

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

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

28. August 2017

Bericht und Antrag 13153

Umsetzung Schulraumplanung – Vernehmlassungsbericht und Variantenentscheid zwischen:

A. Verpflichtungskredit zur Begleitung der Generalplanersubmission

B. Verpflichtungskredit zur Erstellung einer Vergleichsstudie

Sehr geehrte Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. AUSGANGSLAGE

Die Schule Wohlen verfügt aktuell nicht über genügend Schulraum, um alle Abteilungen zu unterrichten. Derzeit ist der Schulbetrieb nur möglich, da zusätzlicher Schulraum zugemietet wird und die definierten Raumstandards Anforderungen an einen zeitgemässen Schulunterricht nicht erfüllt werden. Die Schule Wohlen hat in den kommenden Jahren, aufgrund der Entwicklung der Schüler- respektive Abteilungszahlen, einen erhöhten Schulraumbedarf und muss neuen Schulraum schaffen.

Mit Bericht und Antrag 13033 vom 20. April 2015 beantragte der Gemeinderat, das Pilatus-Areal zu erwerben und darauf ein neues Schulhaus zu bauen, welches die zukünftigen Bedürfnisse abdecken sollte. Dieses Vorhaben scheiterte im Einwohnerrat. In der Folge rief der Gemeinderat Wohlen einen runden Tisch mit den Exponenten der öffentlichen Diskussion und den Vertretungen der Schule Wohlen ein, um eine neue Lösungsstrategie zu erarbeiten.

Die erarbeitete Grundkonzeption der Schulraumplanung wurde an vier Sitzungen auf der Basis der in den Planungsberichten 2012/2014 prognostizierten Schülerzahlen von den Teilnehmenden des runden Tisches erarbeitet und beschrieben. An der Sitzung des Gemeinderates vom 19. Dezember 2016 wurden die Ergebnisse des runden Tisches verabschiedet. Der Lösungsansatz sieht vor, dass die maximale Anzahl Abteilungen auf dem Halde-Areal auf 37 Abteilungen festgelegt wird. Als Folge davon müssen zusätzliche Abteilungen in den beiden anderen Schulzentren untergebracht werden.

Der Fokus der Strategie liegt somit auf dem Teilneubau der Primarschule auf dem Perimeter des Schulzentrums Halde und der Sanierungs- respektive Umbaumaassnahmen der bestehenden Gebäude. Wesentlicher Eingriff ist dabei die Umnutzung der Turnhalle Halde in Schulraum. Die Bestandsgebäude werden saniert und der Freiraum aufgewertet. Die verschiedenen Sanierungs- und Erweiterungsmassnahmen in den anderen Schulzentren werden im Rahmen allfälliger Sanierungsprojekte vorangetrieben.

2. VERNEHMLASSUNGSVERFAHREN

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 10. April 2017 wurde die Vernehmlassung zur Strategie Schulraumplanung, d.h. Grundkonzeption sowie weiteres Vorgehen zu Handen der Fraktionen verabschiedet und in der Folge diesen zur Einreichung einer Stellungnahme bis 10. Mai 2017 zugestellt. Mit Beschluss des Gemeinderats vom 1. Mai 2017 wurde die Einreichungsfrist auf Antrag der Fraktionen bis 31. Mai 2017 verlängert.

2.1 Resultate

Sämtliche Einwohnerratsfraktionen nahmen zur Grundkonzeption der Strategie für die Umsetzung der Schulraumplanung und zur spezifischen Frage betreffend Dreifachturnhalle Stellung. Nachfolgend werden die wesentlichen Aussagen zur Grundkonzeption Schulraumplanung summarisch dargestellt und kommentiert. Fehlende und von den Fraktionen geforderte Informationen werden in den folgenden Ausführungen ergänzt.

2.1.1 Allgemeine Aussagen

Die allgemeinen Einschätzungen zur dargelegten Strategie gehen auseinander. SVP und SP erachten die Stossrichtung als zielführend und das Konzept als nachvollziehbar. Andere Parteien erachten die vorgestellte Lösung als Flickwerk (Grüne) und meinen, dass keine neuen Erkenntnisse vorhanden sind und wesentliche Aussagen zu Terminen fehlen (GLP/EVP).

Einigkeit herrscht bei den Prognosezahlen und dem definierten Raumstandard, der den Überlegungen zugrunde liegt. Ebenfalls sind die Rückmeldung aller Parteien positiv zur Umnutzung der Turnhalle Halde in Schulraum.

Es liegen wie bereits mehrfach ausgeführt keine neuen Erkenntnisse betreffend Schülerzahlen und Raumstandard vor. Die Basis für die vorliegende Strategie bildeten die Berichte zur Schulraumplanung der Jahre 2012 und 2014. Die prognostizierten Schülerzahlen haben sich in den vergangenen Jahren bestätigt und es besteht keine Notwendigkeit, diese Zahlen erneut zu überprüfen. Eingearbeitet wurden hingegen die neuen Erkenntnisse aufgrund veränderter Rahmenbedingungen.

2.1.2 Runder Tisch

Die CVP und GLP/EVP bemängeln, dass die Zusammensetzung der Teilnehmenden des Runden Tisches dem Einwohnerrat nicht offiziell zur Kenntnis gebracht wurde. Dies ist tatsächlich eine fehlende Aussage im Vernehmlassungsbericht und wird nachfolgend nachgeliefert:

Strategische Ebene Schule

- Franco Corsiglia, Präsident Schulpflege
- Rolf Stadler, Präsident Schulleitungskonferenz

Operative Ebene Schule

- Paul Bitschnau, Schulleitung Bezirksschule Halde
- Caroline Bruggisser, Schulleitung Primarschule Halde

Vertretungen Architekten

- Benno Kohli, Stutz Kohli Architekten
- Urs Müller, Müller Architekten und Planer

Politische Ebene (inkl. Verwaltung)

- Urs Kuhn, Gemeinderat
- Arsène Perroud, Gemeinderat
- Roland Konrad, Leiter Planung Bau und Umwelt

Die CVP bemängelt zudem, dass die Bedürfnisse der Schule am runden Tisch nicht eingebracht werden konnten und fordert, dass die Lehrpersonen und Elternvertretungen ebenfalls zur Strategie befragt werden sollen.

Der Gemeinderat vertritt die Meinung, dass mit der Zusammenstellung des runden Tisches die Meinung der Betroffenen angemessen in den Diskussionen eingebracht werden konnten. Insbesondere war es dem Gemeinderat wichtig, dass die operative schulische Ebene in den Diskussionen ihre Sicht einbringen konnte. Dies ist mit dem Einsitz der beiden Schulleitungen des Schulzentrums Halde und dem Präsidenten der Schulleitungskonferenz erreicht. Von einer weiteren Vernehmlassung bei allen Lehrpersonen und Elternvertretungen sieht der Gemeinderat ab.

2.1.3 Bleichi-Areal

Die Grundkonzeption, welche den Fraktionen zur Stellungnahme zugestellt wurde, führte die Überlegungen zur Umsetzung des zusätzlichen Schulraums auf dem Halde-Areal aus. Zum Bleichi-Areal werden im Bericht keine Aussagen gemacht. Während der Diskussionen betr. Kauf Pilatus-Areal wurde diese Lösung als machbare Alternative diskutiert. Während die Grünen fordern, dass der zusätzliche Schulraum auf dem Bleichi-Areal umgesetzt wird, möchten FDP und GLP/EVP wissen, warum die Bleichi nicht mehr weiterverfolgt wird. SP und SVP stimmen der Umsetzung auf dem Halde-Areal zu. Die CVP fordert eine Überprüfung des Bleichi-Areals.

In den Diskussionen am runden Tisch wurde die Umsetzung des zusätzlichen Schulraums auf dem Bleichi-Areal geprüft und verworfen. Folgende Gründe haben dazu geführt:

Die einzelnen Schuleinheiten (z.B. Primarschule Halde) müssen an einem Standort geführt werden. Eine Ausgliederung von einzelnen Klassen führt zu Schwierigkeiten in der Schulorganisation, im sozialen Zusammenhalt der Schülerinnen und Schüler und in der Führung. Folglich müsste mindestens die Bezirksschule oder die Primarschule komplett ausgegliedert werden. Nur ein Teilneubau auf dem Bleichi-Areal der Primar- oder Bezirksschule zu verwirklichen, ist nicht sinnvoll.

Die Schule Wohlen verfolgt in ihrem pädagogischen Konzept einen stufen- und altersdurchmischten Ansatz. Mit einer Ausgliederung der Bezirks- oder Primarschule in die Bleichi könnte dieser Ansatz nicht mehr weiterverfolgt werden. Durchmischte Schulzentren sind für die Förderung der Sozialkompetenz sehr wichtig. Mit der Umsetzung auf dem Pilatus-Areal hätte diesem Grundsatz noch halbwegs nachgelebt werden könne. Die Umsetzung auf dem Bleichi-Areal verunmöglicht dies.

Mit der Umsetzung des zusätzlichen Schulraums auf dem Pilatus-Areal hätten durch die Nähe zum Halde-Areal verschiedene Synergien genutzt werden können. Mit einer Umsetzung auf dem Bleichi-Areal ist dies nicht mehr möglich, was zu einem grösseren Bauvolumen auf dem Bleichi-Areal respektive zu Überkapazitäten in der Schulanlage Halde führen würde.

Eine Zentralisierung der Oberstufe (Bezirks-, Sekundar- und Realschule) auf einen Standort ist ebenfalls keine Option und würde zu grossen Überkapazitäten führen. Die Primarschulzentren müssen dezentral angeboten werden, damit sie von den Kindern selbständig erreicht werden können. Es müsste in der Folge ein komplett neues Schulzentrum für die Oberstufe gebaut werden und in den anderen Schulzentren stünden Zimmer leer.

Die Turnhalle Halde muss bei einer Lösung auf dem Bleichi-Areal nicht umgenutzt werden. Dies bedeutet aber auch, dass nur eine Einfachturnhalle gebaut werden müsste. Dies wird nicht als zielführend erachtet. Die positiven Rückmeldungen zur Dreifachturnhalle der Parteien, bestätigen diese Einschätzung.

Die Umsetzung in der Bleichi bringt höhere Risiken mit sich, da das Areal an die Wohnzone am Reberg angrenzt und Widerstand gegen ein Schulzentrum an dieser Lage erhöht eingeschätzt wurde. Die Bleichi steht unter Ensembleschutz. Das bedeutet, dass die Umsetzung von Schulraum durch den Erhalt des Charakters der Bleichi stark eingeschränkt oder nicht optimal genutzt werden könnte.

Aus den dargelegten Gründen wurde der Lösungsansatz auf dem Areal Bleichi nicht weiterverfolgt. Die Erweiterung auf dem Perimeter Bleichi wäre ein machbarer Weg, weist aber nach Einschätzung des Gemeinderats und der Teilnehmenden des runden Tisches Nachteile auf.

2.1.4 Finanzierung

Die vorliegende Strategie macht keine Aussagen zu den Kosten. Dies wird von SP, Grünen, CVP und der SVP moniert. Es war nicht Aufgabe des runden Tisches, die finanziellen Auswirkungen zu überprüfen. Für eine Aussage zu den finanziellen Auswirkungen sind vertiefte Abklärungen respektive ein Vorprojekt notwendig. Der Kostenrahmen ist im Finanzplan definiert. Ein Vergleich zwischen den beiden Arealen Bleichi und Halde würden vertiefte Abklärungen erfordern. Dafür standen im Rahmen des runden Tisches keine finanziellen oder personellen Mittel zur Verfügung.

2.1.5 Ausbau Bünzmatt und Junkholz

Die FDP regt an, den zusätzlichen Schulraum im Schulzentrum Bünzmatt zu verwirklichen. Damit könne der Ausbau auf dem Halde-Areal reduziert werden und es gäbe mehr Platz.

Diese Überlegung scheidet an den fehlenden Turnhallenkapazitäten im Schulzentrum Bünzmatt. Ein Ausbau im Bünzmatt würde bedeuten, dass die Turnhallenkapazitäten in der Hofmatten am falschen Ort geschaffen würden.

Die SVP fordert, die punktuellen Ausbaumassnahmen im Rahmen von Sanierungen in den Schulzentren Junkholz und Bünzmatt seien nicht nötig. Die FDP möchte wissen, wie viele Schulzimmer im Rahmen der Sanierungen geschaffen werden müssten.

Allfällige Schulraumergänzungen in den Schulzentren Junkholz und Bünzmatt werden im Rahmen von kommenden Sanierungsprojekten umgesetzt. Gemäss heutigem Wissenstand (Basis Raumstrategie und Prognose Schülerzahlen) sind im Schulzentrum Junkholz zwei und im Schulzentrum Bünzmatt ein zusätzliches Klassenzimmer zu schaffen. Der Gemeinderat hält fest, dass die Abteilungszahlen sehr dynamisch sind und jährlich neu beurteilt werden müssen.

2.1.6 Schulhaus Wietlisbach

Das Wietlisbach Schulhaus wird in die Planung einbezogen. Welche Räume im Gebäude angesiedelt sein sollen, wird die Planung zeigen. Als Klassenzimmer eignen sich die Räumlichkeiten aber sicher nicht. Für die Anordnung von Therapiezimmern, Aufgabenhilfe, Betreuungsangebote oder anderen Kleineräumen bietet das Wietlisbach Schulhaus Potential.

2.1.7 Bauliche Ausführung der Schulzimmer

Unter Halbklassenzimmern wird eine Zimmergrösse von 35 m² verstanden, die für Halbklassenunterricht genutzt werden können. Gemäss Raumstandard ist jeweils ein Halbklassenzimmer pro zwei Klassen im Raumstandard definiert. Somit steht pro Klasse ein Klassenzimmer à 70m² und ein Halbklassenzimmer/Gruppenraum à 17.5 m² und ein Anteil von 8.75 m² in Therapieräumen (Logopädie, DAZ, SHP) zur Verfügung.

Die genaue Ausführung (z.B. Zusammenschluss von zwei Halbklassenzimmern) wird in der Projektierungsphase definiert. Der Gemeinderat sieht vor, dass die Anforderungen an die Räume während der Planungsphase durch die Schule eingebracht werden. Der Aspekt der Einbindung der Schule in die Planung ist ein wesentlicher Aspekt bei der Wahl des Planungsteams.

2.1.8 Bauphase Halde und Provisorien

Wie die GLP/EVP festhält, ist die Bauzeit des zusätzlichen Schulraums eine zusätzliche Herausforderung für den Schulbetrieb im Schulzentrum Halde. Dies sind sich Schulleitungen, Schulpflege und Gemeinderat bewusst.

Es ist ebenfalls das Ziel des Gemeinderats, dass möglichst wenige Provisorien während kurzer Zeit geschaffen werden müssen. Diese Meinung wird von verschiedenen Parteien eingebracht. Sollte der zugemietete Schulraum am Oberdorfweg während der Realisierung der Teilneubauten noch zur Verfügung stehen, kann weitgehend auf zusätzliche Provisorien verzichtet werden.

2.1.9 Parkierung

Auf dem Perimeter der Schulanlage Halde ist keine Parkierungslösung zu realisieren. Die Parkierung ist zudem als Bestandteil der Erweiterung der Turnhalle Hofmatten vorgesehen. Diese Parkplätze werden für die Schulanlage Halde zur Verfügung stehen. Falls sich im Rahmen der Projektierung zeigt, dass weitere Parkierungsmöglichkeiten notwendig sind, müssen andere Lösungen gesucht werden.

2.1.10 Aussenraumgestaltung

Die Grünen und die SP unterstreichen die Wichtigkeit des Aussenraums der Schulanlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass es problematisch ist, wenn Abstriche beim Aussenraum in Kauf genommen werden. Aufgrund des beschränkten Perimeters ist dem Aussenraum besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Der Gemeinderat teilt diese Haltung und wird dies im Planungsauftrag berücksichtigen.

2.1.11 Sanierung Halde

Die CVP fordert, dass die Sanierung des Schulzentrums Halde als weiterer Bestandteil in die Planung aufgenommen wird. Diesem Anliegen stimmt der Gemeinderat zu, da die Sanierung bereits im Finanzplan vorgesehen ist. Die Sanierung mit dem Teilneubau Primarschule und der Umnutzung Turnhalle haben einen direkten Zusammenhang und können besser koordiniert werden. Diese Aufgabe wird in der Aufgabenstellung der Planerausschreibung aufgenommen.

2.1.12 Unklare Aussagen Zusammenstellung Abteilungszahlen

In der Vernehmlassung ist der CVP eine Unklarheit bei der Zusammenstellung der Abteilungszahlen aufgefallen, welche zu irreführenden Annahmen führen kann. Sie führt aus, dass die Zahlen in der Zeile «Planung gemäss Raumstrategie» nicht stimmen können.

Die Zusammenstellung der Abteilungszahlen basiert auf der Raumstrategie 2012 und zeigt auf, wie viele Klassenzimmer in den Schulzentren bestehen und wie viele geschaffen werden müssen. Allfällige Klassenzimmer in Provisorien (Pavillon Halde, Provisorium Oberdorfweg) oder in den vorgesehenen Neubau-

ten sind Folge dessen nicht berücksichtigt. Die Bezeichnung der entsprechenden Zeile ist somit inkorrekt. Die korrekte Bezeichnung müsste «Bestehende Klassenzimmer» lauten. Die Differenz der Klassenzimmer stellt den Bedarf in den Schulzentren dar. In der Summe entspricht dies wiederum der Raumstrategie 2012.

Nachfolgend wird die korrigierte Tabelle dargestellt.

	Ist SJ 2016/2017					Soll SJ 2026/2027				
	Junkholz	Halde	Bünzmatt	Anglikon	Total	Junkholz	Halde	Bünzmatt	Anglikon	Total
Kiga										
EK	1	1	1	0	3	2	1	1	0	4
1. Klasse	2	3	2	0.5	7.5	2	3	2	0.5	7.5
2. Klasse	2	3	2	0.5	7.5	2	3	2	0.5	7.5
3. Klasse	2	3	2	0.5	7.5	2	3	2	0.5	7.5
4. Klasse	2	2	2	0.5	6.5	2	3	2	0.5	7.5
5. Klasse	2	3	2	0	7	2	3	2	0	7
6. Klasse	2	3	2	0	7	2	3	2	0	7
Reserve PS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total PS	13	18	13	2	46	14	19	13	2	48
Bestehende Klassenzimmer						12	8	15	3	
Differenz Klassenzimmer						-2	-11	+2	+1	
1. Real	1		3		4	2		2		4
2. Real	1		3		4	2		2		4
3. Real	2		2		4	2		2		4
1. Sek	2		2		4	2		2		4
2. Sek	2		2		4	2		2		4
3. Sek	2		2		4	2		2		4
1. Bez		5			5		6			6
2. Bez		5			5		6			6
3. Bez		6			6		6			6
RiK			3		3			3		3
Reserve OS	0	0	0		0	0	0	0	0	0
Total OS	10	16	17		43	12	18	15		45
Bestehende Klassenzimmer						12	13	14		
Differenz Klassenzimmer						0	-5	-1		
Total Kiga					(16*)					(16)*
Total HPS	9				9	9				9
Total	32	34	30	2	112	35	37	28	2	118
Differenz Klassenzimmer						-2	-16	+1	+1	

*Kindergärten werden dezentral geführt und sind in der Zusammenstellung keinem Schulzentrum zugeteilt.

2.1.13 Strategie Kindergarten / externe Miete

Die Wohler Kindergärten befinden sich entweder in Gebäuden des GOV (gemeinnütziger Ortsverein), in gemeindeeigenen Liegenschaften oder werden durch die Gemeinde in Überbauungen von Dritten gemietet. Die GLP merkt an, dass diese Strategie zu hinterfragen sei. Die Nutzung von gemeindeeigenen Liegenschaften sei aus Kostengründen zu bevorzugen.

Die Kindergärten befinden sich in Wohnen in den Quartieren. Damit wird erreicht, dass die Kinder möglichst kurze Wege haben, die sie selbständig hinter sich bringen können und auf keine Transportunterstützung angewiesen sind.

Die Eigentumsstrategie bezüglich der Kindergärten könnte durch den Gemeinderat überprüft werden. Aufgrund der Langfristigkeit der Mietverträge der Kindergärten in Drittobjekten ist eine Änderung der Situation zum heutigen Zeitpunkt nicht sinnvoll. Es besteht zum heutigen Zeitpunkt kein direkter Zusammenhang zwischen Eigentümerstrategie der Kindergärten und der Schulraumplanung.

2.2 Fazit aus der Vernehmlassung

Die Umsetzung des zusätzlichen Schulraums auf dem Perimeter des Schulzentrums Halde erfüllt die Raumbedürfnisse der Schule und stellt die Nutzung der Synergien zwischen Primar- und Bezirksschule sicher.

Nach Abwägung der Rückmeldungen der Fraktionen ist der Gemeinderat weiterhin überzeugt, dass die eingeschlagene Strategie der richtige Weg ist. Die Diskussionen über die Thematik zwischen den Parteien und den verschiedenen Exponenten werden unabhängig vom Entscheid weiterhin kontrovers geführt werden und kaum zu einer Einigkeit führen. Umso mehr ist der Gemeinderat der Meinung, dass zur Lösung der Schulraumproblematik nun ein Entscheid gefällt werden muss und der nächste Planungsschritt notwendig ist.

Die Vernehmlassungen der Parteien zeigt allerdings kein klares Bild, ob die Strategie des Gemeinderats von einer grösseren Mehrheit im Einwohnerrat unterstützt wird. Die Umsetzung des zusätzlichen Schulraums auf dem Perimeter Bleichi wird einige Male gefordert oder zumindest werden Antworten erwartet, warum der Perimeter Bleichi nicht mehr weiterverfolgt wird. Diese Fragen wurden in Kapitel 2.1.3 der Zusammenfassung der Vernehmlassung erläutert. Eine detaillierte Gegenüberstellung der Varianten bedingen vertiefte Abklärungen der beiden Areale bezüglich der Umsetzung des zusätzlich benötigten Schulraums.

Der Einwohnerrat soll entscheiden, ob die vorliegende Strategie weiterverfolgt werden soll oder ob der Gemeinderat mit der Gegenüberstellung von drei verschiedenen Umsetzungsvarianten beauftragt werden soll. Der Gemeinderat schlägt vor, dass der Einwohnerrat einen Variantenentscheid zwischen den beiden weiteren Vorgehensszenarien fällt.

- Szenario A: Weiterführung der Planung auf dem Areal Halde (Kap. 3)
- Szenario B: Vertiefte Vergleichsstudie Areale Halde und Bleichi (Kap. 4)

3. ZIELE ANTRAG SZENARIO A

Mit Antrag des Szenarios A werden die finanziellen Mittel beantragt, das Generalplanungsteam für die Umsetzung des zusätzlichen Schulraums auf dem Halde-Areal und die Sanierung der Bestandsgebäude auf dem Halde-Areal zu bestimmen.

3.1 Weiterführung der Planung auf dem Areal Halde

Auf Basis der Grundkonzeption, den Rückmeldungen aus den Fraktionen und den Nutzerbedürfnissen erfolgt die Bedürfnisformulierung (SIA-Phase 1) und im Anschluss wird durch die Abteilung Planung, Bau und Umwelt die Projektdefinition (SIA-Phase 2) erarbeitet.

Nach Abschluss der Projektdefinition für das Schulzentrum Halde-Areal soll mit der eigentlichen Planung begonnen werden und ein entsprechendes Projekt ausgearbeitet werden. Zur Auswahl eines geeigneten Planungs- und Projektierungsverfahrens wurden folgende Kriterien betrachtet.

Verfahrenslänge

Eine minimale Verfahrensdauer bis zum Bau ist anzustreben, damit der Schulbetrieb schnellstmöglich über die erforderlichen Schulräume (Bezug im Sommer 2022) verfügt. Es gilt zu beachten, dass für den Schulraum am Oberdorfweg jährliche Mietkosten von CHF 297'500 anfallen. Zudem ist der Mietvertrag am Oberdorfweg bis 2020 befristet und müsste verlängert werden.

Kostenkontrolle

Das Verfahren muss höchstmögliche Kontrollierbarkeit hinsichtlich der Kostenentwicklung ermöglichen. Die grobe Kostenberechnung durch die Abteilung Planung, Bau und Umwelt nach Gebäudevolumen sieht wie folgt aus:

Bezeichnung	CHF inkl. MWST
Halde, Studienauftrag	-
Halde, Projektierung	1'500'000
Halde, Neubau Primar	9'000'000
Halde, Sanierung Primar	2'500'000
Halde, Sanierung Wietlisbach	1'700'000
Halde, Sanierung Bezirksschule	7'700'000
Halde, Ergänzung / Erweiterung Bezirksschule	5'000'000
Total	27'400'000

Einbezug von Nutzergruppen

Die Anforderungen an ein Schulhaus der Zukunft sind vielfältig. Die Zusammenarbeit zwischen Planern und der Schule sind ab Start der Planung über die Realisierung bis hin zur Inbetriebnahme wichtig.

Angemessenheit

Das Planungsverfahren soll dem Umstand Rechnung tragen, dass es sich aufgrund der Vorgaben aus der Bedürfnisformulierung und der Projektdefinition bei der Sanierung und dem Teilneubau Zentrum Halde um einen geringen Gestaltungsspielraum handelt.

Sanierung bestehende Gebäude Schulzentrum Halde

Im Perimeter Schulzentrum Halde befinden sich bestehende Gebäude von Primar- und Bezirksschule, welche gemäss Finanzplan in den Jahren 2017–2026 zu sanieren sind. Mit dem Generalplanverfahren können diese Arbeiten mit den Neubauten ideal umgesetzt werden.

Planungsperimeter

Der Planungsperimeter umfasst das Schulareal Halde, inkl. dem Wietlisbach-Schulhaus. Ebenso muss mittelfristig der Raumbedarf für die Musikschule (Pavillon Pilatusstrasse) berücksichtigt werden.



Perimeter Schulzentrum Halde (inkl. Wietlisbach-Schulhaus)

3.2 Verfahren

3.2.1 Generalplanerverfahren

Als mögliche Planungsverfahren standen mehrere Varianten zur Diskussion. Grundsätzlich stellte sich die Frage, ob direkt aufbauend auf der Projektdefinition die Erarbeitung von Vor- und Bauprojekt möglich ist oder noch ein separates Vorprojekt zur Detaillierung der gewählten Variante notwendig ist. Aufgrund der klaren Vorgabe aus Bedürfnisformulierung und Projektdefinition sowie den vorerwähnten Kriterien hat sich der Gemeinderat für ein Generalplanerverfahren entschieden.

Die Durchführung eines Wettbewerbs wurde verworfen. Das Verfahren ist kostspielig und benötigt im Nachgang ein weiteres Verfahren zur Ausarbeitung des Vor- und Bauprojektes. Das im Allgemeinen anonyme Wettbewerbsverfahren bindet aufgrund der Pflicht zur Vergabe an den Sieger stark und die Kostenkontrolle ist erschwert. Der nicht anonyme Studienauftrag ermöglicht zwar die Nutzung der besten Inputs aus allen Beiträgen und bietet eine etwas höhere Kostenkontrolle dank Zwischenbesprechungen, weist jedoch die gleichen Nachteile wie ein Wettbewerbsverfahren auf.

Der Generalplanerauftrag umfasst die komplette planerische Bearbeitung des Projektes bis und mit Realisierung. Ein entsprechendes Generalplanerteam ist interdisziplinär zusammengesetzt mit Fachleuten aus den Bereichen Schulraumplanung, Architektur, Freiraum, Verkehr und einem gesamtverantwortlichen Mitglied, das als Auftragnehmer fungiert. Die Beauftragung des Generalplaners garantiert über die gesamte Planungs- und Realisierungszeit Kontinuität, Kostentransparenz, eine zeitlich schnellere Umsetzung und die Einbindung der Schule in Planung und Umsetzung.

Die Generalplanersubmission (Planerwahlverfahren) kam bereits beim Projekt Bushof- und Bahnhofplatz zur Anwendung und hat sich bewährt.

Aufgrund der oben beschriebenen Rahmenbedingungen und der Projektdefinition liegen gute Gründe und Grundlagen vor, um Vor- und Bauprojekt direkt als Generalplanerauftrag in einem begleiteten Verfahren, d.h. als Generalplanersubmission auszuschreiben. Die Durchführung der Generalplanersubmission kann im Einladungsverfahren (Honorarsumme < CHF 250'000) erfolgen.

Auch für die Schule (Schulpflege und Schulleitungen) ist es von zentraler Bedeutung, dass die Bedürfnisse der Schule bei der Erarbeitung des Projekts berücksichtigt werden. Das vorgeschlagene Verfahren bietet für sie Gewähr, dass die räumliche Gestaltung des Projekts dem zukünftigen Schulbetrieb entspricht und Optionen für die weitere Entwicklung zulässt.

3.2.2 Ablauf Generalplanersubmission

Für die Erteilung des Generalplanungsauftrags, muss das Generalplanungsteam bestimmt werden. Dafür wird eine Submission durchgeführt. Die Submission umfasst folgende Schritte:

Phase 1:	Vorbereitung Gesamtverfahren
Phase 2:	Durchführung Präqualifikation
Phase 3:	Durchführung Planersubmission
Phase 4:	Vorprüfung, Beurteilung und Kommunikation

Die Submission wird durch ein externes Büro begleitet, welches über die unterschiedlichen, für die korrekte Durchführung der Ausschreibung, erforderlichen Fachleute verfügt. Die Planung, Organisation und Durchführung des Verfahrens wird durch die Abteilung Planung, Bau und Umwelt geleistet.

3.3 Vorgehen / Termine

Auf Grundlage der Grundkonzeption zur Schulraumentwicklung wird seitens des Gemeinderates folgender Ablauf für ein übergeordnetes Vorgehen im Zuge der Schulraumentwicklung als zielführend verfolgt:

Vorgehen – Kreditantrag Einwohnerrat		
1. Beantragung Verpflichtungskredit für Projektierung		
a. Sanierung und Teilneubau Schulzentrum Halde		
Verpflichtungskredit für Begleitung der Generalplanersubmission		September 2017
Verpflichtungskredit (Vorprojekt und Bauprojekt)		September 2018
b. Neubau Turnhalle Hofmatten		September 2017
c. Sanierung Schulzentrum Junkholz (gemäss Finanzplan)		ab 2020
d. Sanierung Schulzentrum Bünzmatt		ab 2029
2. Beantragung Verpflichtungskredit für Bau		
a. Sanierung und Teilneubau Schulzentrum Halde		ab 2020
b. Neubau Turnhalle Hofmatten		ab 2019
c. Sanierung Schulzentrum Junkholz (gemäss Finanzplan)		ab 2020
d. Sanierung Schulzentrum Bünzmatt		ab 2029

Sofern der Einwohnerrat den vorliegenden Antrag genehmigt, wird auf diesem Vorgehen aufbauend die Projektierung zur Sanierung und zum Teilneubau des Schulzentrums Halde (1.a.) erfolgen.

Der Grobterminplan ist darauf ausgerichtet, dass eine rasche Umsetzung möglich ist und die Schule Wohlen umgehend den dringend erforderlichen Schulraum im Schulzentrum Halde zur Verfügung hat.

Grobterminplan / Sanierung und Teilneubau des Schulzentrums Halde	
Genehmigung Verpflichtungskredit zur Begleitung GP-Submission (EWR)	September 2017
Vorbereitung Generalplanersubmission	Oktober bis Dezember 2017
Publikation	Anfang Januar 2018
Präqualifikations-Eingabe	Mitte Februar 2018
Vorprüfung 1	Februar 2018
Auswahl von 3 bis 5 Generalplanerteam	Anfang März 2018
Beschwerdefrist 10 Tage	
Einreichung Honorarofferte, inkl. Vorschlag zu Etappierung / Termine	Juni / Juli 2018
Vorprüfung 2	Juli 2018
Präsentation / Auswahl Generalplanerteam	Juli 2018
Beschwerdefrist 10 Tage	
Rechtskräftiger Entscheid => Auftrag an Generalplanerteam	August 2018
Genehmigung Projektierungskredit für Vorprojekt + Bauprojekt (EWR)	September 2018
Erarbeitung Vorprojekt	ab Oktober 2018
Erarbeitung Bauprojekt	bis März 2019
Bauprojekt und Kostenvoranschlag (+/- 10%)	Mitte März 2019
Eventuell Ausführungsplanung / Submission (Vorbehalt Volksentscheid)	Ab April 2019
Genehmigung Realisierungskredit (EWR)	Juni 2019
Volksabstimmung Realisierungskredit	September 2019
Baubewilligungsverfahren	Herbst 2019
Baubeginn	Anfang 2020
Realisierung Sanierung und Teilneubau Schulzentrum Halde	2020 bis 2022

Vor diesem Hintergrund beantragt der Gemeinderat einen Verpflichtungskredit für die Durchführung der Generalplanersubmission. Die Planungsleistungen für Vorprojekt und Bauprojekt (Projektierung, SIA-Phasen 31-32) sind nicht Bestandteil des vorliegenden Kreditantrags und werden zu einem späteren Zeitpunkt (voraussichtlich im September 2018) separat beim Einwohnerrat beantragt. Der Kredit für die Ausführung (SIA-Phasen 41-53) des Projektes «Sanierung und Teilneubau des Schulzentrums Halde» soll im Jahr 2019 dem Einwohnerrat und den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern vorgelegt werden.

3.4 Kosten / Begleitung Generalplanersubmission

Zur Durchführung der Generalplanersubmission (Planerwahlverfahren) ist wie beschrieben die Vergabe der Begleitung / Durchführung des Submissionsverfahrens notwendig.

Die Submission muss durch ein externes Büro begleitet werden, welches über die erforderlichen Spezialisten für eine korrekte und inhaltlich einwandfreie Durchführung der Submission, verfügt. Dadurch wird sichergestellt, dass die Ergebnisse der Bedürfnisabklärung und der Projektdefinition vollumfänglich in das Projekt einliessen.

Für die Begleitung der Generalplanersubmission ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

Leistungsbeschreibung		
Begleitung der Generalplanersubmission	Aufwendungen PBU (intern) CHF	Aufwendungen Planer / Begleitung CHF
Vorarbeiten	3'000	2'000
– Verfahrensbearbeitung		
Phase 1 / Vorbereitung Gesamtverfahren	8'000	5'000
– Projektorganisation		
– Programm Präqualifikation		
Phase 2 / Durchführung Präqualifikation	10'000	3'000
– Ausschreibung Präqualifikation		
– Prüfung und Durchführung Präqualifikation		
Phase 3 / Vorbereitung Planersubmission	3'000	5'000
– Fertigstellung Programm Startveranstaltung		
– Fragenbeantwortung		
Phase 4 / Vorprüfung, Beurteilung, Kommunikation	10'000	15'000
– Vorprüfung		
– Beurteilung		
– Schlussdokumentation		
Extern Kosten		64'000
– Entschädigung Beurteilungsgremium		18'000
– Entschädigung Kostenplaner Vorprüfung		5'000
– Entschädigung Generalplanerteam (max. 5 Teams)		25'000
– Diverse (Spesen, Druck Gebühren, etc.)		16'000
Nebenkosten und Mehrwertsteuer		10'000
Aufteilung (interne und externe)	34'000	104'000
Verpflichtungskredit		104'000

3.5 Ausblick Anträge Finanzmittel

Dem Einwohnerrat werden bis zur Volksabstimmung im September 2019 folgende Kredite beantragt:

Verpflichtungskredit für Vorprojekt und Bauprojekt	September 2018
Verpflichtungskredit für den Bau	Juni 2019

4. ZIELE ANTRAG SZENARIO B

Die Vergleichsstudie hat zum Ziel, dass vertiefte Grundlagen für die Entscheidungsfindung betreffend Standort des zusätzlichen Schulraums erarbeitet werden. Die Vergleichsstudie wird zwischen den Standorten Bleichi- und Halde-Areal durchgeführt. Dabei sind die folgenden drei Varianten zu prüfen:

- Variante 1: Halde - Halde:
Sanierung und Teilneubau Halde-Areal gemeinsame Nutzung durch Primar – und Bezirksschule (Szenario A)
- Variante 2: Bleichi - Halde:
Sanierung und Neubauten auf dem Bleichi-Areal für die Primarschule und Sanierung auf dem Halde-Areal für die Bezirksschule
- Variante 3: Halde – Bleichi:
Sanierung und Neubauten auf dem Bleichi-Areal für die Bezirksschule und Sanierung auf dem Halde-Areal für die Primarschule

4.1 Inhalte der Vergleichsstudie

4.1.1 Nutzung und Planungssperimeter

Variante 1

Das Halde-Areal wird gemeinsam durch die Primar- und Bezirksschule genützt. Insgesamt wird im Teilneubau für 11 Klassen / Abteilungen mit dazugehörigen Nebenräumen realisiert. Dies entspricht Szenario A und der Strategie, welche der Gemeinderat vorgeschlagen den politischen Parteien zur Vernehmlassung gegeben hat.

Variante 2

Im Bleichi-Areal wird die Primarschule aus dem Halde untergebracht. Diese beinhaltet 19 Klassen / Abteilungen mit dazugehörigen Gruppenräumen sowie Räumen für Werkstätten (Textilien, etc.). Der Sportunterricht für die Primarschule wird im Sportzentrum Hofmatten durchgeführt. Des Weiteren sind Aussenflächen für die Pause und Abstellplätze für Fahrräder zu realisieren. Des Weiteren sind Technikräume für Haustechnik und die Administration vorzusehen.

Im Halde-Areal bleibt die Bezirksschule. Der Standort Oberdorfweg wird aufgelöst und die Klassen werden wieder im Halde-Areal unterrichtet. (Mietvertrag Oberdorfweg läuft bis ins Jahr 2020). Die Bezirksschule benötigt Raum für rund 18 Klassen / Abteilungen. Die jetzige Turnhalle wird hauptsächlich durch die Primarschule genützt. Nach Auszug der Primarschule wird dieser Raum geringer ausgelastet. Es gibt Räume, die keiner Nutzung zugeordnet werden können (Leerstand). Die vorhandenen Aussenflächen für Pausenräume werden beibehalten.

Variante 3

Die Bezirksschule Halde wird in den Gebäulichkeiten (Sanierung und Neubauten) auf dem Bleichi-Areal gezügelt. Der Standort Oberdorfweg wird (analog Variante 2) aufgelöst und in den Standorten Bleichi und Halde integriert. Rund 18 Bezirksschulklassen/Abteilungen inklusive den dazugehörigen Nebenräumen und Spezialzimmern werden auf dem Bleichi-Areal untergebracht. Im Bleichi-Areal sind Aussenflächen

für die Pause und Abstellplätze für Fahrräder zu realisieren. Für Administration sowie für die Gebäudetechnik sind Räume zu realisieren. Der Sportunterricht wird im Sportzentrum Hofmatten durchgeführt.

Die Primarschule nutzt die Räumlichkeiten (19 Klassen / Abteilungen inkl. Gruppenräume) auf dem Halde-Areal. Die Turnhalle auf dem Halde-Areal wird saniert und weiterhin durch die Primarschule Halde benützt. Durch den Wegzug der Bezirksschule Halde entsteht ein Leerstand. Die Aussenflächen für die Pause auf dem Halde-Areal werden aufgewertet.

Planungsperimeter Vergleichsstudie



4.1.2 **Volumetrien**

Alle Szenarien sind volumetrisch abzubilden. Es werden keine Grundrisse dargestellt.

4.1.3 **Verfahrenslänge**

Bei der Vergleichsstudie ist immer mit dem kürzesten Verfahren zu operieren, d. h. insbesondere wird kein Architekturwettbewerb und die Realisierung soll mit einem Generalplaner durchgeführt werden. Ziel ist ein möglichst rascher Bezug.

4.1.4 Bewilligungsfähigkeit

Die Bewilligungsfähigkeit der Szenarien, z.B. Zonenordnung, Denkmalpflege, Umwelt etc. muss geprüft werden und die Auswirkungen aufgezeigt werden.

4.1.5 Kostenkontrolle

Die Kosten müssen für alle Varianten kalkuliert und gegenübergestellt werden.

Die grobe Kostenberechnung durch die Abteilung Planung, Bau und Umwelt nach Gebäudevolumen sieht wie folgt aus:

	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Bezeichnung	CHF inkl. MWST	CHF inkl. MWST	CHF inkl. MWST
Halde, Studienauftrag	-	133'000	133'000
Halde, Projektierung	1'500'000	1'700'000	1'900'000
Halde, Neubau Primar	9'000'000	-	-
Halde, Sanierung Primar	2'500'000	2'500'000	2'500'000
Halde, Sanierung Wietlisbach	1'700'000	1'700'000*	1'700'000*
Halde, Sanierung Bezirksschule	7'700'000	10'500'000	10'500'000
Halde, Ergänzung / Erweiterung Bezirksschule	5'000'000	-	-
Bleichi, Neubau Primar	-	19'000'000	-
Bleichi, Neubau Bezirksschule	-	-	21'500'000
Total	27'400'000	35'533'000	38'233'000
	100 %	130 %	140 %

*Notwendigkeit der Sanierung bei Neubau auf Areal Bleichi ist nochmals zu prüfen.

4.1.6 Einbezug von Nutzergruppen

Die Nutzergruppen wurden am runden Tisch begrüsst. Um das Verfahren für den Vergleich zu beschleunigen, werden die Betroffenen punktuell einbezogen.

4.1.7 Mobilität und Verkehr

Die Auswirkungen der Szenarien auf die Mobilität der Lehrerschaft, Schüler/innen, Betriebspersonal (Hauswartung) und Angehörige sind aufzuzeigen. Die Auswirkungen auf den Verkehr, wie Personen-, Personenwagen- und Veloströme sowie Anlieferung und Parkierung sind aufzuzeigen.

4.2 Verfahren Vergleichsstudie

Nach SIA-Leistungsmodell kommt die Phase 2 Vorstudie mit der Teilphase 21 Machbarkeitsstudie zur Anwendung. Zur Beschaffung des externen Planers für die Vergleichsstudie wird ein Einladungsverfahren durchgeführt.

Der externe Fachplaner hat folgende Schritte zu bearbeiten:

Phase 1:	Beschaffung und Sichtung der vorhandenen Daten und Grundlagen <ul style="list-style-type: none"> – Expertise Schulraumplanung Wohlen, Fa. Metron, Oktober 2015 – Arbeitsbericht Schulzentrum Halde: Machbarkeitsprüfung und Standortevaluation – Fa. Eckhaus, 23. Mai 2014 – Bericht Schulraumplanung, Fa. JZP, 09. Oktober 2012
Phase 2:	Bilaterale Gespräche mit einzelnen Anspruchsgruppen
Phase 3:	Durchführung der Vergleichsstudie
Phase 4:	Präsentationen

Die Nutzer- und Anspruchsgruppen werden bei spezifischen Fragestellungen beigezogen.

4.3 Termine Vergleichsstudie

Die Erstellung der Vergleichsstudie benötigt mindestens 6 Monaten. Die Zeiträume vom Terminplan Variante A gilt auch für diese Variante B mit einer Verschiebung um mindestens 6 Monate bis auf die Realisierungsphase. Der Realisierungszeitraum ist von der gewählten Variante abhängig.

4.4 Kosten Vergleichsstudie

Für die Erstellung der vorherigen Expertisen und Berichten wurden bis jetzt CHF 188'707 verwendet. Für die Erstellung der Vergleichsstudie wird ein Betrag von rund CHF 133'000 (inkl. MWST) benötigt. Folgend ist die eine grobe Ausgabenplanung nach den Phasen:

Leistungsbeschreibung		
Vergleichsstudie	Aufwendungen PBU (intern) CHF	Aufwendungen Planer CHF
Vorarbeiten (Einladungsverfahren durchführen)	2'000	--
Phase 1: Beschaffung und Sichtung vorhandene Grundlagen und Begehung vor Ort	500	12'000
Phase 2: Bilaterale Gespräche, inkl. Vor- und Nachbearbeitung (Annahme 12 Gespräche)	5'000	12'000
Phase 3: Durchführen Vergleichsstudie für alle Szenarien Kostenschätzung Volumetrien Bericht erstellen	10'000	90'000
Phase 4 : Präsentationen	1'000	6'000
Nebenkosten und Mehrwertsteuer		13'000
Aufteilung (intern und externe)	18'500	133'000
Verpflichtungskredit		133'000

4.5 Ausblick Anträge Finanzmittel

Dem Einwohnerrat werden bis zur Volksabstimmung über den Bau im Frühjahr 2020 folgende Kredite beantragt:

Verpflichtungskredit Begleitung Ausschreibung Generalplanersubmission	April 2018
Verpflichtungskredit für Vorprojekt und Bauprojekt	April 2019
Verpflichtungskredit für den Bau	Februar 2020

5. SCHLUSSBETRACHTUNG

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die vorgeschlagene Etappierung bei der Schulraumbeschaffung gemäss der vom runden Tisch erarbeiteten Strategie (Szenario A) zielführend ist. So können neben der Beschaffung des zusätzlichen Schulraums auch die anstehenden Sanierungsmassnahmen in den drei Schulzentren umgesetzt werden.

Das Schulzentrum Halde bedarf einer tiefgreifenden Gesamtsanierung. Gleichzeitig sind Anpassungen aus schulbetrieblichen Bedürfnissen zu erfüllen sowie Auflagen aus gesetzlichen Vorgaben und Bestimmungen umzusetzen. Mit der zeitnahen Umsetzung der Sanierung und des Teilneubaus Schulzentrum Halde kann der erforderliche Schulraum zur Verfügung gestellt werden. Das vorgeschlagene Vorgehen für die rasche Umsetzung der vom Gemeinderat verabschiedeten Strategie mittels einer Generalplanersubmission (Planerwahlverfahren) erlaubt die Durchführung eines schlanken Verfahrens.

Der Gemeinderat kann sich aufgrund der Vernehmlassungsantworten der Parteien vorstellen, dass im Rahmen einer Vergleichsstudie zwischen den verschiedenen Umsetzungsvarianten auf den beiden Arealen Halde und Bleichi die nötigen Grundlagen für einen breiter abgestützten politischen Entscheid geschaffen werden. Damit wird dem Bedürfnis von verschiedenen Parteien nachgekommen. Die Vergleichsstudie macht einen zusätzlichen Schritt und benötigt dadurch mehr finanzielle Mittel und verlängert den Terminplan gegenüber dem Antrag für die Durchführung der Generalplanersubmission für die Umsetzung des zusätzlichen Schulraums auf dem Halde-Areal. Die Prozessrisiken der Umsetzung auf dem Perimeter Halde sind kleiner als auf dem Bleichi-Areal einzuschätzen. Bei der Durchführung einer Vergleichsstudie würde der Antrag für die Planung der Turnhallenerweiterung auf dem Hofmattenareal bis zum Entscheid für eine Variante zurückgestellt.

6. ANTRAG

Der Gemeinderat stellt Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, folgende Anträge zum Variantenentscheid*:

Genehmigung eines Verpflichtungskredits zur

A. Begleitung der Generalplanersubmission für die Sanierung und Teilneubau Schulzentrum Halde im Gesamtbetrag von CHF 104'000 (inkl. 8% MWST).

B. Erstellung der Vergleichsstudie (sia-Phase 2 Vorstudie, Teilphase 21 Machbarkeitsstudie) im Gesamtbetrag von CHF 133'000 (inkl. 8% MWST).

*Die Anträge werden einander gegenübergestellt. Über den obsiegenden Antrag erfolgt die Schlussabstimmung.

Freundliche Grüsse



Paul Huwiler
Vizeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Verteiler

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Medien
- Finanzverwaltung
- Schulverwaltung
- Abteilung Planung, Bau und Umwelt