

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

Gemeinde Wohlen, Gemeinderat, Kapellstrasse 1, 5610 Wohlen
Telefon 056 619 92 05, gemeinderat@wohlen.ch, www.wohlen.ch

18. November 2024

Antwort zur Anfrage 15132 betreffend Schulhaus Zweckbau Halde

Geschäftsnummer:	15132
Anfragesteller:	Manfred Breitschmid, SVP
Eingang:	14. November 2024

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der Aktualität mit den anstehenden Referendumsabstimmungen vom 24. November 2024 zur Thematik der Schulraumplanung beantwortet der Gemeinderat die Anfrage umgehend wie folgt:

Frage 1

Hat der Gemeinderat nach 30 Jahren in Betrieb (Zweckbau Halde) eine Erfahrungsauswertung vorgenommen? Die Ergebnisse in der Standortstrategie Schulraumplanung und zukünftigen Bauten berücksichtigt? Wenn ja, wie waren die Ergebnisse? Wenn nein, weshalb wurde keine Auswertung vorgenommen?

Antwort

Wie allgemein bekannt ist, wird der Pavillon Halde im Rahmen des Bauprojekts Halde abgebrochen (siehe auch Vorlage 14109). Der Pavillon muss der Erweiterung und dem Pausenplatz für die Bezirksschule weichen. Der Pavillon aus dem Jahr 1992/1993 ist am Ende seiner Lebensdauer angelangt. Dem Antrag über den Verpflichtungskredit zum Teilneubau und Sanierung Schulzentrum Halde stimmte der Einwohnerrat einstimmig zu.

Die Frage nach einem Erfahrungsbericht ist für die Kapazitätsplanung somit unerheblich, kann aber für die künftige Schulstandortstrategie von Bedeutung sein, ob die zusätzlichen Schulbauten als «Zweckbau» umgesetzt werden können und ob sie den Anforderungen entsprechen. Der Vergleich

mit dem Pavillon Halde ist aber nicht zielführend, weil dieser die heutigen pädagogischen, baulichen und technischen Vorgaben an das minimale Raumprogramm nicht mehr erfüllt (siehe auch Antwort zur Frage 4) und ausserdem heute in vergleichbarer Form und Qualität ebenfalls um ein Mehrfaches teurer wäre als zum Zeitpunkt seiner Erstellung.

Die geplanten Erweiterungsbauten im Bünzmatt und Junkholz werden Zweckbauten sein, welche die pädagogischen Anforderungen erfüllen. Mit einem Kostenziel von CHF 1.1 Mio. pro Klasse, können keine Luxusbauten erstellt werden. Damit das Kostenziel erreicht werden kann, wurden diverse Projektoptimierungen vorgenommen (Siehe Antwort zur Frage 7).

Frage 2

Fühlten sich die Schülerinnen und Schüler wohl in diesem Gebäude?

Antwort

Der Pavillon Halde wurde als provisorische Lösung erstellt. Es wurden darin hauptsächlich Einschulungsklassen mit weniger Schülerinnen und Schülern unterrichtet und Fachzimmer (Textiles Werken/TTG, Fremdsprachen etc.) untergebracht. Nur ein Zimmer musste als Regelklassenzimmer genutzt werden. Der Pavillon Halde erfüllt die heutigen Anforderungen nicht mehr.

Der Unterricht in Provisorien beeinträchtigt die pädagogische Qualität aus mehreren Gründen erheblich: Provisorien sind aus Kostengründen kleiner und weniger flexibel gestaltet als reguläre Klassenzimmer. Dadurch ist ein moderner und vielseitiger Unterricht, der sich an den Bedürfnissen der Kinder ausrichtet, nur eingeschränkt umsetzbar. Ebenso problematisch ist der erhöhte Lärmpegel, der in diesen oft schlechter schallisolierten Räumen entsteht. Dies beeinträchtigt die Konzentration deutlich und stellt insbesondere für Schülerinnen und Schüler mit Aufmerksamkeitsproblemen eine erhebliche Herausforderung dar. Hinzu kommt die mangelhafte Klima- und Luftregulierung in Schulcontainern resp. Provisorien, die im Sommer zu Überhitzung und im Winter zu Kälteproblemen führen kann – ein Problem das sich mit den zunehmend heisseren Sommermonaten verschärft. Diese Bedingungen wirken sich nachteilig auf das Wohlbefinden und die Leistungsfähigkeit der Schülerinnen und Schüler aus. Und schliesslich fehlen aus Spargründen Gemeinschaftsbereiche, die für die soziale Interaktion und ein gestärktes Gemeinschaftsgefühl innerhalb der Klasse oder Schule von grosser Bedeutung sind.

Frage 3

Erfüllte der Bau die Voraussetzungen für angenehmes und erfolgreiches Lernen auch aus der Sicht der Lehrpersonen?

Antwort

Siehe Antwort zu Frage 2.

Frage 4

Werden die gesetzlichen oder pädagogischen Vorgaben an einen Schulbau mit einem Zweckbau- (Plus) auf heutigem Niveau nicht erfüllt? Wenn ja welche?

Antwort

Die geplanten Erweiterungsbauten im Bünzmatt und Junkholz werden Zweckbauten sein, welche die pädagogischen Anforderungen erfüllen. Mit einem Kostenziel von CHF 1.1 Mio. pro Klasse, können keine Luxusbauten erstellt werden. Damit das Kostenziel erreicht werden kann, wurden diverse Projektoptimierungen vorgenommen (Siehe Antwort zur Frage 7). Im Übrigen werden die Bauleistungen entsprechend den submissionsrechtlichen Vorgaben ausgeschrieben werden und der offerierte Preis wird dabei ein sehr hoch gewichtetes Vergabekriterium sein.

Der vom Anfragenden als Zweckbau bezeichnete Pavillonbau auf dem Haldeareal erfüllt diverse heutige Anforderungen nicht mehr. Ein Vergleich des Baus von 1992/1993 mit den heutigen Anforderungen und Kosten fällt darum wie folgt aus:

Bei Verwirklichung des heutigen Standardraumprogrammes haben im Pavillon Halde 4 Klassen Platz. Es fehlt jedoch eine Reihe von Nebenräumen (z.B. Lager, Lehrpersonen-WC, Putzraum, Serverraum) und der Anteil für gemeinschaftliche Räume (z. B. Aula). Nicht enthalten in den Kosten ist die Erschliessung, die Umgebung und der Aussenraum sowie die Projektierungskosten.

Unter Berücksichtigung der Bauteuerung seit 1991, den gestiegenen Anforderungen an Energie, Brandschutz, Hindernisfreies Bauen etc., den Anteilen an den Nebenräumen, gemeinschaftlichen Räumen, dem Aussenraum und vergleichbarer Standards für technische Ausstattung würde der Pavillon Halde heute rund CHF 4.5 Mio. kosten.

Frage 5

Wurde mit der damaligen Baufirma Koch AG, Büttikon, zum Thema Zweckbau oder alternativen Kontakt aufgenommen? Wenn ja, mit welchem Ergebnis?

Antwort

Mit mehreren führenden Schweizer Anbietern von standardisierten Holzmodul- und Holzelementbaulösungen für Schulraum wurden Gespräche geführt. Das Ergebnis ist, dass standardisierte Modulbauten finanziell teurer sind, als Massiv- oder Hybridbauweise. Der Holzmodulbau ist eine ideale Bauweise für Provisorien, die von einem Standort an einen anderen verschoben werden sollen, aber nicht für permanente Bauten. Spezifisch auf die Nutzerbedürfnisse und auf die situativen Rahmenbedingungen zugeschnittene Projekte sind in dieser Bauweise nur begrenzt möglich oder mit hohen Mehrkosten verbunden. Grössere Spannweiten sind im Holzmodulbau nicht möglich. Diese Bauweise erfordert aufgrund der Anforderung der Stapelbarkeit und des Transportes immer doppelte Konstruktionsebenen (jedes Modul hat einen Boden und eine Decke). Beide Faktoren vergrössern das Volumen und den Materialeinsatz, was im Vergleich zu den höchsten Kosten führt. Ausführungen dazu siehe auch Bericht und Antrag 15106 und 15107. Im Rahmen der submissionsrechtlichen Ausschreibung bleibt es den Offerierenden aber offen, auch Modul- oder Elementbauweisen zu offerieren.

Frage 6

Was wird mit dem Zweckbau Halde in Zukunft geschehen?

Antwort

Wie allgemein bekannt ist, wird der Pavillon Halde im Rahmen des Bauprojekts Halde abgebrochen (siehe auch Vorlage 14109). Der Pavillon muss der Erweiterung und dem Pausenplatz für die Bezirksschule weichen. Der Pavillon aus dem Jahr 1992/1993 ist am Ende der seiner Lebensdauer angelangt. Dem Antrag über den Verpflichtungskredit zum Teilneubau und Sanierung Schulzentrum Halde stimmte der Einwohnerrat einstimmig zu.

Frage 7

Der Gemeinderat schreibt in der Abstimmungsunterlage zum 24.11.24 «... ist die günstigste und beste Lösung...» Welches waren die evaluierten Projekte? Standort? Kostenvergleiche? Wie sieht das Raumprogramm aus? Wir wissen, dass das Raumprogramm bekanntlich eines der grossen Kostentreiber ist. Wurden alternative Bausysteme geprüft? Wenn ja mit welchem Ergebnis?

Antwort

Wie im Bericht 15073 ausgeführt, begegnet die Gemeinde Wohlen mit der vorliegenden Strategie (Szenario C) in mehrfacher Hinsicht den kommenden Herausforderungen: Der Raumbedarf wird gedeckt, die Investitionen können gestaffelt vorgenommen werden und es wird auf die grosse Dynamik der Bevölkerungsentwicklung reagiert. Die ersatzbedürftigen Kindergärten werden kontinuierlich ersetzt und ein pädagogischer Mehrwert wird erzielt. Durch die Staffelung der Bauten werden keine Überkapazitäten geschaffen und teure Provisorien werden möglichst verhindert.

Die anderen geprüften Szenarien (siehe auch Bericht und Antrag 15073) haben erhebliche Nachteile oder sind nicht umsetzbar:

Szenario A: Ausbau der beiden Standorte Bünzmatt und Junkholz, kein weiterer Ausbau Halde.

Die Halde kann nicht weiter ausgebaut werden, an den Standorten Bünzmatt und Junkholz steht nicht genügend Platz für die Abdeckung des gesamten Aufwuchses zur Verfügung. Es entstehen grosse, nicht kindergerechte Zentren, ein pädagogischer Mehrwert ist nicht erkennbar.

Szenario B: Schulzentrum Wohlen Süd für Primar und Oberstufe zusätzlich zu den drei Standorten Bünzmatt, Halde, Junkholz.

Die Realisierung eines neuen grossen Schulzentrums Süd wird aus politischer Sicht als kritisch erachtet. Aufgrund der nötigen Einzonung muss von einem Zeithorizont von mehr als zehn Jahren bis zur Realisierung ausgegangen werden. Der Aufwuchs kann kurz- und mittelfristig nicht abgedeckt werden. Aus pädagogischer Sicht ergibt sich kein Mehrwert.

Szenario D: Halde/Bleichi Zyklus 3-Standort, Bünzmatt und Junkholz Zyklus 1- und Zyklus 2-Standorte

Es entstehen riesige Standorte. Die Vorteile von stufendurchmischten Zentren in den Zyklen 2 und 3 geht verloren. Die Halde muss, kaum im Betrieb, für die Bedürfnisse des Zyklus 3 umgebaut werden. Ein pädagogischer Mehrwert ist nicht erkennbar.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudien Junkholz und Bünzmatt wurde danach folgende Alternativen geprüft (Siehe auch Bericht und Antrag 15106 und 15107):

- Erweiterung durch Aufstockung der Bestandesbauten
- Bauweise (Holzbau, Massivbau, Hybridbau, Holzmodulbau)
- «Bauen ab Stange», standardisierte Bauelemente
- Re-Use Occasionsgebäude
- Integrierte oder separate Turnhalle (nur Bünzmatt)

Die Abklärungen haben ergeben, dass für die Erweiterungen des Schulraums der separate Neubau neuer Schulhäuser (im Bünzmatt inkl. integrierter Turnhalle) in Holz-Hybrid-Bauweise die beste Variante ist, um das Raumprogramm wirtschaftlich, flexibel für zukünftige Anpassungen und ökologisch nachhaltig zu realisieren.

Wie aus den beiden Vorlagen 15106 und 15107 bekannt ist, wurden aufgrund der Grobkostenschätzung eine Reihe von Massnahmen getroffen, um die Kosten zu senken:

Zur Erweiterung Bünzmatt, siehe Bericht und Antrag 15106, S. 6:

«Reduktion des Raumprogramms

In Zusammenarbeit mit der Schule wurde das Raumprogramm in einem ersten Schritt optimiert. Auf die Tagesstrukturen im Neubau sowie auf die Pausenflächen im Gebäude wird verzichtet und bei einer Reihe von Räumen die Flächen reduziert. Gemäss der Besprechung mit dem gemeinnützigen Ortsverein (GOV) besteht die Absicht, an den freiwerdenden Kindergarten-Standorten durch Um- oder Ersatzbauten die Tagesstrukturen zu realisieren. Insgesamt konnte durch die Optimierung 695 m2 Hauptnutzfläche (HNF) eingespart werden, was einer Reduktion von rund 17% entspricht.

Weitere Kostensenkungsmassnahmen

Ein möglichst kompaktes Gebäude senkt die Kosten, da damit teure Gebäudehüllflächen (Fassaden- und Dachflächen) eingespart werden können. Bei der Gebäudetechnik besteht ein beträchtliches Potential für Kosteneinsparungen, indem einfachere Lösungen gewählt werden (z.B. Low-Tech-Lüftungsanlagen). Das Kostenmanagement sollte möglichst straff geführt werden, indem man sich an der Design-to-Cost Methode orientiert. Darüber hinaus können die Kosten durch die Wahl des Zusammenarbeitsmodells (z.B. Generalunternehmung oder Totalunternehmer) beeinflusst werden.»

Zur Erweiterung Junkholz, siehe Bericht und Antrag 15107, S. 7:

«Reduktion des Raumprogramms

In Zusammenarbeit mit der Schule wurde das Raumprogramm in einem ersten Schritt redimensioniert. Dabei wird auf die Pausenflächen im Gebäude verzichtet und bei einer Reihe von Räumen die Fläche reduziert. Damit konnte die Hauptnutzfläche (HNF) von 2'608 m2 um 471 m2 verkleinert werden, was einer Reduktion von rund 18% entspricht. Um die Kosten nochmals zu senken, sind in einem weiteren Schritt weitere Flächenreduktionen notwendig.

Reduktion Aufwand Aussenflächen

Auch der bauliche Aufwand bei den Aussenflächen kann stark reduziert werden, indem bestehende Aussenflächen so weit wie möglich ins Projekt integriert werden und unberührt bleiben. Dies ergibt eine Reduktion der bearbeiteten Aussenfläche um ca. 50%.

Weitere Kostensenkungsmassnahmen

Ein möglichst kompaktes Gebäude senkt die Kosten, da damit teure Gebäudehüllflächen (Fassaden- und Dachflächen) eingespart werden können. Bei der Gebäudetechnik besteht ein beträchtliches Potential für Kosteneinsparungen, indem einfachere Lösungen gewählt werden (z.B. Low-Tech-Lüftungsanlagen). Das Kostenmanagement sollte möglichst straff geführt werden, indem man sich an der Design-to-Cost Methode orientiert. Darüber hinaus können die Kosten durch die Wahl des Zusammenarbeitsmodells (z.B. Generalunternehmung oder Totalunternehmer) beeinflusst werden.»

Freundliche Grüsse

Arsène Perroud
Gemeindeammann

Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Verteiler

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Geschäftsleitung
- Medien
- Planung, Bau & Umwelt