

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

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

6. Januar 2020

Bericht und Antrag 14070

Genehmigung Zusatzkredit zum Verpflichtungskredit Schulzentrum Halde – Projektierung Sanierung und Teilneubau (Bericht und Antrag 14022)

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. AUSGANGSLAGE

Der Einwohnerrat hat am 24. September 2018 einen Verpflichtungskredit für die Sanierung und den Teilneubau des Schulzentrums Halde im Betrag von CHF 1'870'000.00 inkl. MWST genehmigt. Heute liegt das Vorprojekt für die verschiedenen Gebäude und eine detaillierte Kostenschätzung vor. Der Verpflichtungskredit reicht nicht aus, um ein vollständiges Bauprojekt zu erarbeiten und weitere Projektphasen in Angriff zu nehmen.

2. ZIEL

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag werden dem Einwohnerrat das Vorprojekt sowie ein Projektierungszusatzkreditbegehren unterbreitet.

3. VORPROJEKT

3.1 Bedarf Schulraum

Die Prognose für die Schulraumplanung wurde durch die Firma Eckhaus 2018 aktualisiert. Als Basis für das Raumprogramm wurde entsprechend folgender Bedarf angenommen:

- Primarschule: 18 Abteilungen (Klassen) sowie 1 Einschulungsklasse
- Bezirksschule: 18 Abteilungen (Klassen)

3.2 Ersatz der Provisorien der Primarschule, der Bezirksschule und der Musikschule

Für die nachfolgend genannten Gebäude und Mietflächen ist der Ersatz notwendig:

- Der Pavillonbau der Primarschule an der Bremgarterstrasse genügt den heutigen Anforderungen nicht mehr und hat das Ende der Lebensdauer erreicht.
- Die Mietflächen am Oberdorfweg der Bezirksschule dienen als provisorische Lösung zur Überbrückung bis die Erweiterung der Bezirksschule auf dem Areal Halde realisiert ist. Der Aussenstandort erschwert den effizienten Schulbetrieb und ist keine Dauerlösung.
- Auf dem Areal östlich der Pilatusstrasse ist mittelfristig eine Überbauung mit Wohnungen geplant. Für die auf diesem Areal befindlichen Pavillonbauten der Musikschule braucht es Ersatzräume.

3.3 Raumprogramm

Die aufgrund der vom Regierungsrat des Kantons Aargau beschlossenen Stundentafel des Lehrplans 21 notwendigen Räume wurden im Raumprogramm berücksichtigt. Diese Stundentafel bedingt mehr Fachzimmer, z. B. für technisches und textiles Gestalten sowie für den Fremdsprachenunterricht. Zudem resultiert aus der Erhöhung der Anzahl der Lektionen ein höherer Raumbedarf, der ins Raumprogramm einfließt.

Zur Straffung des Raumprogramms wurden mögliche Synergien mit anderen Schulzentren geprüft und wie folgt genutzt:

- Das Fach Werken Metall wird an den Standorten Bünzmatt und Junkholz unterrichtet.
- Die Musikräume (Schlagzeugraum, Harfenzimmer, Musiksaal) werden wie bisher im Bezirksschulhaus platziert und die geplanten Musikräume im Schulzentrum Halde durch Primar-, Bezirks- und Musikschule gemeinsam genutzt, wodurch die Räume besser ausgelastet werden.
- Die Büroräume der Schulverwaltung werden im Berufsbildungszentrum Freiamt verbleiben.
- Das Büro der Kindergartenschulleitung wurde ins Raumprogramm integriert, womit ein gemeinsames Sekretariat von Primarschule Halde und Kindergarten ermöglicht wird.

Da in der Gemeinde Wohlen aktuell eine Unterdeckung an Zivilschutzräumen besteht, wurde das Generalplanerteam beauftragt, in Ergänzung zum Raumprogramm Zivilschutzräume zu projektieren, sofern sich diese sinnvoll und wirtschaftlich integrieren lassen.

3.4 Bedarf Parkplätze für Autos und Abstellplätze für Zweiräder

3.4.1 Parkplätze Autos

Der Pflichtbedarf gemäss Parkierungsrichtlinie der Gemeinde Wohlen für das Areal Halde inkl. Wietlisbachschulhaus mit dem zulässigen Reduktionsfaktor von 70% (Standort Typ D) beträgt 32.

Pflichtparkplätze müssen gemäss Parkierungsrichtlinie nicht unbedingt auf dem Areal Halde erstellt werden. Sie dürfen auch in nützlicher Distanz (300 m) liegen. Davon ausgenommen sind Behinderten-Parkplätze, die möglichst in der Nähe der Eingänge der betreffenden Gebäude liegen sollten. Aufgrund der äusserst beschränkten Platzverhältnisse sind auf dem Areal Halde nur wenige Parkplätze vorgesehen:

- 2 behindertengerechte Besucherparkplätze auf dem Areal Halde
- 4 bestehende Parkplätze beim Wietlisbachschulhaus

Die restlichen 26 Parkplätze sind in der erweiterten Tiefgarage der Sporthalle Hofmatten bereits eingeplant.

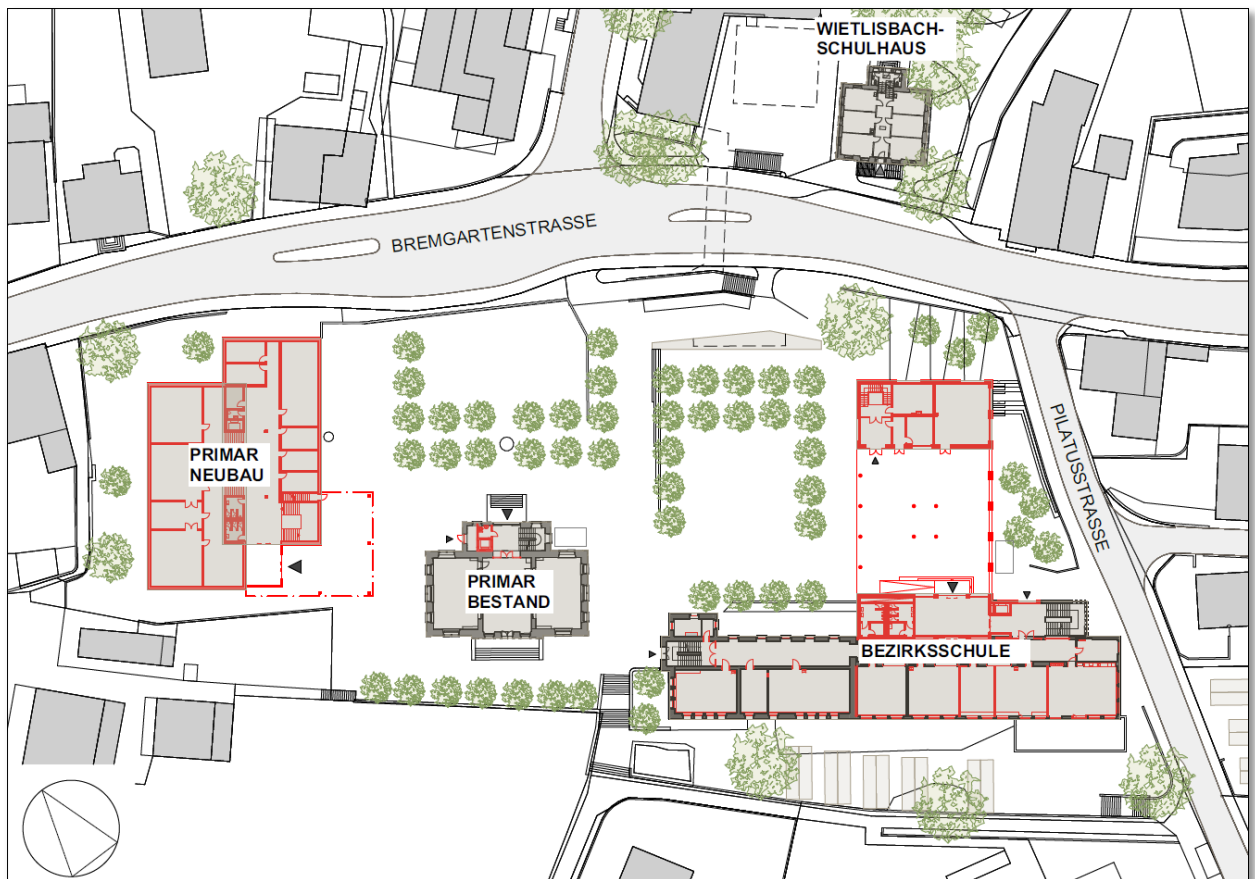
3.4.2 Abstellplätze Zweiräder

Der Standardbedarf gemäss VSS-Norm beträgt 410 Veloabstellplätze. Für das vorliegende Projekt wurden 435 Abstellplätze für Zweiräder und 20 für Kickboards vorgegeben.

3.5 Teilobjekte

Das Projekt ist in folgende Teilobjekte (TO) gegliedert:

- | | |
|---------------------------------|----------------------------------|
| – TO1 Primarschule Umbau | – TO5 Wietlisbachschulhaus Umbau |
| – TO2 Primarschule Neubau | – TO6 Umgebung |
| – TO3 Bezirksschule Umbau | – TO7 Gemeinsames |
| – TO4 Bezirksschule Ersatzanbau | – TO8 Raumprovisorien |



Situationsplan, Stand Vorprojekt

Alle Teilobjekte mit Ausnahme des Teilobjektes TO5 (Wietlisbachschulhaus Umbau) sind weitgehend voneinander abhängig und bilden zusammen ein Gesamtkonzept. Eine zeitlich mit längeren Unterbrüchen gestaffelte Realisierung eines oder mehrerer der erwähnten Teilobjekte ist ohne grundlegende Projektanpassungen (Überarbeitung Vorprojekt) nicht möglich. Das Teilobjekt TO5 (Wietlisbachschulhaus Umbau) könnte separat zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden, wobei für die Tagesstrukturen eine provisorische Lösung zur Überbrückung gefunden werden müsste.

3.5.1 TO1 Primarschule Umbau

Das Primarschulhaus wurde 1851 - 1854 nach den Plänen des Zürcher Architekten Johann Kaspar Wolff erbaut. Das Objekt ist im Inventar der schützenswerten Bauten aufgeführt und gut erhalten.

Würdigung

Das Gemeindeschulhaus ist ein sorgfältig proportionierter klassizistischer Mauerbau mit subtil differenzierter Fassadengliederung.

Bauliche Intervention

Das Gebäude wird einer Gesamtinstandsetzung unterzogen. Sämtliche Oberflächen werden renoviert und die aktuellen Normen bezüglich Behindertengerechtigkeit, Erdbebensicherheit, Brandschutz, Sicherheitsanforderungen und akustische Anforderungen umgesetzt. Elektroinstallationen, inkl. Beleuchtung und Sanitärinstallationen werden nach heutigen Standards ersetzt. Die Heizkörper sind in gutem Zustand und werden beibehalten. Eine neue Fernwärmeleitung ab der Technikzentrale im Neubau Primarschule versorgt das Gebäude mit Wärme. Sämtliche Hauptnutzräume inkl. das Untergeschoss werden zur Gewährleistung einer guten Innenluftqualität und aufgrund des Strassenlärms mechanisch be- und entlüftet. Im Fassadenbereich werden die Fenster- und Storenanlagen durch zeitgemässe Konstruktionen ersetzt. Die Storenanlagen sind motorisiert. Die Fassaden, Gewände und die Dachlandschaft samt Spenglerarbeiten werden fachmännisch so instandgesetzt, dass die architektonischen Qualitäten dieses historischen Zeitzeugen erhalten bleiben.

Nutzungsverteilung

Die vorgesehenen Primarschulnutzungen können gut in die bestehenden Strukturen integriert werden. Eingriffe in die Tragstruktur beschränken sich auf wenige Türdurchbrüche, auf neue Kerne für Sanitäreanlagen und auf die behindertengerechte Liftanlage, welche sämtliche Geschosse bedient. Die heute bestehende Schulgänzende Betreuung im Untergeschoss wird in das Wietlisbachschulhaus verlegt, da die Räumlichkeiten im Untergeschoss nicht den Anforderungen des Arbeitsgesetzes entsprechen (fehlendes Tageslicht).

Geschoss	Räume
Untergeschoss	– Lagerräume in den bestehenden Gewölbekellern – Garderobe
Erdgeschoss	– Zentrale Eingangshalle – Spezialräume und Lehrerarbeitsplätze
Obergeschosse 1 - 3	– Je 2 Klassenzimmer mit gemeinsamem Gruppenraum – WC-Anlagen und Garderoben
Dachgeschoss	– Lüftungszentrale und Lager

3.5.2 TO2 Primarschule Neubau

Randbedingungen für städtebauliche Setzung

Angrenzend an den Projektperimeter befindet sich das in den 1830er Jahren erbaute und kantonal geschützte Wohnhaus an der Bremgarterstrasse 7. Als Rahmenbedingung für ein bewilligungsfähiges Bauprojekt hat die Denkmalpflege zum Ausdruck gebracht, dass ein Neubau als Gegenüber dieses Wohnhauses angemessen auf das Schutzobjekt reagieren muss. Ein strassenbegleitendes, ungegliedertes Bauvolumen („architektonische Grossform“) beurteilt die Denkmalpflege als problematisch. Daraus ergibt sich, dass der Neubau einzig auf dem nordwestlichen Parzellenstück situiert werden kann.

Mit seinem Fussabdruck und seiner volumetrischen Erscheinung reagiert der projektierte Neubau auf die ortsbauliche Struktur der Schulanlage und auf das bestehende Primarschulhaus. Dem Umgebungsschutz des denkmalgeschützten Gebäudes aus den 1830er Jahren wird insofern Rechnung getragen, dass der Neubaukörper durch einen gegenseitigen Versatz entlang seiner Hauptachse in ein vor- und rückspringendes Volumen unterteilt wird, das im Strassenraum auf die umgebenden Gebäude reagiert.

Konzept

Das Gebäudekonzept integriert die Hangsituation in das architektonische Konzept. Das Gebäude wird in zwei Gebäudekuben aufgegliedert, welche dem Geländeverlauf entsprechend, in der Höhe versetzt sind. Aus Sicht der Nutzung ist der Höhenversatz ideal, da die Beziehung der Klassenzimmer einer Jahrgangsstufe über ein Halbgeschoss erhalten bleibt. Die ganze Schule wird über das grosse, von oben belichtete Treppenhaus, dem Herzstück der Anlage, geschossübergreifend zusammengehalten. Indem der Gebäudeversatz auch im Grundriss erfolgt, werden die Stirnfronten je in zwei schlanke Gebäudesegmente aufgegliedert, welche so die geforderten denkmalpflegerischen Vorgaben erfüllen. Der nutzungsbedingte Vorteil daraus ist, dass sich an den Gangenden erkerartige, helle Arbeitsnischen bilden lassen. Im Untergeschoss befindet sich der unterteilbare Mehrzweckraum, welcher durch seinen ebenerdigen Aussenbezug zusätzlich an Nutzungsqualität gewinnt.



Visualisierung Neubau Primarschulhaus, Stand Vorprojekt

Materialisierung

Analog der gewürdigten Bestandbauten stehen dauerhafte und wertige Materialien im Vordergrund. Diese sollen unterhaltsarm und pflegeleicht sein. Mit diesem Leitgedanken werden für die Fassade (evtl. örtlich eingefärbte) Betonelemente vorgeschlagen. In den stark beanspruchten Erschliessungsbereichen ist robuster Beton vorgesehen. Die Wände und Decken der Unterrichtsräume sollen zu Unterrichtszwecken benutzbar sein.

Generelles

Das Gebäude erfüllt den Minergiestandard und selbstverständlich alle geltenden Normen. Das gesamte Gebäude verfügt über eine kontrollierte Lüftung zur Gewährleistung einer guten Innenluftqualität und aufgrund des Strassenlärms. Die Wärmeerzeugung basiert auf Erdsonden-Wärmepumpen, welche im Sommer auch kühlen können. Zur Spitzenabdeckung des Wärmebedarfs ist ein Gasheizkessel vorgesehen. Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage.

Nutzungsverteilung

Geschoss	Räume
Unter-/Sockelgeschoss	– Mehrzweckraum unterteilbar – Technikräume mit Heizzentrale (für Primar- und Bezirksschulgebäude) – Nebenräume, WC-Anlage
Erdgeschoss	– Eingangshalle, Schulleitung, Sekretariat – Lehrerzimmer, Lehrerarbeitsplätze, Schulsozialarbeit, Besprechung – Klassenzimmer mit Gruppenraum
Obergeschosse	– Klassenzimmer mit Gruppenräumen – Logopädie, Deutsch, Heilpädagogik – Arbeitsnischen
Kerne über alle Geschosse	– Putz- und Serverräume, WC-Anlagen.

3.5.3 TO3/TO4 Bezirksschule Umbau und Anbau

Die heutige Bezirksschule mit Turnhalle ist ein historisch gewachsenes Ensemble. Der älteste Gebäudeteil wurde 1897 - 1898 nach den Plänen von Karl Moser erbaut. Das Objekt ist im Inventar der schützenswerten Bauten aufgeführt.

1941 fand die Einweihung eines von Architekt Richard Beriger geplanten Anbaus samt Turnhalle statt. Im Zuge dieser Erweiterung wurde der Kernbau des Bezirksschulhauses seiner malerischen, an Schlossarchitektur erinnernden Dachlandschaft beraubt und verlor somit das prägendste Element seiner Gesamterscheinung. Sein Inneres wurde 1968/71 vollständig modernisiert.

Hauptbau

Der historisch gewachsene Hauptbau erhält ein neues mit Treppen- und Liftanlage erschlossenes Dachgeschoss, das für schulische Zwecke genutzt werden kann. Mit dieser Massnahme wird die Hauptnutzfläche des Bestandes um ein zusätzliches Vollgeschoss erhöht.

Der Bestand wird einer Gesamtinstandsetzung unterzogen. Dabei werden neben der Renovation sämtlicher Oberflächen, die aktuellen Normen bezüglich Behindertengerechtigkeit, Erdbebensicherheit, Brandschutz, Sicherheitsanforderungen und akustische Anforderungen umgesetzt.

Die Elektroinstallationen, inkl. Beleuchtung und die Sanitärinstallationen werden nach heutigen Standards ersetzt. Die Wärmeverteilung (Heizkörper) ist in gutem Zustand und wird beibehalten. Eine neue Fernwärmeteilung ab der Wärmезentrale im Neubau Primarschule versorgt das Gebäude mit der benötigten Wärme. Sämtliche Hauptnutzräume werden mechanisch be- und entlüftet.

Im Fassadenbereich werden die Fenster- und Storenanlagen durch zeitgemässe Konstruktionen ersetzt. Die Storenanlagen sind motorisiert. Die Fassaden und Gewände werden fachmännisch so instandgesetzt, dass die architektonischen Qualitäten dieses historischen Zeitzeugen erhalten bleiben.

Ersatzanbau

Im Zuge der Projektentwicklung wurde klar, dass der bestehende Turnhallentrakt für die im Raumprogramm definierten schulischen Nutzungen aus verschiedenen Gründen nicht geeignet ist: zu geringe Gebäudetiefe, mangelnde natürliche Belichtung, Einblickproblematik aufgrund der Nähe zur Pilatusstrasse, ungünstiges Kosten-Nutzenverhältnis, mangelnde Nutzungsflexibilität. Um das geforderte Raumprogramm der Bezirksschule umsetzen zu können, wird der bestehende Turnhallentrakt rückgebaut und ein Ersatzanbau erstellt.

Der Neubau setzt orthogonal an der Fuge zwischen Moser- und Berigerbau an. Der klare, dreigeschossige Baukörper mit einer gedeckten Pausenhalle schafft eine angemessene Eingangssituation. In seiner Setzung wertet der Ersatzanbau die Zwischenräume zur Bremgarter- und Pilatusstrasse auf und definiert mit dem Neubau der Primarschule räumlich den zentralen Aussenraum. Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage.

Architektur

In dem gewachsenen Ensemble der Bezirksschule soll der Ersatzanbau klar als weitere Etappe in der historischen Entwicklung der Anlage lesbar sein. Die hohe Wertigkeit der Fassaden, die klassische Dreiteiligkeit mit Sockel, Fassade, Dach und die Ornamentik des Bestandes sind Themen, die mit dem Neubau aufgenommen und in einer zeitgenössischen Architektursprache weiterentwickelt werden.

Das neue Dachgeschoss des Hauptbaus tritt als Mezzaningeschoss in Erscheinung. Ein schlichtes Satteldach überspannt die beiden historischen Bauetappen und fasst diese volumetrisch zu einem Ganzen zusammen. Das, die neue Dachlandschaft prägende, fein gegliederte Fensterband, knüpft an die Qualitäten der Dachlandschaft des ursprünglichen Moserbaus an.



Visualisierung Bezirksschulhaus, Stand Vorprojekt

Nutzungsverteilung

Geschoss	Räume Hauptbau	Räume Ersatzanbau
2. Unter- geschoss	– Schulküche, WAH-Unterrichtszimmer und Nebenräume – Technik- und Lagerräume	
1. Unter- geschoss (Sockelge- schoss)	– Musiksaal mit Lager- und Schlagzeug- raum – Werken Holz und Multifunktionales Un- terrichtszimmer Primar – Werken Holz (Bez)	– Technisches und textiles Gestalten mit direktem Zugang zum vorgelagerten Hof (Bez und Primar) – Zivilschutzräume mit 83 Schutzplätzen (als Lagerraum genutzt) – WC-Anlagen und Lagerräume
Erdge- schoss	– Musik mit Lager – Aufenthalts- / Blockzeitenraum für Schü- ler – Informatik – Schulleitung, Sekretariat – Lehrerzimmer mit Arbeitsraum und Be- sprechungszimmer	– Gedeckte Eingangshalle, Windfang – Hauswart mit Werkstatt – Aussengeräteraum, Lager – Disponibler Raum – WC-Anlagen
1. Oberge- schoss	– 3 Inputzimmer – Bildnerisches Gestalten mit Lager	– 2 Lernlandschaften – Schülerarbeitsplätze – WC-Anlagen
2. Oberge- schoss	– 3 Inputzimmer – Naturwissenschaftlicher Trakt mit Ne- benräumen	– 2 Lernlandschaften – Schülerarbeitsplätze – WC-Anlagen
Dachge- schoss	– 2 Lernlandschaften – 3 Inputzimmer – Schülerarbeitsplätze	

3.5.4 TO5 Wietlisbachschulhaus Umbau

Das ehemalige Negotiantenhaus (Wohn- und Geschäftshaus) wurde 1869 erbaut und ist seit 1913 für den Schulbetrieb in Gebrauch. Eine Auskernung (vermutlich 1976) hinterliess innseitig nichts historisch Wertvolles mehr. Das Objekt ist im Inventar der schützenswerten Bauten aufgeführt und in einem guten Zustand.

Würdigung

Das Wietlisbachschulhaus ist ein sorgfältig proportioniertes, spätklassizistisches Gebäude mit fein gegliederter Fassadengestaltung, schönen Gesimskrönungen und Originaltüren.

Bauliche Intervention

Das Gebäude wird einer Gesamtinstandsetzung unterzogen. Dabei werden neben der Renovation sämtlicher Oberflächen, die aktuellen Normen bezüglich Behindertengerechtigkeit, Erdbebensicherheit, Brandschutz und Sicherheitsanforderungen umgesetzt. Die Tragstruktur des bestehenden Mittelganghaustyps bleibt weitgehend erhalten. Jedoch erfordern die aktuellen Normen zum Schutz gegen Erdbeben die Erstellung von mehreren, alles durchdringenden Betonscheiben und Verstärkungsmassnahmen an den hölzernen Geschossdecken. Die Betonscheiben werden für eine feuerpolizeilich und organisatorisch tadellose Erschliessungssituation genutzt, inklusive einer behindertengerechten Liftanlage, welche sämtliche Geschosse bedient. Gleichzeitig werden mit dieser Massnahme die Kerne für die neuen Installationen generiert. Aufgrund der Verhältnismässigkeit ist vorgesehen, die vermutlich 1976 eingebauten Deckenbalken und Blindböden zu belassen. Damit kann auch die bestehende Wärmeverteilung (Heizkörper) belassen werden. Die sich möglicherweise daraus ergebende, nicht ganz vollständige Einhaltung der Normen in Bezug auf Vibrationen, respektive Schallanforderungen, wird in einer Nutzungsvereinbarung geregelt. Dank der neuen Unterlagsböden, der zur Erdbebenertüchtigung mit Holzplatten verstärkten, hölzernen Geschossdecken, der neuen Brandschutzverkleidungen sowie der neuen vollflächigen Akustikdecken wird sich die akustische Situation im Vergleich zu heute stark verbessern.

Die Elektroinstallationen, inkl. Beleuchtung und die Sanitärinstallationen werden nach heutigen Standards ersetzt. Die bestehende Gasheizung und die Wärmeverteilung (Heizkörper) sind in gutem Zustand und können beibehalten werden. Sämtliche Hauptnutzräume inkl. Untergeschoss werden mechanisch be- und entlüftet. Im Untergeschoss erfolgt dies mit einer separaten Lüftung, welche das vorhandene Radonproblem löst.

Die beiden schönen historischen Türen werden erhalten. Bei allen Fenstern ist der Ersatz gemäss den aktuellen Normen bezüglich Schall und Energie vorgesehen. Das bestehende schadstoffhaltige Unterdach muss ebenfalls ersetzt werden. Hierzu wird das Dach neu eingedeckt und damit auch die Spenglerarbeit erneuert. Gleichzeitig mit dem Ersatz des Unterdaches wird das ganze Dach zeitgemäss konstruiert und gedämmt, ohne die äussere Erscheinung der bestehenden Dachuntersichten und Gesimse zu tangieren. Die Fassaden, die Fensterläden und das Muschelkalk-Steinwerk werden fachmännisch so instandgesetzt, dass die architektonischen Qualitäten dieses historischen Zeitzeugen erhalten bleiben.

Nutzungsverteilung

Die vorgesehenen Tagesstrukturen können gut in das Erd- und 1. Obergeschoss integriert werden. Das 2. und das 3. Obergeschoss werden strukturell nutzungsneutral und installationstechnisch so vorbereitet, dass die noch nicht bekannten Nutzungen dort aufgenommen werden können (z. B. weitere Räume für die Tagesstrukturen, Schulungs- oder Büroräume). Dort erfolgt der Ausbau als Edelrohbau (Wände und Decke roh, Unterlagsboden).

Geschoss	Räume
Untergeschoss	– Technikraum, Waschküche, Lagerräume, Lüftung
Erdgeschoss	– Garderoben, Vorraum, Betreuungsräume, Putzraum
Obergeschoss 1	– Betreuungsräume – Aufenthalt Personal, Büro, WC-Anlagen
Obergeschosse 2 - 3	– Disponibel, WC-Anlagen
Dachgeschoss	– Lüftungszentrale



Umgebungsplan: links Neubau Primar-, mittig Altbau Primar-, rechts Bezirksschule, oben Wietlisbachschulhaus

Zusammenhängendes Areal – zwei Schulen

Die Aussenanlage weist im Zentrum des Perimeters eine stark orthogonale Formsprache auf und nimmt so Bezug zu den bestehenden und neuen Schulbauten. Entlang der Bremgarterstrasse wird diese orthogonale Struktur aufgelöst. Mauern, Rabatten und bestehende Bauten wie die Fussgängerunterführung sind freier geführt und lehnen sich an die alte, heterogene Dorfstruktur mit seinen eingestreuten Bauten und den dazugehörigen Vorplätzen und Vorgärten an.

Der neue Pausenplatz mit seinem einheitlichen Belag verbindet die Primar- und Bezirksschule zu einem grossen Ganzen. Mittels zwei den Schulhäusern vorgelagerten Baumfiguren werden die jeweiligen Pausenplätze für die beiden Schulen auf subtile Art und Weise zonierte, aber nicht getrennt. Die historische Verbindungsachse wird mit den beiden Baumfiguren angedeutet und gliedert die damit entstehenden Teilräume der Primar- und Bezirksschule. Die beiden Pausenplätze werden nach Nutzungsansprüchen der Primar-, bzw. Bezirksschüler ausgestaltet. Den Freiraumansprüchen der verschiedenen Altersgruppen wird durch differenzierte Raumgliederung der beiden Baumfiguren Rechnung getragen.

Pausenplatz Bezirksschule

Der Pausenplatz der Bezirksschule ist offen ausgestaltet und dient als Treffpunkt nach dem Motto „sehen und gesehen werden“. Dazu werden Sitzmöglichkeiten an mehreren Stellen angeboten. Zur sportlichen Betätigung steht ein Street-Basketballplatz (Asphalt) zur Verfügung. Die grosszügige Pausenhalle wird ebenfalls mit Sitzeinrichtungen ausgestattet.

Der chaussierte Senkgarten auf der Nordseite sowie der Hof auf der Ostseite des Bezirksschulgebäudes bieten zusätzliche Aufenthaltsmöglichkeiten. Der baumbestandene Hof ist von den Werkräumen direkt zugänglich und kann so für den Schulbetrieb genutzt werden. Die grossen bestehenden Bäume auf der südseitigen Terrasse dienen als Schattenspende, sodass der Sitzplatz auch als Aussenklassenzimmer genutzt werden kann.

Pausenplatz Primarschule

Die Umgebung zum historischen Ensemble, bestehend aus dem Primarschulhaus, dem Brunnen und der U-förmigen Baumfigur, wird neu interpretiert und weitergebaut. Der Spielplatz mit Spielgeräten sowie Kies- und Sandbereichen befindet sich unter dem Baumdach. Ebenfalls befinden sich der Pausenkiosk, sowie Sitzmöglichkeiten unter dem Baumdach. Gegenüber der Strasse bildet eine Rabatte mit mehrjährigen Stauden (Blumen) und kleinen Sträuchern den räumlichen Abschluss. Ein mit Kletterpflanzen berankter Zaun wird in die Rabatte integriert und dient so als Absturzsicherung gegenüber der Strasse. Die heutige Ort betonmauer bei der Bushaltestelle bleibt bestehen.

Hochbeete für Blumen, Kräuter und Gemüse (Urban Gardening) werden auf der Westseite der alten Primarschule angeordnet. Unter der heutigen Kastanienreihe werden neu Sitzgarnituren platziert, welche auch für den Aussenschulbetrieb genutzt werden können.

Über eine kleine Sitzstufenanlage beim Eingang des Neubaus gelangt man auf die untere Ebene mit Spieleinrichtungen und weiteren Sitzmöglichkeiten. Als Abschluss zum öffentlichen Fussweg ist eine Sitzmauer vorgesehen. Gegenüber der Bremgarterstrasse bildet eine Sockelmauer mit Einfriedung den Abschluss.

Massnahmen Strassenlärm

Durch die stark befahrene Bremgarterstrasse ist das Areal bereits heute mit Strassenlärm belastet. Das Provisorium der Primarschule hat bis anhin im Bereich der Bezirksschule den Lärm relativ gut abgehalten. Im Rahmen des Bauprojekts werden Massnahmen zum Lärmschutz geprüft.

Vegetationskonzept

Die bestehenden Bäume auf dem Pausenplatz, grösstenteils Spitzahorne, sind mehrheitlich in einem schlechten Zustand und sind sehr unterschiedlich in Alter und Wuchs. Im Rahmen der Sanierung müssen diese auch aufgrund der Bauplatzinstallation ersetzt werden. Der Baumkörper, welcher in enger Verbindung zum Altbau des Primarschulhauses steht, wird voraussichtlich in ursprungsnaher Form wieder gepflanzt. Dieser Baumkörper wird auf den Anbau des Bezirksschulhauses übertragen und neu interpretiert.

Erschliessung Areal Halde

Die Haupteerschliessung für alle Fussgänger erfolgt via Bremgarterstrasse von nördlicher Richtung auf das Schulareal. Eine weitere wichtige Schulwegverbindung für die Fussgänger führt von südlicher Richtung via Schulweg auf das Areal. Das Schulareal weist für Fussgänger allgemein eine sehr hohe Durchlässigkeit auf und ist von allen Seiten gut erschlossen.

Die Erschliessung für Velos erfolgt von Süden via Pilatusstrasse. Für den motorisierten Individualverkehr ist das Areal nicht zugänglich. Im Bereich der Unterführung werden am Trottoirrand Poller erstellt, die ein Befahren des Pausenplatzes verhindern. Die Anlieferung für die Bezirksschule erfolgt über die Pilatusstrasse. Beim neuen Primarschulhaus erfolgt die Anlieferung direkt über die Bremgarterstrasse, westlich des Schulgebäudes.

3.5.6 TO7 Gemeinsames

In diesem Teilobjekt sind planerische und bauliche Leistungen enthalten, die allen Teilobjekten dienen, sich aber nicht direkt einem der Teilobjekte zuordnen lassen. Nachfolgend sind die Hauptpositionen dieses Teilobjekts aufgelistet: zentrale Wärmeversorgung für das ganze Areal mit Erdsondenfeld mit allen damit zusammenhängenden Nebenarbeiten, Anschlussgebühren (Kanalisation, Elektrizität und Wasser), extern mandatierte Projektbegleitung und Fachcontrolling, Planerhonorare für die Bauleistungen des Teilobjektes.

3.5.7 TO8 Raumprovisorien

Im Rahmen der Baeterminplanung wird das Ziel verfolgt, teure Raumprovisorien zu minimieren. Aufgrund des Bauens im Bestand (Altbauten Primarschule, Bezirksschule und Wietlisbachschulhaus) kann trotz geschickter Rochadenplanung (zuerst Neubauten, dann Umbauten, am Ende Rückbau des Pavillons Primarschule) nicht auf Raumprovisorien verzichtet werden, da der Schulbetrieb aufrechterhalten werden muss und die Sicherheit von Schülern und Lehrpersonen an oberster Stelle steht. Aktuell besteht der Bedarf für Raumprovisorien mit folgenden Nutzungen:

- Musiksaal für Bezirks- und Primarschule
- Unterrichtsräume Bildnerisches Gestalten und Naturwissenschaften der Bezirksschule
- Unterrichtsräume Werken Bezirks- und Primarschule
- 8 Klassenzimmer der Bezirksschule mit Nebenräumen
- 6 Klassenzimmer der Primarschule
- Einzelunterrichtsräume der Musikschule

In Prüfung sind einerseits Containerprovisorien (Miete/Kauf), Mietlösungen (z. B. Berufsbildungszentrum Freiamt) sowie temporäre Einbauten in gemeindeeigenen Gebäuden: Bleichi, Halde Turnhallentrakt.

Darüber hinaus wird über das Budget (Laufende Rechnung) das bestehende Raumprovisorium der Bezirksschule am Oberdorfweg 9 finanziert. Allenfalls erfolgt in der gleichen Liegenschaft die Zumietung weiterer Flächen, die ebenfalls über das Budget finanziert werden.

3.6 Nachhaltiges Bauen

Der Landverbrauch ist im Vergleich zu anderen Schulanlagen gering. Dank der äusserst kompakten Anordnung wird das Land äusserst effizient genutzt. Durch die Weiterverwendung der Altbausubstanz des Primarschulhauses, des Hauptgebäudes der Bezirksschule und des Wietlisbachschulhauses wird eine grosse Menge an Grauer Energie (Energie für die Herstellung und den Rückbau von Baustoffen) eingespart, welche bei einem Ersatzneubau anfallen würden.

Für die Neu- und Umbauten auf dem Areal Halde ist mit Ausnahme des Wietlisbachschulhauses die Minergie-Zertifizierung vorgesehen. Wichtige Voraussetzung dafür bilden die Wahl eines Energiekonzeptes mit einem hohen Anteil an erneuerbaren Energien und ein geringer Energiebedarf für Wärme, Warmwasser und Beleuchtung. Dank der zentralen Erdsonden-Wärmepumpe (Spitzenabdeckung mit Gas), einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung, der mechanischen Lüftung (Komfortlüftung) und einem guten Wärmedämmkonzept der Gebäudehüllen können die Anforderungen für die Zertifizierung eingehalten werden. Bei den bestehenden Bauten konzentrieren sich die Wärmedämm-Massnahmen auf die Fenster, das Dach und die Kellerdecke. Bei den Neubauten sind auch die Aussenwände besonders gut gedämmt.

Beim Wietlisbachschulhaus wird die bestehende Gasheizung weiterhin betrieben, weshalb die Minergie-Zertifizierung nicht möglich ist. Hier werden nur die gesetzlichen Mindestanforderungen eingehalten. Auf einem Grossteil der Dächer ist die Stromproduktion mit Photovoltaikanlagen vorgesehen. Bei der Wahl der Materialien werden nach Möglichkeit ökologisch unbedenkliche Materialien eingesetzt. Dank der Komfortlüftung in allen Bauten wird ein gutes Innenraumklima gewährleistet.

4. KOSTEN

4.1 Kostenentwicklung

Im Rahmen des Bericht und Antrags 13153 vom 28. August 2017 wurden für drei Varianten grobe Kostenberechnungen erstellt:

Variante	Massnahmen	Betrag [CHF]
1	– Standort Halde: Neubau Primarschulhaus, Sanierung Primarschulhaus, Sanierung und Erweiterung Bezirksschulhaus, Sanierung Wietlisbachschulhaus	27,40 Mio.
2	– Standort Halde: Sanierung Primarschulhaus, Sanierung und Erweiterung Bezirksschulhaus, Sanierung Wietlisbachschulhaus – Standort Bleichi: Neubau Primarschulhaus	35,53 Mio.
3	– Standort Halde: Sanierung Primarschulhaus, Sanierung Bezirksschulhaus, Sanierung Wietlisbachschulhaus – Standort Bleichi: Neubau Bezirksschule	38,23 Mio.

Die groben Kostenberechnungen dienten vor allem der Variantenwahl und waren nur teilweise durch Vorstudien verifiziert. Die Kosten der Varianten 2 und 3 wären nach heutigem Wissenstand höher als die Kosten des vorliegenden Projektes.

Aus folgenden Gründen ist die Kostenschätzung des vorliegenden Projektes heute deutlich höher:

- wesentlich grössere Eingriffstiefe aufgrund der zwischenzeitlich verschärften Normen zur Erdbebenertüchtigung
- Einrechnung von Ausstattungen (im Wesentlichen das Schulmobiliar) und Betriebseinrichtungen
- Einrechnung der Raumprovisorien
- Ersatz der Wärmeerzeugung für die Primar- und Bezirksschulgebäude
- Mechanische Lüftung für Alt- und Neubauten
- Steigerung der Nutzflächen, im Wesentlichen aufgrund der weitgehend gegebenen Struktur der Wände in den Bestandsbauten, den Anforderungen des Lehrplans 21 sowie der Integration der Musikschule
- höherer Aufwand im Bereich der Aussenraumgestaltung aufgrund der Arealverdichtung
- Verifizierung durch ein konkretes Vorprojekt.

Im Laufe des Vorprojekts wurden die grossen Abweichungen zu den groben Kostenberechnungen von 2017 offenbar. Entsprechend flossen korrigierte Zahlen nach bestem, damaligem Wissen in den Finanzplan 2020 – 2029 ein.

4.2 Kostenschätzung

Nachfolgend ist die aktuelle Kostenschätzung mit einer Genauigkeit von $\pm 15\%$ abgebildet (Kostenstand 1. April 2019, in CHF, Zürcher Index der Wohnbaupreise, inkl. 7,7% MWST).

Bezeichnung	Teilobjekte	Betrag [CHF]
TO1	Primarschule Sanierung/Umbau Altbau inkl. Rückbau Pavillon	4'925'000
TO2	Primarschule Neubau	13'160'400
TO3	Bezirksschule Sanierung/Umbau	13'771'600
TO4	Bezirksschule Ersatzanbau inkl. Rückbau Turnhallentrakt	10'528'700
TO5	Wietlisbachschulhaus Sanierung/Umbau	2'591'300
TO6	Umgebung	2'840'500
TO7	Gemeinsames	4'151'500
TO8	Raumprovisorien	1'401'000
Summe		53'370'000
Reserven ca. 3.8%		2'000'000
Total		55'370'000

4.3 Kostenplausibilisierung

Die Kostenschätzung wurde von Fuhr Buser Partner Bauökonomie überprüft und aufgrund des Prüfergebnisses noch nachträglich präzisiert. Gesamthaft ist die Kostenschätzung plausibel. Die Kostenkennwerte gemäss Ziff. 4.3.1 und 4.3.2 liegen über das Gesamtprojekt gesehen im mittleren Bereich vergleichbarer Objekte (Gebäudekosten exkl. Honorare pro m² Geschossfläche, inkl. MWST, teuerungsbereinigt):

Neubauten	Betrag [CHF]
Primarschule in Port	2'822.00
Oberstufenschule Weiden in Rapperswil Jona	2'672.00
Oberstufenschule Halden in Opfikon	2'749.00
Quartierschulhaus in Zofingen	2'296.00
Median (Zentralwert/Mittelwert) von 17 Objekten ¹	2'444.00

¹ Objektartenkatalog Bildungsbauten 2017 der schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB)

Sanierung/Umbauten	Betrag [CHF]
Gesamtsanierung mit Umbau Schulhaus Konstanz in Rothenburg	1'711.00
Gesamtsanierung mit Umbau Schulanlage Brunnmatt in Kriens	1'973.00
Gesamtsanierung mit Umbau Schulanlage Geissenstein in Luzern	1'678.00

4.3.1 Kennzahlen Neubauten

Neubau	Geschossfläche [m ²]	Gebäudekosten exkl. Honorare [CHF]	Gesamtkosten exkl. Reserven [CHF]	Gebäudekosten pro m ² Geschossfläche [CHF]
TO2 Primarschule	4'308	10'222'000	13'160'400	2'372.79
TO4 Bezirksschule Anbau	3'026	7'785'500	10'528'700	2'572.87
Total	7'334	18'007'500	23'689'100	2'455.34

Kosten inkl. 7,7 % MWST

4.3.2 Kennzahlen Sanierung/Umbau

Sanierung/Umbau	Geschossfläche [m ²]	Gebäudekosten exkl. Honorare [CHF]	Gesamtkosten exkl. Reserven [CHF]	Gebäudekosten pro m ² Geschossfläche [CHF]
TO1 Primarschule	2'394	3'526'900	4'925'000	1'473.22
TO3 Bezirksschule	5'840	10'168'600	13'771'600	1'741.20
TO5 Wietlisbachschulhaus	1'054	2'072'100	2'840'500	1'965.94
Total	9'288	15'767'600	21'537'100	1'697.63

Kosten inkl. 7,7 % MWST

4.4 Miete und Pacht

Bis zur Realisierung der definitiven Räume auf dem Areal Halde sind Raumprovisorien am Oberdorfweg 9 nötig. An der Pilatusstrasse 7/9 müssen die Pavillonbauten der Musikschule zurückgebaut werden, da auf dem Gelände eine Überbauung mit Wohnungen geplant ist.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Miet- und Pachtzinsen mit den entsprechenden kalkulatorischen Bauinvestitionen dargestellt.

Standort	Objekt	Miete/Pacht p.a. [CHF]	Kalkulatorische Bauinvestition ²
Oberdorfweg 9	Bestehendes Raumprovisorium Bezirks- schule mit Inputzimmern und Lernlandschaf- ten gemäss Budget 2019	297'500	4'958'333
Oberdorfweg 9	Zusätzliches Raumprovisorium Bezirks- schule ³ ab 2020	71'000	1'183'333
Pilatusstr. 7/9	Pavillonbauten der Musikschule	28'000	466'667
Total		396'500	6'608'333

4.5 Wiederkehrende Kosten

Die wiederkehrenden Kosten (Personal, Betrieb, Unterhalt, etc.) werden dem Einwohnerrat im Rahmen des Bericht und Antrags zum Realisierungskredit unterbreitet.

5. BEITRÄGE

Folgende Beiträge stehen gesamthaft CHF 328'000 an Beiträgen in Aussicht (Stand Oktober 2019):

	Betrag [CHF]
Förderbeitrag Gebäudeprogramm/Minergie	260'000.00
Beitrag Kanton Aargau an die Schallschutzsanierung Fenster Wietlisbachschulhaus	3'000.00
Beitrag aus dem Fonds für Schutzraumabgaben der Gemeinde rund (Annahme 82 Schutzplätze)	65'000.00

6. FINANZIERUNG PROJEKTIERUNG

6.1 Projektierungskredit

Der vom Einwohnerrat gemäss Bericht und Antrag 14022 am 24. September 2018 genehmigte Verpflichtungskredit beinhaltet die SIA-Teilphasen 31, 32 und 33 (Vorprojekt, Bauprojekt und Baubewilligungsverfahren) und ging von Gesamtkosten von CHF 27,4 Mio. aus. Aus folgenden Gründen ist ein Zusatzkredit zum bestehenden Verpflichtungskredit von CHF 1'870'000.00 notwendig:

- Die Kostenschätzung des Vorprojekts liegt exkl. Reserven bei CHF 53,37 Mio. Entsprechend steigen die Honorare des Planerteams, da diese weitgehend an die Bausumme gekoppelt sind.
- Um nicht weitere 4 Monate zu verlieren, ist es erforderlich, die Zeit zwischen der Genehmigung des Zusatzkredites und dem Volksentscheid zum Baukredit zu nutzen und einen Teil der Ausschreibungsplanung (SIA Teilphase 41) vor dem Volksentscheid zum Realisierungskredit vorzunehmen, sodass der Baubeginn kurze Zeit nach der Baubewilligung, resp. der Baufreigabe erfolgen kann. Aus diesem Grund sind entsprechende Mittel für die SIA-Teilphase 41 notwendig.

² Es wird mit einem Kapitalisierungssatz von 6 % (Kapitalkosten 1,5 %, Risikozuschlag 1,5 %, Bewirtschaftungskosten 3 %) gerechnet.

³ Ausbau der Raumprovisorien aufgrund des wachsenden Bedarfs und zur Überbrückung während den Bauarbeiten.

Teilphasen SIA	Leistungen	Verpflichtungskredit genehmigt [CHF]	Zusatzkreditbedarf [CHF]	Summe [CHF]
31, 32, 33	Vorprojekt, Bauprojekt, Baubewilligungsverfahren ⁴	1'870'000	775'000	2'645'000
41	Ausschreibungsplanung 1. Teil	-	405'000	405'000
Total inkl. ca. 3% Reserve		1'870'000	1'180'000	3'050'000

► In der Beilage ist eine detaillierte Aufstellung zu finden.

6.2 Finanzplan

Im Finanzplan 2020 - 2029 sind für das vorliegende Bauvorhaben CHF 2,4 Mio. für die Projektierung und insgesamt CHF 46,23 Mio. für die Projektierung und Realisierung eingestellt.

7. ZUSAMMENARBEITSMODELL

Gemäss Bericht und Antrag 13153 vom 28. August 2017 hat sich der Gemeinderat bei der Planung für das Zusammenarbeitsmodell „Generalplaner“ entschieden und es wurde ein entsprechendes Beschaffungsverfahren durchgeführt, welches die Batimo AG für sich entscheiden konnte.

Für die Realisierung bleibt die Planung beim Generalplaner und die Realisierung der Bauarbeiten wird im Zusammenarbeitsmodell „Einzelleistungsträger“ abgewickelt, da dieses Modell für das vorliegende Projekt am besten geeignet ist. Das bedeutet, dass für jede Arbeitsgattung (z.B. Baumeisterarbeiten) eine separate Submission durchgeführt wird. Als positiver Nebeneffekt ist zu vermerken, dass somit eher lokale und regionale Unternehmen zu einem Auftrag kommen als bei den Zusammenarbeitsmodellen „Generalunternehmer“ und „Totalunternehmer“.

8. TERMINE

8.1 Meilensteine

Unter den gegebenen Umständen wurde der Zeitplan soweit möglich und sinnvoll, optimiert. Er sieht unter Vorbehalt von negativen Kreditbeschlüssen, Einwendungen gegen das Baugesuch und Submissionsbeschwerden wie folgt aus:

Meilensteine	Termin
Genehmigung Projektierungszusatzkredit durch den Einwohnerrat	2. März 2020
Abgabe Bauprojekt durch Generalplaner	3. Quartal 2020
Vorbereitung Baugesuch	4. Quartal 2020
Beginn Ausschreibungsplanung	1. Quartal 2021
Genehmigung Baukredit durch den Einwohnerrat	April 2021
Volksabstimmung Baukredit	26. September 2021
Baueingabe	3. Quartal 2021
Baubewilligung	1. Quartal 2022

⁴ Exkl. Baubewilligungsgebühren (Bestandteil Realisierungskredit)

Baubeginn	2. Quartal 2022
Inbetriebnahme Neubau Primarschule und Umbau Primarschule	2. Quartal 2024
Inbetriebnahme Umbau Wietlisbachschulhaus Tagesstrukturen	1. Quartal 2025
Inbetriebnahme Umbau und Anbau Bezirksschule	2. Quartal 2026
Inbetriebnahme vollständige Umgebung	2. Quartal 2026

Das Projekt zur Sanierung und Erweiterung des Schulzentrums Halde steht in Abhängigkeit zum Neubau der Sporthalle Hofmatten. Erst nach Bezug der neuen Dreifachsporthalle kann die bestehende Einfachsporthalle auf dem Haldenaral ausser Betrieb genommen werden.

8.2 Weiteres Vorgehen

Es ist vorgesehen, das Bauprojekt weiterzubearbeiten und auf der Basis des zu erarbeitenden Kostenvoranschlages das Baukreditbegehren für den Volksentscheid im April 2021 dem Einwohnerrat zur Beratung zu unterbreiten. Das Baugesuch soll bereits vor der Volksabstimmung vom 26. September 2021 vorbereitet werden, sodass es kurz nach der positiv verlaufenden Volksabstimmung öffentlich aufgelegt werden könnte. Darüber hinaus ist geplant, einen Teil der Ausschreibungsplanung schon vorher zu erstellen, damit der Spatenstich für die Bauarbeiten kurze Zeit nach Rechtskraft der Baubewilligung erfolgen kann.

9. SCHLUSSBETRACHTUNG

Mit dem vorliegenden Projekt kann der dringend nötige Schulraum für die Primar-, Bezirks- und die Musikschule realisiert werden. Dadurch fällt das für den Schulbetrieb ungünstige Provisorium der Bezirksschule am Oberdorfweg 9 weg. Der längst überfällige Ersatz für den Pavillonbau der Primarschule kann realisiert werden und die Musikschule erhält einen Ersatz für die rückzubauenden Pavillons. Der heutige und künftig noch wachsende Raumbedarf der Tagesstrukturen (schulergänzende Betreuung) kann im Wietlisbachschulhaus optimal gedeckt werden.

Der Landverbrauch ist dank der Konzentration der Primar-, Bezirks- und Musikschule und der Verdichtung auf dem Areal Halde klein. Die grundlegende Erneuerung inkl. Erdbebenertüchtigung der drei Altbauten behebt den schon seit Jahren bestehenden Sanierungsstau. Zusammen mit dem Neubau der Primarschule, dem Anbau- und der Aufstockung der Bezirksschule bilden die erneuerten Gebäude eine gesellschaftlich, ökonomisch und ökologisch nachhaltige Investition für die nächsten Jahrzehnte. Dank der Aufwertung der Pausenplätze und der Umgebung der Schulhäuser wird der Nutzwert des Areals Halde für Schüler, Lehrpersonen und die Öffentlichkeit erheblich gesteigert.

Gute Schulen und gute Angebote für Tagesstrukturen machen die Gemeinde als Wohnstandort für alle Steuerzahler attraktiver. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass sich die zukunftsgerichtete Investition in das Schulzentrum Halde und die Tagesstrukturen lohnt.

10. ANTRAG

Der Gemeinderat stellt Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, folgenden Antrag:

Genehmigung des Zusatzkredits zum Verpflichtungskredit Schulzentrum Halde – Projektierung Sanierung und Teilneubau (Bericht und Antrag 14022) im Gesamtbetrag von CHF 1'180'000.00 (inkl. 7.7% MWST).

Freundliche Grüsse



Arsène Perroud
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Beilage

- Zusammenstellung Projektierungskredit

Verteiler

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Geschäftsleitung
- Medien
- Finanzverwaltung
- Schulverwaltung
- Schulleitung
- Schulpflege
- Andreas Jauch, Projektleiter Bauherr
- Abteilung Planung, Bau und Umwelt

PROJEKTIERUNGSKREDIT

BKP (Baukostenplan)	Arbeitsgattung	SIA Phase 3	SIA Phase 4a
		Vorprojekt, Bauprojekt, Vorbereitung Baugesuch Betrag [CHF]	Ausschreibungsplanung 1. Teil Betrag [CHF]
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen		
101.1	Laboruntersuchungen Schadstoffe	5'000	
101.3	Kanalisationsuntersuchungen (Kanal-TV)	15'000	
101.4	Messungen Radon	6'000	
104	Sondagen / Untersuchungen	40'000	
105	Geländeaufnahmen	5'000	
52	Muster, Modelle, etc.		
522	Modelle	7'000	
523	Fotos, Visualisierungen	7'000	
524	Vervielfältigungen, Plankopien, etc.	78'000	14'000
55	Bauherrenleistungen		
558.1	PL Bauherr und PL Nutzer + Betrieb (extern, 1. Phase)	110'000	
558.2	PL Nutzer + Betrieb (extern, 2. Phase)	166'000	20'000
558.3	Begleitgruppe Ortsbild	7'000	
559	Sitzungsgelder	7'000	
59	Honorare Spezialisten		
596.0	Geometer	9'000	
596.1	Geologe/Hydrologe	6'000	
596.6	Bauökonom (Kostenüberprüfung)	6'000	
596.7	Prüfingenieur Tragwerk (Erdbeben)	20'000	5'000
596.8	Energieingenieur	8'000	
596.9	Fachcontrolling Energie	48'000	
599.1	Brandschutzplanung, Entrauchungsnachweis	25'000	15'000
599.2	Sicherheitsberatung	24'000	
69	Honorare Generalplaner	1'952'000	339'000
70	Reserve ca. 3%	94'000	12'000
Summe Phase 3		2'645'000	
Summe Phase 4a			405'000
Total Phasen 3 und 4a			3'050'000
Alle Zahlen inkl. 7.7% MWST			