	Wärmeverbundzentrale						
	Doppeltumihalle - Hallenvolumen						
	Doppeltumihalle - Nebenräume						
	Volumen Total Neubau						
	Umbauten						
	Sanierungen bis 2030						
	Sanierungen bis 2031-2040						
BKP 4	Umgebung						
	Umgebungsfäche						
	Budget Bäume / Pflanzen						
	Budget Ausstattung Umgebung						
	Spielplatz						
	Basispielfeld						
	Allwetterplatz						
BKP 5	Baunebenkosten						
BKP 9	Ausstattung Schulhaus						
	Ausstattung Schule						
	Ausstattung Turnhalle						
	Turnhalle, Geräte						
	Ausstattung Kindergarten						
BKP 1-9	Gesamttotal						
	MwSt. BKP 1-9						
BKP 1-9 Total inkl. Mwst.							
	Reserve (Annahme)						
	Provisorien						
	Umzugskosten / Diverses						
	Rundung						
BKP 1-9 Total inkl. Reserve							
gemäss Bericht QC-Gebäudediagnose							
Aufteilung auf "Elemente"							
Zusätzlicher Schulraum							
Turnhalle							
Sanierungen (gemäss QC-Gebäudediagnose)							
Umbau Bestand / Provisorien / Umzug / Diverses							
Total							
Mehrkosten Optionen							
Tagesschule Primar (zusätzliche Fläche)							
Mensa Oberstufe							
Snoezelen- und Time-out-Raum Oberstufe							
Kunstrasen							
unterirdische Parkierung (anstelle oberirdisch)							
Grobkostenschätzung Masterplanung "Neubau Oberstufe auf Margeläcker+" inkl. 12 PS							
	~ Neubauvolumen nach SIA 416 [m³] (exkl. TH)						
Margeläcker		6'600			21'156'000		
Neubau PS		22'600			28'100'000		
Neubau Oberstufe		36'600			50'000'000		
Total		65'800			97'256'000		
zusätzliche Kosten reine Sanierung (QC)							
Disponibles Vo							

Grobkostenschätzung Masterplanung "Neubau Oberstufe auf Margeläcker+" inkl. 12 PS

			Kosten	zusätzliche Kosten reine Sanierung (QC)
	~ Neubauvolumen nach SIA 416 [m³] (exkl. TH)			
Margeläcker		6'600	21'156'000	20'844'000
Neubau PS		22'600	28'100'000	-
Neubau Oberstufe		36'600	50'000'000	-
Total		65'800	97'256'000	20'844'000

Legende:

[■] reine Sanierung (QC)

Machbarkeitsstudie / Konzept Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese aufgrund Masterplanung Schulrauminfrastruktur, Gemeinde Wettingen

Kosten
Total

Machbarkeitsstudie / Konzept Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese
aufgrund Masterplanung Schulrauminfrastruktur, Gemeinde Wettingen

Variante 1b

«Neubau Bez auf Rasenspielfeld»

Grobkostenschätzung +25%					Margeläcker Bestand					Neubau Primarschule					Bemerkungen					
BAUKOSTEN					Bemerkungen	Einheit/Anz.	Menge	CHF/Einheit	CHF											
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten				geschätzt, exkl. Sanierung		5%		150'000											
	Altlasten								-											
	Rückbau																			
BKP 2	Neubau Schulhaus																			
	Neubau Kindergarten																			
	Tiefgarage																			
	Wärmeverbundzentrale																			
	Doppeltumihalle - Hallenvolumen																			
	Doppeltumihalle - Nebenräume																			
	Volumen Total Neubau																			
	Umbauten																			
	Sanierungen bis 2030																			
	Sanierungen bis 2031-2040																			
BKP 4	Umgebung																			
	Umgebungsfäche																			
	Budget Bäume / Pflanzen																			
	Budget Ausstattung Umgebung																			
	Spielplatz																			
	Rasenspielfeld																			
	Allwetterplatz																			
BKP 5	Baunebenkosten																			
BKP 9	Ausstattung Schulhaus																			
	Ausstattung Schule																			
	Ausstattung Turnhalle																			
	Turnhalle, Geräte																			
	Ausstattung Kindergarten																			
BKP 1-9	Gesamttotal									25'434'000										
	MwSt. BKP 1-9									2'060'154										
BKP 1-9 Total inkl. Mwst.										CHF 27'494'154										
	Reserve (Annahme)									496'179										
	Provisorien									1'000'000										
	Umzugskosten / Diverses									200'000										
	Rundung									9'667										
BKP 1-9 Total inkl. Reserve										CHF 29'200'000										
gemäss Bericht QC-Gebäudediagnose																				
Aufteilung auf "Elemente"																				
	Zusätzlicher Schulraum																			
	Turnhalle																			
	Sanierungen (gemäss QC-Gebäudediagnose)																			
	Umbau Bestand / Provisorien / Umzug / Diverses																			
	Total																			
Mehrkosten Optionen																				
	Tagesschule Primar (zusätzliche Fläche)																			
	Mensa Oberstufe																			
	Snoezelen- und Time-out-Raum Oberstufe																			
	Kunstrasen																			
	unterirdische Parkierung (anstelle oberirdisch)																			
Grobkostenschätzung Masterplanung "Neubau Oberstufe auf Margeläcker+" inkl. 12 PS																				
	~ Neubauvolumen nach SIA 416 [m³] (exkl. TH)															Kosten	zusätzliche Kosten reine Sanierung (QC)			
Margeläcker											6'600					21'156'000				
Neubau PS											22'600					28'100'000				
Neubau Oberstufe											36'600					50'000'000				
Total											65'900					97'256'000				
																	20'844'000			

Legende:

[■] reine Sanierung (QC)

Machbarkeitsstudie / Konzept Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese aufgrund Masterplanung Schulrauminfrastruktur, Gemeinde Wettingen

Machbarkeitsstudie / Konzept Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese aufgrund Masterplanung Schulrauminfrastruktur, Gemeinde Wettingen

Variante 2a

«Neubau Bez und PS»

Grobkostenschätzung Masterplanung "Neubau Oberstufe auf Margeläcker+" inkl. 12 PS			zusätzliche Kosten reine Sanierung (€/C)
	~ Neubauvolumen nach SIA 416 [m³] (exkl. TH)	Kosten	
Margeläcker	6'600	21'156'000	20'844'000
Neubau PS	22'600	26'100'000	-
Neubau Oberstufe	36'600	50'000'000	-
Total	65'800	97'256'000	20'844'000

Legende:

Machbarkeitsstudie / Konzept Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese aufgrund Masterplanung Schulrauminfrastruktur, Gemeinde Wettingen

Kosten
Total
42'000'000
26'100'000
50'000'000
118'100'000

Machbarkeitsstudie / Konzept Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese aufgrund Masterplanung Schulrauminfrastruktur, Gemeinde Wettingen

Variante 2b

«Neubau Bez auf Rasenspielfeld und PS auf Zirkuswiese»

Grobkostenschätzung Masterplanung "Neubau Oberstufe auf Margeläcker+" inkl. 12 PS			
	- Neubauvolumen nach SIA 416 [m³] (exkl. TH)	Kosten	zusätzliche Kosten reine Sanierung (€)
Margeläcker	6'600	21'156'000	20'844'000
Neubau PS	22'600	26'100'000	-
Neubau Oberstufe	36'600	50'000'000	-
Total	65'800	97'256'000	20'844'000

Legende:

Machbarkeitsstudie / Konzept Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese aufgrund Masterplanung Schulrauminfrastruktur, Gemeinde Wettingen

Kosten
Total
42'000'000
26'100'000
50'000'000
118'100'000

Variante 3

«Neubau Bez und Sereal auf Zirkuswiese»

Grobkostenschätzung +25%					Margeläcker Bestand				Neubau Primarschule				Bemerkungen		
BAUKOSTEN		Bemerkungen	Einheit/Anz.	Menge	CHF/Einheit	CHF									
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	geschätzt, exkl. Sanierung		5%	350'000										
	Altlasten				-										
	Rückbau														
BKP 2	Neubau Schulhaus														
	Neubau Kindergarten														
	Tiefgarage														
	Wärmeverbundzentrale														
	Doppeltumihalle - Hallenvolumen														
	Doppeltumihalle - Nebenräume														
	Volumen Total Neubau														
	Umbauten														
	Sanierungen bis 2030														
	Sanierungen bis 2031-2040														
BKP 4	Umgebung	geschätzt, exkl. Sanierung	m2	500	150'000	270'000									
	Umgebungsfäche														
	Budget Bäume / Pflanzen														
	Budget Ausstattung Umgebung														
	Spielplatz														
	Basisplattform														
	Allwetterplatz														
BKP 5	Baunebenkosten					380'000									
BKP 9	Ausstattung Schulhaus	geschätzt / Annahme			1'000'000										
	Ausstattung Schule														
	Ausstattung Turnhalle														
	Turnhalle, Gerät														
	Ausstattung Kindergarten														
BKP 1-9	Gesamttotal				29'844'000										
	MwSt. BKP 1-9				2'417'364										
BKP 1-9 Total inkl. Mwst.					CHF 32'261'364										
	Reserve (Annahme)														
	Provisorien														
	Umzugskosten / Diverses														
	Rundung														
BKP 1-9 Total inkl. Reserve					CHF 35'400'000										
gemäss Bericht QC-Gebäudediagnose															
Aufteilung auf "Elemente"															
	Zusätzlicher Schulraum														
	Turnhalle														
	Sanierungen (gemäss QC-Gebäudediagnose)														
	Umbau Bestand / Provisorien / Umzug / Diverses														
	Total					20'800'000									
Mehrkosten Optionen															
	Tagesschule Primar (zusätzliche Fläche)														
	Mensa Oberstufe														
	Snoezelen- und Time-out-Raum Oberstufe														
	Kunstrasen														
	unterirdische Parkierung (anstelle oberirdisch)														
Disponibles V															
Grobkostenschätzung Masterplanung "Neubau Oberstufe auf Margeläcker+" inkl. 12 PS															
	~ Neubauvolumen nach SIA 416 [m3] (exkl. TH)													Kosten	zusätzliche Kosten reine Sanierung (QC)
Margeläcker						6'600								21'156'000	20'844'000
Neubau PS						22'600								28'100'000	-
Neubau Oberstufe						36'600								50'000'000	-
Total						65'900								97'256'000	20'844'000

Legende:
 reine Sanierung (QC)

Machbarkeitsstudie / Konzept Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese aufgrund Masterplanung Schulrauminfrastruktur, Gemeinde Wettingen

Kosten
Total
42'000'000
26'100'000
50'000'000
118'100'000

Anhang H: Parkplatzberechnung

Stand: 04.05.2023 / sb, jc / ergänzt 03.07.2023

Als Richtlinie dient die Norm der Vereinigung
der Schweizerischen Strassenfachleute (VSS) SN 641 400.

gemäss E-Mail Csaba Dul vom 30.03.23: Grundlage der Berechnung sind die VSS-Normen mit dem zonenabhängigen Minderungsfaktor gemäss BNO. Die Schulanlage Margeläcker ist in der Zone B.

Quelle / Bezug / Berechnungsgrundlage	Abstellplätze für			
	Bewohner	Besucher	Personal	Kunden
VSS 40 281 Hort	0.2 pro Kl.-Z.	1.0 pro Kl.-Z.		
VSS 40 281 Kindergarten	0.2 pro Kl.-Z.	1.0 pro Kl.-Z.		
VSS 40 281 Pirmarschule	0.2 pro Kl.-Z.	1.0 pro Kl.-Z.		
VSS 40 281 Sekundarschule	0.2 pro Kl.-Z.	1.0 pro Kl.-Z.		
VSS 40 281 Musikschule	0.2 pro Unterrichtsr.	10 pro Unterrichtsr.		
VSS 40 281 Turnhalle	0.1 pro Zuschauerplatz	2.0 pro 100m ² Hallenfl.		

Berechnung IST heute	Abstellplätze für				Total
	Bewohner	Besucher	Personal	Kunden	
Anzahl Hort-Haupträume	0 Stk.	0.00	0.00		0.00
Anzahl Kindergärten	0 Stk.	0.00	0.00		0.00
Anzahl Klassenzimmer Primar	15 Stk.	3.00	15.00		18.00
Anzahl Klassenzimmer Sek	20 Stk.	4.00	20.00		24.00
Anzahl Musikschulräume	1 Stk.	0.20	1.00		1.20
Fläche Turnhalle	2'060 m ²	41.20			41.20
Anzahl Zuschauer Turnhalle	- Plätze (Annahme)	0.00			0.00
Total		0.00	48.40	36.00	84.40

minimaler Bedarf in %	20%	20%	
Parkplatzbedarf (minimal)	9.68	7.20	16.88
maximaler Bedarf in %	60%	60%	
Parkplatzbedarf (minimal)	29.04	21.60	50.64

Zusammenstellung IST heutige Anzahl Parkplätze				
Parkplätze Tiefgarage				0
Parkplätze oberirdisch				49
Total				49

Berechnung SOLL künftig	Abstellplätze für				Total
	Bewohner	Besucher	Personal	Kunden	
Anzahl Hort-Haupträume	7 Stk. (Annahme)	1.40	7.00		8.40
Anzahl Kindergärten	0 Stk.	0.00	0.00		0.00
Anzahl Klassenzimmer Primar	13 Stk.	2.60	13.00		15.60
Anzahl Klassenzimmer Sek	52 Stk.	10.40	52.00		62.40
Anzahl Musikschulräume	6 Stk.	1.20	6.00		7.20
Fläche Turnhalle	2'892 m ² , + 2x 416m ²	57.84			57.84
Anzahl Zuschauer Turnhalle	- Plätze (Annahme)	0.00			0.00
Total		0.00	73.44	78.00	151.44
Parkplatzmehrbedarf	0.00	25.04	42.00	0.00	67.04

minimaler Bedarf in %	20%	20%	
Parkplatzmehrbedarf (minimal)	5.01	8.40	13.41
maximaler Bedarf in %	60%	60%	
Parkplatzmehrbedarf (minimal)	15.02	25.20	40.22

Machbarkeitsstudie / Konzept Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese
aufgrund Masterplanung Schulrauminfrastruktur, Gemeinde Wettingen

Ausschnitt



Abbildung: Standorttypenplan, Stand 17.11.2016 (Beschluss Einwohnerrat)

Berechnungen SOLL

	Funktion	Anzahl	Total PS	Total Sek
Klassenzimmer Bez	A1a	26		26
Klassenzimmer Sereal	A1b	19		19
Klassenzimmer Primar	A1c	12	12	
Ausgleichszimmer	A1d	6	1	5
Kleinklassenzimmer	A1e	2		2
EK Klassenzimmer	A1f			
KIK-Zimmer	A1g			
Total			13	52

IST SJ 20/21

gemäss Masterplanung, Seite 22

6 Real, 9 Sek

12 PS

3 KK

1 EK

	Funktion	Anzahl
Musikschule / Musikkojen	07	6

IST SJ 20/21

gemäss Masterplanung, Seite 22

1

	Funktion	Fläche	Annahme Anzahl
Tagesstrukturen Primar	02-1b	130	2
Mittagstisch Oberstufe	02b-1	225	3
Mittagstisch Primar	02b-2	130	2
Total			7

Berechnung IST

	Funktion	Anzahl IST	Fläche
Turnhalle	V1	5	2060

Anhang I: Werterhaltung

Anlage	Bezeichnung	Auszug Bericht QC		Approximative Sanierungskosten		Summe
		Baujahr	Volumen m³	Kubikmeter preis	Total in CHF	
Margeläcker	Schulhaus 1	1964	15473000	22'084	701	
Margeläcker	Schulhaus 2	1969	111672000	18'997	614	
Margeläcker	Schulhaus 3	2000	5797000	7'420	781	
Margeläcker	Turnhallentrakt + SH 4	1966	16196000	24'784	653	
Margeläcker	Spezialtrakt	1964	690000	8'400	82	
Total			49'828'000	81'685		
Gesamttotal					6'669'000	14'175'000
					5'297'000	26'441'000

"Vorgezogene" / "unabhängige Sanierungen		Zielsetzung		Summe	
Anlage	Bezeichnung	Massnahmenumfang	Definition QC		
Margeläcker	Schulhaus 1		Umgebung Gebäudetechnik		3'444'000
Margeläcker	Schulhaus 2		Umgebung Gebäudetechnik		427'000
Margeläcker	Schulhaus 3		Gebäudetechnik		124'000
Margeläcker	Turnhallentrakt + SH 4		Gebäudehülle Gebäudetechnik Umgebung		1'496'000
Margeläcker	Spezialtrakt		Gebäudehülle Gebäudetechnik Umgebung		1'178'000
Total					10'969'000
Gesamttotal					

Legende:	Anpassung / Ergänzungen gem. E-Mail von Csaba Dul vom 17.2.2022
	Veränderungen aufgrund neu zugestellten abschließenden Versionen der Berichte QC Gebäudeübersicht per 03.08.2022, erhalten von Jiko Müller
	Verschiebungen aufgrund Ablauf Masterplanung
	Verschiebungen gemäss Besprechung mit Abteilung Bau und Planung vom 11.08.2022

Anhang J1: kommunale Schutzobjekte

9.4.1 Geschützte Einzelbauten (kommunale Schutzobjekte, § 28 BNO-E)						
Nr. G ¹	V ¹	Adresse	Objekt	Parz. Nr.	Vers. Nr.	Bauinventar-Nr.
S39	41	Märzengasse 44	Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1800)	1107	81	WET936
S40	42	Mooshaldenstrasse 6	Klinik "Sonnenblick" (1932/1933)	6556	1328	BA40459038
S41	43	Mooshaldenstrasse 37	Wohnhaus Rebgut "Fährlileh" (1774)	2757	12	WET939 A
S42	44	bei Mooshaldenstrasse 37	Scheune Rebgut "Fährlileh" (1815)	2757	13	WET939 B
S43	45	bei Mooshaldenstrasse 37	Waschhaus Rebgut "Fährlileh" (18. Jh.)	2757	11	WET939 C
S44	46	Müllernstrasse 8	Abdankungshalle Friedhof Brunnenwiese (1976)	2075	3333	BA40459231
S45	47	Nägelistrasse 3, 5, 7	Mehrfamilienhaus (1965-1966)	3998, 5506	3008, 3009	BA40459207
S46	49	Schartenstrasse 28	Wohn- und Geschäftshaus (1906)	3090	522	WET941
S47	50	Schartenstrasse 63	Restaurant "Langenstein" (1899)	2617	386	WET940
S48	51	Schartenfelsstrasse 49	Wirtschaft Schloss Schartenfels (1881, 1894/95)	1451	284, 9146	WET955
S49	52	Schulstrasse 14	Schulhaus Lägern (1908)	3026	594	WET959
S50	53	Schulstrasse 15	Schulhaus Sulperg (1896)	3026	193	WET923
S51	54	Schwimmbadstrasse 33	Schlachthof Baden (1931-1933)	4084, 4084.1	1325	BA40459013
S52	55	St. Bernhard-Strasse	Abdankungshalle Friedhof St. Sebastian (1954)	1277	2341	BA40459230
S53	56	Zollhausweg	Badehaus Klosterhalbinsel (2. Hälfte 19. Jh.)	340	-	WET953

9.4.2 Geschützte Ensembles (kommunale Schutzobjekte, § 28 ^{bis} BNO-E)						
Nr. G ²	V ²	Adresse	Objekt	Parz. Nr.	Vers. Nr.	Bauinventar-Nr.
E1	E1	Alberich Zwysig-Strasse 49, 53 / Zentralstrasse 101 Zentralstrasse 93, 95, 97, 99	Hochhäuser (1961-1963) Wohn- und Geschäftshaus (1970)	191, 222, 223, 224, 226, 227, 2855, 5011, 5291, 5361, 5362, 5377, 5406, 5407, 5409, 5410, 5612	2874, 2918, 2968, 3182, 3183, 3184, 3185, 3255, 3319	BA40459214 BA40459215
E2	E2	Alberich Zwysig-Strasse 72, 74	Bezirksschulanlage (1954-1957 / 1975-1976)	3032	62, 2405, 2528, 2529	BA40459206
E3	E3	Altenburgstrasse 60	Schulhaus Altenburg (1947 / 1983)	169	1870, 3893	BA40459221
E4	E7	Lindenhof 1-8, 10, 12, 18, 20-25	Wohnsiedlung (1974)	205	3406, 3426, 3440, 3464	BA40459217
E5	E8	Margelstrasse 4, 6, 8	Schulhaus Margeläcker (1962-1966 / 1969 / 2001)	2708	2997, 2998, 3039, 3193, 4449	BA40459219
siehe E1	siehe E1	Zentralstrasse 93, 95, 97, 99, 101	Wohn- und Geschäftshaus (1970)			BA40459215

Anhang J2: Bauinventar-Auszug

Margelstrasse 4,6,8, Schulhaus Margeläcker

Bauinventar Aargau	BA40459219
Wettingen AG	Schulhaus Margeläcker
Nutzungstyp Schulhaus	Klassifizierung BA-kommunal ensembles
Autorenschaft Peter Deucher, Baden	Datierung 1962-1966
Bauherrschaft Gemeinde Wettingen	
Adressen	Vers.-Nr. Parzelle
Wettingen, Margelstrasse 1	3039 2708
Wettingen, Margelstrasse 4	2998 2708
Wettingen, Margelstrasse 6	2997 2708
Wettingen, Margelstrasse 6	4449 2708
Wettingen, Margelstrasse 8	3193 2708
<hr/>	
Situationsplan	Würdigung
	Der Schulhauskomplex Margeläcker entstand ab 1962 und geht in seiner ursprünglichen Konzeption auf den lokal bekannten Badener Architekten Peter Deucher zurück. Dieser realisierte unter anderem auch das AV-Hochhaus in Baden (1960). Er realisierte mit seinen locker gruppierten, gleichzeitig architektonisch und funktional aufeinander bezogenen Bauten einen hell und geräumig sowie formal klar wirkenden Schulhauskomplex, der zu den eindrücklichsten Schulhausanlagen der 1960er Jahre in Wettingen gehört. Bis heute haben sich vor allem der Spezialtrakt und der Turnhallen- und Schwimmbadbau weitgehend bauzeitlich erhalten, während die Schulhäuser I und II markant verändert werden. So ist auch die jüngste Erweiterung unter anderem auch durch einen neuen Turnhallenbau Zeichen des stetig den gewandelten Bedürfnissen angepassten Schulhauskomplexes Margeläcker.
Massstab 1:2500	Bau- und Nutzungsgeschichte
Abbildungen	Nach Kriegsende setzte in Wettingen ein rasches Bevölkerungswachstum ein. Das früher ländliche Bauerndorf entwickelte sich immer stärker zur vorstädtischen Wohngemeinde. Mit dem Ausbau der Quartiere ab den 1950er Jahren und dem Zuzug vieler Familien wurden neue, grössere Schulhäuser notwendig. Im Gebiet Maiächer, das im Südosten Wettingens liegt, wurde zwischen 1962 und 1966 das neue Schulhaus Margeläcker erstellt. Der Badener Peter Deucher ging als Sieger aus dem zuvor ausgeschriebenen Wettbewerb hervor. Allerdings verstarb er während der Projektierungsphase. Sein Nachfolger Walter P. Wettstein übernimmt das Büro des Verstorbenen.
	Seit seiner Erstellung wurde das Schulhaus mehrfach erweitert. Zu dem Schulhaus I, (1962-1966), entstand zwischen 1970 und 1971 das dreigeschossige Schulhaus II im Süden und im Jahr 2000 erfolgte ein weiterer Bau im Süden. Aktuell (2014) ist die Aufstockung des Schulhauses sowie die Errichtung einer neuen Dreifachturnhalle in Planung. Dabei werden die Klassentrakte des Schulhaus I und Schulhaus II um ein weiteres Geschoss erhöht, saniert und die Fassaden verändert. 2009 erfolgte die Umgebungsneuerung von Nr. 6. 2013 wurde die Nr. 6 und 8 umgebaut und aufgestockt.
Margelstrasse 4, Ansicht von Südosten, 25.09.2014.	Beschreibung
	Auf dem Areal, das zwischen Jura-, Zentral-, und Landstrasse liegt, befindet sich der Schulhauskomplex Margeläcker. Locker gestaffelte Bauvolumen gruppieren sich um einen auf verschiedenen Ebenen angelegten Pausenplatz. Zu dem ursprünglichen Komplex zählen die Schwimmhalle und Doppelturnhalle im Norden, der Spezialtrakt mit Hauswirtschaftsschule im Westen, weiter südlich das Schulhaus I und südöstlich davon das Schulhaus II. Ganz im Süden befindet sich der Neubau aus den 2000er Jahren. Die Sportplätze schliessen sich im Nordosten an die Turnhalle an. Die ineinander gestaffelten Bauvolumen – alle Flachdachbauten – sind zwischen ein- bis
vestigia GmbH . Zürich . www.vestigia.ch	BA40459219

Machbarkeitsstudie / Konzept Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese
aufgrund Masterplanung Schulrauminfrastruktur, Gemeinde Wettingen

Bauinventar Aargau
Wettingen AG

BA40459219

Schulhaus Margeläcker



Margelstrasse 8, Ansicht von Osten, 25.09.2014.

viergeschossig und ursprünglich in Sichtbeton mit fein unterteilten Fenstern in blauer Rahmung erstellt. Im Spezialtrakt war auch ein Singsaal mit 300 Plätzen für Ausstellungen und Konzerte untergebracht – dem eigentlichen Herzstück der Anlage und entsprechend positioniert.

Literatur

Badener Neujahrsblätter. Band 44 (1969). 1969, S. 93-96.
Binkert, Paul; Meier, Karl: Wettingen. Dorf-Kloster-Stadt. Baden 1972, S. 124-126.

Meier, Bruno; Egloff, Fabian; Sommerhalder, Ruedi; Frey, Karl: Wettingen. Vom Klosterdorf zur Gartenstadt. Wettingen 2001, S. 129-130.

Material

Bauarchiv Gemeinde Wettingen



Margelstrasse 6, Ansicht von Westen, 31.07.2014.



Margelstrasse 4, Ansicht von Nordwesten, 31.07.2014.

Anhang K: Kosten Verfahren

Die Kostenangaben stellen ungefähre Kosten dar!

Definition Verfahren / Auszüge SIA

Verfahrenarten*	Beschaffungsformen			
	lösungsorientierte Beschaffungsformen		leistungsorientierte Beschaffungsformen	
	Wettbewerb	Studienauftrag	funktionale Leistungsofferte	Leistungsofferte über detailliertes Pflichtenheft
offen	x	-	x	x
selektiv	x	x	x	x
Einladung	x	x	x	x
freihandig	Gewinner	Gewinner	-	-

* Für öffentliche Bauherren gelten bei der Wahl der Verfahrensart die gesetzlichen Vorschriften.

Auszug Anhang SIA 143, ... selektive Verfahren

	Ordnung SIA 142 (2009) Wettbewerb			Ordnung SIA 143 (2009) Studienauftrag					
Durchführung	anonym			nicht anonym					
Beurteilung	Preisgericht			Beurteilungsgremium					
Arten	Planungswettbewerb	Ideen-wettbewerb	Projekt-wettbewerb	Gesamt-leistungs-wettbe-werb	Planungsstudie		Gesamt-leistungs-studie		
Auftrag/Folgeauftrag/ Zuschlag	ohne/mit	mit	mit	ohne	mit	ohne	mit	mit	mit
Preisumme/ Entschädigung (gem. Art. 17)	3 × Aufwand	2 × Aufwand	1,5 × Aufwand	100% Aufwand	80% Aufwand	100% Aufwand	80% Aufwand	100% Aufwand	50% Aufwand
	Gesamtpreisumme			Pauschalentschädigung pro Teilnehmer					
Rangierung	Rangierung, Ermittlung des Gewinners			keine Rangierung, Ermittlung des Gewinners					

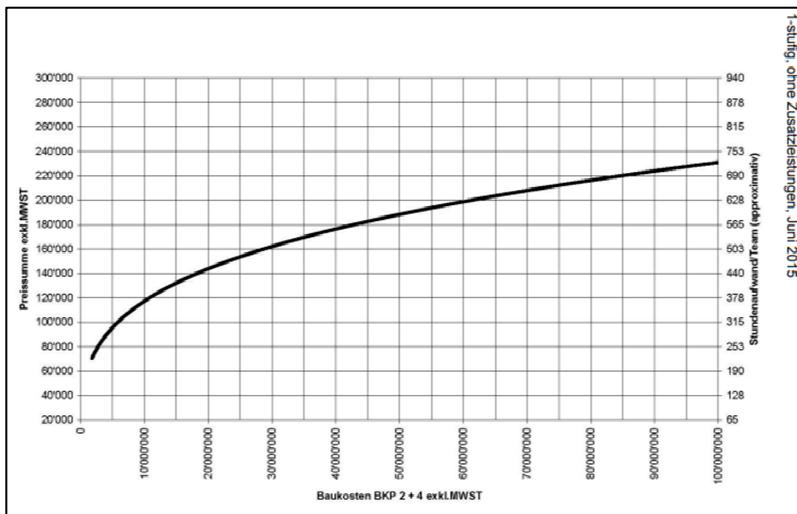
Auszug Anhang SIA 143, ... Verfahrensarten

Abschätzung Planeraufwand Planung Vor- und Bauprojekt

Planer	Honorar- Ordnung	Annahme 'aufw. best. Baukosten' inkl. Honorar und Mw St.	ermitteltes Honorar		ermitteltes Honorar	
			VP	BP inkl. Bewillig.	VP	BP inkl. Bewillig.
Architekt	SIA 102	12'400'000.00 (Kreditsumme)	837'600.00	2'187'100.00		
Bauingenieur	SIA 103	13'488'000.00 (Annahme: ~12%)	99'800.00	399'000.00		
Landschaftsarch	SIA 105	5'600'000.00 BKP 4 exkl. Mw St.	96'600.00	165'100.00		
Elektro	SIA 108	7'868'000.00 (Annahme: ~7%)	68'200.00	204'700.00		
Heizung Lüftung	SIA 108	6'744'000.00 (Annahme: ~6%)	99'900.00	199'800.00		
Sanitär	SIA 108	5'620'000.00 (Annahme: ~5%)	51'500.00	171'600.00		
Bauphysiker		Annahme	20'000.00	30'000.00		
Total		exkl. Mw St.	1'253'600.00	3'327'300.00		
Rundung			-5'000.00	3'000.00		
Total		inkl. Mw St.	1'350'000.00	3'600'000.00		

Honorarermittlung (Abschätzung) für Vorprojekt (VP) und Bauprojekt (BP), Landis AG (approximativ)

Entschädigung Wettbewerb (für Vergleich zu Studienauftrag)



Auszug https://www.sia.ch/fileadmin/content/download/themen/vergabewesen/sia_142i-103d_Gesamtpreissumme_2015.pdf

Bestimmung der Gesamtpreissumme - SIA 142

gemäss Machbarkeitsstudie (Variante 1a), Total inkl. Sanierungen

Baukategorie gemäss Ordnung SIA 102, Art.7.6			1
BKP 2	Baukosten (exkl. MWSt.)	Annahme	85'000'000
BKP 4	Umgebung (exkl. MWSt.)	Annahme	5'600'000
Total			90'600'000
1.	Gesamtpreissumme gemäss Wegleitung (exkl. MwSt.) gerundet		230'000
n	Schwierigkeitsgrad n, SIA 102, Art.7.6.1	1.00	0
r	Anpassungsfaktor r für bes. Einflüsse, SIA 102, Art.7.8	1.00	0
Faktor	Zuschlag für Umbau und Erneuerung, SIA 102, Art.7.14	1.10	23'000
2.	Gesamtpreissumme ohne Zusatzleistungen (exkl. MwSt.)		253'000
Zusatzleistungen			
Selektives Verfahren:			13'000
Vertiefte Bearbeitung, Möblierbarkeit			13'000
Vertiefte Bearbeitung, Konstruktion / Materialwahl			38'000
Visualisierung			25'000
Zusätzliche detaillierte Flächenberechnungen			13'000
Leistungen Ingenieure/Spezialisten: pro Disziplin			51'000
Darstellung von Etappierungen			13'000
Mehrstufige Wettbewerbe			152'000
Grobkostenschätzung			38'000
Weitere Zusatzleistungen			38'000
Total Zusatzleistungen			394'000
3.	Gesamtpreissumme mit Zusatzleistungen (exkl. MwSt.)		647'000
Total inkl. MwSt. (gerundet)			700'000

Ermittlung Gesamtpreissumme; Landis AG (approximativ); Quelle: Formular SIA

Berechnung Kredit Studienauftrag und sehr grobe Abschätzung Kredit Vor- und Bauprojekt

Kreditberechnung Studienauftrag		gemäss Machbarkeitsstudie Total inkl. Sanierungen		
Kostenart	Beschrieb	Einheit	Kosten pro Einheit [CHF]	Kosten gesamt [CHF]
				Gesamtkosten [CHF]
Vorbereitungsarbeiten	Definition detailliertes Raumprogramm und Rahmenbedingungen	1	20'000.00	20'000.00
	Pflichtenheft Fachplaner HLKSE inkl. Gebäudautomation	1	50'000.00	50'000.00
	Geologisches Gutachten / Sondierungen	1	50'000.00	50'000.00
	Statische Gutachten	1	50'000.00	50'000.00
	Terrainaufnahmen + AV-Daten	1	5'000.00	5'000.00
	Werkleitungen	1	1'000.00	1'000.00
	Grundbuchauszug	1	1'000.00	1'000.00
	Altlasten	1	40'000.00	40'000.00
	Lärmgutachten	1	5'000.00	5'000.00
	Kanalaunahmen	1	30'000.00	30'000.00
	Total Vorbereitung			252'000.00
Präqualifikation	Erstellen der Unterlagen	1	9'000.00	9'000.00
	Durchführen Präqualifikation	1	14'000.00	14'000.00
	Total Präqualifikation			23'000.00
Studienauftrag	Modelle erstellen	7	2'500.00	17'500.00
	Durchführen Studienauftrag	1	100'000.00	100'000.00
	Entschädigung Projektidee	7		700'000.00
	Entschädigung vertiefter Projektvorschlag	4		
	Kosten Beurteilungsjury	5	12'000.00	60'000.00
	Nachhaltigkeit (Vorprüfung)	1	40'000.00	40'000.00
	Kostenplaner (Vorprüfung)	1	40'000.00	40'000.00
	Plan- und Druckkosten			15'000.00
	Total Studienauftrag			972'500.00
Diverses	Erstellung Weisung			10'000.00
	Ausstellung			10'000.00
	Plandigitalisierung			30'000.00
	Total			50'000.00
Unvorhergesehenes	in [%] der voraussichtlichen Kosten	5%		65'000.00
	Rundung			7'500.00
Kredit Studienauftrag		inkl. MwSt.		1'370'000.00

Vorprojekt	Planungskosten Vorprojekt (Rest zu Studienauftragsentschädigung + inkl. Fachplaner)	1	1'350'000.00	1'350'000.00	
	Total Vorprojekt inkl. MwSt.				1'350'000.00
Bauprojekt	Total Bauprojekt mit KV				3'600'000.00
Begleitung	Projektbegleitung			80'000.00	
	Bauherrenkosten	3%		148'500.00	
	Kostenplaner			40'000.00	
	Total Baubegleitung inkl. MwSt				268'500.00
Nebenkosten	Erstellung Weisung			4'000.00	
	Druckkosten			4'000.00	
	Pläne / Kopien			6'000.00	
	Total Weisung inkl. MwSt				14'000.00
Unvorhergesehenes	ca. 5% der voraussichtl. Kosten + Rundung				267'000.00
GESAMTKOSTEN VOR- UND BAUPROJEKT					5'500'000.00
GESAMTKOSTEN STUDIENAUFRAG inkl. VOR- und BAUPROJEKT BIS BAUKREDIT					6'870'000.00