

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 Kanalisationsaufnahmen (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 (±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 Hochbauzeichnerin | 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.»

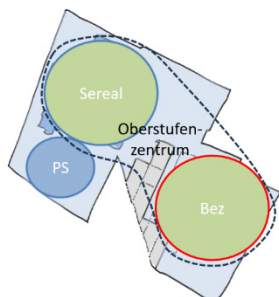
Die vorliegende Machbarkeitsstudie / das vorliegende Konzept zeigt demnach diesen nächsten Schritt auf. Die Begleitkommission Masterplanung hat an ihrer Sitzung vom 17.08.2023 die Machbarkeitsstudie thematisiert.

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:

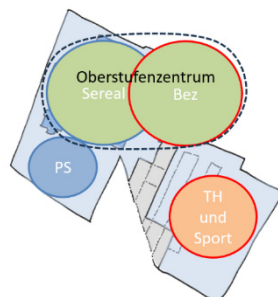
Konzeptansatz 1a

«Neubau Bez»



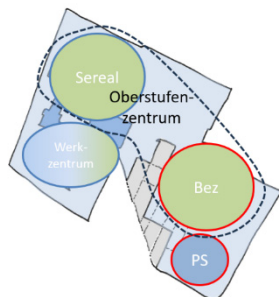
Konzeptansatz 1b

«Neubau Bez auf Rasenspielfeld»



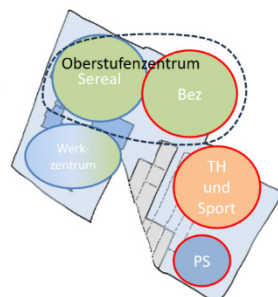
Konzeptansatz 2a

«Neubau Bez und PS»



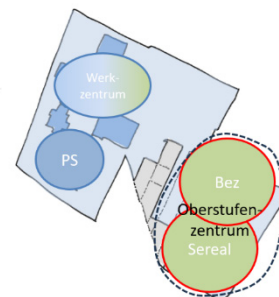
Konzeptansatz 2b

«Neubau Bez auf Rasenspielfeld + PS»



Konzeptansatz 3

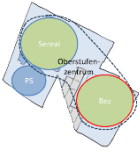
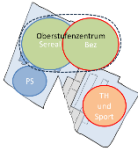

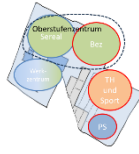

«Neubau Bez und Sereal»



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 |
| Zwischentotal 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 | | |
| Snoezellen- 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).

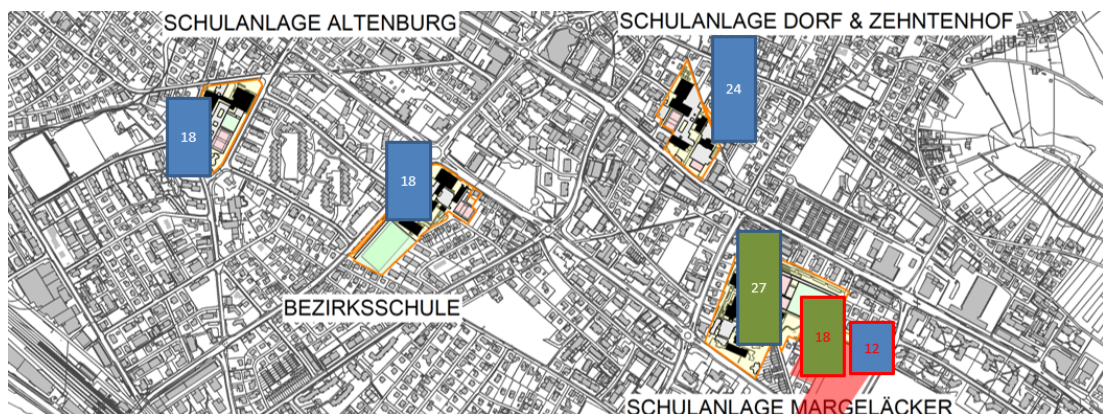
Der Bericht Schulraumplanung 2021 bestätigt zudem, dass der Handlungsbedarf bei der Bezirksschule akut ist:

„Grundsätzlich besteht aufgrund der räumlichen Anforderungen zur Umsetzung des neuen Aargauer Lehrplan (nAL) ein Handlungsbedarf, vorallem 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.



xx / xx Klassenzahl Primar / Oberstufe exkl. Einschulungs-/ Integrations-/ Kleinklassen, exkl. Ausgleichszimmer

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 |
| Ilko 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 Bertozzi | 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.

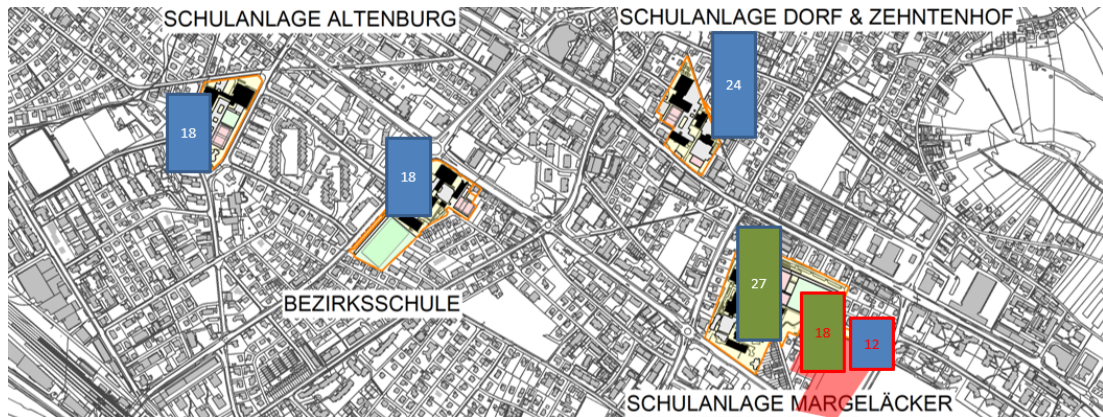
An der Sitzung vom 17.08.2023 wurde die Machbarkeitsstudie / Konzept (Berichtentwurf vom 08.08.2023 allen Begleitkommissionsmitgliedern zugestellt) vorgestellt und das weitere Verfahren definiert / thematisiert.

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.

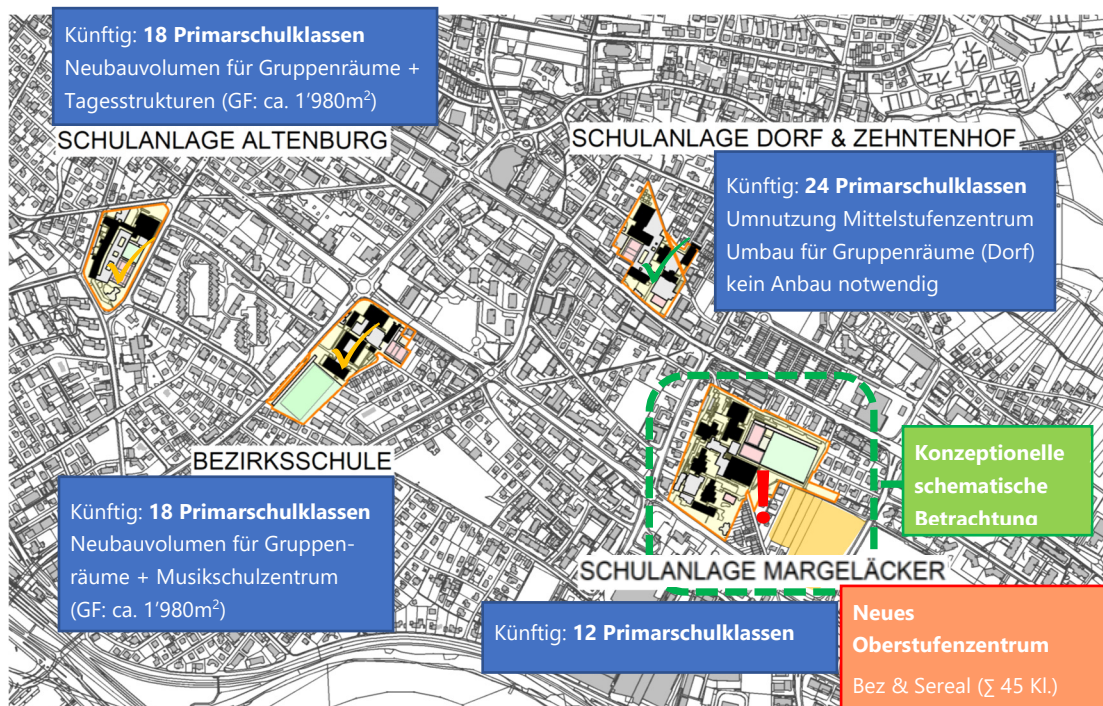


xx / xx Klassenzahl Primar / Oberstufe exkl. Einschulungs-/ Integrations-/ Kleinklassen, exkl. Ausgleichszimmer

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"



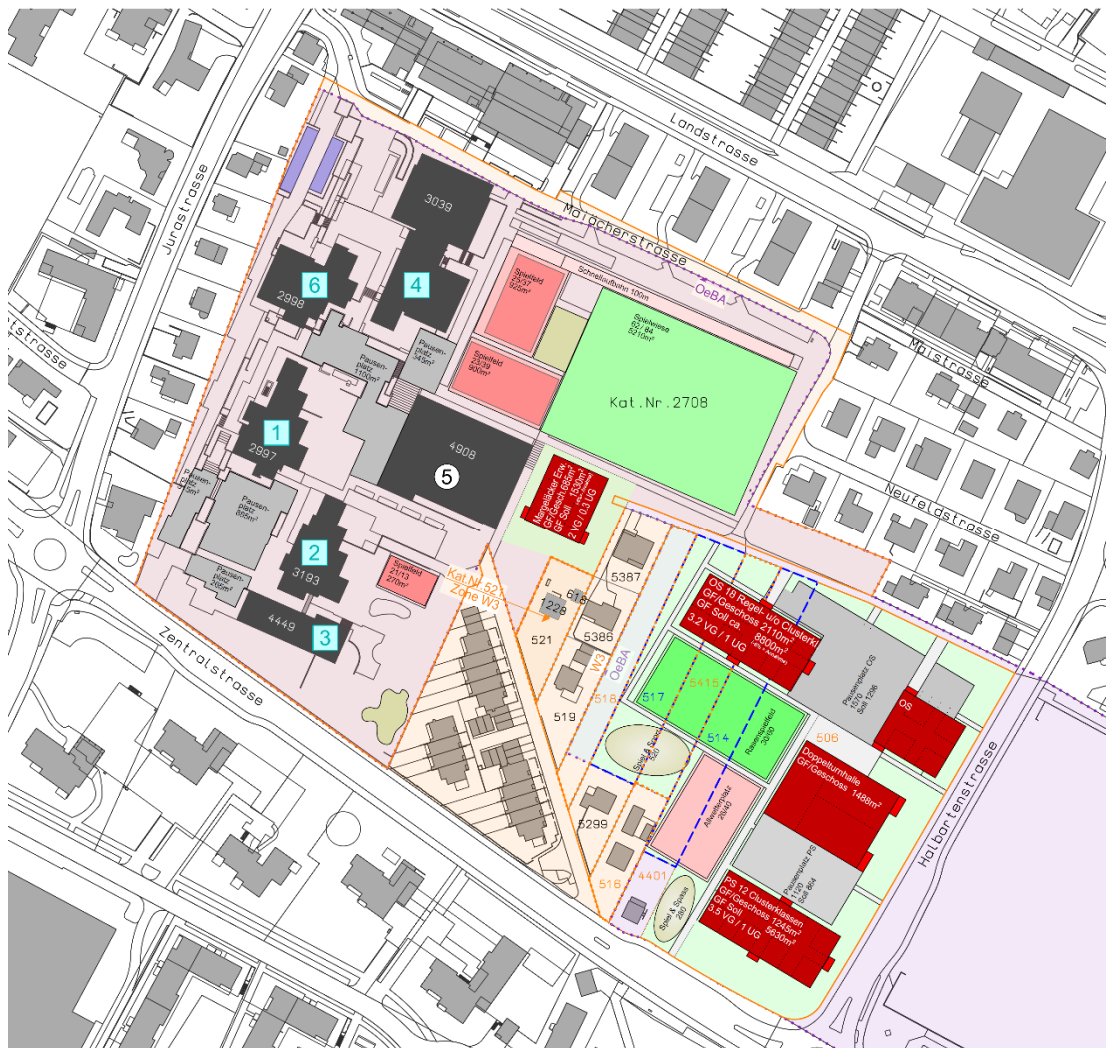
Schemadarstellung Massnahmen der Variante "Neubau Oberstufe auf «Margeläcker+» inkl. 12 PS"

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 & Zehntenhof sind bei den älteren Trakten (Dorf) Gruppenraumbauten 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 (Doppeltturnhalle, 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 Bezirksschule) 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 (zwangsweises) 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 Kirchgemeinde Wettingen) und 517 (Katholische Kirchgemeinschaft 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 grundlegend 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 'reservierten'/ angedachten Zirkuswiese als weitsichtig / richtig beurteilt. Die Zirkuswiese wird derzeit 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 Nachhaltigkeitsgedanke gegenüber dem Verdichtungsgedanken wurde in der Begleitkommission intensiv debattiert. 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) Stimmberechtigten 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 Räummöglichkeit** 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 Fachlehrerzimmer
- 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 ausgegangen 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 Schnellaufbahn

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 zusätzlichem Dichtestress kein Kindergarten auf der Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese verortet 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 familienergänzendes 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 | | Mensa | | | |
| 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 | | Office | | | |
| 42.21 | EAS | Essensausgabe | 1 | 153.6 | 153.6 |
| 42.3 | KUM | Küche | | | |
| 42.31 | | Kochen | 1 | 72.5 | 72.5 |
| 42.32 | | Küchenchef | 1 | 8.8 | 8.8 |
| 42.33 | LAG | Lager | 1 | 39.6 | 39.6 |
| 42.34 | KR | Kühlraum | 1 | 18.9 | 18.9 |
| 42.4 | SPR | Spülraum | 1 | 45.2 | 45.2 |
| 42.5 | GAD | Garderobe Personal | | | |
| 42.51 | | Umkleiden Herren | 1 | 20 | 20.0 |
| 42.52 | | Umkleiden Damen | 1 | 19.7 | 19.7 |
| 42.53 | | WC Herren | 1 | 8.6 | 8.6 |
| 42.54 | | WC Damen | 1 | 8.6 | 8.6 |
| N42.61 | | Kalte Küche | 1 | 25.3 | 25.3 |
| N42.62 | | Rüsten | 1 | 27.2 | 27.2 |
| N42.63 | | Plonge | 1 | 12.7 | 12.7 |
| N42.64 | | Kühlzellen | 4 | 11.95 | 47.8 |
| N42.65 | | Stellplatz Rollmaterial | 1 | 10.3 | 10.3 |
| N42.66 | | Tageslager ungekühlt | 1 | 10.9 | 10.9 |
| N42.71 | | Kleinwäsche | 1 | 10.3 | 10.3 |
| N42.72 | | non food | 1 | 66.6 | 66.6 |
| N42.73 | | Warenannahme | 1 | 25.5 | 25.5 |
| N42.74 | | Entsorgung | 1 | 27.2 | 27.2 |
| 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 Grössenordnung 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



violett: Versickerungsanlage

Auszug gis Aargau, 03.07.2023 (nicht massstäblich)

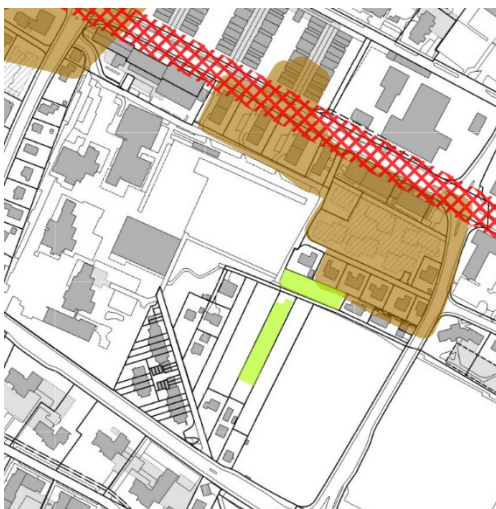
Amphibien



Braun: Fadenmolch

links: Auszug gis Aargau, 03.07.2023 (nicht massstäblich)

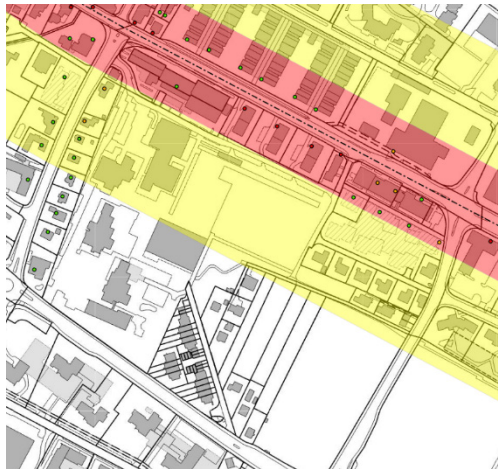
Prüfperimeter Bodenaushub



grün: Familiengärten

links: Auszug gis Aargau, 03.07.2023 (nicht massstäblich)

Strassenlärm



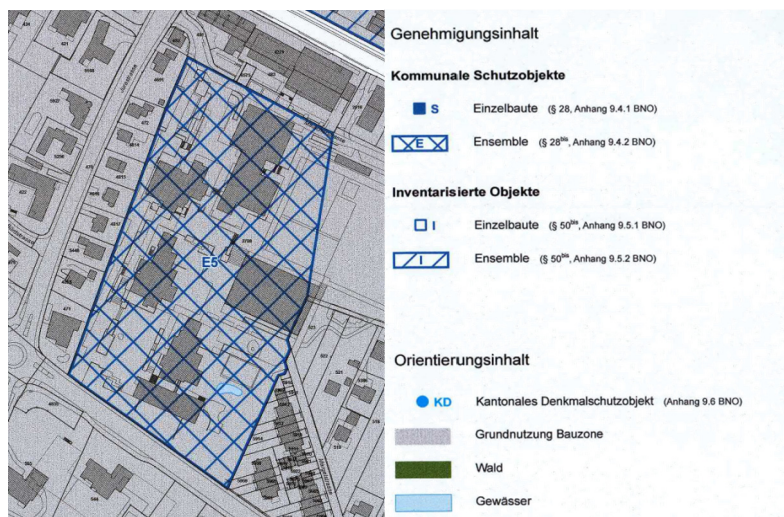
■ kritisch Grenzwerte ES II
■ kritisch Grenzwerte ES III

links: Auszug gis Aargau, 03.07.2023 (nicht massstäblich)

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

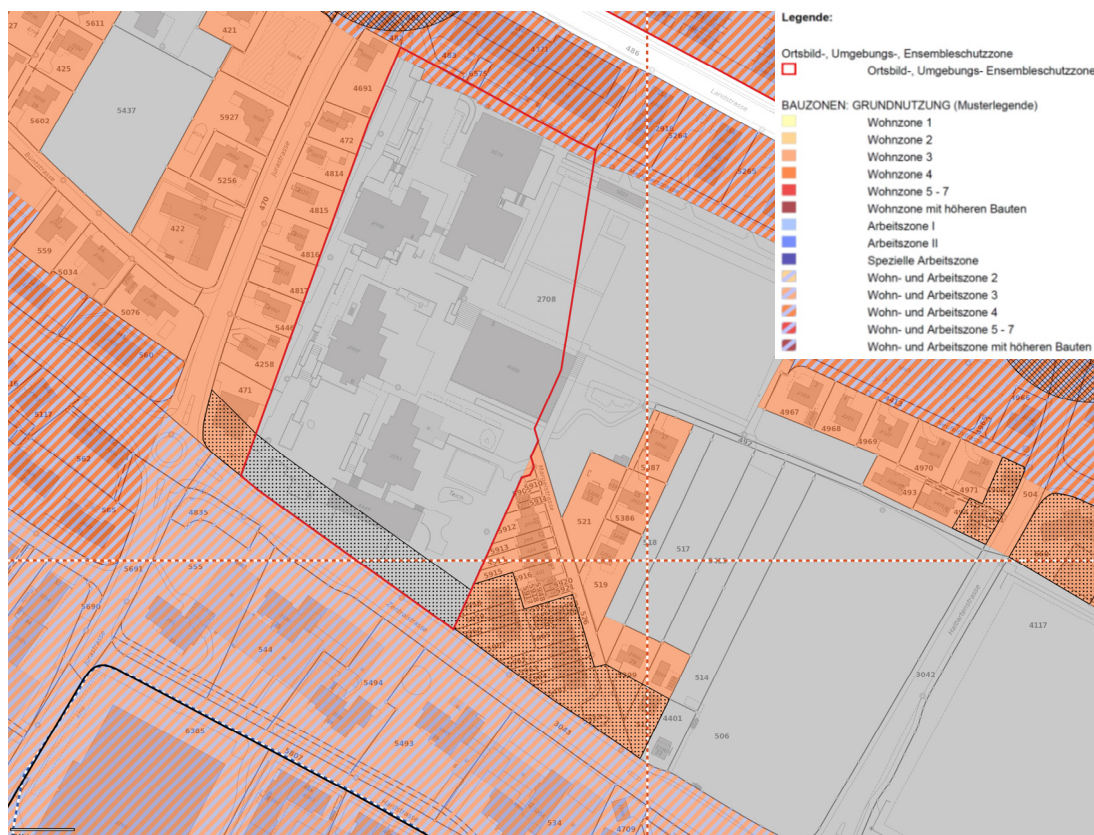
4.8 Baurecht

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 | Ausnützung | | | 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 | 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 Kirchgemeinde 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 | Ausnützung | | | 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» vorallem 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 abzubauen, 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 Brandschutzgutachten des Bestands vorhanden.

4.11.2 Kanalisationsaufnahmen (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 | Versicherungswert | 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 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|-------------|------------------------|--------------------------------------|-----------|------|------|-----------|-----------|------|------|------|-----------|-----------|
| Margeläcker | Schulhaus 1 | Umgebung Gebäudetechnik | | | | 827'000 | | | | | 1'308'500 | 1'308'500 |
| Margeläcker | Schulhaus 2 | Umgebung Gebäudetechnik | | | | 405'000 | | | | | 22'000 | |
| Margeläcker | Schulhaus 3 | Gebäudetechnik | | | | 124'000 | | | | | | |
| Margeläcker | Turnhallentrakt + SH 4 | Gebäudehülle Gebäudetechnik Umgebung | | | | | 1'167'000 | | | | 329'000 | |
| Margeläcker | Spezialtrakt | Gebäudehülle Gebäudetechnik Umgebung | | | | 717'000 | | | | | 461'000 | |
| Total | | | | | | 2'073'000 | 1'167'000 | | | | 2'120'500 | 1'308'500 |
| 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 | | | | |
|---|--|-------|--|------|
| Stand- orttyp | Wohnnutzung | | Übrige Nutzungen | |
| | Parkfelder-Angebot für Bewohnende (ohne Besuchende) | | Parkfelder-Angebot für Perso- nal / 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

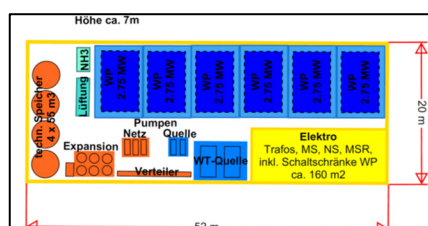
Die Anforderungen sind im Rahmen der Projektierung zu definieren.

4.15 Wärmeverbund

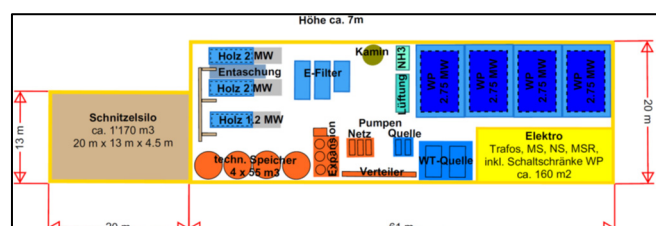
Energie Wettingen hat im Mai 2023 die Planungsangaben für eine Energiezentrale am Standort Zirkuswiese mitgeteilt.

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 Konzeptansätze integriert sind.

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



Grobchema mit 100% WP
Quelle: Energie Wettingen



Grobchema mit WP+Holz
Quelle: Energie Wettingen

5 Konzeptansätze

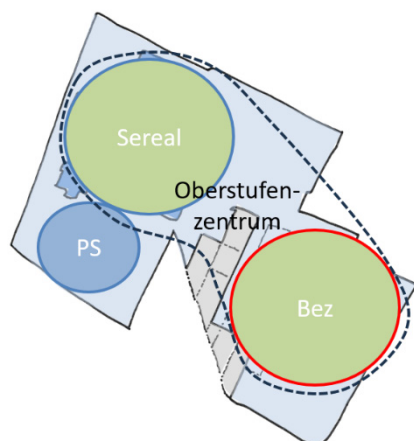
In einer ersten Phase wurden Konzepte mit verschiedenen Lösungsansätzen entwickelt (nachfolgend schematische Darstellungen).

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) prioritär und für die Primarschule (Cluster) sekundär. Am ehesten im Bestand zu verorten ist aus Sicht der Schule die Sereal (mit betrieblichen Optimierungen).

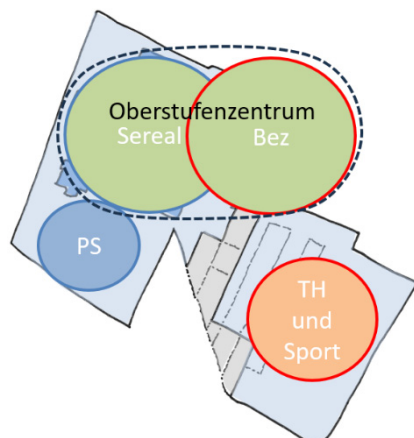
5.2 Konzeptansatz 1a «Neubau Bez»



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 Oberstufenschulanlage von Sereal und Bez zu ermöglichen.

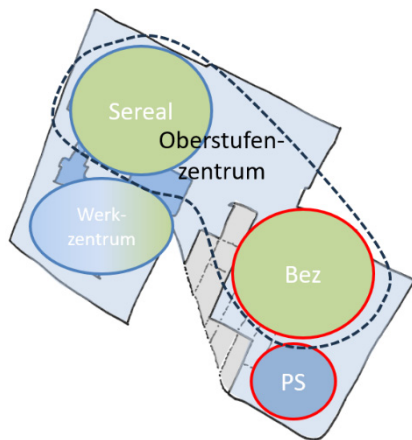
Die bestehenden Bauten auf dem Schulareal Margeläcker werden für die Nutzungen Sereal und PS verwendet.

5.3 Konzeptansatz 1b «Neubau Bez auf Rasenspielfeld»



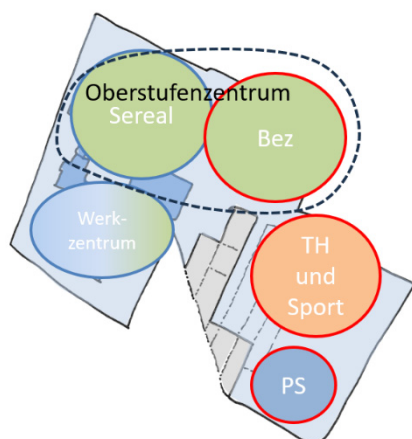
Der Konzeptansatz 1b «Neubau Bez auf Rasenspielfeld» verfolgt die Zielsetzung, dass die Weg-/Nutzungsbeziehungen der Oberstufe möglichst klein gehalten werden und so ein Oberstufenzentrum geschaffen werden kann. Der Neubau der Bez mit Lernlandschaften erfolgt auf dem heutigen Rasenspielfeld. Die räumliche 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.

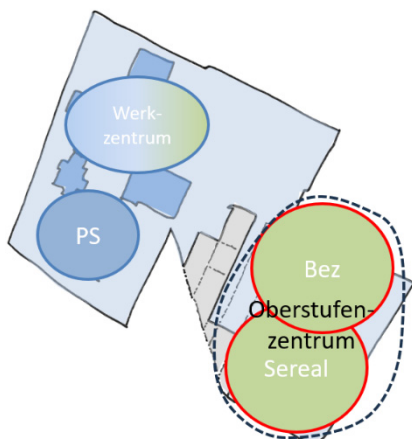
5.5 Konzeptansatz 2b «Neubau Bez auf Rasenspielfeld + PS»



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 komplette spätere Anpassung des pädagogischen Konzepts der Sereal auf Lernlandschaften zu vollziehen.

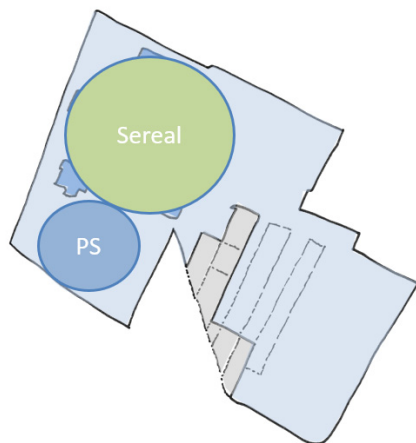
Eine «Variante 3b» wird nicht ausgeführt, da diese ähnlich den Variante 1b + 2b wäre.

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

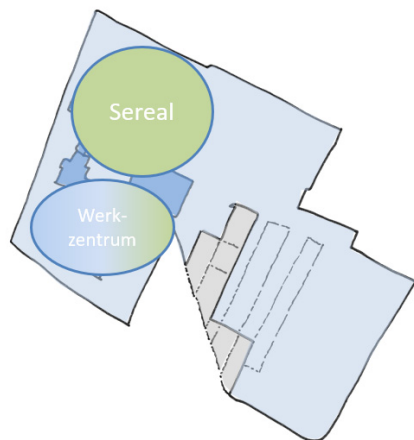
- SH 2: 9 PS-Klassen + 1 Ausgleichsklasse
- SH 3: 3 PS-Klassen sowie Tagesstrukturen
- SH 2: Schaffung Cluster (nutzbare Korridore) mittels Abtrennung Treppenhaus
- Ausser der Option Tagesschule (Mehrflächenbedarf Tagesstruktur) können alle Flächen der PS in den Trakten 2+3 verortet werden. Die „Option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

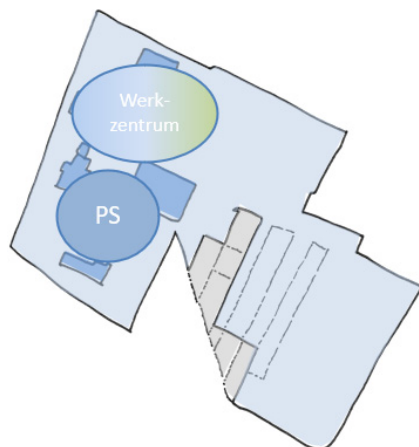
- SH 2: Werkzentrum für alle Schulstufen

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 Allwetterspielfeld
- 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 Neubauvolumen für die Schule beinhalten alle Räume für die Bezirksschule (in Form von Lernateliers) und ergänzende Räume für die Sereal (u.a. Singsaal, mit Bez zusammenschaltbar 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 «Sportausserbereich» 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 Allwetterspielfeld
- Oberirdische Parkierung für 40 PW (Option unterirdische Parkierung; in Var. 1a dargestellt)

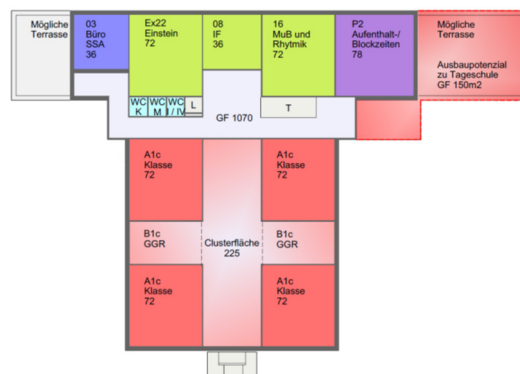
Zusätzlich optional ist auf dem Situationsplan folgendes enthalten:

- 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 «Sportaussenbereich» 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 Doppelturnhalle
- 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



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.

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.

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 $\text{ca. } 72\text{m}^2 + 18\text{m}^2 = 90\text{m}^2$. 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-ld.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 Mahlzeiterwärmung.

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?).

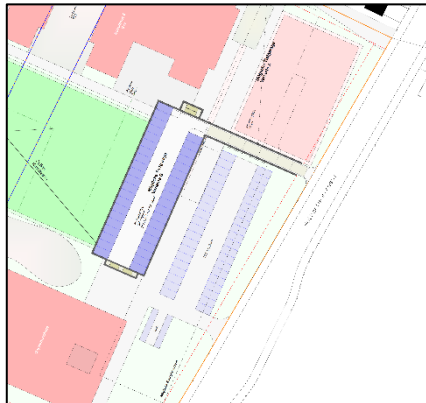
Falls eine solche Option gezogen würde, so wären grundlegende Anpassungen in der Nutzungsdisposition notwendig (z.B. auch Aufenthalts-/Blockzeitenraum (Funktion P2) könnte in der Mensa integriert werden).

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 potenziellen 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)
- Allwetterspielfeld 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 Zehntenhof) / 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 Umgebungs-kosten sowie der Anschlussbeiträge und Gebühren)."

Unter Rücksprache mit Roland Kuster und Ilko 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 abschätzbar 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 abgeschätzt 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 / angenommen und in der Grobkostenschätzung mit verschiedenen Kostenkennwerten berücksichtigt.
 - Für die Ausstattung und die Bepflanzung wurden separate Beträge in den Grobkostenschätzungen 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 Wiederherstellungskosten 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 Teuerungsbedingten 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)
- Kanalisationsaufnahmen (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 (±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. (±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.** (±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 | 1b | 2a | 2b | 3 |
|---|---------------------------------|---|---|--|---|
| | «Neubau Bez» in Mio. CHF | «Neubau Bez auf Ra- senspielfeld» in Mio. CHF | «Neubau Bez und PS» in Mio. CHF | «Neubau Bez auf Ra- senspielfeld + PS» in Mio. CHF | «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 $40 \times 50'000 + 300'000 =$ **CHF 2.3 Mio.** (±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-/Areal spezifisch 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 etappierte Erstellung möglich. Dies ist aber mit Mehrkosten verbunden. Eine Etappierung ist bei der Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese jedoch nicht zu empfehlen, soll doch prioritär 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 etappierte 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 | |
| Qualität bezüglich Umsetzung pädagogisches Konzept | 60% | | Ø3.3 | | |
| Primarschule | 20% | in Bestand / mässig = genügend | 2 | in Bestand / mässig = genügend | |
| Sereal | 20% | in Bestand / i.O. = gut | 3 | in Bestand / i.O. = gut | |
| Bezirksschule | 20% | hervorragend / Neubau | 5 | hervorragend / Neubau | |
| Anbindung Bestand / Distanzen zw. Trakten | 20% | | Ø4.0 | | |
| Sereal-Bezirksschule | 10% | Distanzen gemäss SL 2106.23 möglich | 3 | Zentralisiert = hervorragend | |
| Werkzentrum | 10% | kein Werkzentrum = kürzere Distanzen | 5 | Stufendurchmischung möglich | |
| Dichtestress | 10% | gute Verteilung SuS | 4 | sehr dichte Struktur | |
| Umnutzungen im Bestand | 10% | PS: Clusterbildung bedingt möglich | 3 | PS: Clusterbildung bedingt möglich | |
| Kosten | 4 | hervorragend | 5.0 | hervorragend | |
| Grobkostenschätzung | 100% | CHF 111.2 Mio. | 5 | CHF 113.1 Mio. | |
| Aussenraum | 3 | sehr gut | 4.0 | genügend | |
| Pausenfläche / Aussenräume | 60% | | Ø3.3 | | |
| Primarschule | 20% | auf best. Schulareal / bedingt separiert, gem. SL 2106.23 gut möglich | 3 | auf best. Schulareal / bedingt separiert, gem. SL 2106.23 gut möglich | |
| Sereal | 20% | auf best. Schulareal | 3 | auf best. Schulareal | |
| Bezirksschule | 20% | auf Zirkuswiese | 4 | auf heutigem Rasenspielfeld | |
| Sportflächen | 40% | 2 Spielwiesen | 5 | 1 Spielwiese (nur auf Zirkuswiese), peripher | |
| Städtebau / Nachhaltigkeit | 2 | hervorragend | 5.0 | sehr gut | |
| städtebauliche Auswirkungen / best. Ensemble | 60% | Ensemble wird erhalten best. Spielwiese wird erhalten und Zirkuswiese wird entwickelt | 5 | Ensemble wird erhalten best. Schulanlage wird "verdichtet" (Überbauung Rasenspielfeld) | |
| Rückbau / Vernichtung graue Energie | 40% | Bestand wird erhalten / umgebaut | 5 | Bestand wird erhalten / umgebaut | |
| späteres Erweiterungspotenzial | 2 | gut | 2.6 | gut | |
| Möglichkeiten zur späteren Erweiterung | 80% | kleine Reserven vorhanden | 3 | "Reservefläche" vorhanden, jedoch peripher | |
| Ettappierbarkeit der Massnahmen | 20% | nicht sinnvoll | 1 | nicht sinnvoll | |
| Beeinträchtigung während Bauphase | 2 | sehr gut | 4.0 | sehr gut | |
| Schulbetrieb | 50% | zuerst Neubauten, dann Umbau | 4 | zuerst Neubauten, dann Umbau | |
| Turnbetrieb / Sport (Vereine) | 25% | keine | 5 | keine | |
| Umbau / Sanierung | 25% | wenn Neubau erstellt, dann zügeln, dann Umbau, anschliessend zurück | 3 | wenn Neubau erstellt, dann zügeln, dann Umbau, anschliessend zurück | |
| Unsicherheiten / Einschränkungen / Risiken | 2 | gut | 2.5 | gut | |
| Planungssicherheit / Einschränkung | 50% | | Ø3.0 | | |
| Beanspruchung Fremdparzellen | 40% | Kirchgemeinde zwingend notwendig | 3 | Kirchgemeinde nicht zwingend notwendig | |
| Wärmeverbund | 10% | möglich, jedoch einschränkend (für Wettbewerb) | 3 | möglich, jedoch einschränkend (für Wettbewerb) | |
| Risiken | 50% | Einsprachen Anrainer Zirkuswiese | 2 | Einsprachen Anrainer Zirkuswiese + Margeläcker (Rasenspielfeld) | |
| 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 | |
| 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 | |
| 5 | Distanzen gemäss SL 21.06.23 möglich | 3 | Zentralisiert = hervorragend | 5 | Zentralisiert = hervorragend |
| 5 | Stufendurchmischung möglich | 3 | 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 | |
| 3 | neuer Bereich, abgetrennt | 5 | neuer Bereich, abgetrennt | 5 | separiert möglich in Bestand, da "nur" |
| 3 | auf best. Schulareal | 3 | auf best. Schulareal | 3 | Werkzentrum auf best. Anlage |
| 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 | auf Zirkuswiese, eher knapp |
| 3.8 | hervorragend | 5.0 | sehr gut | 3.8 | hervorragend |
| 3 | Ensemble wird erhalten | 5 | Ensemble wird erhalten | 3 | Ensemble wird erhalten |
| 5 | best. Spielwiese wird erhalten und Zirkuswiese wird entwickelt | 5 | best. Schulanlage wird "verdichtet" (Überbauung Rasenspielfeld) | 5 | best. Spielwiese wird erhalten und 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 | 5 | keine |
| 3 | wenn Neubau erstellt, dann zügeln, dann Umbau, anschliessend zurück | 3 | keine | 3 | wenn Neubau erstellt, dann zügeln, dann Umbau |
| 2.8 | gut | 2.5 | genügend | 2.0 | gut |
| Ø4.6 | | 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.) |
| | | | | | 76 |

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:

| | Neubau Bez Konzeptansatz / Variante 1a | Neubau Bez und PS Konzeptansatz / Variante 2a | Neubau Bez und Sereal Konzeptansatz / Variante 3 |
|--------------------------------|--|---|--|
| 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» Dichtstress 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 | 4 | 1 | |
| Fav. Ansatz für LehrerInnen | 7 | 0 | 0 |
| Stärken | - Wege / Abläufe machbar - viel Aussenfläche - viele pädag. Möglichkeiten | - viel Aussenfläche - Werkzentrum möglich | - viel Aussenfläche - Neubau kompletter Zyklus 3 - Werkzentrum |
| Anmerkungen | - Stufendurchmischung möglich | - Werken PS müsste bei PS-SH sein - Stufendurchmischung möglich | - Stufendurchmischung möglich - Dichtstress auf Zirkuswiese (?) - Lernlandschaften auch (testweise) für Sereal |

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 verringert 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 Anwendungsgebiete 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 „Prestigegewinn“ 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 Beizug 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 (funktionale 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 Abgebots.
- 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 Gesamleistungsverfahren 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 | <p>Wettbewerb / Studienauftrag nach SIA erprobtes Instrument, welches in Architekturkreisen gut verankert ist.</p> <p>allfälliger „Prestigegewinn“ für die Bauherrschaft. Dies vor allem durch eine hochkarätige Jury und entsprechende Publikationen.</p> <p>"Weiterentwicklung" des Projekts möglich</p> | <p>Schlankes, kostengünstiges und transparentes Verfahren, welches mit einer einzigen öffentlichen Ausschreibung zum Ziel (Baukredit) führt.</p> <p>Verfahren, welches durch die Zwischenbesprechung Möglichkeiten zur Projektoptimierung bereits während dem Submissionsverfahren bietet (nicht anonym).</p> <p>Hohe Kostensicherheit für die Bauherrschaft in Planung und Bau, da ein Kostendach mit offener Abrechnung zur Anwendung kommt. (Grundlage für Baukredit)</p> <p>Der GLA ist über Bonus- / Malusregelungen daran interessiert, für das Bauwerk günstige Lösungen zu suchen und es termingerecht fertig zu stellen.</p> <p>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.</p> <p>Das (hauptsächliche) Kostenrisiko liegt beim GLA.</p> |
| Nachteile | <p>„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)</p> <p>Kostenunsicherheit der anstehenden Planungsaufwendungen. Die Honorare für die anstehende Planung werden jeweils im Kostentarif, als Funktion der zu erwartenden Gebäudekosten „fixiert“.</p> <p>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.</p> <p>Sehr zeitaufwändiges und teures Verfahren bis ein Baukredit eingeholt werden kann. Bei Ablehnung des Baukredits müssten grosse Summen an Planungsleistungen abgeschrieben werden.</p> | <p>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).</p> <p>Das Raumprogramm muss abschliessend vor der Ausschreibung definiert sein. Die Bauherrschaft muss klare Nutzungsvorstellungen haben. Nachträge, welche während des Baus erfolgen, sind mehrkostenrelevant.</p> <p>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.</p> <p>BWA ("Beobachter für Wettbewerbe und Ausschreibungen") steht der Gesamtleistungssubmission kritisch gegenüber (alimentiert von SIA).</p> |
| 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, vorallem 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

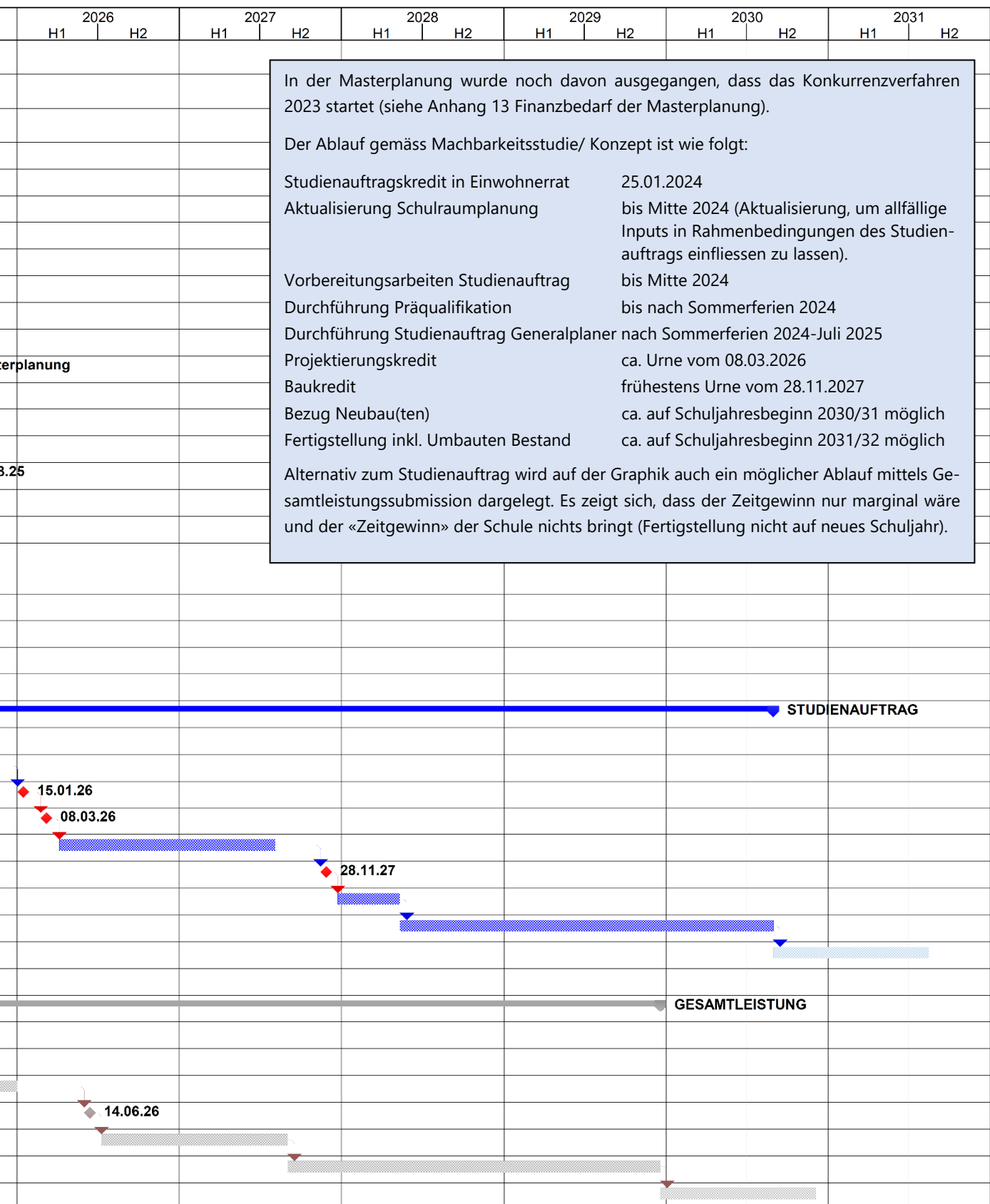
Durchführung eines Studienauftrags (in Anlehnung an die SIA Ordnung 143 mit Zwischenbesprechungen) über das Gesamtareal (inkl. Bestand) für Generalplaner.

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 | ▼ | | | | | Masterplanung |
| 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) | | | | | ♦ 15.08.25 | |
| 33 | | | | | | | |
| 34 | Politischer Prozess | | | | | | |
| 35 | STUDIENAUFTRAGSKREDIT Einwohnerrat (GRUNDSATZENTSCHEID) | | | ♦ 25.01.24 | | | |
| 36 | | | | | | | |
| 37 | Schulraumplanung | | | ▼ Schulraumplanung | | | |
| 38 | Aktualisierung | | | ■ | | | |
| 39 | | | | | | | |
| 40 | STUDIENAUFTRAG | | | ▼ | | | |
| 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 | | | | | | |



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)
→ bestimmend 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
- Kanalisationsaufnahmen (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)

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:

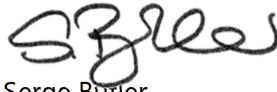
Studienauftrag Gesamtareal (inkl. Bestand) für Generealplaner: CHF 1'370'000 inkl. MwSt.

Geroldswil, 11.09.2023, rev. 07.12.2023

Landis AG



Thomas Brocker
Geschäftsführer



Serge Butler
Projektleiter

Anhang A: Raumprogramm (Masterplanung)

Neubau PS

Horizont: 2040

Neubau Oberstufe auf Margeläcker+

| Legende | | Überschuss | | i.o. | | Defizit | |
|---------|--|------------|--|------|--|---------|--|
| | | x | | x | | x | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

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

Legende

| | |
|---|------------|
| x | Überschuss |
| x | i.o. |
| x | Defizit |

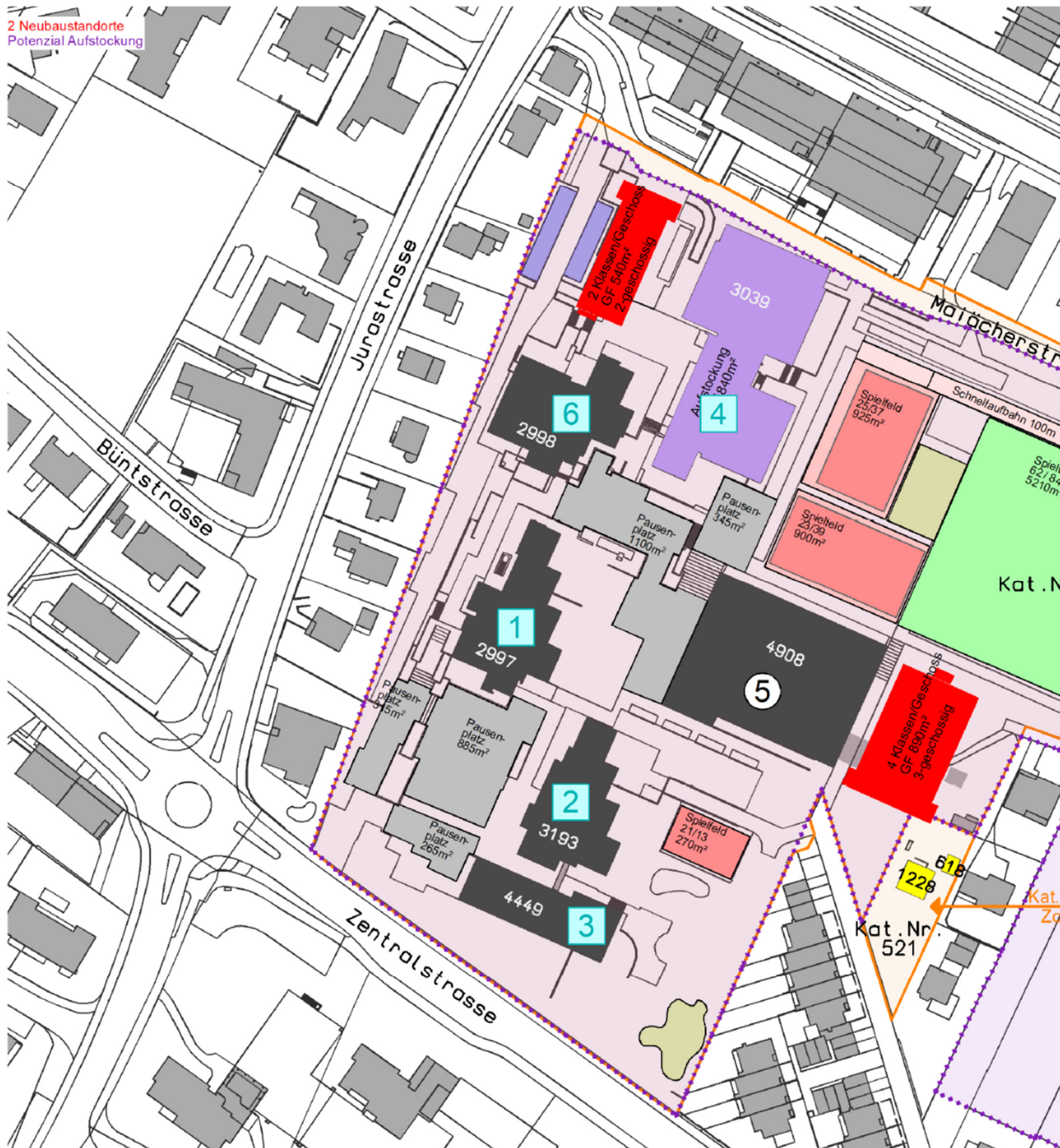
Horizont: 2040

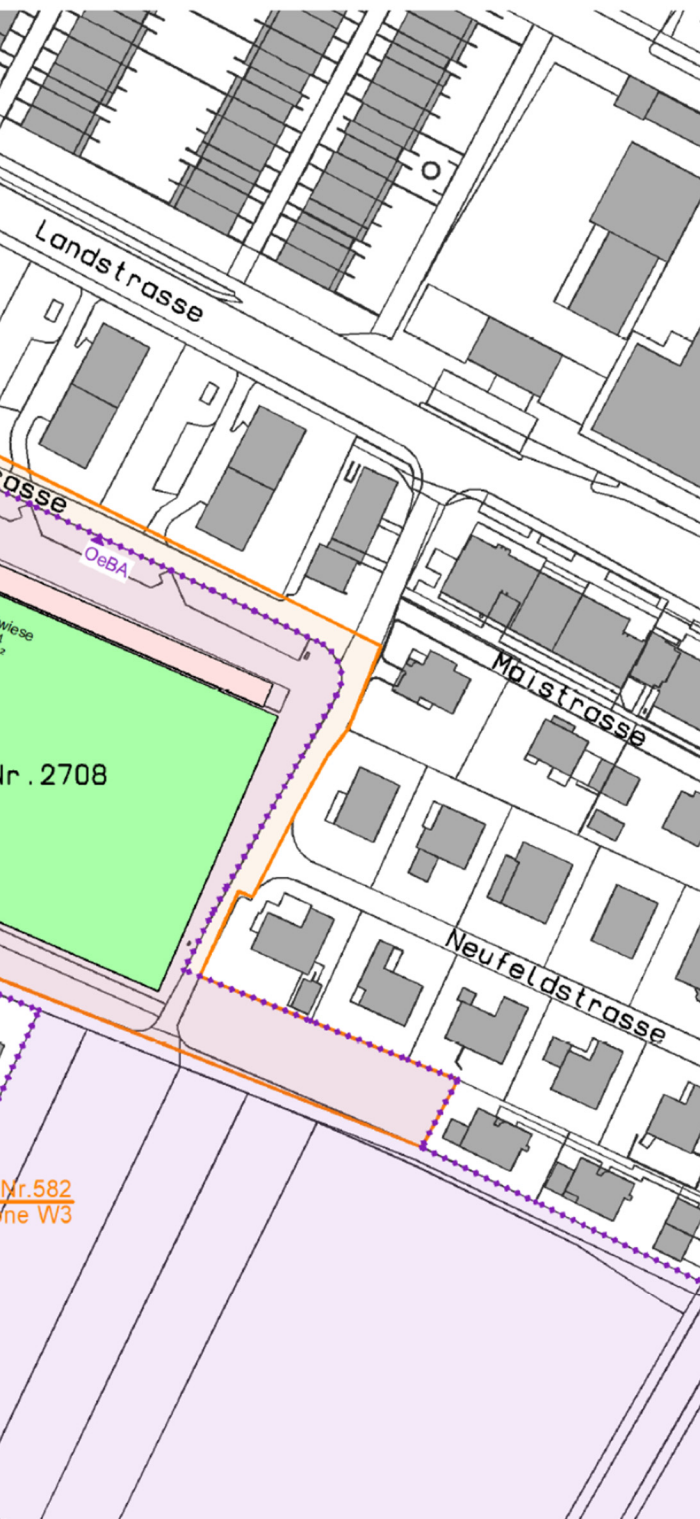
Neubau Oberstufe

Neubau Oberstufe auf Margeläcker+

| Funktion | SOLL Neubau Oberstufe | | | IST Gesamttotal | Berechnung IST-SOLL | | | räumliche Abweich. in [- /] [m2] | | | | | Kommentar / Mängel / Defizit |
|---|-----------------------|-------------------|-------------------|-----------------|---------------------|-------------------|-----------------------------|-----------------------------------|---------|-----------|--------------|-------------|------------------------------|
| | Massgebtl. Einheiten | Σ Raumfläche [m2] | a Raumfläche [m2] | | Anzahl | Σ Raumfläche [m2] | a Raumfläche [m2] (+/- 10%) | Hauptf. | | Turnhalle | Küchengeräte | Assessorium | |
| | | | | | | | | Hauptf. | Nebenf. | | | | |
| A1a Klassenzimmer Bez | 10 | 720 | 72 | | -2 | -2 | -2 | | | | | | X |
| A1b Klassenzimmer Sessel | 8 | 576 | 72 | | 0 | | | | | | | | X |
| A1c Klassenzimmer Podest | | | | | 0 | | | | | | | | |
| A1d Ausgleichszimmer | 2 | 144 | 72 | | -2 | -144 | | | | | | | |
| A1e Klein-Klassenzimmer | | | | | 0 | | | | | | | | |
| A1f Klein-Klassenzimmer | | | | | 0 | | | | | | | | |
| A1g Kle-Zimmer | | | | | 0 | | | | | | | | |
| A1h Fachlehrerzimmer | | | | | 0 | | | | | | | | |
| A2 Lernlandschaft | 6 | 900 | 150 | | -6 | -900 | | | | | | | |
| A3 Inputraum | 3 | 216 | 72 | | -3 | -216 | | | | | | | |
| B1a Gruppenraum (18m2) Bez | 12 | 216 | 18 | | -12 | -216 | | | | | | | |
| B1b Gruppenraum (18m2) Sessel | 12 | 216 | 18 | | -12 | -216 | | | | | | | |
| B1c Gruppenraum (18m2) Primar | | | | | 0 | | | | | | | | |
| B2a Grossgruppenraum (36m2) Bez | | | | | 0 | | | | | | | | |
| B2b Grossgruppenraum (36m2) Sessel | | | | | 0 | | | | | | | | |
| B2c Grossgruppenraum (36m2) Primar | | | | | 0 | | | | | | | | |
| B3 Theaterraum PS | | | | | 0 | | | | | | | | |
| B4 Psychomotoriktherapieraum | | | | | 0 | | | | | | | | |
| nA1.1 TTG - Textilraum | 1 | 85 | 85 | | -1 | -85 | | | | | | | |
| nA1.2 TTG - Textilraum Lager | 1 | 20 | 20 | | -1 | -20 | | | | | | | |
| nA1.3 TTG - Gestaltungsraum | 1 | 85 | 85 | | -1 | -85 | | | | | | | |
| nA1.4 TTG - Gestaltungsraum Lager | 1 | 20 | 20 | | -1 | -20 | | | | | | | |
| nA1.5 TTG - Werkraum | 1 | 85 | 85 | | -1 | -85 | | | | | | | |
| nA1.6 TTG - Werkraum Lager | 1 | 20 | 20 | | -1 | -20 | | | | | | | |
| nA1.7 TTG - Maschinenraum Holz | 1 | 40 | 40 | | -1 | -40 | | | | | | | |
| nA1.8 TTG - Maschinenraum Metall | 1 | 40 | 40 | | -1 | -40 | | | | | | | |
| nA1.9 NT - Natur und Technik | 1 | 85 | 85 | | -1 | -85 | | | | | | | |
| C1 Handarbeit | 1 | 72 | 72 | | -1 | -72 | | | | | | | |
| C2 Materialraum Ha | 1 | 18 | 18 | | -1 | -18 | | | | | | | |
| D1 Werkz. | | | | | 0 | | | | | | | | |
| D2 Materialraum Wk. incl. Vorbereitung | | | | | 0 | | | | | | | | |
| E1 Werkstatt Holz | 1 | 72 | 72 | | -1 | -72 | | | | | | | |
| E2 Material- Maschinenraum WeHo | 1 | 18 | 18 | | -1 | -18 | | | | | | | |
| F1 Werkstatt Metall | 1 | 72 | 72 | | -1 | -72 | | | | | | | |
| F2 Material- Maschinenraum WeMe | 1 | 18 | 18 | | -1 | -18 | | | | | | | |
| G1 Kombiwkz./Zeichnen+Gestalten | 2 | 216 | 108 | | -2 | -216 | | | | | | | |
| G2 Material- Geräteraum KoWe | 2 | 40 | 20 | | -2 | -40 | | | | | | | |
| K Naturkunde | 2 | 216 | 108 | | -2 | -216 | | | | | | | |
| Ka Naturkunde zu Naturkunde | | | | | 0 | | | | | | | | nicht relevant |
| L Informatik / Sprachlabor / Medienraum | 2 | 144 | 72 | | -2 | -144 | | | | | | | |
| M Schulische inkl. Vor- und Putzraum | 1 | 108 | 108 | | -1 | -108 | | | | | | | |
| M1 Theorieraum Schulküche | 1 | 72 | 72 | | 0 | -72 | | | | | | | nicht relevant |
| M2 Nebenräume zu Schulküche | | | | | 0 | | | | | | | | |
| P1 Mehrzweck- / Singaal | 1 | 144 | 144 | | -1 | -144 | | | | | | | |
| P1a Nebenräume zu Singaal / Singaal | | | | | 0 | | | | | | | | nicht relevant |
| P2 Aufenthalt/Blockzettelraum | 120 | | | | 0 | -120 | | | | | | | nicht relevant |
| Q Bibliothek / Mediothek | 120 | | | | 0 | -120 | | | | | | | |
| R1 Lehrpersonenbereich (Lehrerzimmer) | 120 | | | | 0 | -120 | | | | | | | |
| R2 Schulheftbüro | 1 | 30 | 30 | | -1 | -30 | | | | | | | |
| R3 Arbeitsplätze (Lehrervorbereitung) | 120 | | | | -1 | -120 | | | | | | | nicht relevant |
| S Archiv-, Material- und Lageräume | 120 | | | | 0 | -360 | | | | | | | |
| T1 Pausenraum innen oder aussen gedeckelt | 1296 | | | | 0 | | | | | | | | nicht relevant |
| T2 Pausenfläche aussen | 360 | | | | 0 | -1296 | | | | | | | -1296 |
| U WC Mädchen / WC Knaben | | | | | 0 | | | | | | | | nicht relevant |
| V1 Turnhalle | 2 | 832 | 416 | | 0 | -832 | | | | | | | nicht relevant |
| V2 Turnhalle / Sanitätszimmer | 2 | 30 | 15 | | -2 | -30 | | | | | | | nicht relevant |
| V3 Garderobe / Duschen | 4 | 320 | 80 | | -4 | -320 | | | | | | | nicht relevant |
| V4 Garderraum Innen | 2 | 160 | 80 | | -2 | -160 | | | | | | | nicht relevant |
| V5 Garderraum aussen | 1 | 25 | 25 | | -1 | -25 | | | | | | | nicht relevant |
| Z1 Allwetterplatz | 1040 | | | | -1 | -1040 | | | | | | | -1040 |
| Z2 Rasenspielfeld | 1800 | | | | 0 | -1800 | | | | | | | -1800 |
| O1 Turnplatz | | | | | 0 | | | | | | | | |
| O2-1a Tagesstrukturen Oberstufe | | | | | 0 | | | | | | | | |
| O2-1b Tagesstrukturen Primar | 20 | | | | -1 | -20 | | | | | | | |
| O2-1c Lehrerzimmer Kiga | | | | | 0 | | | | | | | | |
| O2a Tagesstrukturen Büro | 1 | 15 | 15 | | -1 | -15 | | | | | | | |
| O2b-1 Mittagstisch Oberstufe | 90 | | | | 0 | -90 | | | | | | | |
| O2b-2 Mittagstisch Primar | 20 | | | | -1 | -20 | | | | | | | |
| O2b-3 Mittagstisch Kiga | | | | | 0 | | | | | | | | |
| O2c Mittagstisch - Küche | 1 | 25 | 25 | | -1 | -25 | | | | | | | |
| O2d Tagesstrukturen Funktionsfläche | | | | | 0 | | | | | | | | |
| O3 Schuloberarbeit (SSA) | 1 | 36 | 36 | | -1 | -36 | | | | | | | nicht relevant |
| O4 Informatik PS | | | | | 0 | | | | | | | | |
| O5 Sprachen Zimmer (Englisch / Französisch) | | | | | 0 | | | | | | | | |
| O6 Musikzimmer / Singaal | | | | | 0 | | | | | | | | |
| O7 Musikschule / Musikkojen | 5 | 90 | 18 | | -5 | -90 | | | | | | | |
| O8 Sonderpäd. Unterricht (IF/DaZ) | 1 | 36 | 36 | | -1 | -36 | | | | | | | |
| O9 Logeplätze | 1 | 36 | 36 | | -1 | -36 | | | | | | | |
| Ex1 Schulzimmer | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex1a Konferenzraum | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex1b Religion | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex1c Werkstat Holz + Metall Bodyschule | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex1d Fotolabor | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex1e Bürolabor | 1 | 36 | 36 | | -1 | -36 | | | | | | | |
| Ex1f Informatik | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex1g Informatik | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex1h Informatik | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex1i Informatik | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex1j Informatik | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex1k Informatik | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex1l Informatik | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex1m Informatik | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex1n Informatik | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex1o Informatik | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex1p Informatik | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex1q Informatik | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex1r Informatik | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex1s Informatik | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex1t Informatik | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex1u Informatik | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex1v Informatik | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex1w Informatik | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex1x Informatik | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex1y Informatik | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex1z Informatik | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex2 Laser | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex3 Schulische Heilpädagogik (SHP) | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex4 UH | | | | | 0 | | | | | | | | nicht relevant |
| Ex5 Oberstufeverlekt | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex6 Büro Informatik | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex7 Bildverisches Gestalten | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex8 Materialraum BG | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex9 Sesselraum | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex10 Schuttraum | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex11 Veranraum | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex12 Verlekt | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex13 Arbeitsplatz Kinder | | | | | 0 | | | | | | | | nicht relevant |
| Ex14 Gruppenraum | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex15 Kleinklasse | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex16 Kufen | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex17 WC-Gruppenraum | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex18 Kinderheim | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex19 Baum Schreibräumung | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex20 Disziplin | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex21 Förderraum | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex22 Spielen | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex23 Mathematik | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex24 Malatelier | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex25 St. Musikschule | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex26 Oberstufeverlekt Musikschule | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Ex27 Lehrerzimmer Musikschule | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Kiga1 Klassenzimmer Kiga | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Kiga2 Gruppenraum Kiga | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Kiga3 Lehrerzimmerbereich Kiga | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Kiga4 Materialraum Kiga | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Kiga5 Garderoben Kiga Kiga | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Kiga6 Garderoben Kiga | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Kiga7 WC-Anlagen Kiga | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Kiga8 Putzraum Kiga | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Kiga9 Auskleidekleidung Kiga | | | | | 0 | | | | | | | | |
| HW1 Werkstatt Hauswart | | | | | 0 | | | | | | | | |
| HW2 Putzräume / Lager Hauswart | | | | | 0 | | | | | | | | |
| HW3 Baum Material | | | | | 0 | | | | | | | | |
| HW4 Fläche Hauswart | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Tech. Technik | | | | | 0 | | | | | | | | |
| | | | | | 0 | | | | | | | | |
| | | | | | 0 | | | | | | | | |
| | | | | | 0 | | | | | | | | |
| | | | | | 0 | | | | | | | | |
| | | | | | 0 | | | | | | | | |
| | | | | | 0 | | | | | | | | |
| | | | | | 0 | | | | | | | | |
| | | | | | 0 | | | | | | | | |
| | | | | | 0 | | | | | | | | |
| | | | | | 0 | | | | | | | | |
| | | | | | 0 | | | | | | | | |
| | | | | | 0 | | | | | | | | |
| | | | | | 0 | | | | | | | | |
| | | | | | 0 | | | | | | | | |
| | | | | | 0 | | | | | | | | |
| | | | | | 0 | | | | | | | | |
| | | | | | 0 | | | | | | | | |
| | | | | | 0 | | | | | | | | |
| | | | | | 0 | | | | | | | | |
| | | | | | 0 | | | | | | | | |
| | | | | | 0 | | | | | | | | |
| | | | | | 0 | | | | | | | | |

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



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 | | SOLL PS | | SOLL | | Bezirksschule | | Soll Σ Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese | | Kommentar |
|---|---------------------|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------------------------|-------------------|--|
| | Massgebl. Einheiten | Σ Raumfläche [m2] | Massgebl. Einheiten | Σ Raumfläche [m2] | Massgebl. Einheiten | Σ Raumfläche [m2] | Massgebl. Einheiten | Σ Raumfläche [m2] | Massgebl. Einheiten | Σ Raumfläche [m2] | |
| A1a Klassenzimmer Bez | | | | | 26 | | | | | | in A2 Ausführung nicht als Klassenzimmer, sondern als Lernatelier |
| A1b Klassenzimmer Sereal | 19 | 1368 | | | | | | | 19 | 1368 | |
| A1c Klassenzimmer Primar | | | 12 | 864 | | | | | 12 | 864 | |
| A1d Ausgleichszimmer | 3 | 216 | 1 | 72 | 2 | 144 | | | 6 | 432 | |
| A1e Kleinklassenzimmer | 2 | 144 | | | | | | | 2 | 144 | |
| A1f EK Klassenzimmer | | | | | | | | | | | |
| A1g Kik-Zimmer | | | | | | | | | | | |
| A1h Fachlehrerzimmer | | | | | 3 | 216 | | | 3 | 216 | |
| A2 Lernatelier | | | | | 9 | 1620 | | | 9 | 1620 | 1 Lernatelier pro 70 SuS (Bezahlungsküche) (Gemäss Aussagen SL Bez reichen 180m2 nicht) |
| A3 Inputraum | | | | | 18 | 1296 | | | 18 | 1296 | 1 Inputraum pro 35 SuS |
| B1a Kleingruppenzimmer (18m2) Bez | | | | | 38 | 684 | | | 38 | 684 | 1 Kleingruppenzimmer pro 75 SuS inkl. GR Ausgleichszimmer |
| B1b Gruppenraum (18m2) Sereal | 24 | 432 | | | | | | | 24 | 432 | Sereal Schulmodell Cluster/Lernlandschaften mit Fokus auf Cluster |
| B1c Gruppenraum (18m2) Primar | | | 13 | 234 | | | | | 13 | 234 | inkl. GR Ausgleichszimmer |
| B2a Grossgruppenraum (36m2) Bez | | | | | | | | | | | |
| B2b Grossgruppenraum (36m2) Sereal | | | | | | | | | | | |
| B2c Grossgruppenraum (36m2) Primar | | | | | | | | | | | |
| B3 Therapieaum PS | | | 1 | 36 | | | | | 1 | 36 | |
| B4 Psychomotoriktherapieaum | | | 0 | | | | | | 0 | | gemäss Teil 6/BW 6.05.2023 wird kein Psychomotorikraum benötigt |
| nAL1 TTG - Textilaum | | | | | 2 | 170 | | | 2 | 170 | |
| nAL2 TTG - Textilaum Lager | | | | | 2 | 40 | | | 2 | 40 | |
| nAL3 TTG - Gestaltungsraum | | | | | 2 | 170 | | | 2 | 170 | |
| nAL4 TTG - Gestaltungsraum Lager | | | | | 2 | 40 | | | 2 | 40 | |
| nAL5 TTG - Werkraum | | | | | 2 | 170 | | | 2 | 170 | |
| nAL6 TTG - Werkraum Lager | | | | | 2 | 40 | | | 2 | 40 | |
| nAL7 TTG - Maschinenraum Holz | | | | | 2 | 80 | | | 2 | 80 | |
| nAL8 TTG - Maschinenraum Metall | | | | | 2 | 80 | | | 2 | 80 | |
| nAL9 NT - Natur und Technik | | | | | 3 | 255 | | | 3 | 255 | |
| C1 Textiles Gestalten (TG) | 2 | 170 | 2 | 144 | | | | | 4 | 314 | 2 für Sereal, 2 für PS (Empfehlungen sind 7m2 für Primarschule und 4m2 für Oberschule) |
| C2 Materialraum TG | 2 | 36 | 2 | 36 | | | | | 4 | 72 | |
| D1 Werken | | | 1 | 72 | | | | | 1 | 72 | |
| D2 Materialraum We. incl. Vorbereitung | | | 1 | 18 | | | | | 1 | 18 | |
| E1 Werkstatt Holz | 1 | 72 | | | 1 | 72 | | | 2 | 144 | |
| E2 Material- Maschinenraum WeHo | 1 | 18 | | | 1 | 18 | | | 2 | 36 | |
| F1 Werkstatt Metall | 1 | 72 | | | 1 | 72 | | | 2 | 144 | |
| F2 Material- Maschinenraum WeMe | 1 | 18 | | | 1 | 18 | | | 2 | 36 | |
| G1 Kombiwerk-/Zeichnen-Gestalten | 1 | 108 | | | 2 | 216 | | | 3 | 324 | |
| G2 Material- Geräteaum koWe | 1 | 20 | 20 | | 2 | 40 | | | 3 | 60 | |
| K Natur und Technik (NT) | 3 | 324 | | | | | | | 3 | 324 | NT soll in Schulhäusern sein (nicht in möglichem Werkraum) |
| K2 Nebenräume zu NT | | | | | | | | | | | |
| L Informatik / Sprachlabor / Medienraum. | | | | | | | | | | | Wenn die Oberschule eine 1. Ausstattung Computer hat, braucht es keine Informatikzimmer mehr |
| M Schulküche inkl. Vorrats- und Putzraum | 2 | 216 | | | 1 | 108 | | | 3 | 324 | |
| M1 Theorienaum Schulküche | 2 | 144 | | | 1 | 72 | | | 3 | 216 | Total 98m2 pro Schulküche inkl. Theorienaum |
| M2 Nebenräume zu Schulküche | | | | | | | | | | | |
| P1 Mehrzweck-/ Singaal | 1 | 144 | 1 | 144 | | | | | 3 | 432 | gem. Brigitte Werth: 2 für Sereal und 2 für Bez, 1 für Primar |
| P1a Aula | | | | | | | | | 1 | 288 | Annahme Lands AG je 1 x plus 1 zusätzliche grosse Aula gem. Brigitte Werth: Aula für 500 Personen; Annahme Lands AG: Saal a 288m2; M als 1 auf Gesamtanlage sein (Standardanbindung) |
| P2 Aufenthalts-/Blockzeitenraum | | 144 | | 78 | | 168 | | | | 390 | Definition: Anzahl Klassen: 6m2 keine Zentralisierung |
| Q Bibliothek / Mediothek | | | | | | 108 | | | | 108 | neu: 1 x Bibliothek im Oderschulzentrum (Annahme Grosse: 112 Klassenzimmer = 108m2) Achtung: nicht in Plänen entb. |
| R1 Lehrpersonenbereich (Lehrerzimmer) | | 144 | | 78 | | 168 | | | | 390 | Jeweils ein 1x für PS, Sereal und Bez separat |
| R2 Schulleitungsbüro | 1 | 30 | 1 | 20 | | 40 | | | 3 | 90 | Jeweils ein 1x für PS, Sereal und Bez separat oder zentralisiert nebeneinander? Beides möglich Grosse der Büros sind nicht gleich gross. Bez Schulleitung am grössten, mittlere Grösse Sereal und kleineres für Primar. Annahme: 1 x für Sereal, 1 x für PS, 1 x für Primar. Primar SL für Bez 80% der Grösse, Sereal 80%, Primar 75% (Stand heute) |

Seite 77 von 150

| | | | | | |
|-------------|--|-----------------|------------|------------------------|--|
| zusätzlich: | Mehrflächige Tagesschule (Opiton) - separat + 3 Klassen späteres Ausbaupotenzial Sereal + 3 Klassen späteres Ausbaupotenzial Bez | berücksichtigen | + PS 160m2 | berücksichtigen (1 LL) | Revisionen: (0) 30.03.2023 (sb) (1) 06.04.2023 (sb) Input Brigitte Warth (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) div. Ergänz. gem. Sitzung + div. Anpassungen (7) 21.08.2023 (sb) Ergänzung Bibliothek |
|-------------|--|-----------------|------------|------------------------|--|

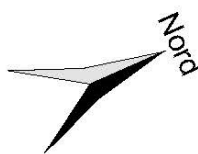
Anhang D1: Variante 1 - Umbauten + Umnutzungen

Untergeschoss

LEGENDE

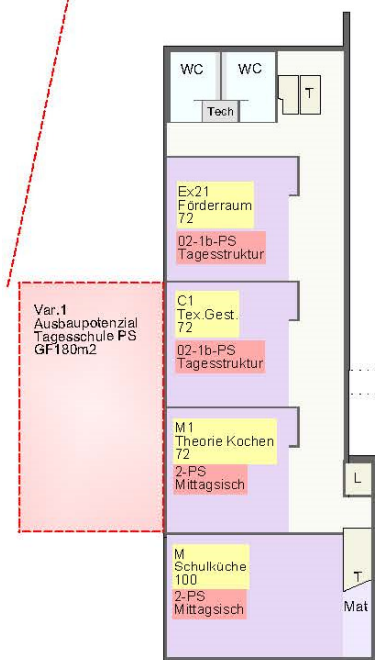
| | |
|---|-------------------------------|
|  | Normalunterricht - GR |
|  | Handarbeit / Werken - Matreal |
|  | Kiga/Hort - GR |
|  | Personalräume - Pers.bez. NR |
|  | Weitere Angebote - NR |
|  | Spezialunterricht - NR |
|  | Technik - Lager |
|  | Nasszellen / WC |
|  | Erschl. vert. - horiz.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

MST: 1:500

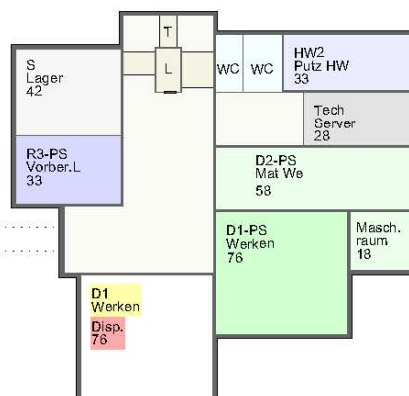


LEGENDE PS / ALLGEMEIN:

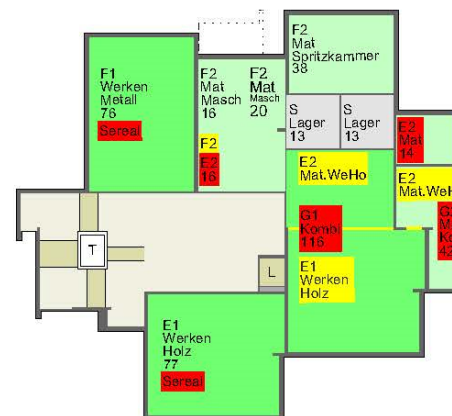
alle Farben aufgehellt dargestellt!



Schulhaus 3
PS (3 Klassen)



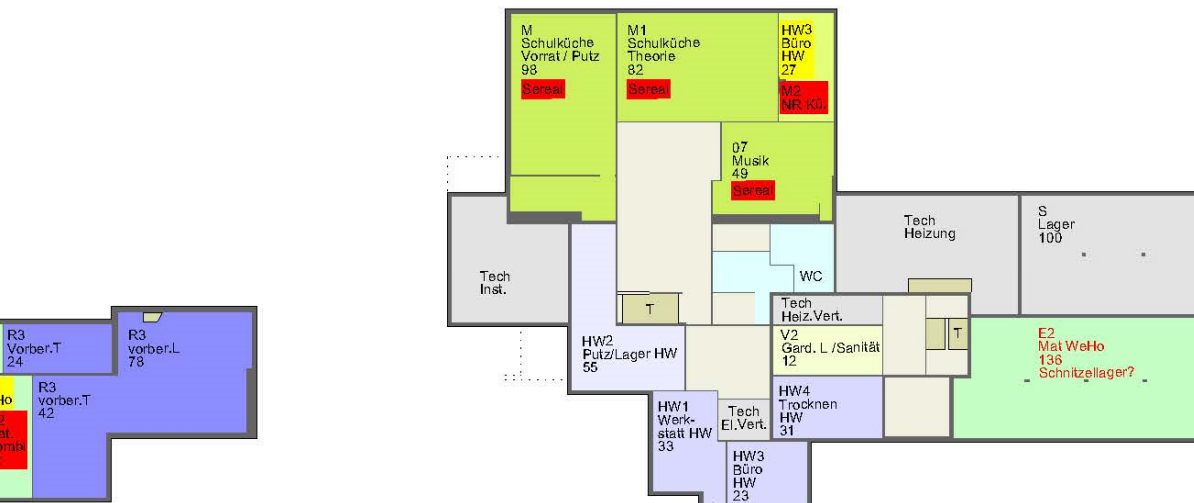
Schulhaus 2
PS (10 Klassen)



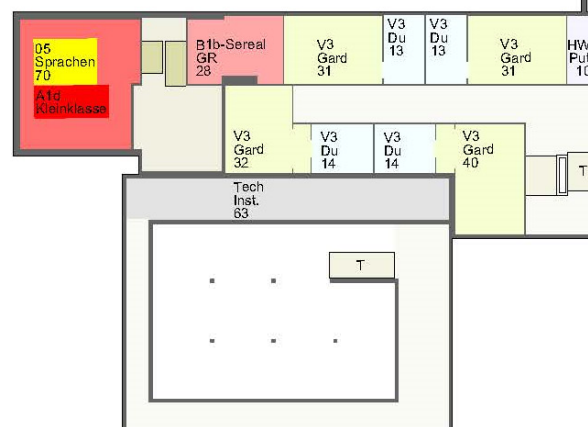
Schulhaus 1
Sereal (16 Klassen)

3-fach

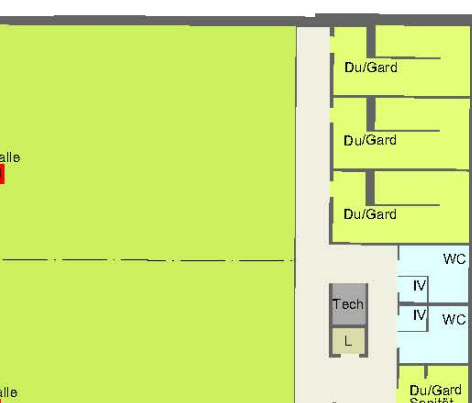




Spezialtrakt Allgemein



Turnhalle Sereal (3 Turnhallen)



Schulhaus 4 Sereal (5 Klassen)

Turnhalle PS (1 Turnhal Allgemei

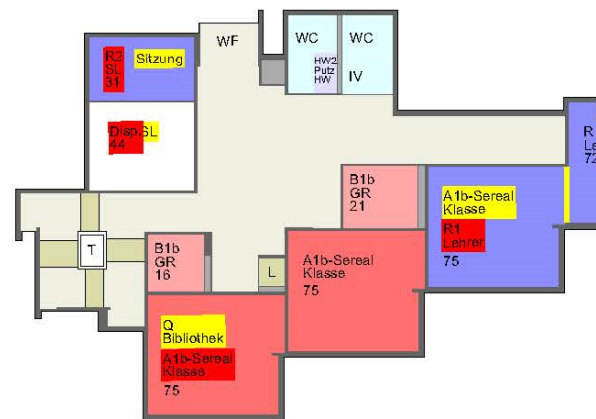
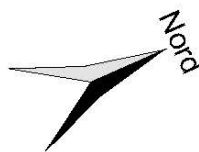
Erdgeschoss

LEGENDE

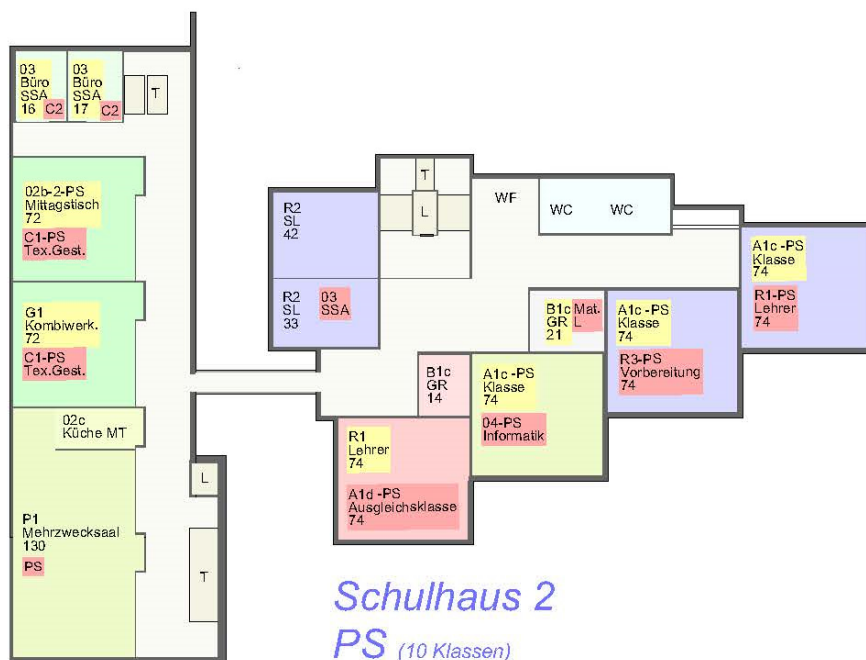
| | |
|---|-------------------------------|
|  | Normalunterricht - GR |
|  | Handarbeit / Werken - Matreal |
|  | Kiga/Hort - GR |
|  | Personalräume - Pers.bez. NR |
|  | Weitere Angebote - NR |
|  | Spezialunterricht - NR |
|  | Technik - Lager |
|  | Nasszellen / WC |
|  | Erschl. vert. - horiz.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

alte Nutzung / neue Nutzung

MST: 1:500

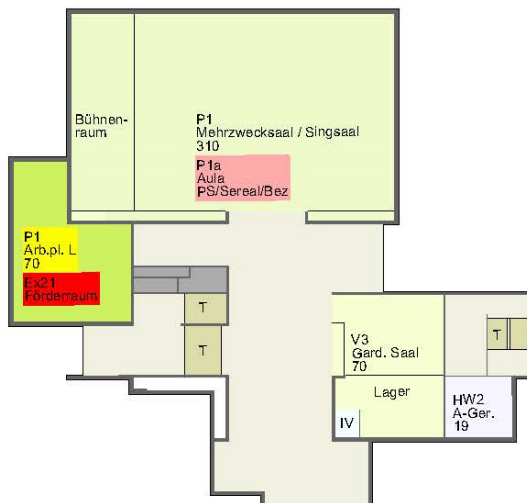


*Schulhaus 1
Sereal (16 Klassen)*

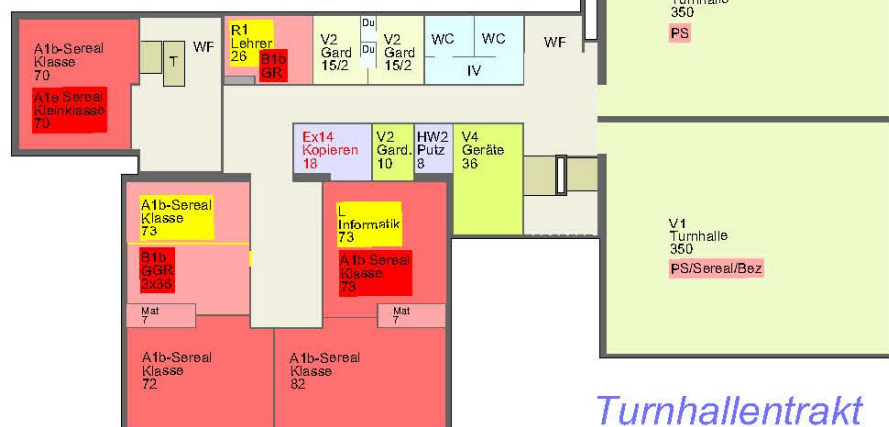


*Schulhaus 2
PS (10 Klassen)*

*Schulhaus 3
PS (3 Klassen)*



*Spezialtrakt
Allgemein*



*Schulhaus 4
Sereal (5 Klassen)*

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

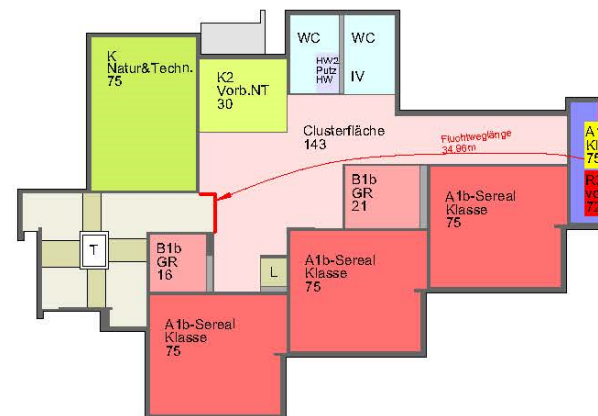
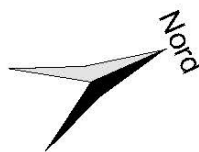
Sereal (3 Turnhallen)

1. Obergeschoss

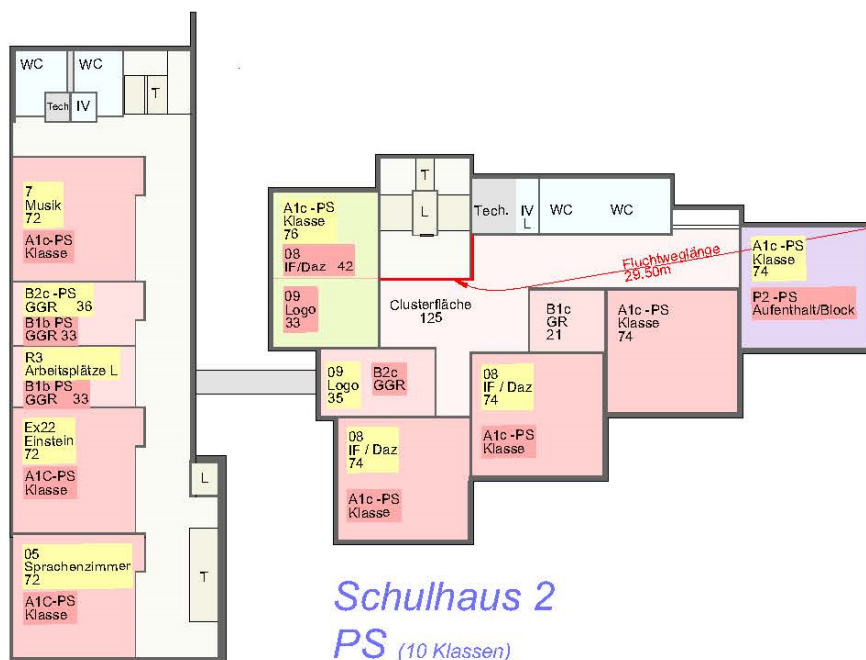
LEGENDE

| | |
|---|-------------------------------|
|  | 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

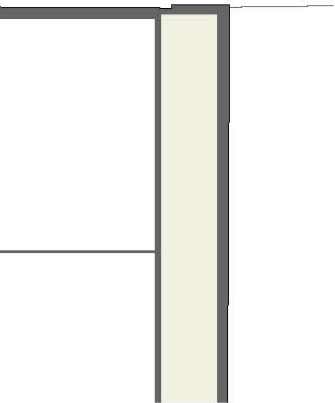


*Schulhaus 1
Sereal (16 Klassen)*



*Schulhaus 2
PS (10 Klassen)*

*Schulhaus 3
PS (3 Klassen)*



2. Obergeschoss

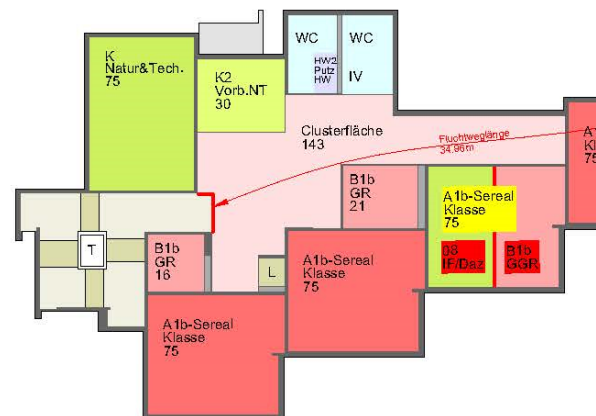
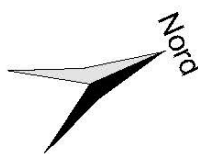
LEGENDE

| | |
|---|-------------------------------|
|  | 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 | |

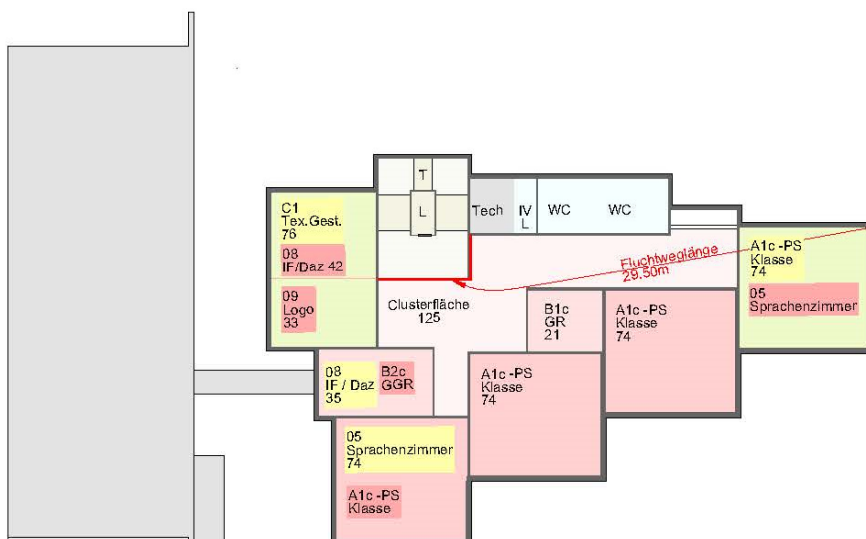
LEGENDE PS / ALLGEMEIN:

alle Farben aufgehellert dargestellt!

MST: 1:500

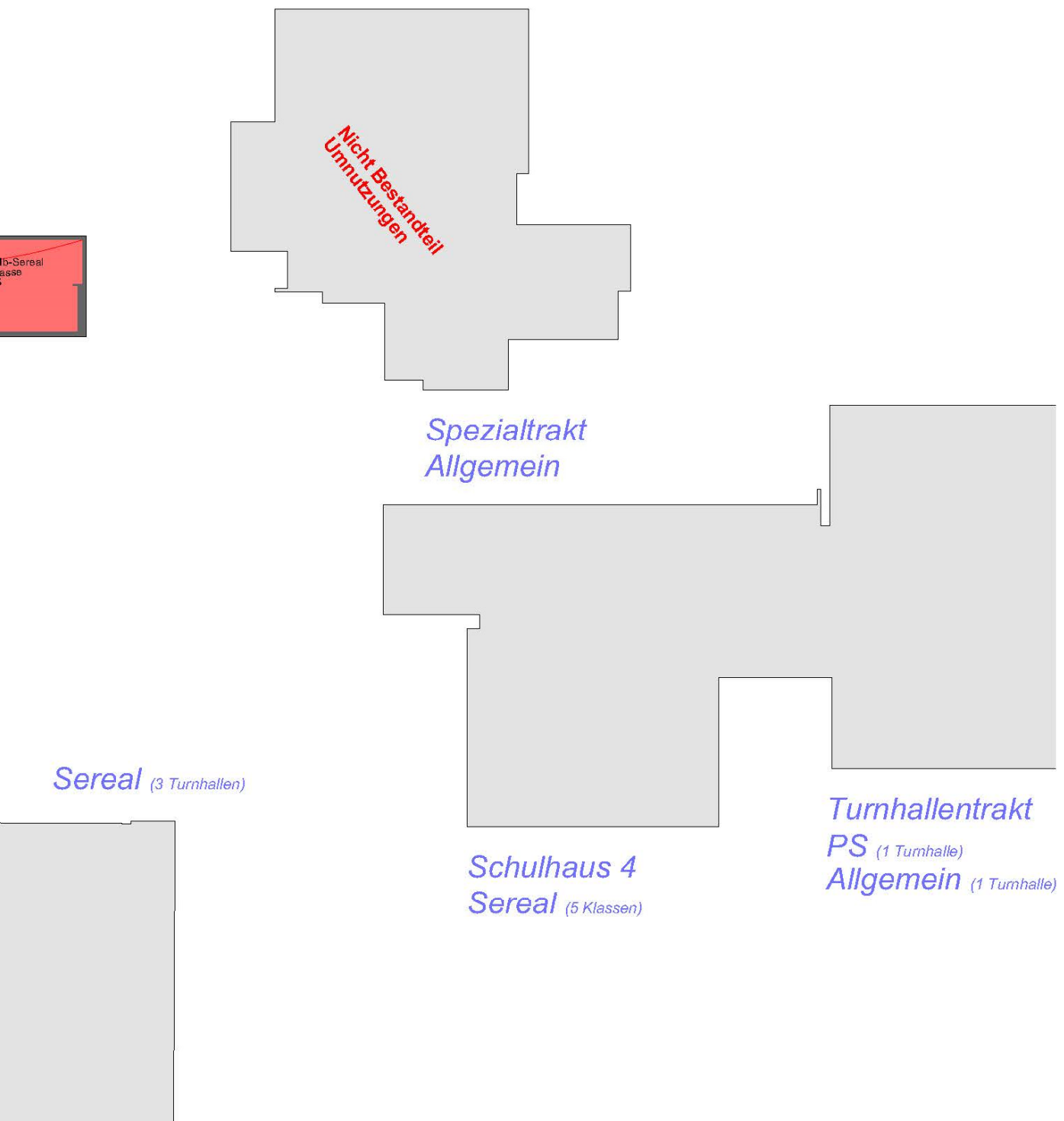


Schulhaus 1
Sereal (16 Klassen)



Schulhaus 2
PS (10 Klassen)

Schulhaus 3
PS (3 Klassen)



3. Obergeschoss

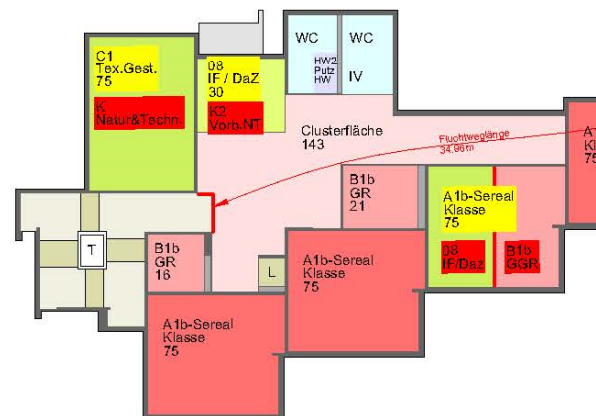
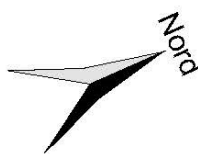
LEGENDE

| | |
|---|-------------------------------|
|  | 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 | |

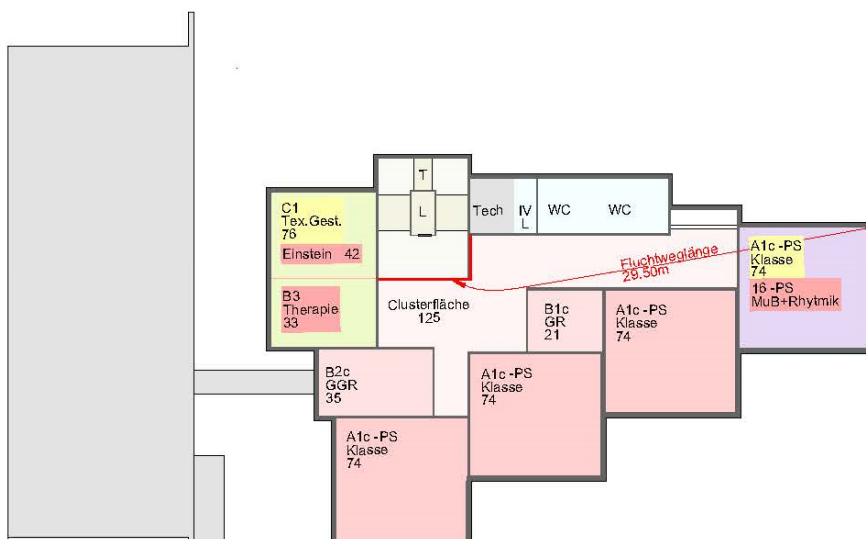
LEGENDE PS / ALLGEMEIN:

alle Farben aufgehellt dargestellt!

MST: 1:500

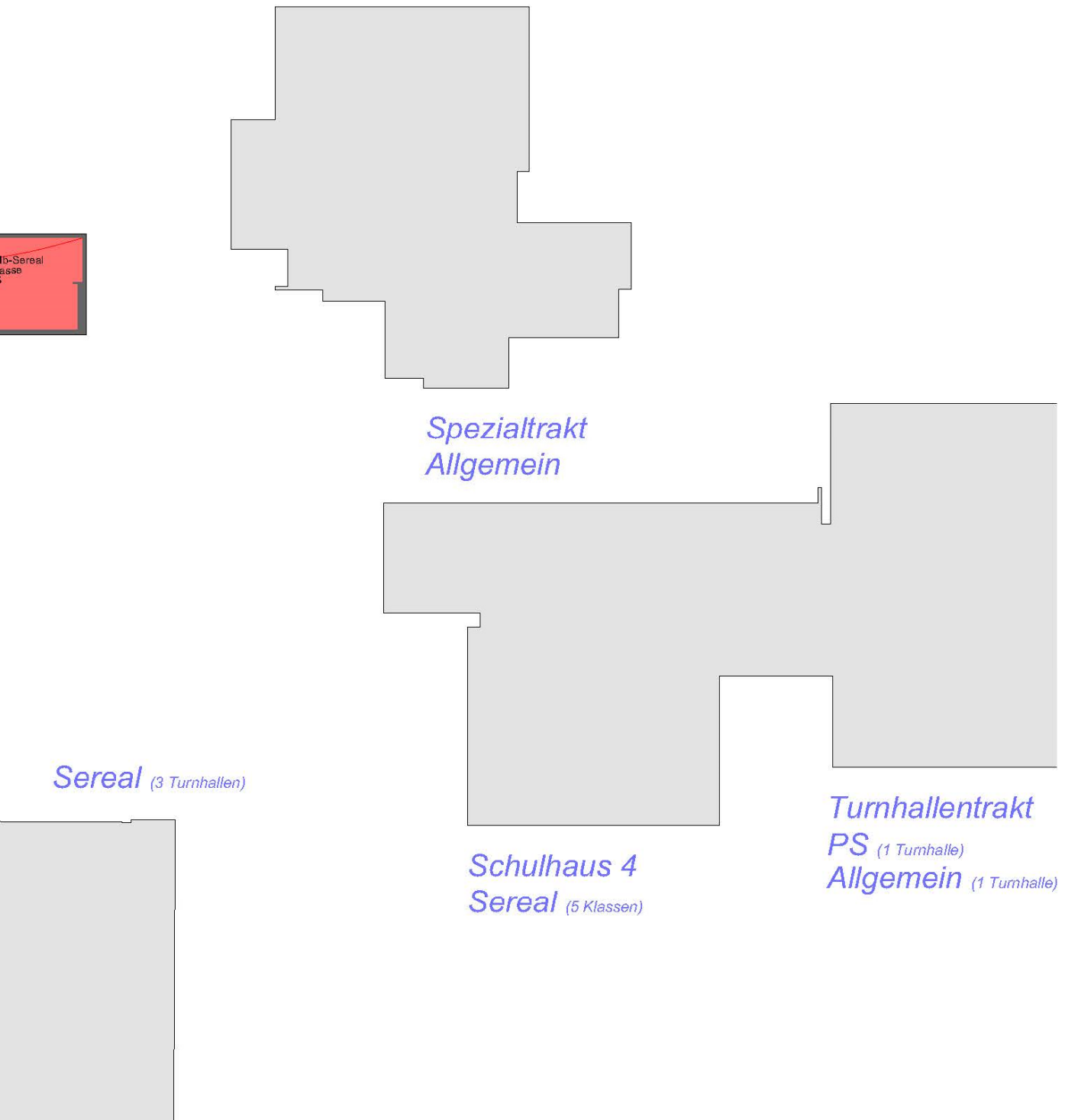


Schulhaus 1
Sereal (16 Klassen)



Schulhaus 2
PS (10 Klassen)

Schulhaus 3
PS (3 Klassen)



4. Obergeschoss

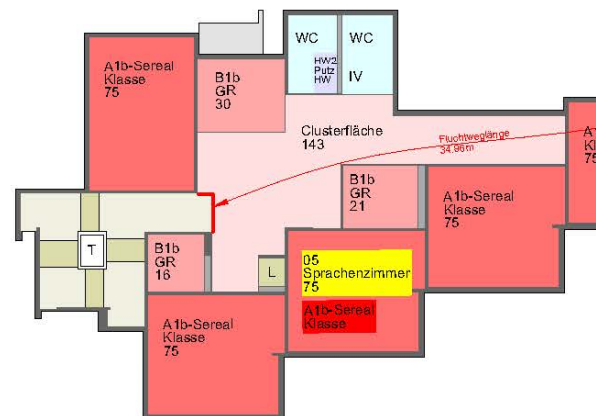
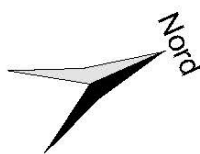
LEGENDE

| | |
|---|-------------------------------|
|  | 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 | |

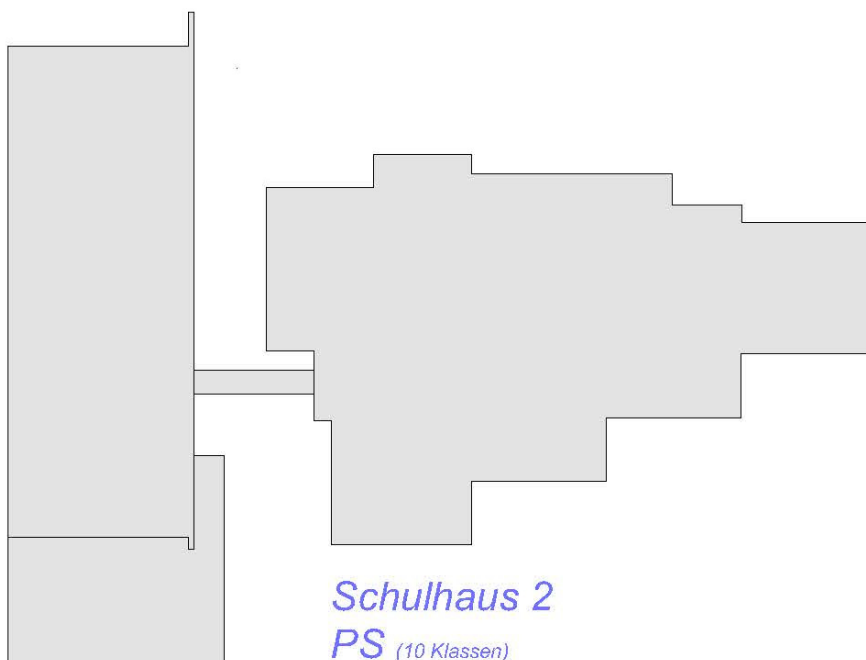
LEGENDE PS / ALLGEMEIN:

alle Farben aufgehellt dargestellt!

MST: 1:500

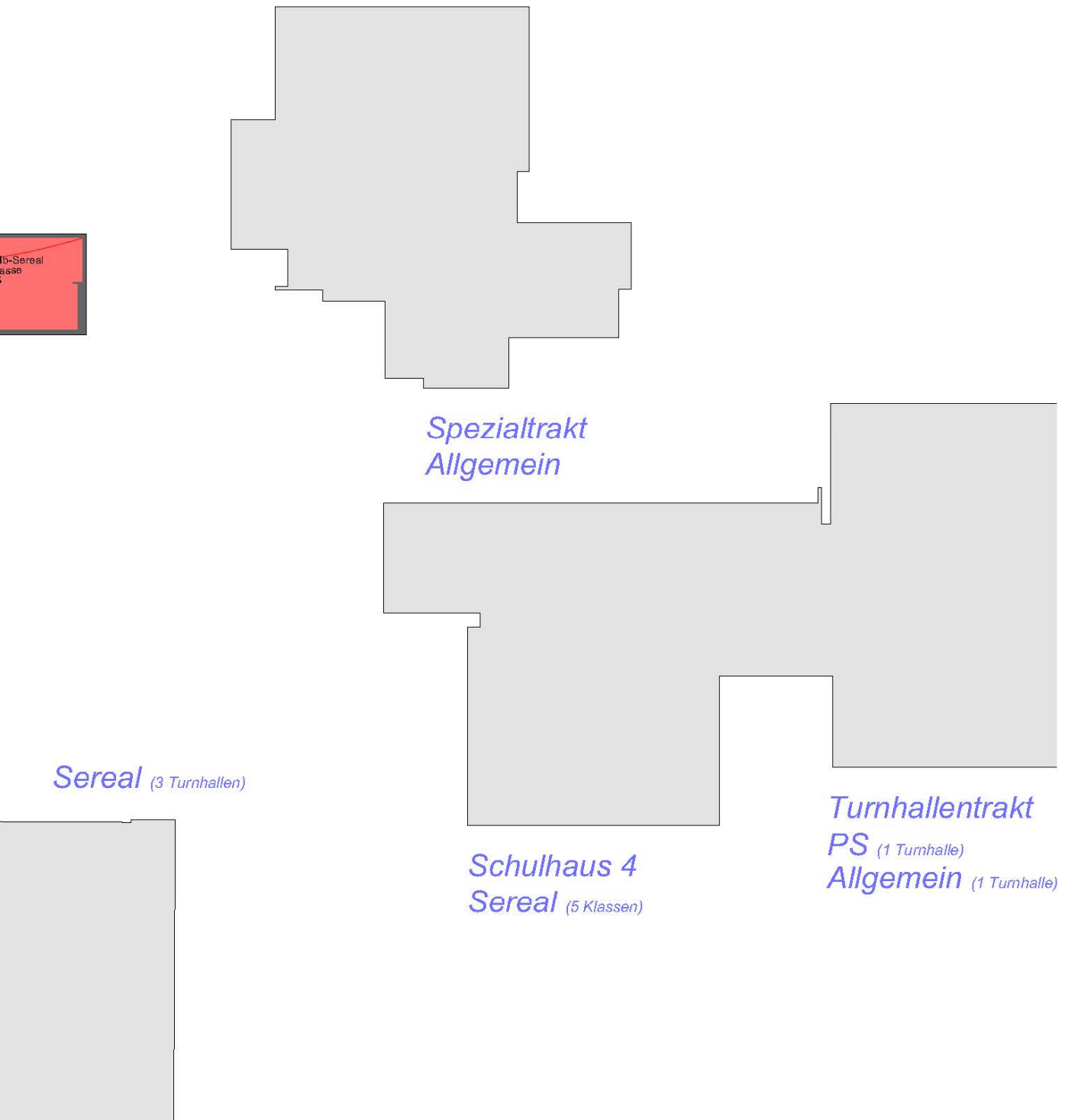


Schulhaus 1
Sereal (16 Klassen)

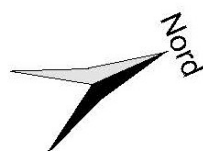
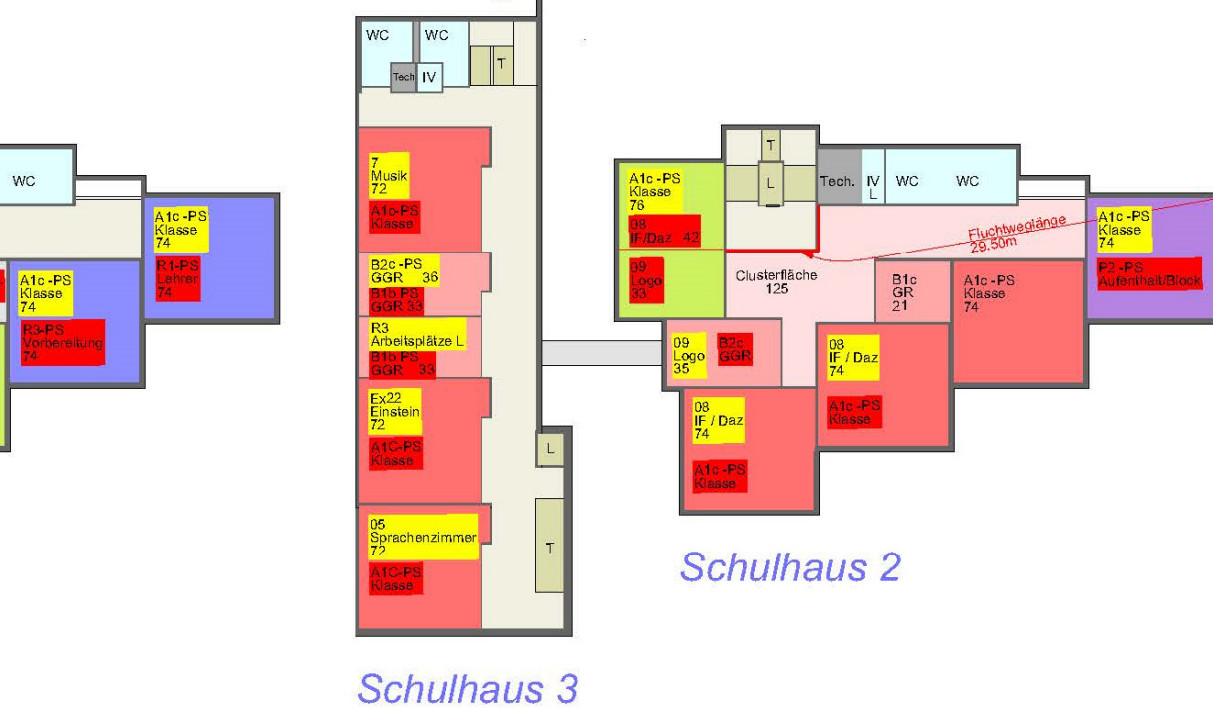


Schulhaus 2
PS (10 Klassen)

Schulhaus 3
PS (3 Klassen)



1. Obergeschoss



MST: 1:500



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. 508: Einwohnergemeinde Wettingen
Kat.Nr. 514: Römisch Katholische Kirchengemeinde 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. 5299: Hans Arnold
Kat.Nr. 5386: Johannes Geismann
Kat.Nr. 5387: Anita Maria Geismann
Kat.Nr. 4401: Einwohnergemeinde Wettingen
Kat.Nr. 5415: Einwohnergemeinde Wettingen

Schulhaus Margeläcker

Schuljahr 20/21:

PS 1 - 4,

12 Klassen

1 FK

SEREAL:

6 Klassen Realschule

9 Klassen Sekundarschule

3 Kleinklassen Oberstufe

3 Kleinklassen Oberstufe

3 Kleinklassen Oberstufe

3 Kleinklassen Oberstufe

3 Kleinklassen Oberstufe

3 Kleinklassen Oberstufe

3 Kleinklassen Oberstufe

3 Kleinklassen Oberstufe

3 Kleinklassen Oberstufe

3 Kleinklassen Oberstufe

3 Kleinklassen Oberstufe

3 Kleinklassen Oberstufe

3 Kleinklassen Oberstufe

3 Kleinklassen Oberstufe

3 Kleinklassen Oberstufe

3 Kleinklassen Oberstufe

3 Kleinklassen Oberstufe

3 Kleinklassen Oberstufe

3 Kleinklassen Oberstufe

3 Kleinklassen Oberstufe

3 Kleinklassen Oberstufe

3 Kleinklassen Oberstufe

3 Kleinklassen Oberstufe

3 Kleinklassen Oberstufe

3 Kleinklassen Oberstufe

3 Kleinklassen Oberstufe

3 Kleinklassen Oberstufe

1 Schulhaus 1 (E5) (BJ 1964)

Primarschule

2 Schulhaus 2 (E5) (BJ 1969)

Primarschule & SEREAL

3 Schulhaus 3 (E5) (BJ 2000)

Schulhaus 4/Turnhallentrakt(E5) (BJ 1966)

Turnhalle (BJ 2017)

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

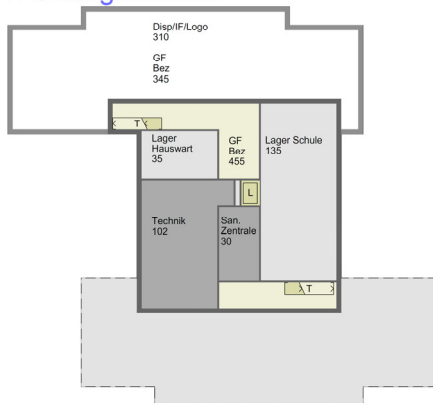
Nord



Grundriss Doppelturnhalle siehe Variante 2b (Anhang E3)

Neubau Schulhaus 6 Bez

1. Untergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



4. Obergeschoss



LEGENDE SEREAL / ALLGEMEIN:
alle Farben aufgehellt dargestellt!



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 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. 5299: 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)
 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

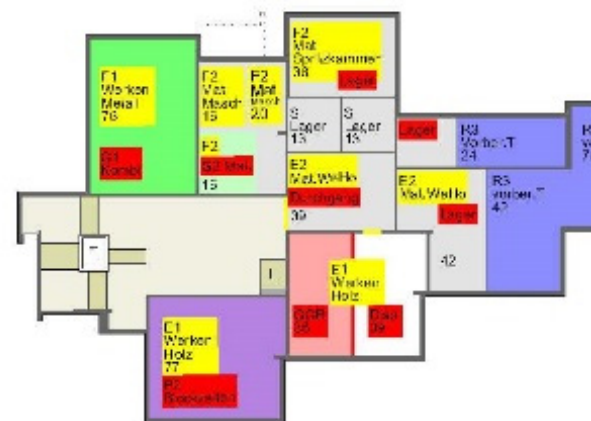
LEGENDE

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

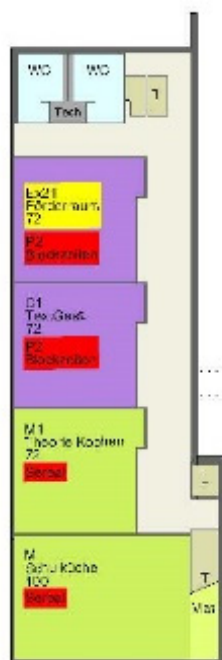
MST: 1:500



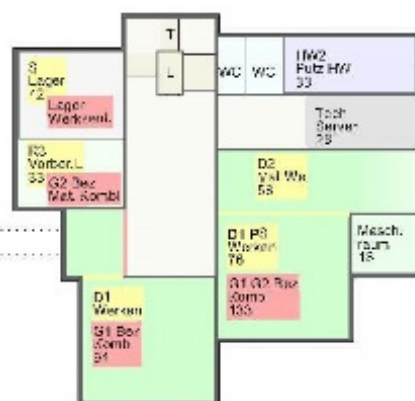
LEGENDE WERKZENTRUM / ALLGEMEIN:
alle Farben aufgehellt dargestellt!



*Schulhaus 1
Sereal (16 Klassen)*



*Schulhaus 3
Sereal (3 Klassen)*



*Schulhaus 2
PS (10 Klassen)*

3-fach Turnhalle





Erdgeschoss

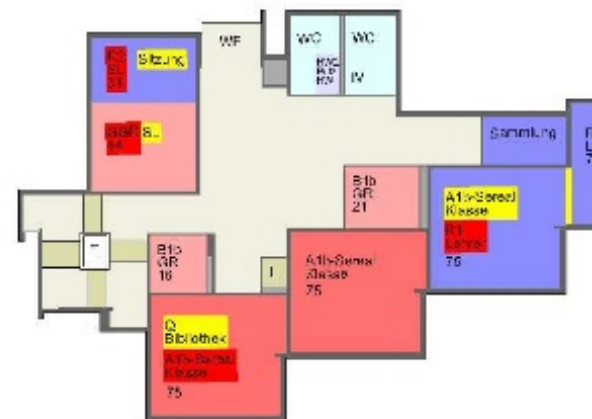
LEGENDE

- 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

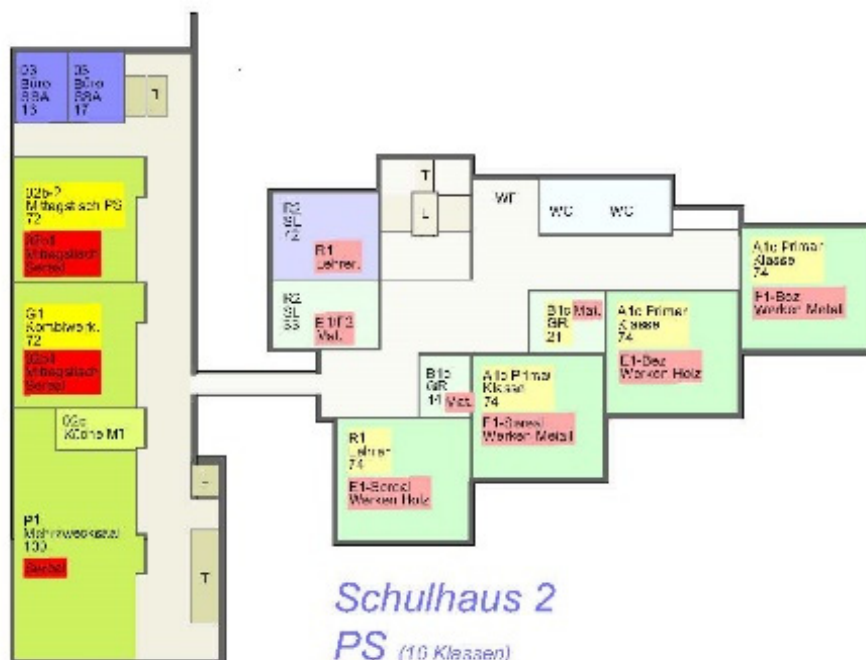
MST: 1:500



LEGENDE WERKZENTRUM / ALLGEMEIN:
alle Farben aufgehellt dargestellt!

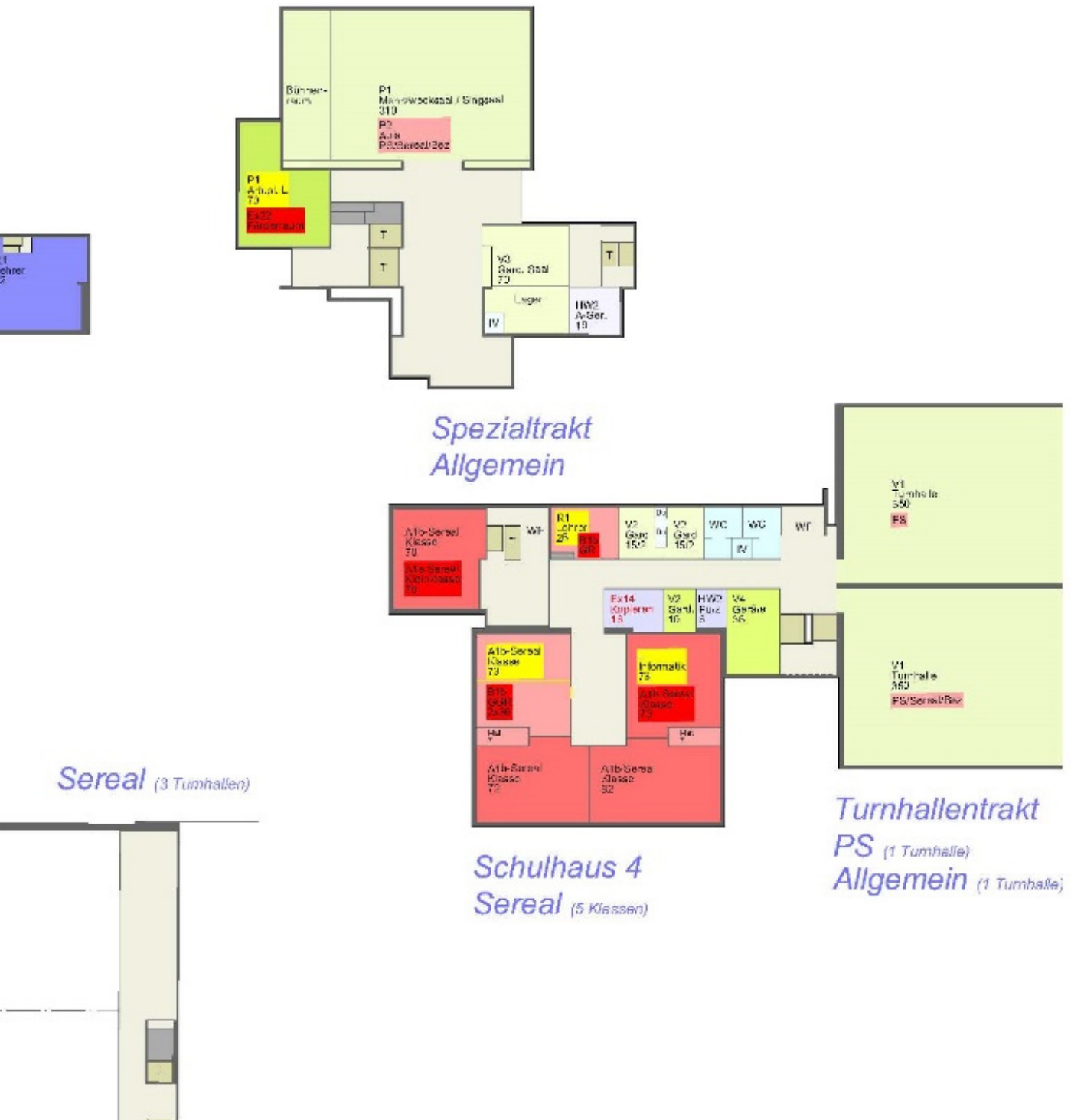


*Schulhaus 1
Sereal (16 Klassen)*



*Schulhaus 2
PS (10 Klassen)*

*Schulhaus 3
Sereal (3 Klassen)*



1. Obergeschoss

LEGENDE

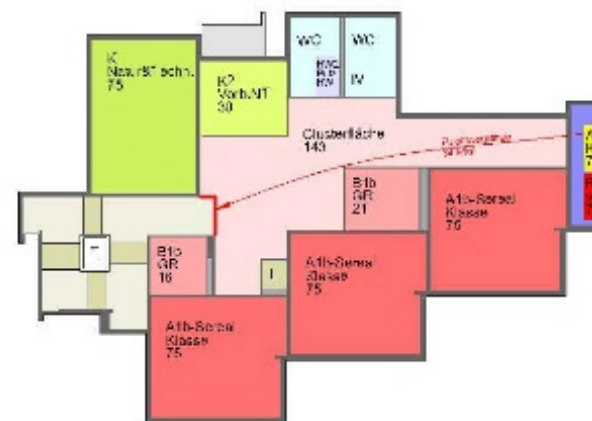
| | |
|--|-------------------------------|
| | Normalunterricht - GR |
| | Handarbeit / Werken - Matreal |
| | Kiga/Hort - GR |
| | Personalräume - Pers.bez. NR |
| | Weitere Angebote - NR |
| | Spezialunterricht - NR |
| | Technik - Lager |
| | Nasszellen / WC |
| | Erschl. vert. - horiz. |
| | Rückbau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

alte Nutzung / neue Nutzung

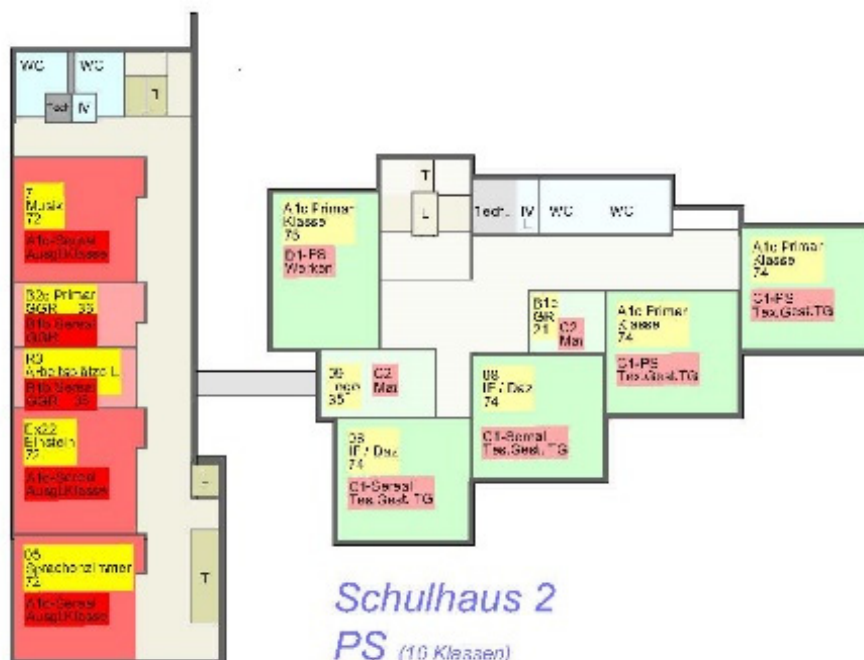
MST: 1:500



LEGENDE WERKZENTRUM / ALLGEMEIN:
alle Farben aufgehellt dargestellt!

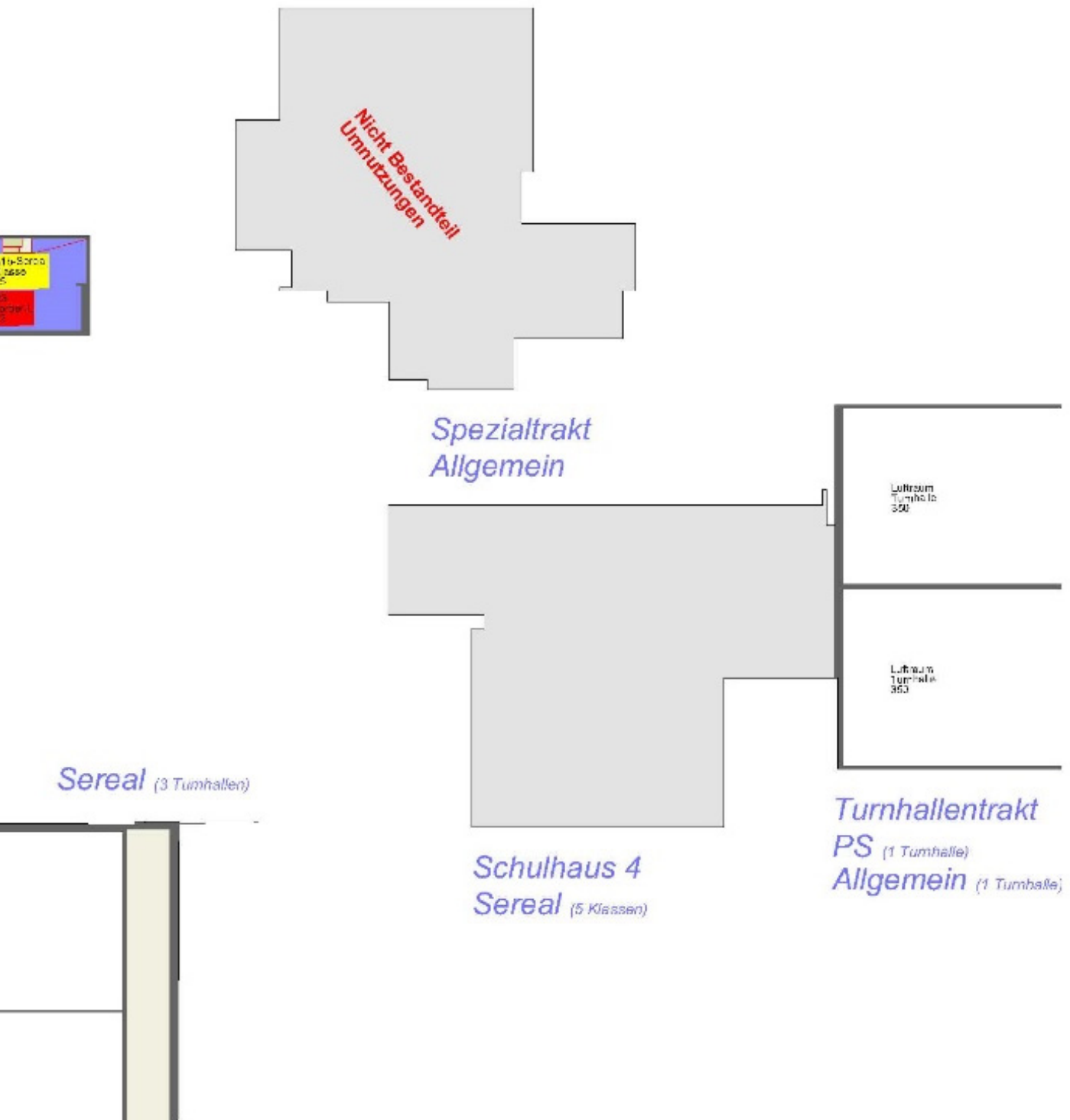


*Schulhaus 1
Sereal (16 Klassen)*



*Schulhaus 2
PS (10 Klassen)*

*Schulhaus 3
Sereal (3 Klassen)*



2. Obergeschoss

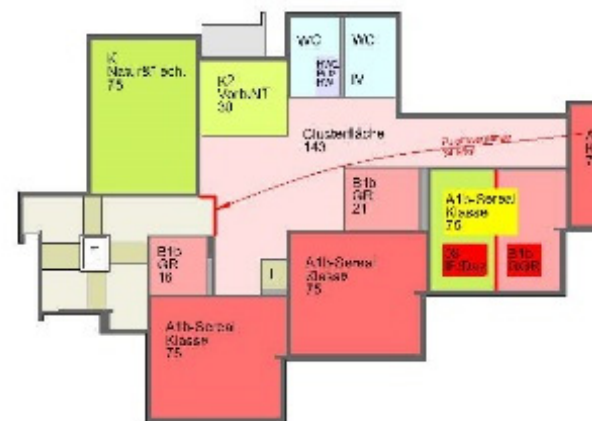
LEGENDE

| | |
|---|-------------------------------|
|  | 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 | |

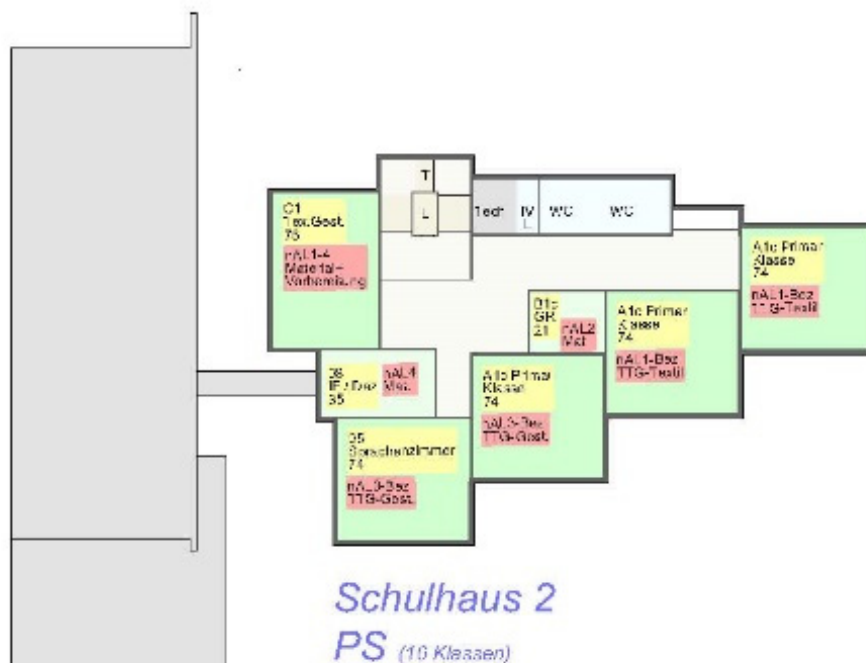
MST: 1:500



LEGENDE WERKZENTRUM / ALLGEMEIN:
alle Farben aufgehellt dargestellt!

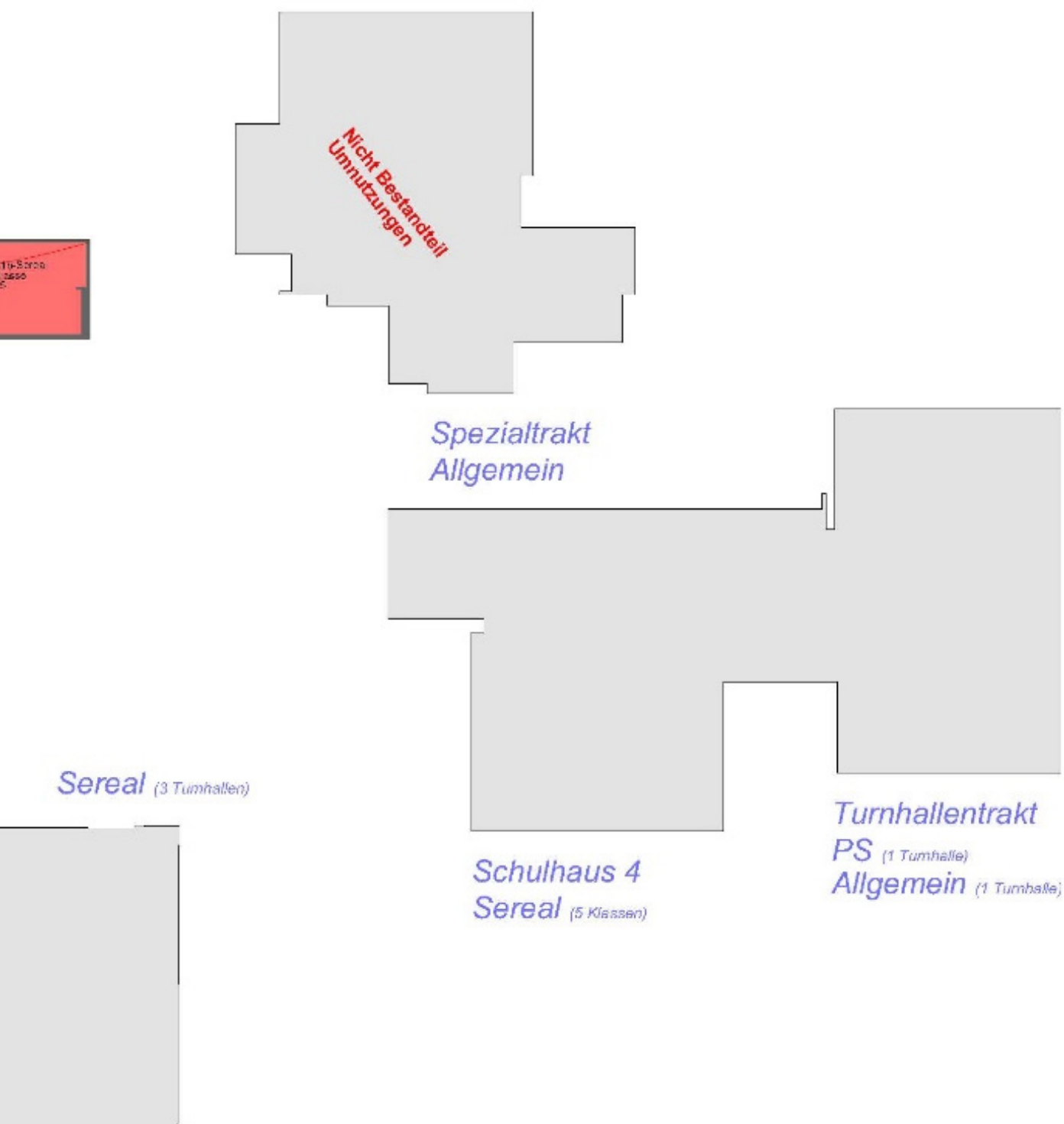


*Schulhaus 1
Sereal (16 Klassen)*



*Schulhaus 2
PS (10 Klassen)*

*Schulhaus 3
Sereal (3 Klassen)*



3. Obergeschoss

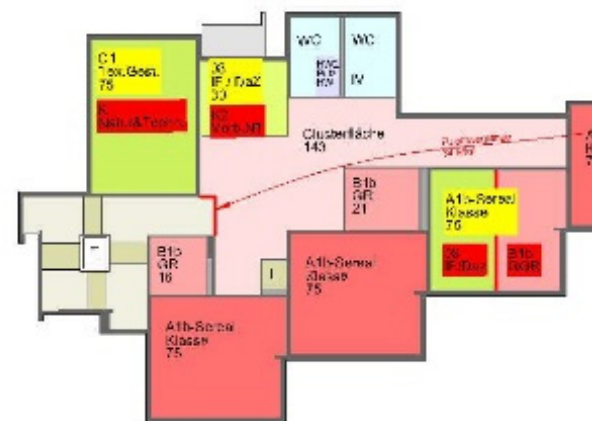
LEGENDE

- 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

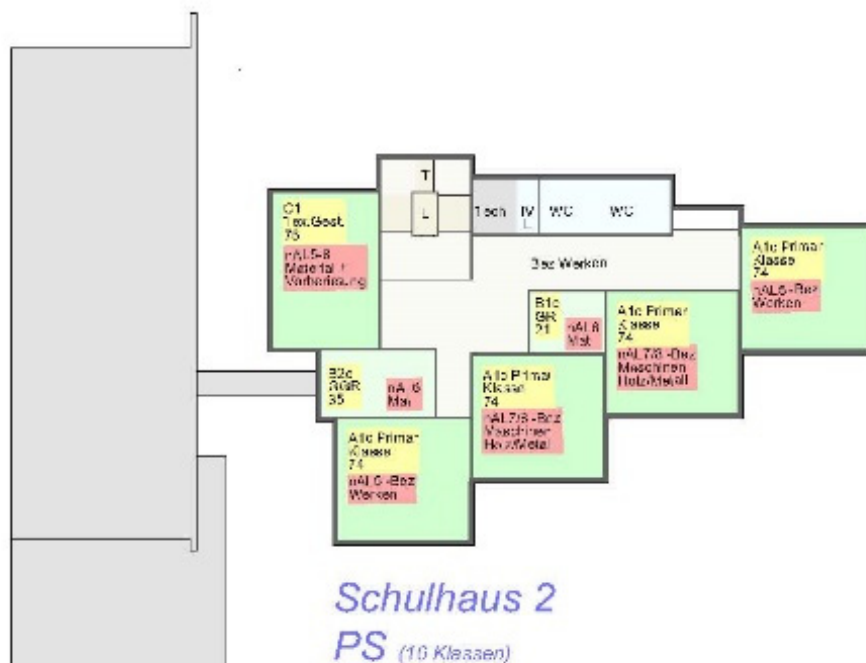
MST: 1:500



LEGENDE WERKZENTRUM / ALLGEMEIN:
alle Farben aufgehellt dargestellt!

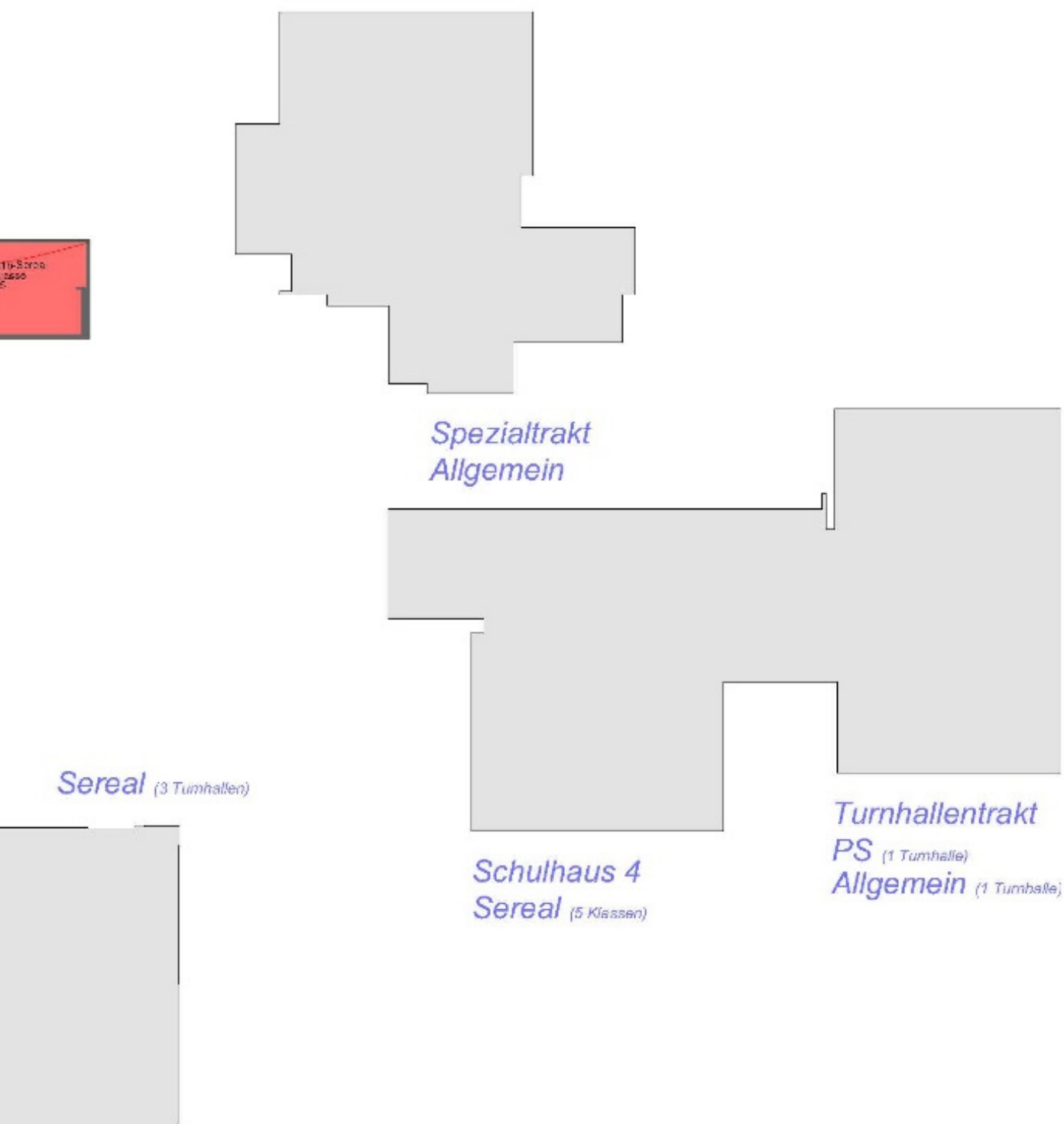


Schulhaus 1
Sereal (16 Klassen)



Schulhaus 2
PS (10 Klassen)

Schulhaus 3
Sereal (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 | |

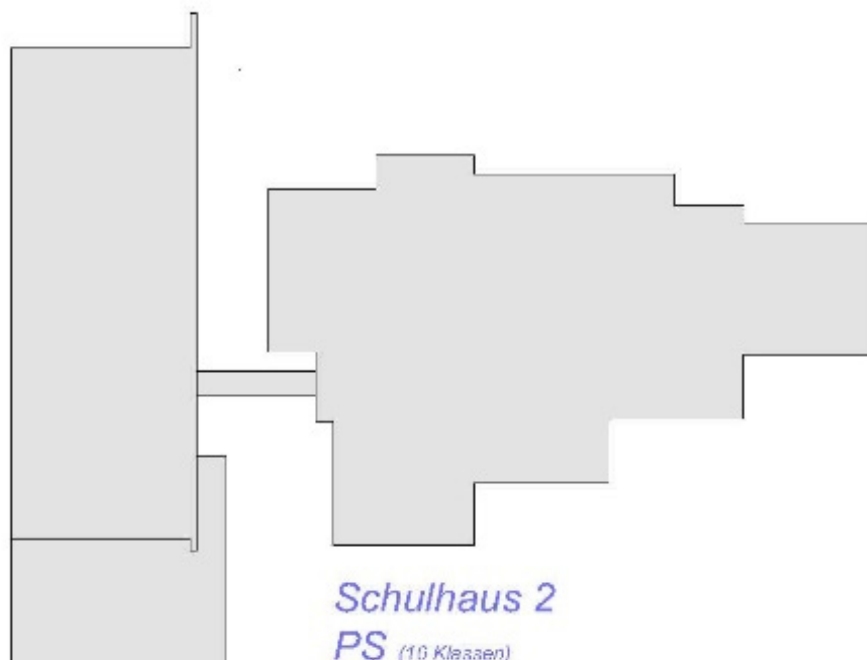
MST: 1:500



LEGENDE WERKZENTRUM / ALLGEMEIN:
alle Farben aufgehellt dargestellt!

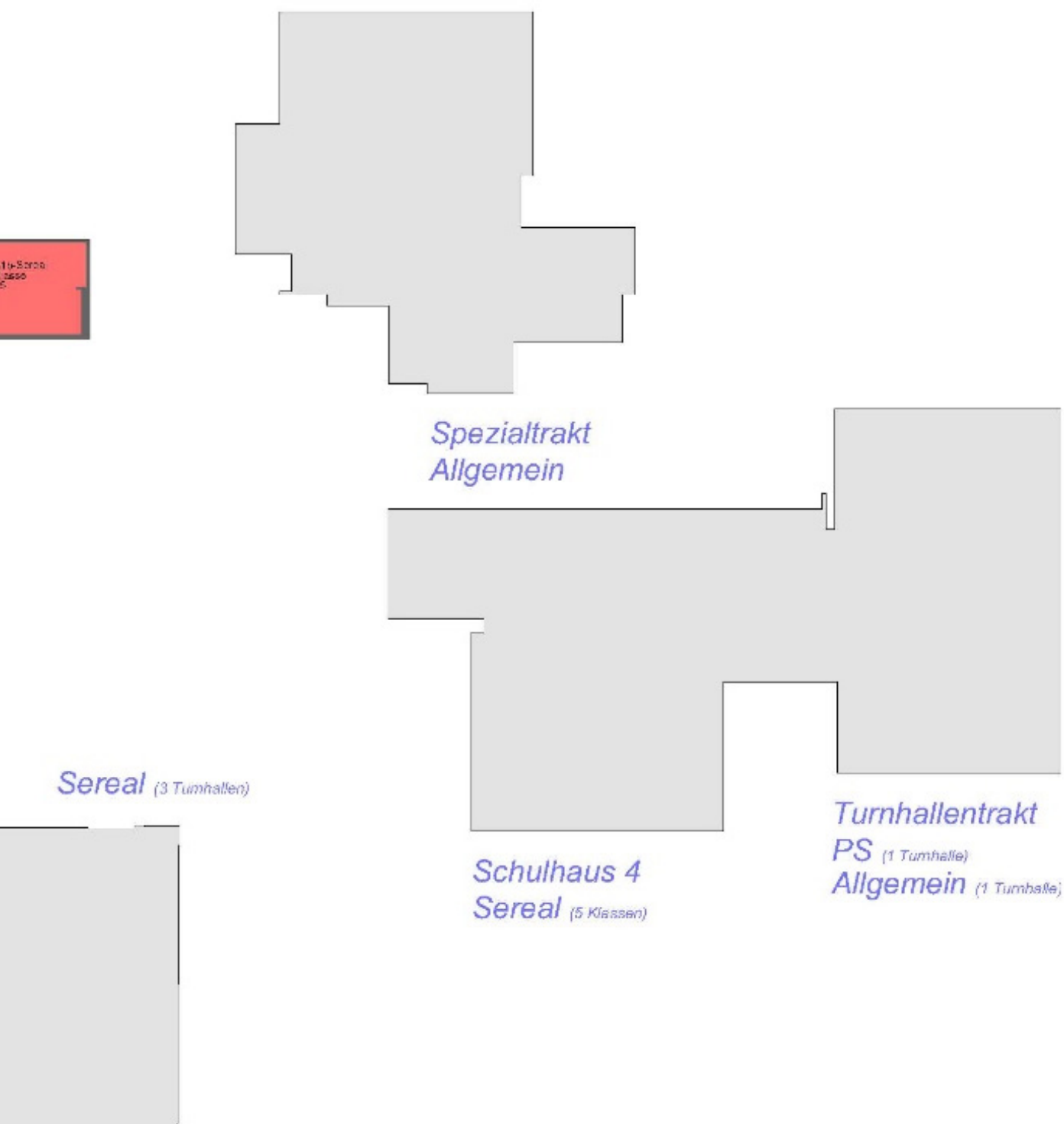


Schulhaus 1
Sereal (16 Klassen)



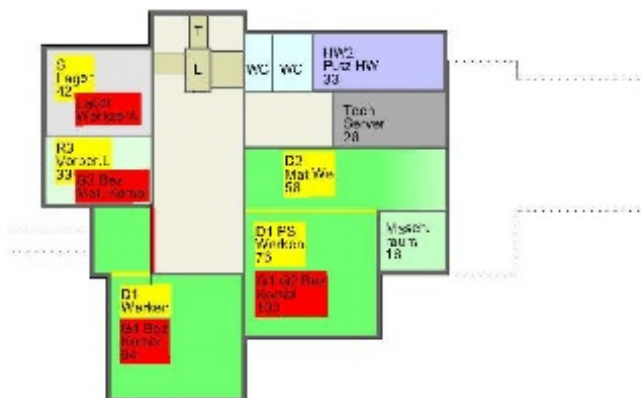
Schulhaus 2
PS (10 Klassen)

Schulhaus 3
Sereal (3 Klassen)

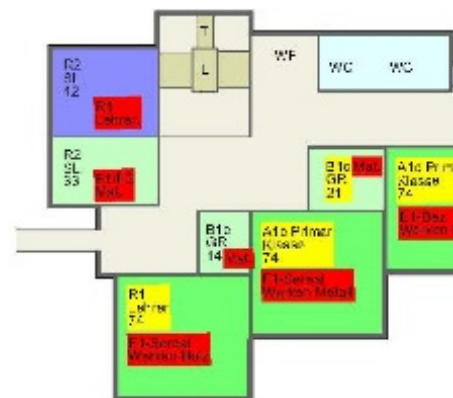


Zusammenstellung Umnutzung zu Werkzentrum

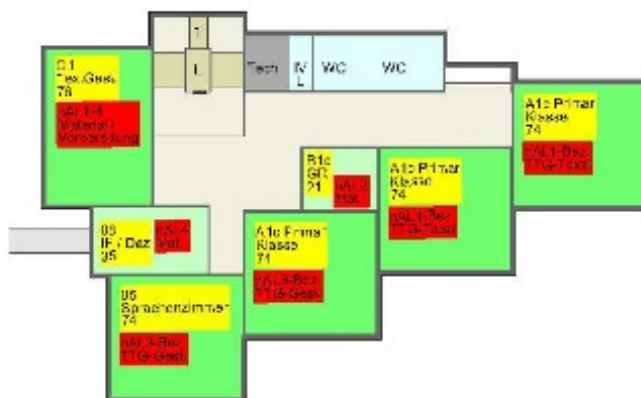
Untergeschoss



Erdgeschoss



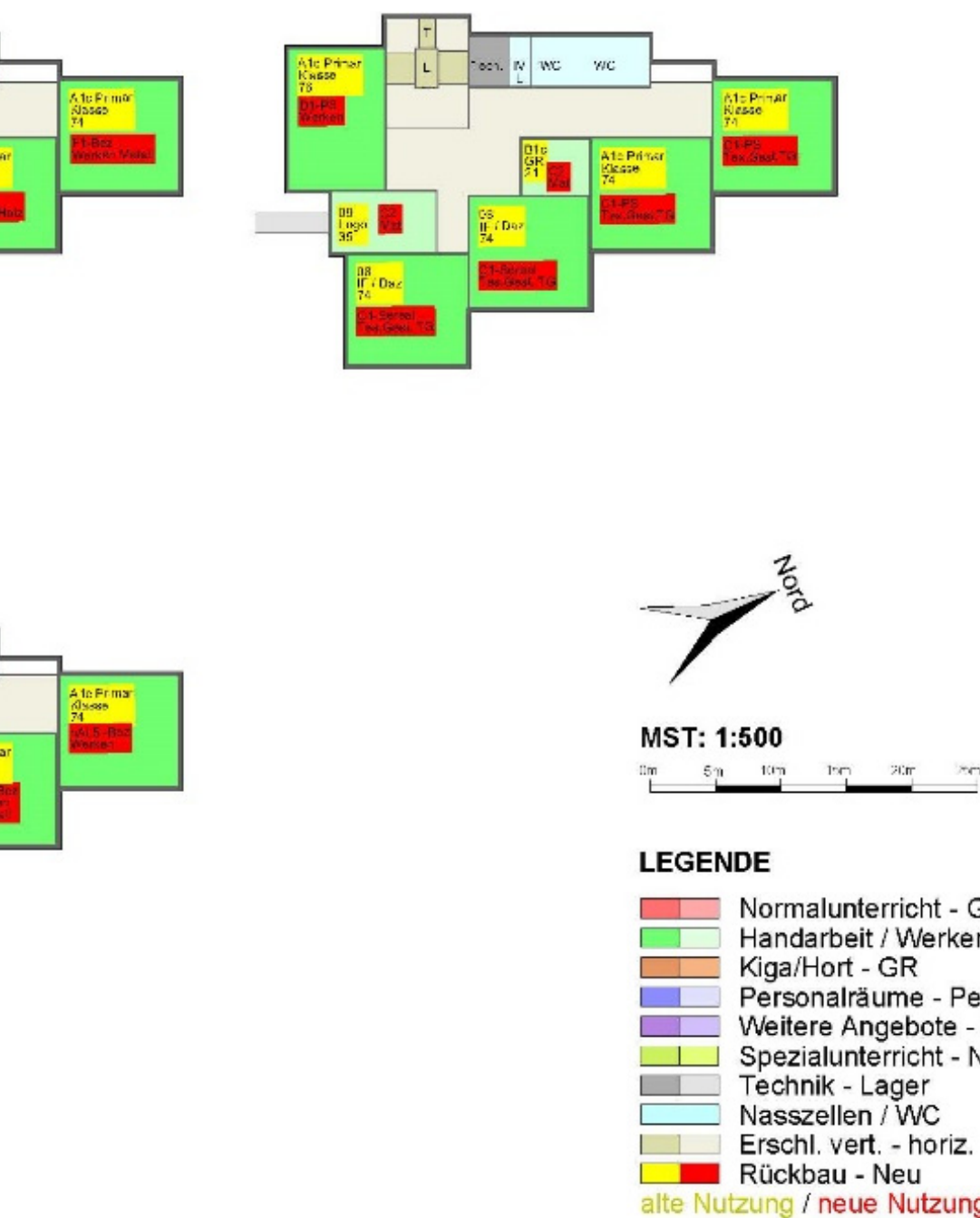
2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



1. Obergeschoss



Anhang E2: Variante 2a – Machbarkeit / Konzept

Situation



Liste Grundeigentümer
Kat.Nr. 508: 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. 5299: 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
SPECIAL
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

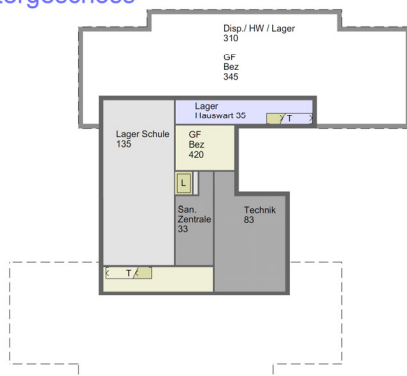


Neubau Doppelturnhalle siehe Variante 2b (dito)
Neubau Schulhaus 5 Bez

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

Abgebildet Var. 2b!
Var. 2a in Situation gespiegelt dargestellt.

1. Untergeschoss



Erdgeschoss



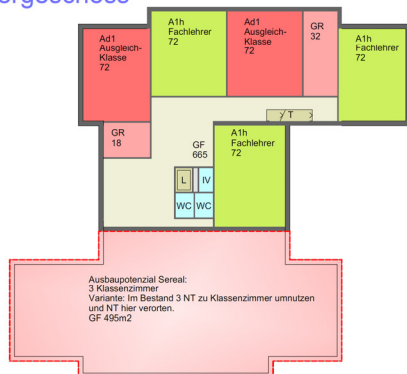
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

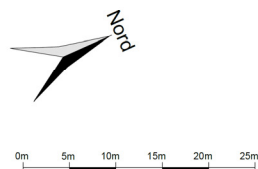


3. Obergeschoss



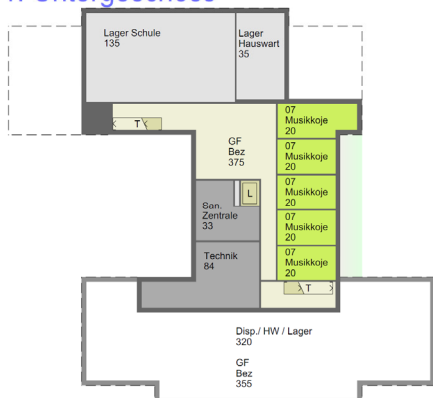
LEGENDE

| | |
|---|-------------------------------|
| | 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 | |



Neubau Schulhaus 6 Bez

1. Untergeschoss



Erdgeschoss



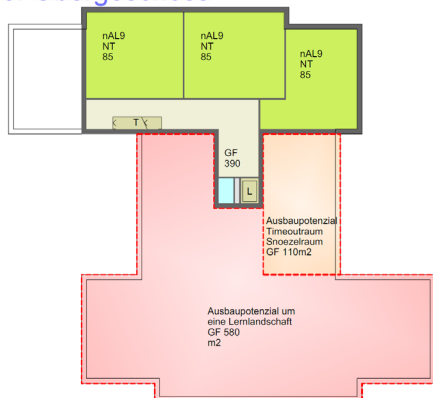
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

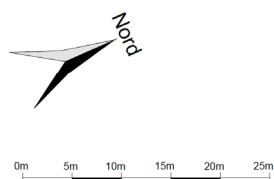


3. Obergeschoss



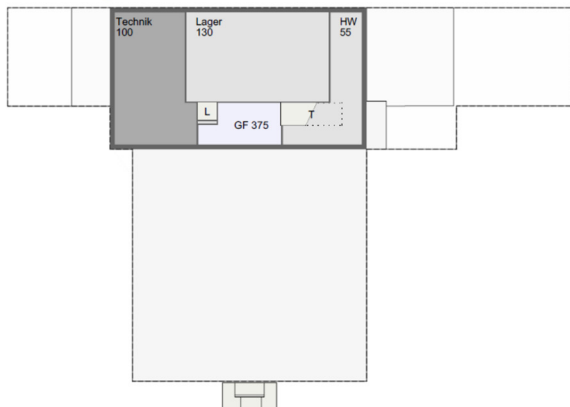
LEGENDE

- 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

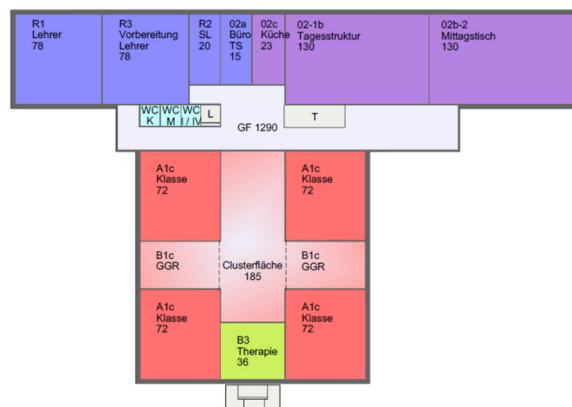


Neubau Schulhaus 7 PS

1. Untergeschoss



Erdgeschoss



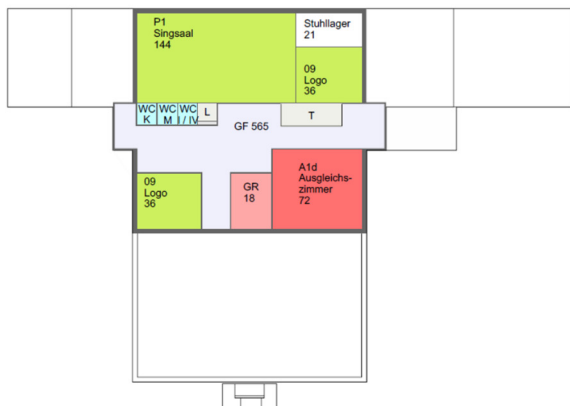
1. Obergeschoss



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. 5387: Anita Maria Geissmann
Kat.Nr. 4401: Einwohnergemeinde Wettingen
Kat.Nr. 5415: Einwohnergemeinde Wettingen

Schulhaus Margeläcker
Schuljahr 2021:
PS 11-4:
12 Klassen
1 EK
SEREAL:
6 Klassen Realschule
9 Klassen Sekundarschule
3 Kleinklassen Oberstufe
Jugendzentrum
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

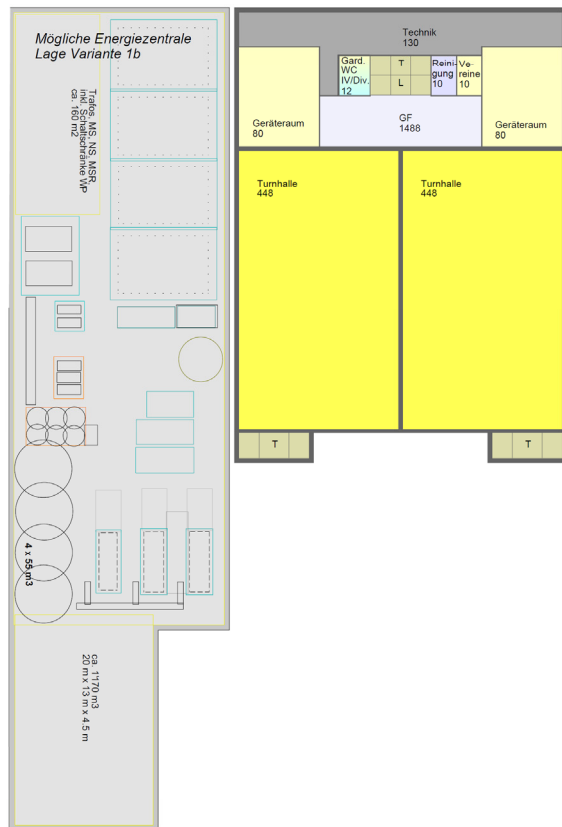
- Neubau / Erweiterung
- Rückbau
- Bestand
- Rasenspielfeld
- Allwetterplatz
- Sand- / Spielplatz
- Parkplatz Velo / Auto



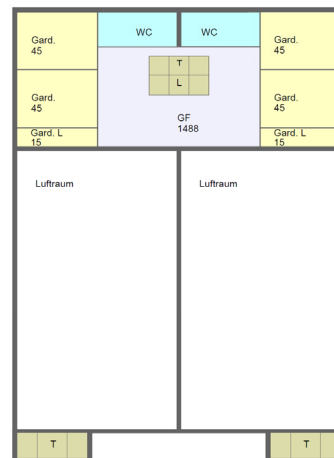
Grundrisse Neubauten siehe Anhang E2

Neubau Doppelturnhalle

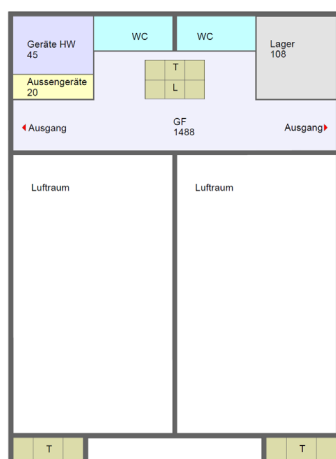
2. Untergeschoss



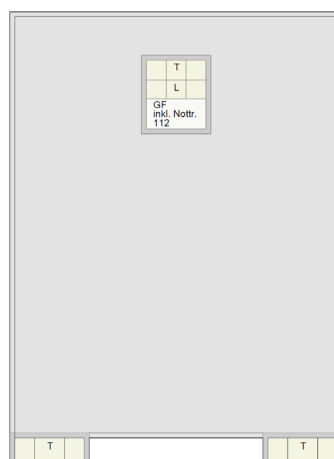
1. Untergeschoss



Erdgeschoss

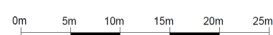


1. Obergeschoss/Dachaufsicht



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!

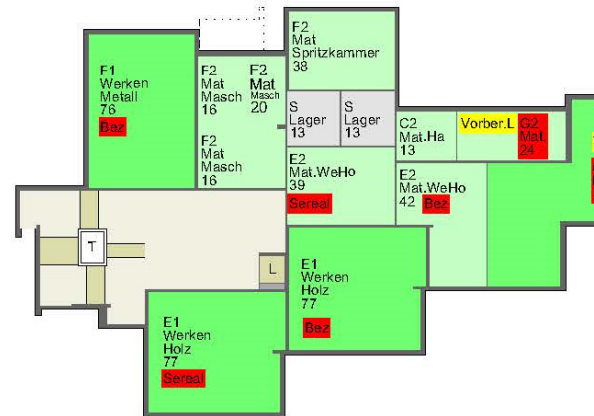
Anhang F1: Variante 3 - Umbauten + Umnutzungen

1. Untergeschoss

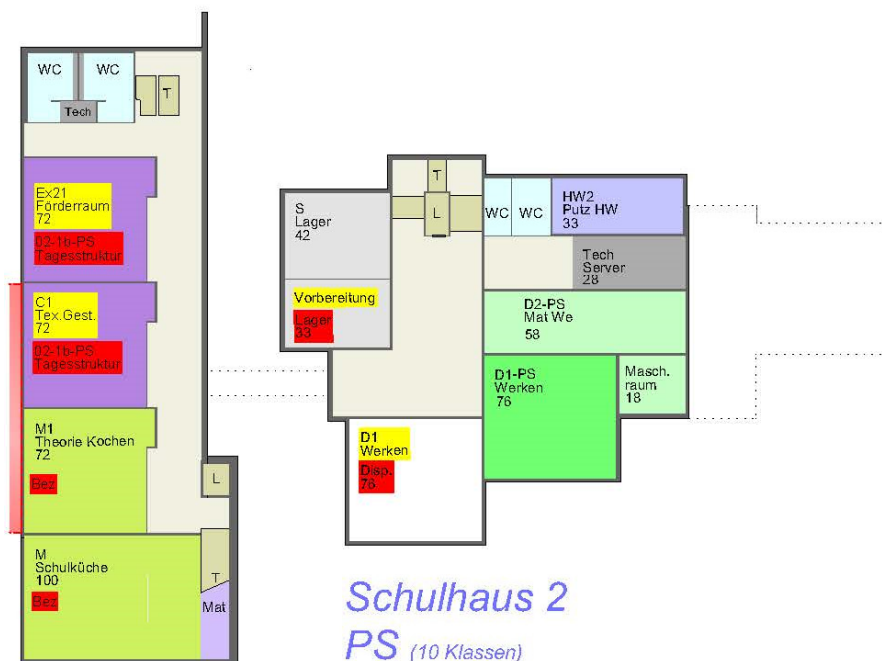
LEGENDE

| | |
|--|-------------------------------|
| | 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



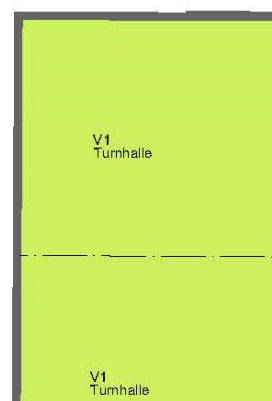
Schulhaus 1
Bez, Sereal, PS - Werker

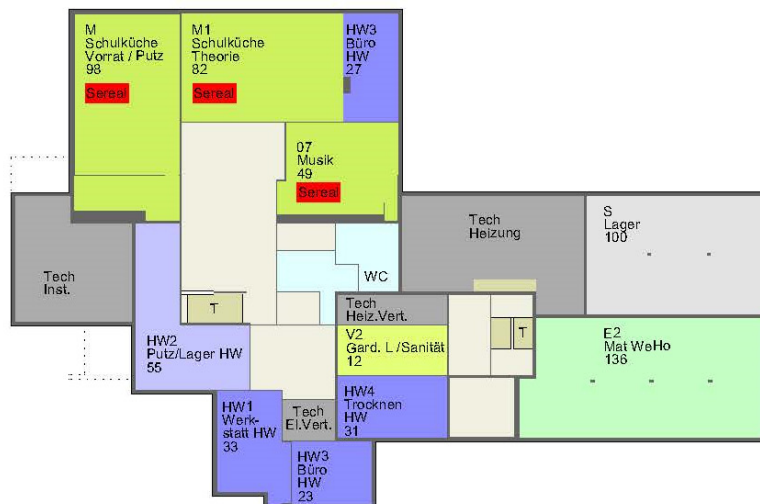


Schulhaus 2
PS (10 Klassen)

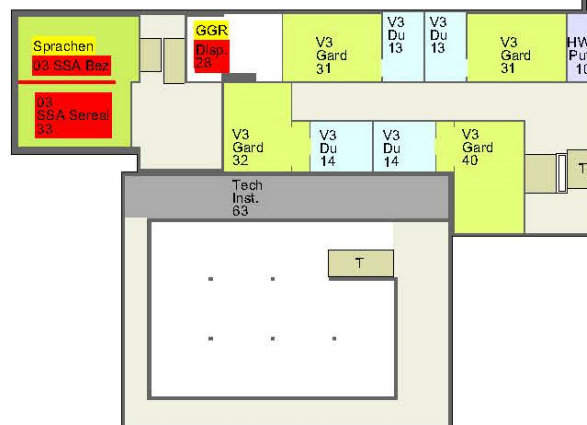
Schulhaus 3
PS (3 Klassen)

3-fach Turnhalle





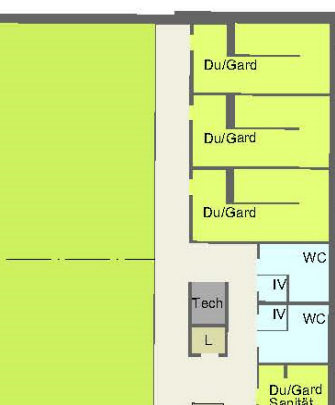
Spezialtrakt Allgemein



Turnhallentrakt

PS (1 Turnhalle)
Allgemein (1 T)

Schulhaus 4
Bez, Sereal, PS - Mittagstisch

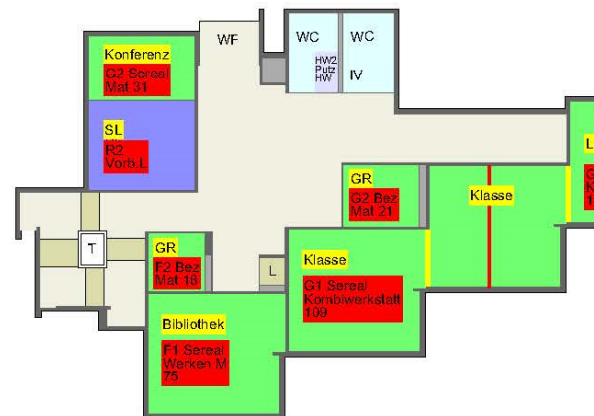
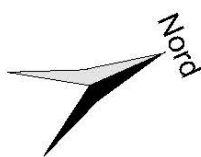


Erdgeschoss

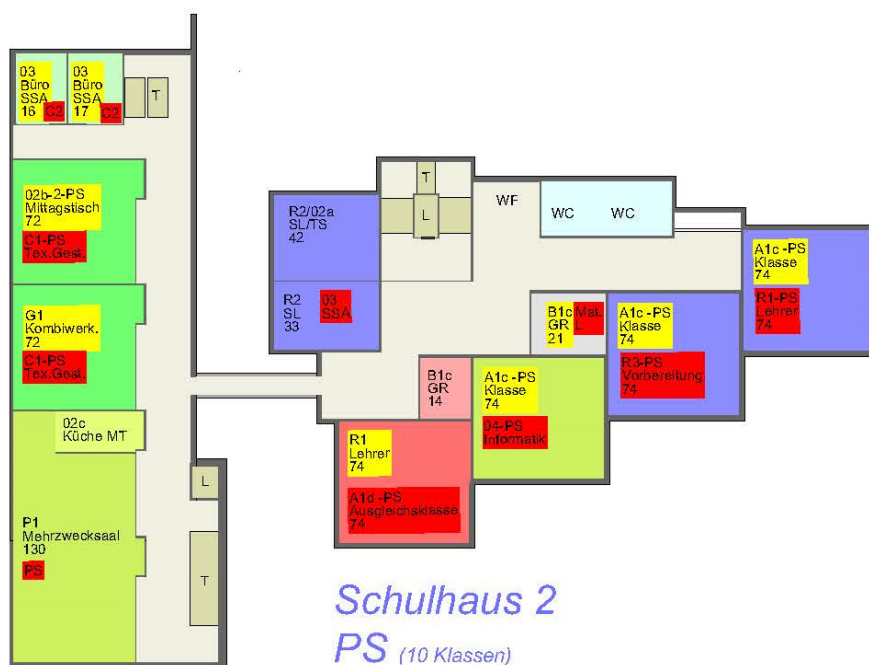
LEGENDE

| | |
|---|-------------------------------|
|  | 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

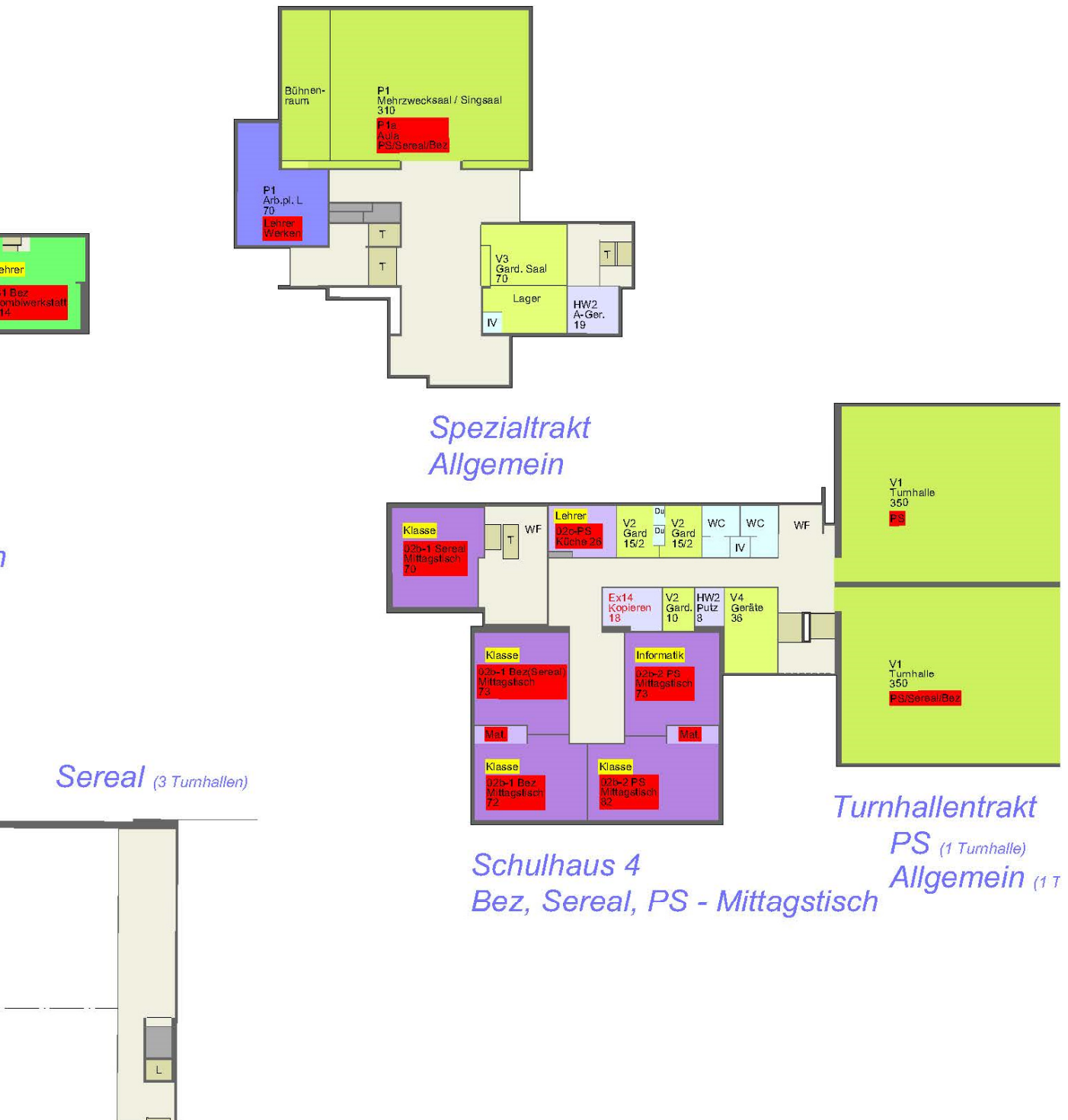


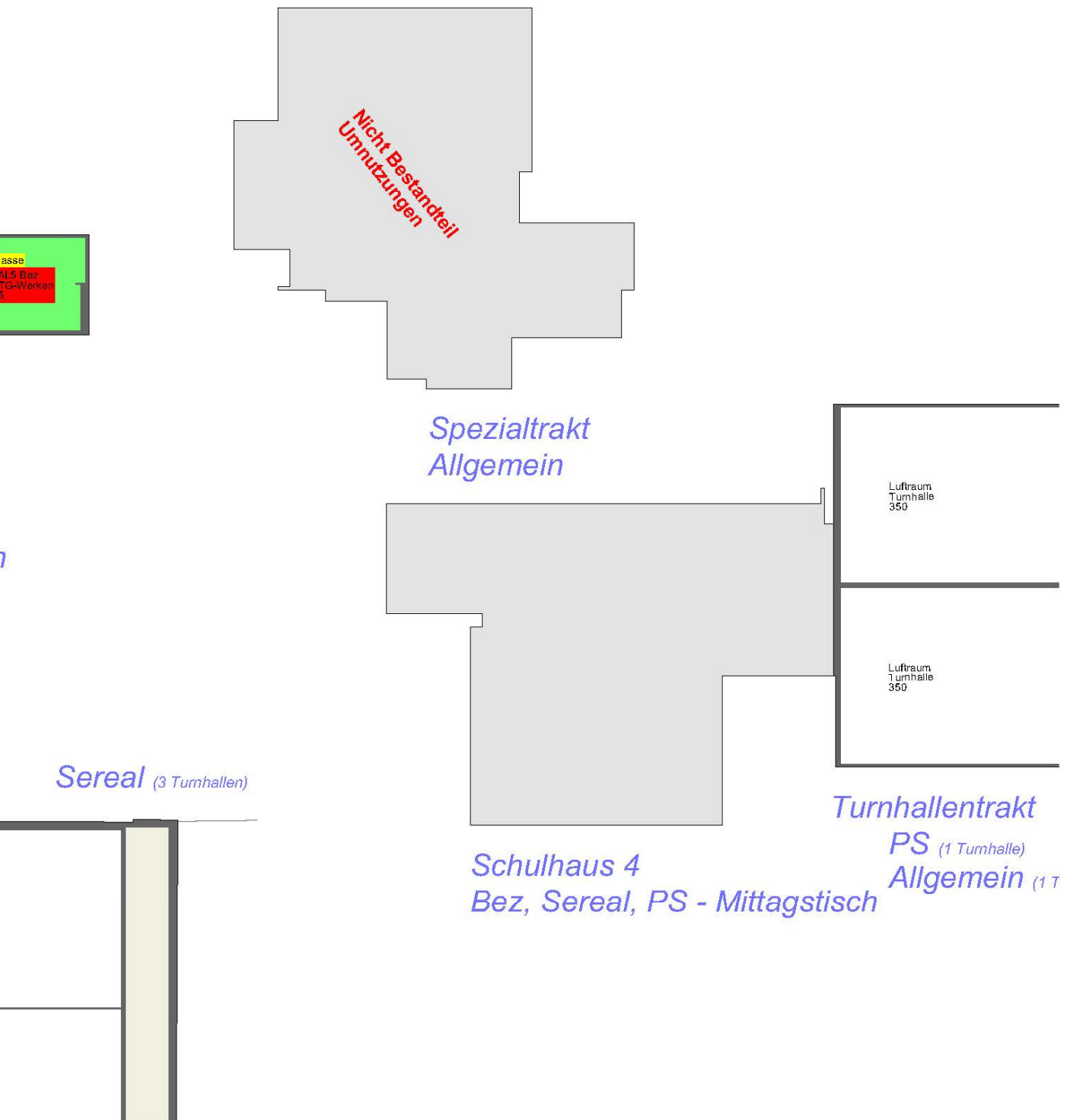
Schulhaus 1
Bez, Sereal, PS - Werken



Schulhaus 2
PS (10 Klassen)

Schulhaus 3
PS (3 Klassen)





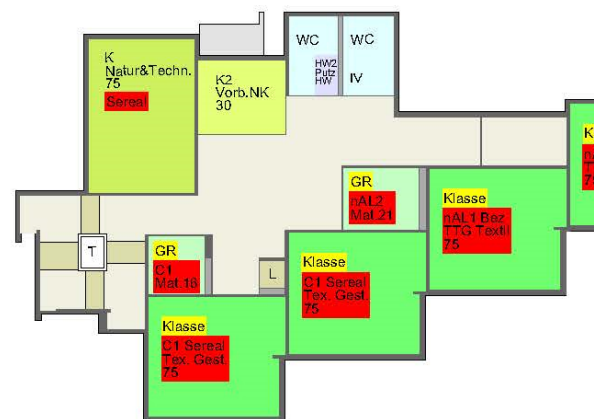
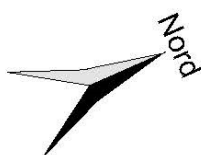
2. Obergeschoss

LEGENDE

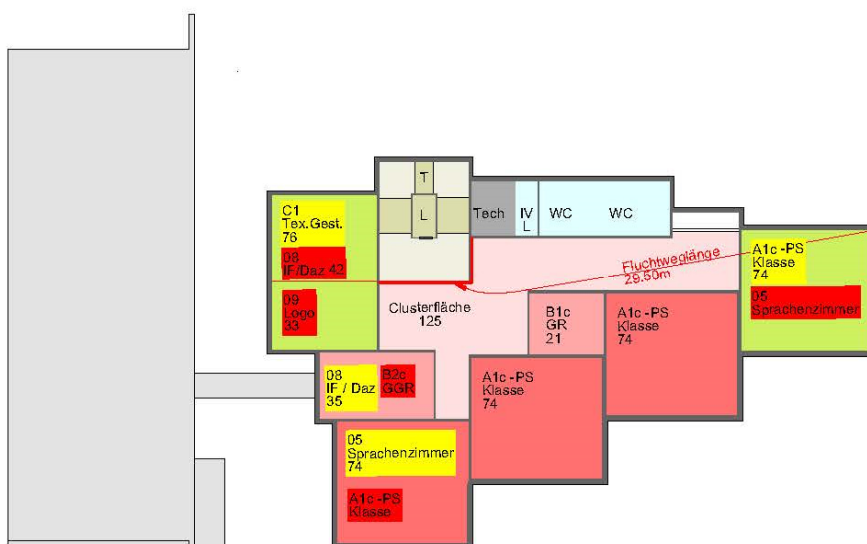
| | |
|---|-------------------------------|
| | Normalunterricht - GR |
| | Handarbeit / Werken - Matreal |
| | Kiga/Hort - GR |
| | Personalräume - Pers.bez. NR |
| | Weitere Angebote - NR |
| | Spezialunterricht - NR |
| | Technik - Lager |
| | Nasszellen / WC |
| | Erschl. vert. - horiz. |
| | Rückbau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

alte Nutzung / neue Nutzung

MST: 1:500

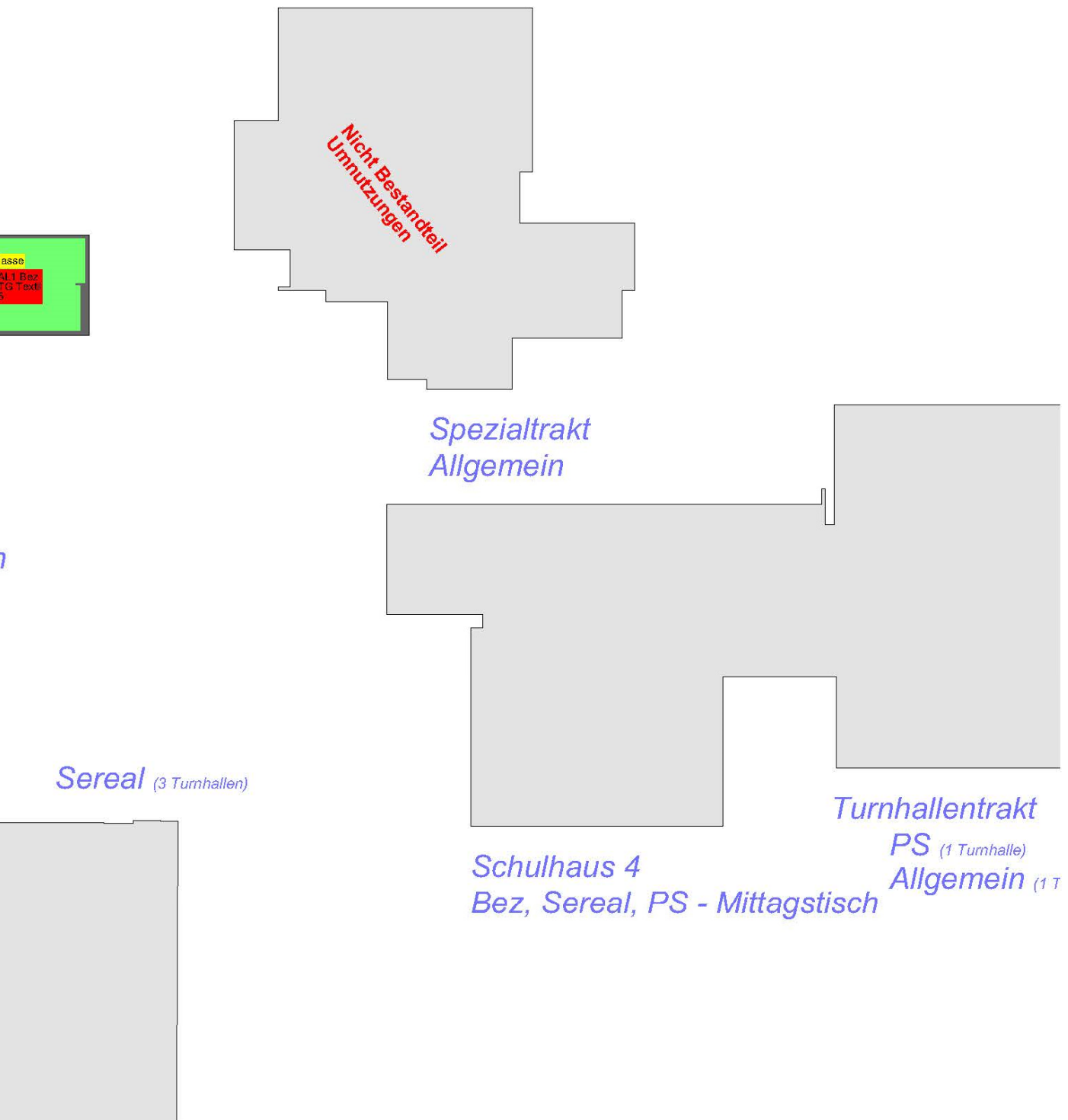


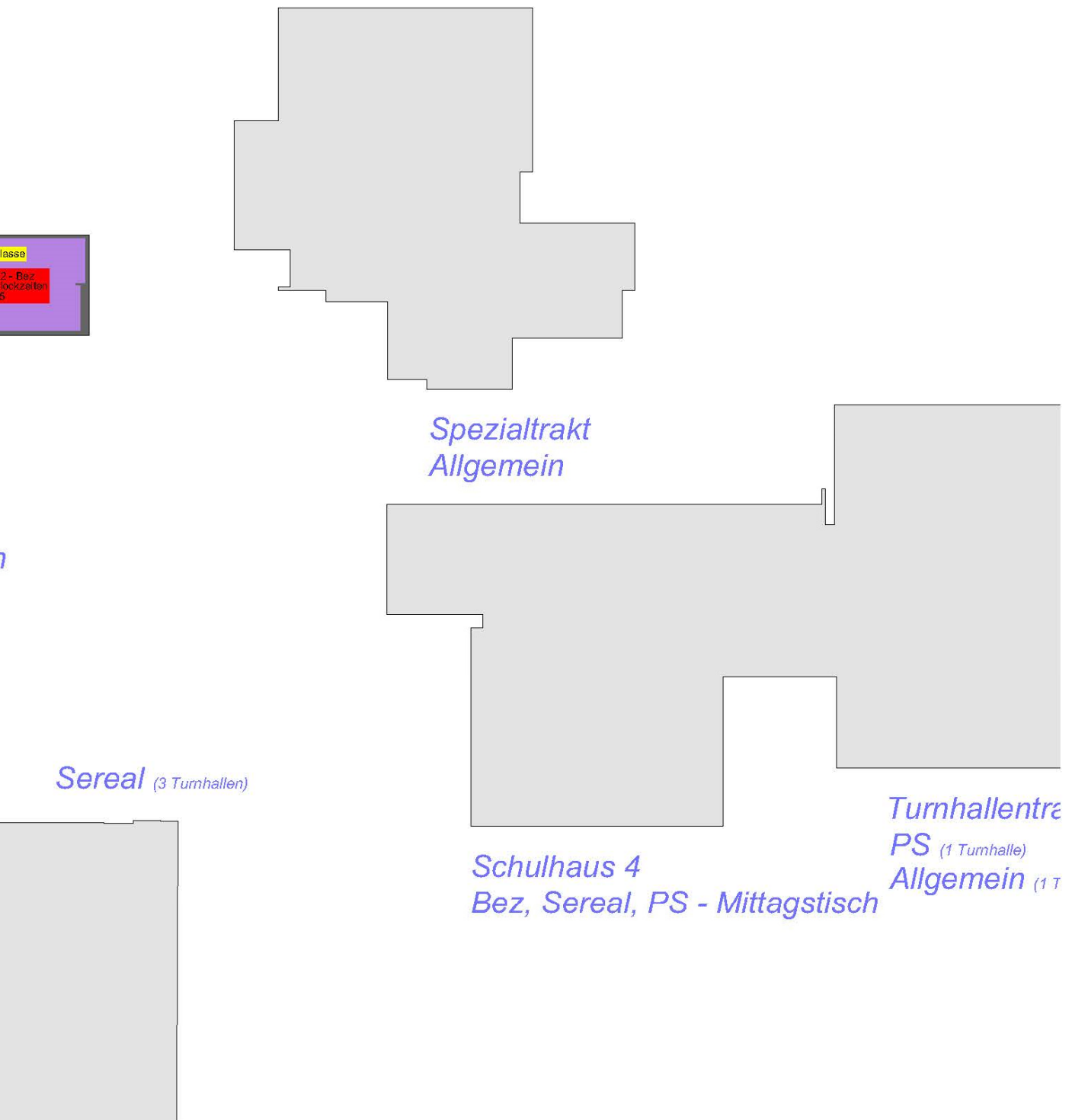
Schulhaus 1
Bez, Sereal, PS - Werken



Schulhaus 2
PS (10 Klassen)

Schulhaus 3
PS (3 Klassen)



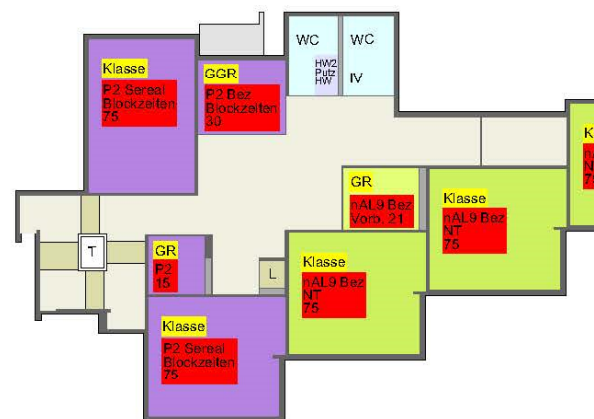
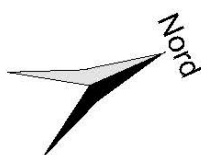


4. Obergeschoss

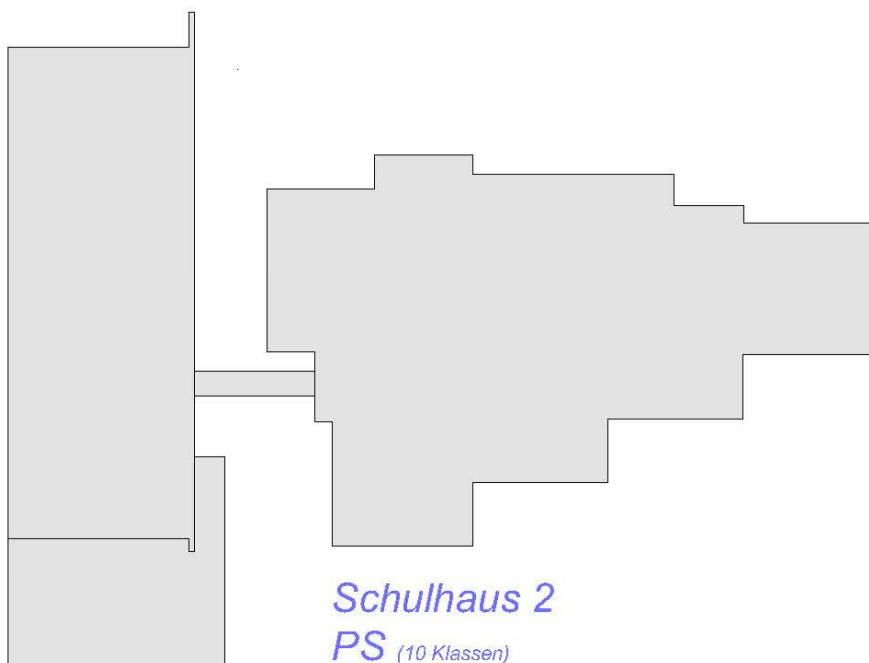
LEGENDE

| | |
|---|-------------------------------|
|  | 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

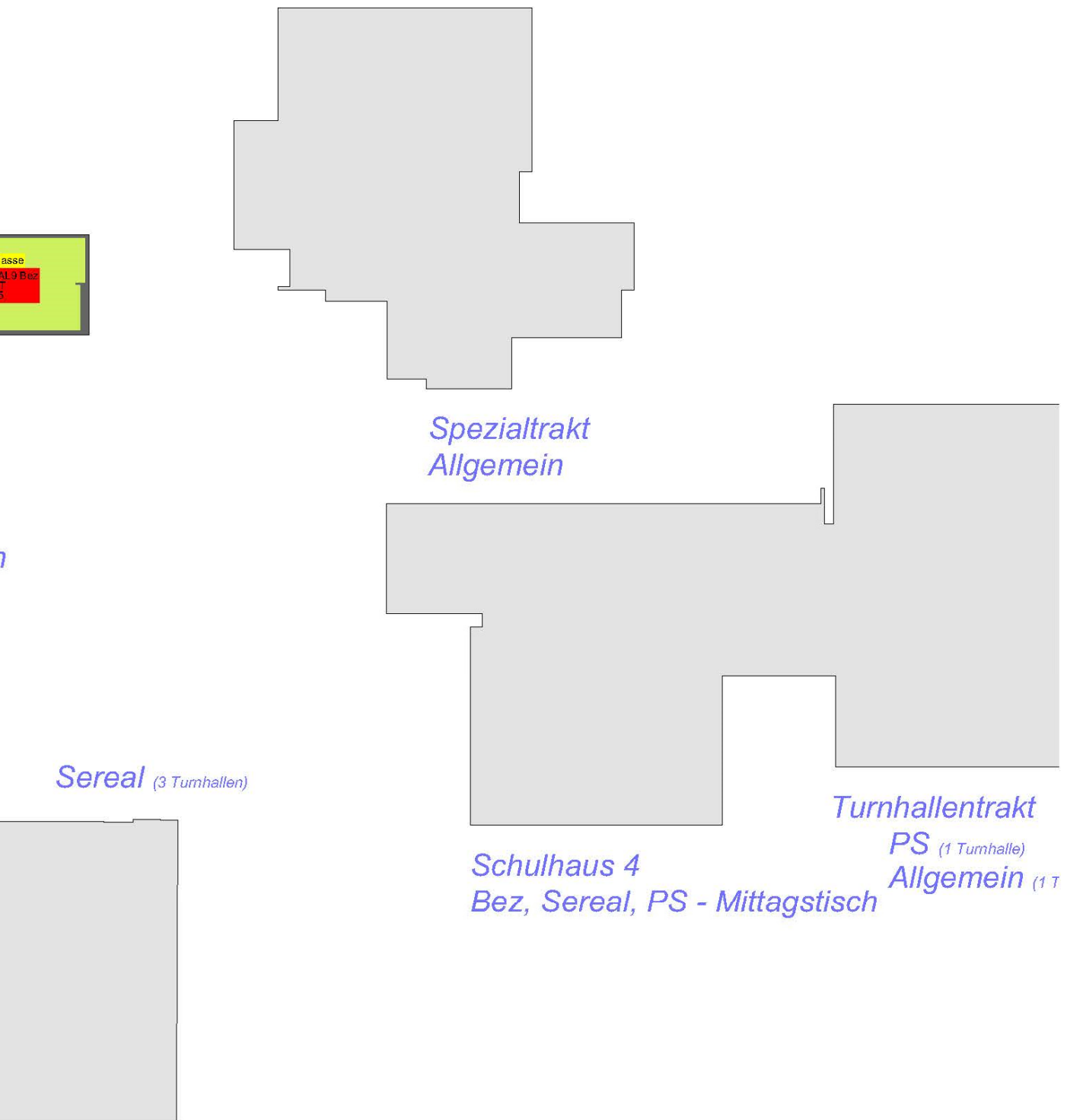


Schulhaus 1
Bez, Sereal, PS - Werken



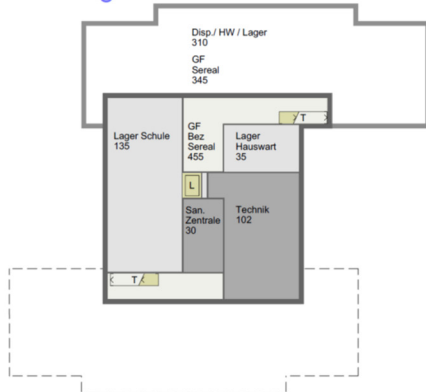
Schulhaus 2
PS (10 Klassen)

Schulhaus 3
PS (3 Klassen)



Neubau Schulhaus 5 Sereal

1. Untergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



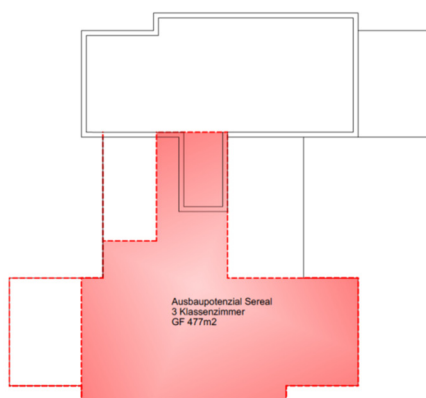
2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



4. Obergeschoss



LEGENDE BEZ / ALLGEMEIN:
alle Farben aufgehellt dargestellt!



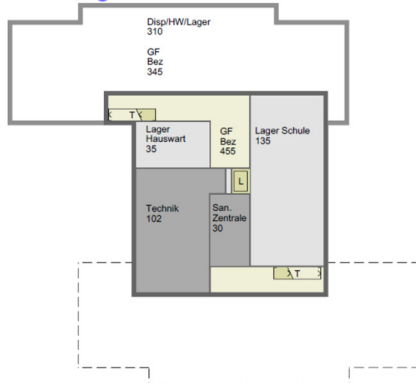
0m 5m 10m 15m 20m 25m

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

Neubau Schulhaus 6 Bez

1. Untergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



4. Obergeschoss



5. Obergeschoss



LEGENDE SEREAL / ALLGEMEIN:
alle Farben aufgeheilt dargestellt!



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 G: Grobkostenschätzung (±25%)

Variante 1a

«Neubau Bez»

Grobkostenschätzung +25%

| BAUKOSTEN | |
|----------------|--------------------------------|
| BKP 1 | Vorbereitungsarbeiten |
| | Altlasten |
| | Rückbau |
| BKP 2 | Neubau Schulhaus |
| | Neubau Kindergarten |
| | Tiefgarage |
| | Wärmeverbundzentrale |
| | Doppeltumhalle - Hallenvolumen |
| | Doppeltumhalle - Nebenräume |
| | Volumen Total Neubau |
| | Umbauten |
| | Sanierungen bis 2030 |
| | Sanierungen bis 2031-2040 |
| BKP 4 | Umgebung |
| | Umgebungsfläche |
| | Budget Bäume / Pflanzen |
| | Budget Ausstattung Umgebung |
| | Spielfeld |
| | Rasenpielfeld |
| | Altwetterplatz |
| 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) |
| | Provisionen |
| | 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 / Provisoren / Umzug / Diverses |
| Total |

Mehrkosten Optionen

| |
|---|
| Tagesschule Primar (zusätzliche Fläche) |
| Mensa Oberstufe |
| Snopzellen- und Time-out-Raum Oberstufe |
| Kunstrasen |
| unterirdische Parkierung (anstelle oberirdisch) |

| Margeläcker Bestand | | | | |
|------------------------------|--------------|-------|-------------|------------|
| Bemerkungen | Einheit/Anz. | Menge | CHF/Einheit | CHF |
| geschätzt, exkl. Sanierung | | 5% | | 150'000 |
| SIA 416 m3 | | | | |
| Abschätzung Cluster-Umbau | | | | |
| | | | | 3'000'000 |
| | | | | 6'669'000 |
| | | | | 14'175'000 |
| geschätzt, exkl. Sanierung | m2 | 500 | 150'000 | 270'000 |
| Annahme | | | 60'000 | |
| Annahme | | | 60'000 | |
| exkl. San. | | 5% | | 170'000 |
| geschätzt / Annahme | | | | 1'000'000 |
| CHF 27'494'154 | | | | |
| Anteil: 4'961'790 exkl. San. | | 10.0% | | 496'179 |
| Annahme | | | | 1'000'000 |
| | | | | 200'000 |
| | | | | 9'667 |
| CHF 29'200'000 | | | | |

Neubau Primarschule

| Bemerkungen |
|----------------------|
| Annahme dito N |
| kein Rückbau |
| SH 5 Anteil Serie |
| SH 5 Anteil Bez |
| SH 6 Bez |
| keine |
| nicht enthalten |
| geschätzt |
| Annahme |
| sowie Spiel- und Sa |
| geschätzt |
| Anteil: 65' |
| Zügelin Bez (An |
| ca. |
| ca. |
| ca. |
| Zusätzl. Kosten / An |
| siehe Bericht |
| Disponibles Vo |

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 | 26'100'000 | - |
| 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

[illegible]

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

Variante 1b

«Neubau Bez auf Rasenspielfeld»

Grobkostenschätzung +25%

| BAUKOSTEN | |
|----------------|--------------------------------|
| BKP 1 | Vorbereitungsarbeiten |
| | Altlasten |
| | Rückbau |
| BKP 2 | Neubau Schulhaus |
| | Neubau Kindergarten |
| | Tiefgarage |
| | Wärmeverbundzentrale |
| | Doppeltumhalle - Hallenvolumen |
| | Doppeltumhalle - Nebenräume |
| | Volumen Total Neubau |
| | Umbauten |
| | Sanierungen bis 2030 |
| | Sanierungen bis 2031-2040 |
| BKP 4 | Umgebung |
| | Umgebungsfläche |
| | Budget Bäume / Pflanzen |
| | Budget Ausstattung Umgebung |
| | Spieleplatz |
| | Rasenspielfeld |
| | Altwetterplatz |
| 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) |
| | Provisionen |
| | 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 |
| Snopzellen- und Time-out-Raum Oberstufe |
| Kunstrasen |
| unterirdische Parkierung (anstelle oberirdisch) |

| Margeläcker Bestand | | | | |
|------------------------------|--------------|-------|-------------|------------|
| Bemerkungen | Einheit/Anz. | Menge | CHF/Einheit | CHF |
| geschätzt, exkl. Sanierung | | 5% | | 150'000 |
| SIA 416 m3 | | | | |
| Abschätzung Cluster-Umbau | | | | |
| | | | | 3'000'000 |
| | | | | 6'669'000 |
| | | | | 14'175'000 |
| geschätzt, exkl. Sanierung | m2 | 500 | 150'000 | 270'000 |
| Annahme | | | 60'000 | |
| Annahme | | | 60'000 | |
| geschätzt / Annahme | | | | |
| | | 5% | | 170'000 |
| geschätzt / Annahme | | | | |
| | | | | 1'000'000 |
| CHF 27'494'154 | | | | |
| Anteil: 4'961'790 exkl. San. | | 10.0% | | 496'179 |
| Annahme | | | | 1'000'000 |
| | | | | 200'000 |
| | | | | 9'667 |
| CHF 29'200'000 | | | | |

Neubau Primarschule

| Bemerkungen |
|----------------------|
| Annahme dito N |
| kein Rückbau |
| SH 5 Anteil Sere |
| SH 5 Anteil Bez |
| SH 6 Bez |
| keine |
| nicht enthalten |
| geschätzt |
| Annahme |
| sowie Spiel- und Sa |
| geschätzt |
| Anteil: 66' |
| Zügeln Bez (An |
| ca. |
| ca. |
| ca. |
| Zusätzl. Kosten / An |
| siehe Bericht |
| Disponibles Vo |

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 | 26'100'000 | - |
| 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

| Neubau Oberstufe | | | | | |
|------------------|--------|--|-------------------------|------------------------|--|
| Einheit/Anz. | Menge | CHF/Einheit | CHF | | |
| | 5% | | 2'210'000 1'000'000 | | |
| Masterplanung | | | | | |
| SIA 416 m3 | 9'800 | 900 | 0'020'000 | | |
| SIA 416 m3 | 15'300 | 900 | 13'770'000 | | |
| SIA 416 m3 | 24'100 | 900 | 21'690'000 | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| SIA 416 m3 | 49'200 | | | | |
| | | | | | |
| m2 | 13'160 | 3'950'000 400'000 400'000 200'000 | 6'850'000 | | |
| m2 | 4050 | 1'200'000 | | | |
| m2 | 2495 | 700'000 | | | |
| m2 | 19'645 | | | | |
| | 5% | | 2'720'000 4'762'100 | | |
| GF m2 | 13'606 | 4'762'100 | | | |
| | | | | | |
| | 8.1% | | 61'822'100 5'007'590 | | |
| CHF | | | | 66'829'690 | |
| 929'690 | 10.0% | | 6'682'969 - | | |
| nahme) | | | 750'000 37'341 | | |
| CHF | | | | 74'300'000 | |
| | | | | | |
| 74'300'000 | | | | | |
| | | | | | |
| 74'300'000 | | | | | |
| | | | | | |
| SIA 416 m3 | 1'000 | 1'000 | 1'000'000 | | |
| SIA 416 m3 | 7'740 | 1'200 | 9'300'000 | | |
| SIA 416 m3 | 600 | 1'200 | 700'000 | | |
| ahme | m2 | 4'050 | 250 | 1'000'000 2'300'000 | |
| | | | | | |
| lumen: | UG | SH 5 | 1035m3 | | |
| | UG | SH 6 | 1035m3 | | |
| | | | | | |
| 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

[illegible]

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

Variante 2b

«Neubau Bez auf Rasenspielfeld und PS auf Zirkuswiese»

Grobkostenschätzung +25%

| BAUKOSTEN | |
|----------------|--------------------------------|
| BKP 1 | Vorbereitungsarbeiten |
| | Altlasten |
| | Rückbau |
| BKP 2 | Neubau Schulhaus |
| | Neubau Kindergarten |
| | Tiefgarage |
| | Wärmeverbundzentrale |
| | Doppeltumhalle - Hallenvolumen |
| | Doppeltumhalle - Nebenräume |
| | Volumen Total Neubau |
| | Umbauten |
| | Sanierungen bis 2030 |
| | Sanierungen bis 2031-2040 |
| BKP 4 | Umgebung |
| | Umgebungsfläche |
| | Budget Bäume / Pflanzen |
| | Budget Ausstattung Umgebung |
| | Spieleplatz |
| | Rasenspielfeld |
| | Altwasserplatz |
| 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 |
| Snoozelen- und Time-out-Raum Oberstufe |
| Kunstrasen |
| unterirdische Parkierung (anstelle oberirdisch) |

| Margeläcker Bestand | | | | |
|---|--------------|-------|-------------|-----------------------|
| Bemerkungen | Einheit/Anz. | Menge | CHF/Einheit | CHF |
| geschätzt, exkl. Sanierung | | 5% | | 200'000 |
| SIA 416 m3 | | | | |
| Umbau zu Wertzentrum aufwendig | | | | 4'000'000 |
| | | | | 6'669'000 |
| | | | | 14'175'000 |
| geschätzt, exkl. Sanierung | m2 | 500 | 150'000 | 270'000 |
| Annahme | | | 60'000 | |
| Annahme | | | 60'000 | |
| geschätzt / Annahme | | | | 1'000'000 |
| Anteil: 6'150'890 exkl. San. 10.0% | | | | |
| z.B. «Ausstattung Werkräume» übergangsweise | | | | |
| | | | | 2'000'000 |
| | | | | 200'000 |
| | | | | 1'657 |
| | | | | CHF 31'500'000 |

| Neubau Primarschule | | | | |
|---|--------------|--------|-------------|-----------------------|
| Bemerkungen | Einheit/Anz. | Menge | CHF/Einheit | CHF |
| kein Rückbau | | 5% | | 730'000 |
| SH 7 PS | SIA 416 m3 | 16'300 | 900 | 14'670'000 |
| keine Kindergärten auf Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese | | | | |
| keine | | | | |
| nicht enthalten | | | | |
| SIA 416 m3 16'300 | | | | |
| geschätzt | m2 | 3'075 | 920'000 | 1'170'000 |
| Fläche siehe Neubaupotenzia | | | 50'000 | |
| | | | 100'000 | |
| | m2 | 350 | 100'000 | |
| | m2 | 3'425 | | |
| | | 5% | | 830'000 |
| geschätzt | GF m2 | 4'225 | 1'478'750 | 1'478'750 |
| keine Kindergärten auf Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese | | | | |
| Anteil: 20'407'929 10.0% | | | | |
| Zügeln PS | | | | |
| | | | | 250'000 |
| | | | | 1'278 |
| | | | | CHF 22'700'000 |

| Bemerkungen |
|---------------------|
| Annahme dito N |
| kein Rückbau |
| SH 5 Bez |
| SH 6 Bez |
| keine |
| nicht enthalten |
| geschätzt |
| Annahme |
| sowie Spiel- und Sa |
| geschätzt |
| Zügeln Bez (An |

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 | 26'100'000 | - |
| Neubau Oberstufe | 36'600 | 50'000'000 | - |
| Total | 65'800 | 97'256'000 | 20'844'000 |

Legende:

reine Sanierung (QC)

Disponibles Vo

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

[illegible]

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

Variante 3

«Neubau Bez und Sereal auf Zirkuswiese»

Grobkostenschätzung +25%

| BAUKOSTEN | |
|----------------|--------------------------------|
| BKP 1 | Vorbereitungsarbeiten |
| | Altlasten |
| | Rückbau |
| BKP 2 | Neubau Schulhaus |
| | Neubau Kindergarten |
| | Tiefgarage |
| | Wärmeverbundzentrale |
| | Doppeltumhalle - Hallenvolumen |
| | Doppeltumhalle - Nebenräume |
| | Volumen Total Neubau |
| | Umbauten |
| | Sanierungen bis 2030 |
| | Sanierungen bis 2031-2040 |
| BKP 4 | Umgebung |
| | Annahmefläche |
| | Budget Bäume / Pflanzen |
| | Budget Ausstattung Umgebung |
| | Spielfeld |
| | Rasenpielfeld |
| | Altwasserplatz |
| 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) |
| | Provisionen |
| | 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 |
| Snopzellen- und Time-out-Raum Oberstufe |
| Kunstrasen |
| unterirdische Parkierung (anstelle oberirdisch) |

| Margeläcker Bestand | | | | |
|---|--------------|-------|-------------|-------------------|
| Bemerkungen | Einheit/Anz. | Menge | CHF/Einheit | CHF |
| geschätzt, exkl. Sanierung | | 5% | | 350'000 |
| SIA 416 m3 | | | | |
| Umbau zu Werkzentrum + PS sehr aufwändig | | | | 7'000'000 |
| | | | | 6'669'000 |
| | | | | 14'175'000 |
| geschätzt, exkl. Sanierung | m2 | 500 | 150'000 | 270'000 |
| Annahme | | | 60'000 | |
| Annahme | | | 60'000 | |
| Annahme | | | - | |
| | | 5% | | 380'000 |
| geschätzt / Annahme | | | | 1'000'000 |
| | | | | 29'844'000 |
| | | 8.1% | | 2'417'364 |
| | | | CHF | 32'261'364 |
| Anteil: 9'729'000 exkl. San. | | 10.0% | | 972'900 |
| z.B. «Ausstattung Werkräume» übergangsweise | | | | 2'000'000 |
| | | | | 200'000 |
| | | | | -34'264 |
| | | | CHF | 35'400'000 |

| Neubau Primarschule | |
|---------------------|--|
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

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 | 26'100'000 | - |
| 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

[illegible]

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. | 1.0 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 | 0.00 | 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 | 0.00 | 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 |

Ausschnitt

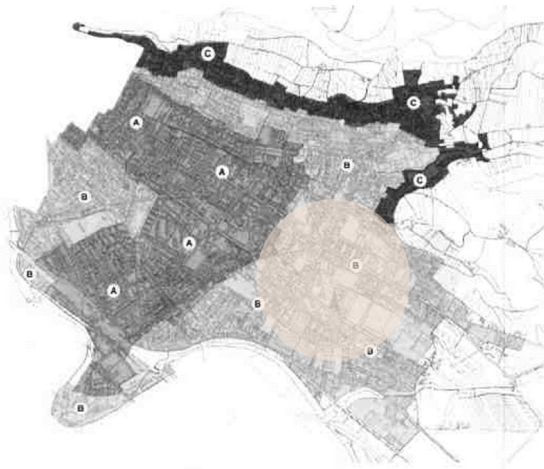


Abbildung: Standorttypenplan, Stand 17.11.2016 (Beschluss Einwohnerrat)

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 | 0 | | |
| KIK-Zimmer | A1g | 0 | | |
| Total | | | 13 | 52 |

| | Funktion | Anzahl |
|--------------------------|-----------|----------|
| Musikschule / Musikköjen | 07 | 6 |

| | 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 |

IST SJ 20/21

gemäss Masterplanung, Seite 22

6 Real, 9 Sek

12 PS

3 KK

1 EK

IST SJ 20/21

gemäss Masterplanung, Seite 22

1

Seite 144 von 150

Anhang J1: kommunale Schutzobjekte

| 9.4.1 Geschützte Einzelbauten (kommunale Schutzobjekte, § 28 BNO-E) | | | | | | |
|---|----------------|--------------------------|---|--------------|------------|-----------------|
| Nr. | | Adresse | Objekt | Parz. Nr. | Vers. Nr. | Bauinventar-Nr. |
| G ¹ | V ¹ | | | | | |
| 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. | | Adresse | Objekt | Parz. Nr. | Vers. Nr. | Bauinventar-Nr. |
| G ² | V ² | | | | | |
| E1 | E1 | Alberich Zwyssig-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 Zwyssig-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 |

Situationsplan



Massstab 1:2500

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.

Bau- und Nutzungsgeschichte

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 Maiäcker, 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 Erstellung 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 Umgebungserneuerung von Nr. 6. 2013 wurde die Nr. 6 und 8 umgebaut und aufgestockt.

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

Abbildungen



Margelstrasse 4, Ansicht von Südosten, 25.09.2014.

vestigia GmbH . Zürich . www.vestigia.ch

BA40459219

Bauinventar Aargau
Wettingen AG

BA40459219

Schulhaus Margeläcker



Margelstrasse 8, Ansicht von Osten, 25.09.2014.



Margelstrasse 6, Ansicht von Westen, 31.07.2014.



Margelstrasse 4, Ansicht von Nordwesten, 31.07.2014.

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 Neujaarsblätter. 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

Anhang K: Kosten Verfahren

Die Kostenangaben stellen ungefähre Kosten dar!

Definition Verfahren / Auszüge SIA

| Beschaffungsformen | | | | |
|--------------------|---------------------------------------|----------------|---|--|
| Verfahrensarten* | lösungsorientierte Beschaffungsformen | | leistungsorientierte Beschaffungsformen | |
| | Wettbewerb | Studienauftrag | Leistungsangebote | |
| | | | funktionale Leistungsangebote | Leistungsangebote über detailliertes Pflichtenheft |
| | | | | |
| offen | x | – | x | x |
| selektiv | x | x | x | x |
| Einladung | x | x | x | x |
| freihändig | 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 | | Gesamt-leistungs-wettbewerb | Planungsstudie | | Gesamt-leistungs-studie | | |
| | Ideen-wettbewerb | Projekt-wettbewerb | | Ideenstudie | Projektstudie | | | |
| Auftrag/Folgeauftrag/Zuschlag | ohne/mit | mit | mit | ohne | mit | ohne | mit | mit |
| Preissumme/Entschädigung (gem. Art. 17) | 3x Aufwand | 2x Aufwand | 1,5x Aufwand | 100% Aufwand | 80% Aufwand | 100% Aufwand | 80% Aufwand | 50% Aufwand |
| | Gesamtpreissumme | | | Pauschalentschädigung pro Teilnehmer | | | | |
| Rangierung | Rangierung, Ermittlung des Gewinners | | | keine Rangierung, Ermittlung des Gewinners | | | | |

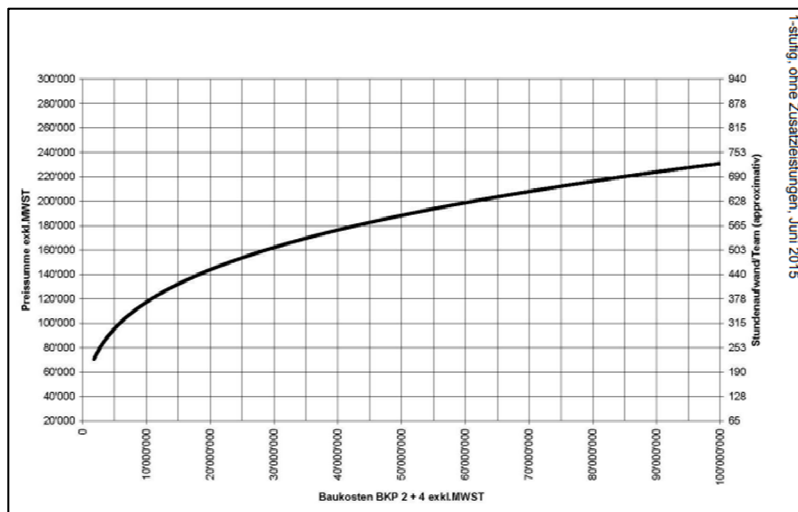
Auszug Anhang SIA 143, ... Verfahrensarten

Abschätzung Planeraufwand Planung Vor- und Bauprojekt

| | Honorar- Ordnung | Annahme 'aufw .best. Baukosten' inkl. Honorar und MwSt. | ermitteltes Honorar | ermitteltes Honorar |
|-----------------|---------------------|--|------------------------|------------------------|
| Planer | | | VP | BP inkl. Bewillig. |
| Architekt | SIA 102 | 12'400'000.00 (Kreditsumme) | 837'600.00 | 2'187'100.00 |
| Bauingenieur | SIA 103 | 3'488'000.00 (Annahme: ~12%) | 99'800.00 | 399'000.00 |
| Landschaftsarch | SIA 105 | 5'600'000.00 BKP 4 exkl. MwSt. | 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. MwSt. | 1'253'600.00 | 3'327'300.00 |
| Rundung | | | -5'000.00 | 3'000.00 |
| Total | | inkl. MwSt. | 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: | 5% 5% | 13'000 |
| | Vertiefte Bearbeitung, Möblierbarkeit | min. 5% 5% | 13'000 |
| | Vertiefte Bearbeitung, Konstruktion / Materialwahl | min. 10% 15% | 38'000 |
| | Visualisierung | min. 5% 10% | 25'000 |
| | Zusätzliche detaillierte Flächenberechnungen | min. 5% 5% | 13'000 |
| | Leistungen Ingenieure/Spezialisten: pro Disziplin | 5 - 20% 20% | 51'000 |
| | Darstellung von Etappierungen | min. 5% 5% | 13'000 |
| | Mehrstufige Wettbewerbe | 30 - 80% 60% | 152'000 |
| | Grobkostenschätzung | min. 10% 15% | 38'000 |
| | Weitere Zusatzleistungen | Energiezentrale 15% | 38'000 |
| Total Zusatzleistungen | | | 155% |
| | | | 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 | |
| | Kanalaufnahmen | 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 | |
| 72'500.00 | | | | | |
| 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 | 1'350'000.00 |
| | Total Vorprojekt inkl. MwSt. | | | | |
| Bauprojekt | Total Bauprojekt mit KV | | | | 3'600'000.00 |
| Begleitung | Projektbegleitung | | | 80'000.00 | 268'500.00 |
| | Bauherrenkosten | 3% | | 148'500.00 | |
| | Kostenplaner | | | 40'000.00 | |
| | Total Baubegleitung inkl. MwSt | | | | |
| Nebenkosten | Erstellung Weisung | | | 4'000.00 | 14'000.00 |
| | Druckkosten | | | 4'000.00 | |
| | Pläne / Kopien | | | 6'000.00 | |
| | Total Weisung inkl. MwSt | | | | |
| Unvorhergesehenes | ca. 5% der voraussichtl. Kosten + Rundung | | | | 267'000.00 |
| GESAMTKOSTEN VOR- UND BAUPROJEKT | | | | | 5'500'000.00 |
| GESAMTKOSTEN STUDIENAUFTRAG inkl. VOR- und BAUPROJEKT BIS BAUKREDIT | | | | | 6'870'000.00 |