

Einwohnerrat  
5610 Wohlen AG

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

25. Januar 2021

## **Bericht und Antrag 14109**

### **Schulzentrum Halde – Verpflichtungskredit Realisierung**

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

#### **1. AUSGANGSLAGE**

Eine zentrale Verpflichtung der Gemeinde stellt die Bereitstellung von Schulraum in der Primar- und Sekundarstufe I dar. Dazu wird die strategische Schulraumplanung laufend überprüft und der Raumbedarf der aktuellen Entwicklung angepasst.

Zur Finanzierung der Projektierung des Schulzentrums Halde hat der Einwohnerrat am 24. September 2018 einen Verpflichtungskredit von CHF 1'870'000 inkl. MWST (Bericht und Antrag 14022) und am 2. März 2020 einen Zusatzkredit von CHF 1'180'000 inkl. MWST (Bericht und Antrag 14070) genehmigt. Nun liegen das Bauprojekt für die verschiedenen Gebäude und der Kostenvoranschlag vor.

#### **2. ZIEL**

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag werden dem Einwohnerrat das Bauprojekt und das Baukreditbegehren unterbreitet.

### **3. ZUSAMMENFASSUNG**

Mit dem vorliegenden Projekt kann der dringend nötige Schulraum für die Primar-, Bezirks- und Musikschule realisiert werden. Das langjährige und für den Schulbetrieb ungünstige Provisorium der Bezirksschule am Oberdorfweg 9 ist nicht mehr nötig. Der Bau des neuen Primarschulhauses entlastet die Bezirksschule und ermöglicht den Rückbau des abbruchreifen Primar-Pavillons. Die Musikschule erhält Ersatz für die wegfallenden Gebäude an der Pilatusstrasse. Im Wietlisbachschulhaus kann der heutige und künftig noch wachsende Raumbedarf der schulergänzenden Betreuung gedeckt werden.

Der Landverbrauch ist dank der Konzentration der Primar-, Bezirks- und Musikschule und der Verdichtung auf dem Areal Halde klein. Die grundlegende, grosszyklische Erneuerung inkl. der gesetzlich notwendigen 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 Schülerinnen, Schüler, Lehrpersonen und die Öffentlichkeit erheblich gesteigert. Eine weitere, künftige Verdichtung des Areals mit zusätzlichem Schulraum ist aufgrund der zu knappen Grundstücksfläche nicht möglich.

Gute Schulen und gute Angebote für die schulergänzende Betreuung machen die Gemeinde Wohlen als Wohnort attraktiv. Aus Sicht des Gemeinderates bietet das Projekt ein gutes Kosten-Nutzen-Verhältnis. Er ist überzeugt, dass sich die zukunftsgerichtete Investition in das Schulzentrum Halde und die schulergänzende Betreuung lohnen wird.

### **4. BAUPROJEKT**

#### **4.1 Bedarf Schulraum**

Die Prognose für die Schulraumplanung wurde durch die Firma Eckhaus 2020 aktualisiert. Als Basis für das Raumprogramm dient entsprechend der folgende unveränderte Bedarf:

- Primarschule: 19 Abteilungen (18 Regelklassen sowie 1 Einschulungsklasse)
- Bezirksschule: 18 Abteilungen (Klassen)
- Musikgrundschule und Musikschule.

#### **4.1.1 Ersatz der Provisorien der Primar-, Bezirks- und Musikschule**

Für die nachfolgend genannten Gebäude und Mietflächen ist Ersatz notwendig:

- Der Pavillonbau der Primarschule an der Bremgarterstrasse (Baujahr 1992/1993) genügt den heutigen Anforderungen nicht mehr und hat das Ende der Lebensdauer erreicht. In der letzten Bauetappe wird dieser abgebrochen.
- Die Mietflächen am Oberdorfweg 9 (Baujahr ca. 1980) der Bezirksschule dienen als provisorische Lösung zur Überbrückung, bis die Erweiterung 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 sich auf diesem Areal befindlichen Pavillonbauten der Musikschule (Baujahr 1968), welche rückgebaut werden müssen, braucht es Ersatzräume.

#### **4.1.2 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 für technisches und textiles Gestalten sowie für den Fremdsprachenunterricht. Zudem resultiert aus der Erhöhung der Anzahl Lektionen ein höherer Raumbedarf, der ins Raumprogramm einfließt. Die Fläche eines Klassenzimmers beträgt 70 m<sup>2</sup>, die Fläche eines Gruppenraumes 35 m<sup>2</sup>.

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.
- Das Büro der Kindergartenschulleitung wurde ins Raumprogramm integriert, womit ein gemeinsames Sekretariat von Primarschule Halde und Kindergarten möglich wird.

Da in der Gemeinde Wohlen aktuell eine Unterdeckung an Zivilschutzräumen besteht, sind in Ergänzung zum Raumprogramm Zivilschutzräume (81 Schutzplätze) vorgesehen, die in Friedenszeiten als Lager genutzt werden.

#### **4.2 Bedarf an Parkplätzen für Autos und Abstellplätze für Zweiräder**

##### **4.2.1 Parkplätze Autos**

Der Pflichtbedarf gemäss Parkierungsrichtlinie der Gemeinde Wohlen für das Areal Halde inkl. Wietlisbachschulhaus beträgt 33 Parkplätze.

Pflichtparkplätze müssen gemäss Parkierungsrichtlinie nicht unbedingt auf dem Areal Halde erstellt werden. Sie dürfen auch in nützlicher Distanz liegen. Davon ausgenommen sind Behindertenparkplätze, 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.

##### **4.2.2 Abstellplätze Zweiräder**

Der Standardbedarf gemäss VSS<sup>1</sup>-Norm beträgt 410 Veloabstellplätze. Im Bauprojekt sind 435 Abstellplätze für Zweiräder und 20 für Kickboards vorgesehen.

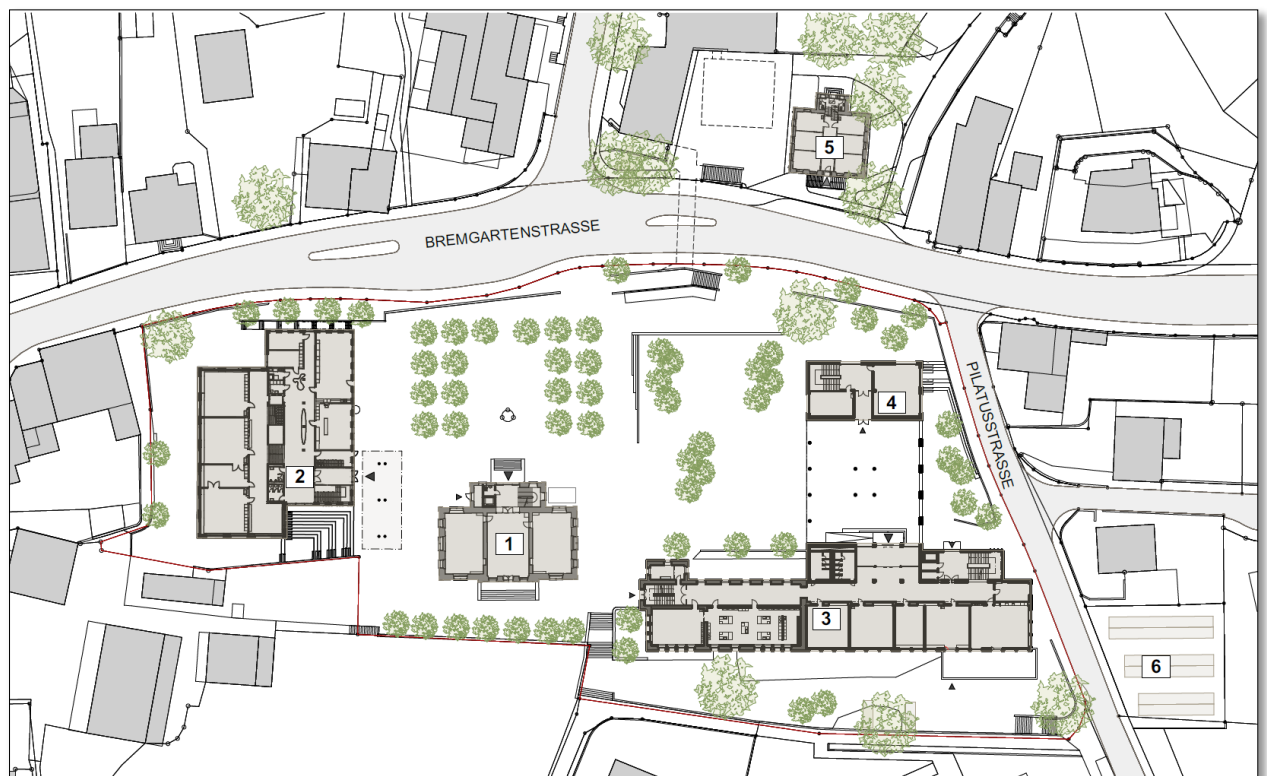
---

<sup>1</sup> VSS = Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

### 4.3 Teilobjekte

Das Projekt ist in folgende Teilobjekte (TO) gegliedert:

- TO1 Primarschule Sanierung/Umbau
- TO2 Primarschule Neubau
- TO3 Bezirksschule Sanierung/Umbau
- TO4 Bezirksschule Ersatzanbau
- TO5 Wietlisbachschulhaus Sanierung/Umbau
- TO6 Umgebung
- TO7 Gemeinsames
- TO8 Raumprovisorien Oberdorfweg 9



Situationsplan: 1 Primarschule Altbau      2 Primarschule Neubau      3 Bezirksschule Altbau      4 Bezirksschule Anbau  
5 Wietlisbachschulhaus      6 Veloabstellplätze

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 Bauprojekt) nicht möglich und würde die Baukosten in die Höhe treiben. 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.

#### 4.3.1 TO1 Primarschule Sanierung/Umbau

Das Primarschulhaus wurde im Zeitraum von 1851 bis 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 raumakustischer Anforderungen umgesetzt. Elektroinstallationen inkl. Beleuchtung und Sanitärinstallationen werden nach heutigen Standards ersetzt. Die Heizkörper und Heizleitungen sind in gutem Zustand und werden beibehalten. Eine neue Fernwärmeleitung ab der Technikzentrale im Neubau Primarschule versorgt das Gebäude mit Wärme. Sämtliche Hauptnutzräume, inkl. 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. 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, neue Kerne für Sanitäreanlagen und die behindertengerechte Liftanlage, welche sämtliche Geschosse bedient. Die heute bestehende schülergänzende Betreuung im Untergeschoss wird in das Wietlisbachschulhaus verlegt, da die Räumlichkeiten im Untergeschoss nicht den Anforderungen des Arbeitsgesetzes entsprechen (mangelndes Tageslicht).

Geschoss	Räume
Erdgeschoss	<ul style="list-style-type: none"><li>– Zentrale Eingangshalle</li><li>– Spezial-Unterrichtsräume und Lehrerarbeitsplätze</li></ul>
Obergeschosse 1 - 3	<ul style="list-style-type: none"><li>– Je 2 Klassenzimmer mit gemeinsamem Gruppenraum (insgesamt 6 Klassenzimmer und 3 Gruppenräume)</li><li>– WC-Anlagen, Garderoben, Materialraum</li></ul>
Dachgeschoss	<ul style="list-style-type: none"><li>– Lüftungszentrale und Lager (unbeheizt)</li></ul>
Untergeschoss	<ul style="list-style-type: none"><li>– Lagerräume, Garderobe, WC, Dusche Lehrpersonen, Putzraum</li></ul>

### 4.3.2 TO2 Primarschule Neubau

#### Randbedingungen aufgrund des Kulturgüterschutzes

Angrenzend an den Projektperimeter befindet sich das in den 1830er Jahren erbaute und kantonal geschützte Wohnhaus an der Bremgarterstrasse 7. Im Kulturgesetz (KG) des Kantons Aargau ist verankert, dass Neubauten die Wirkung von Schutzobjekten nicht beeinträchtigen dürfen. Damit diese Anforderungen optimal in die Projektierung einfließen, wurde die Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege in Anspruch genommen und die Platzierung sowie die äussere Erscheinung des Neubaus gemeinsam entwickelt. Dank der Platzierung am nordwestlichen Rand des Schulareals, der volumetrischen Gliederung und der sorgfältig gestalteten Fassade mit Ausbildung von Sockelgeschossen, fügt sich der Neubau gut in die ortsbauliche Struktur der Bauten auf dem Schulareal und der Nachbarschaft ein. Die Anforderungen des Kulturgüterschutzes werden erfüllt und das Projekt ist bewilligungsfähig.



*Aussenvisualisierung Neubau Primarschule*

### **Architektonisches Konzept**

Die Hangsituation wird geschickt ausgenutzt, indem das Gebäude in zwei Gebäudekuben aufgegliedert wird, welche dem Geländeverlauf entsprechend in der Höhe halbgeschossig versetzt sind. Die Gebäudekuben werden auch in der Horizontalen versetzt, sodass die stirnseitigen Fassaden und das ganze Gebäude weniger massig erscheinen.

Das Herzstück des Gebäudes bildet die zentrale um einen Lichthof angeordnete Treppenanlage. Dank des grossen Dachoblichtes gelangt über den Lichthof viel Tageslicht ins Gebäudeinnere. Die halbgeschossig versetzten Ebenen ermöglichen vielfältige Blickbeziehungen via Lichthof und stärken so das Zusammengehörigkeitsgefühl sowie die Zusammenarbeit zwischen den Jahrgangsstufen. Der horizontale Versatz der Gebäudekuben wird zur Ausweitung der Gangzone zu gut natürlich belichteten Arbeitsnischen für die Schülerinnen und Schüler genutzt.



*Innervisualisierung zentrales Treppenaus mit Lichthof*

Im Untergeschoss befindet sich der unterteilbare Mehrzweckraum, welcher durch seinen ebenerdigen Außenbezug zusätzlich an Nutzungsqualität gewinnt. Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage.

### **Materialisierung**

Analog der gewürdigten Bestandbauten stehen dauerhafte, wertige, unterhaltsarme und pflegeleichte Materialien im Vordergrund. Mit diesem Leitgedanken sind an der Fassade Betonelemente vorgesehen, welche durch die Verschiedenfarbigkeit die Fassadengliederung unterstützen. Im stark beanspruchten inneren Erschliessungsbereich sind die Kerne aus Beton und die Treppen aus Kunststein. Die Wände der Unterrichtsräume und Gänge werden zu einem grossen Teil mit einer unempfindlichen und feuchteresistenten Glasvliesstapete überzogen, auf der Zeichnungen aufgehängt werden können. Die Schulzimmerschränke sind mit einem magnetischen Belag ausgestattet, damit auch hier Zeichnungen oder Arbeitsblätter befestigt werden können, was für den Unterricht wertvoll ist. Mit Ausnahme des Mehrzwecksaals, welcher einen Parkettboden erhält, kommt als Bodenbelag in den Nutzräumen ein fugenloser Zementfliesbelag zum Einsatz. Für eine gute Raumakustik sorgt in den Klassenzimmern die heruntergehängte Decke aus zementgebundenen, weissen Holzwollplatten.

### **Nutzungsverteilung**

<b>Geschoss</b>	<b>Räume</b>
Erdgeschoss	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Eingangshalle, Schulleitung, Sekretariat</li> <li>– Lehrerzimmer, Lehrerarbeitsplätze, Schulsozialarbeit, Besprechung</li> <li>– 2 Klassenzimmer mit 1 Gruppenraum</li> </ul>
Obergeschosse	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 11 Klassenzimmer mit 5 Gruppenräumen</li> <li>– Logopädie, Deutsch als Zweitsprache, Heilpädagogik</li> <li>– Arbeitsnischen</li> </ul>
Unter-/Sockelgeschoss	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mehrzweckraum unterteilbar</li> <li>– Technikräume mit Heizzentrale für die Primar- und Bezirksschulgebäude)</li> <li>– Nebenräume, WC-Anlage</li> </ul>
Kerne über alle Geschosse	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Putz- und Serverräume, WC-Anlagen</li> </ul>

#### 4.3.3 TO3/TO4 Bezirksschule Sanierung/Umbau und Ersatzanbau

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

Im Jahr 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 Dachgeschoss und wird für den Unterricht genutzt. Mit dieser Massnahme wird die Hauptnutzfläche des Bestandes um die Fläche eines zusätzlichen Vollgeschosses erhöht.



*Aussenvisualisierung Bezirksschulgebäude*

Der Bestand wird einer Gesamtinstandsetzung unterzogen. Dabei werden neben der Renovation sämtlicher Oberflächen die aktuellen Normen bezüglich Behindertengerechtigkeit, Erdbebensicherheit, Brandschutz, Sicherheitsanforderungen und raumakustischer 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 Wärmehauptzentrale 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 zusammen 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 und die Ornamentik des Bestandes sind Themen, die mit dem Neubau aufgenommen und in einer zeitgenössischen Architektursprache weiterentwickelt werden.



*Innervisualisierung Dachgeschoss Bezirksschule*

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

## Nutzungsverteilung

Geschoss	Räume Hauptbau	Räume Ersatzanbau
Erdgeschoss	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Schulleitung/Sekretariat, Besprechungsraum</li> <li>– Lehrerzimmer, Lehrerarbeitsplätze</li> <li>– Schulsozialarbeit</li> <li>– Informatik</li> <li>– WAH<sup>2</sup>, Lehrküche mit Materialraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Überdachte Pausenhalle, Eingangshalle</li> <li>– Musikraum</li> <li>– Büro Hauswart mit Werkstatt</li> <li>– WC-Anlagen Lehrerinnen/Lehrer</li> <li>– Nebenräume</li> </ul>
1. Obergeschoss	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 3 Inputzimmer</li> <li>– Bildnerisches Gestalten mit Lager</li> <li>– Musikzimmer Einzelunterricht</li> <li>– Lager Schulsozialarbeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Foyer/Schülerarbeitsplätze</li> <li>– 2 Lernlandschaften/Gruppenräume</li> <li>– WC-Anlagen Schülerinnen/Schüler</li> <li>– Nebenräume</li> </ul>
2. Obergeschoss	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 3 Inputzimmer</li> <li>– Naturwissenschaftlicher Trakt mit Nebenräumen</li> <li>– Materialraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Foyer/Schülerarbeitsplätze</li> <li>– 2 Lernlandschaften/Gruppenräume</li> <li>– WC-Anlagen Schülerinnen/Schüler</li> <li>– Nebenräume</li> </ul>
Dachgeschoss	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 3 Inputzimmer</li> <li>– 2 Lernlandschaften/Gruppenräume</li> <li>– Materialraum</li> </ul>	
1. Unter-/Sockelgeschoss	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Musiksaal, Lager Musik, Stuhllager</li> <li>– Schlagzeugraum</li> <li>– TTG<sup>3</sup> Bez und Primar</li> <li>– Aufenthalts- und Blockzeitenraum</li> <li>– Disponibler Raum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– TTG<sup>3</sup> Primar mit Aussenbereich</li> <li>– WC-Anlagen Schülerinnen und Schüler, Sanitätsraum</li> <li>– Lager- und Nebenräume, Zivilschutzräume (als Lagerraum genutzt)</li> </ul>
2. Untergeschoss	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Werken Holz mit Maschinenraum</li> <li>– Technik- und Lagerräume</li> </ul>	

Die Lernlandschaften können bei Bedarf in Klassenzimmer und Gruppenräume aufgeteilt werden.

### 4.3.4 TO5 Wietlisbachschulhaus Sanierung/Umbau

Das ehemalige Negotiantenhaus (Wohn- und Geschäftshaus) wurde im Jahr 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 aussen 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.

<sup>2</sup> WAH=Wirtschaft, Arbeit, Haushalt

<sup>3</sup> TTG=Technisches und textiles Gestalten

Die erdbebenstatischen Abklärungen haben ergeben, dass verschiedene Decken verstärkt werden müssen. Darüber hinaus sind aussteifende Betonwände über alle Geschosse notwendig. Die innere Vertikalerschliessung wird durch ein normenkonformes Treppenhaus mit Lift ersetzt, welcher alle Geschosse hindernisfrei erschliesst. Elektroinstallationen inkl. Beleuchtung und Sanitärinstallationen werden nach heutigen Standards neu erstellt. Die bestehende Gasheizung ist in gutem Zustand und kann beibehalten werden. Sämtliche Hauptnutzräume und das Untergeschoss werden zur Gewährleistung eines guten Innenluftklimas und aufgrund des Strassenlärms mechanisch be- und entlüftet.

Die Fenster werden gemäss den aktuellsten Normen bezüglich Schall, Absturzsicherheit und Energie ersetzt. Die beiden schönen historischen Türen bleiben erhalten und werden saniert. Das Dach wird erneuert und energetisch saniert, ohne die äussere Erscheinung der bestehenden Dachuntersichten und Gesimse zu tangieren. Das verputzte Fassadenmauerwerk, das Muschelkalk-Steinwerk und die Fensterläden werden fachmännisch so instandgesetzt, dass die architektonischen Qualitäten dieses historischen Zeitzeugen erhalten bleiben.

### Materialisierung innen

Analog der Bestandbauten stehen langlebige, wertige, unterhaltsarme und pflegeleichte Materialien im Vordergrund. Im stark beanspruchten inneren Erschliessungsbereich sind weitgehend verputzte Wände und Treppenläufe aus Kunststein vorgesehen.

Die Wände in den Räumen der schulergänzenden Betreuung (auch gangseitig) werden mit einer unempfindlichen und feuchteresistenten Glasvliesapete überzogen, worauf sich Zeichnungen anpinnen lassen. Da sich die Kinder auch oft auf dem Boden der Betreuungsräume aufhalten, ist dort Parkett vorgesehen. Die Nassbereiche und die Erschliessung sind mit einem fugenlosen, mineralischen Zementfliesbelag überzogen. Die Decken sind als Akustik-Gipslochdecken ausgebildet.

In den disponiblen Räumen des 2. und 3. Obergeschosses bleiben die Oberflächen roh (sogenannter Edelrohbau), vorbereitet zur Aufnahme der definitiven Beläge.

### Nutzungsverteilung

Die Raumstruktur des Gebäudes eignet sich grundsätzlich gut für die Anforderungen der schulergänzenden Betreuung. Das 2. und 3. Obergeschoss werden strukturell nutzungsneutral und installationstechnisch so vorbereitet, dass künftige Nutzungen dort mit geringem baulichen Aufwand aufgenommen werden können (z.B. weitere Räume für die schulergänzende Betreuung, Schulungs- oder Büroräume).

Geschoss	Räume
Erdgeschoss	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Garderobe, Vorraum, Putzraum</li> <li>– Betreuungsräume</li> </ul>
Obergeschoss 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Betreuungsräume</li> <li>– Aufenthalt Personal, Büro</li> <li>– WC-Anlagen</li> </ul>
Obergeschosse 2 - 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Disponible Räume, WC-Anlagen</li> </ul>
Dachgeschoss	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lüftungszentrale, Lager</li> </ul>
Untergeschoss	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Waschküche, Technik- und Lagerräume</li> </ul>

#### 4.3.5 TO6 Umgebung

##### Zusammenhängendes Areal – zwei Schulen

Die Aussenanlage nimmt im Zentrum des Perimeters die orthogonale Formensprache der Schulgebäude auf. Entlang der Bremgarterstrasse wird diese orthogonale Struktur aufgelöst: Mauern, Rabatten und die bestehende Fussgängerunterführung sind freier geführt und lehnen sich an die heterogene Dorfstruktur an.

Der einheitliche Belag verbindet die beiden Pausenplätze zu einem grossen Ganzen. Mittels der prägnanten Baumfigur vor dem bestehenden Primarschulhaus und drei «Bauminseln» vor dem Bezirksschulhaus werden die Pausenplätze auf subtile Art und Weise zониert. Die historische, durch das Areal führende Verbindungsachse für Fussgänger wird erhalten und gestärkt.



##### Umgebungsplan

1 Primarschule Neubau

4 Veloabstellplatz

7 Schulweg

2 Primarschule Altbau

5 Wietlisbachschulhaus

8 Gössliker Chileweg

3 Bezirksschule

6 Rössliwiese

0 10m 20m



##### Pausenplatz Bezirksschule

Der Pausenplatz der Bezirksschule ist offen ausgestaltet und dient als Treffpunkt für alle. Die «Bauminseln» sind mit Sitzmauern ausgestattet und spenden Schatten. Für Ballsportarten oder andere Bewegungsaktivitäten stehen geräumige Freiflächen zur Verfügung. Die Pausenhalle wird ebenfalls mit Sitzeinrichtungen ausgestattet.

Der chaussierte Senkgarten auf der Nordseite sowie der für den Werkunterricht nutzbare Hof vor den Werkräumen auf der Ostseite bilden weitere gut nutzbare Aussenräume. Die Umgebungsmauern zu den Strassen werden mit wildem Wein begrünt. Stauden, Ziergräser und Sträucher lockern den Hofcharakter auf.

Auf der südseitigen Terrasse der Bezirksschule wird das Feuchtbiotop zugunsten eines kleinen Sitzplatzes aufgehoben. Zwischen den Bäumen ist ein zusätzlicher Sitzplatz vorgesehen. Neue und bestehende Bäume dienen als Schattenspender, sodass dieser Bereich auch als Aussenklassenzimmer genutzt werden kann.

## **Pausenplatz Primarschule**

Die Umgebung zum historischen Ensemble bestehend aus Primarschulhaus, Brunnen und der U-förmigen Baumfigur wird neu interpretiert und weitergebaut. Das Baumdach fasst mit Spielgeräten, Kies- und Sandflächen den Spielplatzbereich und stärkt dank seiner klaren Geometrie das historische Ensemble.

Der Bereich zwischen der Bushaltestelle und dem Spielplatzbereich wird durch eine dicht begrünte Landschaft, gebildet aus Stauden, Ziergräsern und Sträuchern, aufgewertet. Kleine verspielte Wege durchkreuzen die inszenierte Wildnis und münden in Nischen mit altersgerechten Ausstattungen wie z.B. einem Weidenhaus. Die Abgrenzung zur Strasse wird durch eine Schmitthecke gewährleistet.

Auf der Südseite der alten Primarschule werden unter der heutigen Kastanienbaumreihe neu Sitzgarnituren platziert, welche auch für den Aussenschulbetrieb genutzt werden können. Beim Eingang des Neubaus entsteht eine Sitzarena, welche auch als Aussen-Aula genutzt werden kann. Über sie gelangt man auf die untere Ebene auf der Westseite des Areals mit Spieleinrichtungen und weiteren Sitzmöglichkeiten.

Der Pausenplatz des Primarschulhauses bietet darüber hinaus an verschiedenen Orten Raum für Ballspiele und Bewegung. Trotz der knappen Platzverhältnisse wird auch hier ein Optimum an Nutzwert erzielt.

## **Situation und Massnahmen gegen Verkehrslärm**

Aufgrund der komplexen Rahmendbedingungen (beschränkte Arealgrösse, baurechtliche Abstandsvorschriften, ortsbauliche Aspekte und Kulturgüterschutz) kommen lärmindernde Gebäude oder andere abschottende bauliche Massnahmen (z.B. Lärmschutzwände) entlang der Bremgarterstrasse nach intensiver Prüfung nicht in Frage. In Übereinstimmung mit dem Selbstverständnis und der Philosophie der Primar- und Bezirksschule präsentieren sie sich deshalb im Wesentlichen offen zur Bremgarterstrasse hin.

Bei der nächsten Belagssanierung der Bremgarterstrasse wird sich die Gemeinde Wohlen dafür einsetzen, dass das Kant. Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) sogenannte «Flüsterbeläge» einbaut, welche den Verkehrslärm spürbar reduzieren.

Dank der mechanischen Lüftung in allen Schulgebäuden entfällt die Notwendigkeit, während den Schulstunden und in den Pausen die Fenster zum Lüften zu öffnen. Die Fenster weisen einen guten Schallschutzwert auf. Dank dieser Massnahmen wird die Beeinträchtigung des Schulunterrichts in den Gebäuden minimiert und die Innenluftqualität im Vergleich zur heutigen Situation deutlich verbessert.

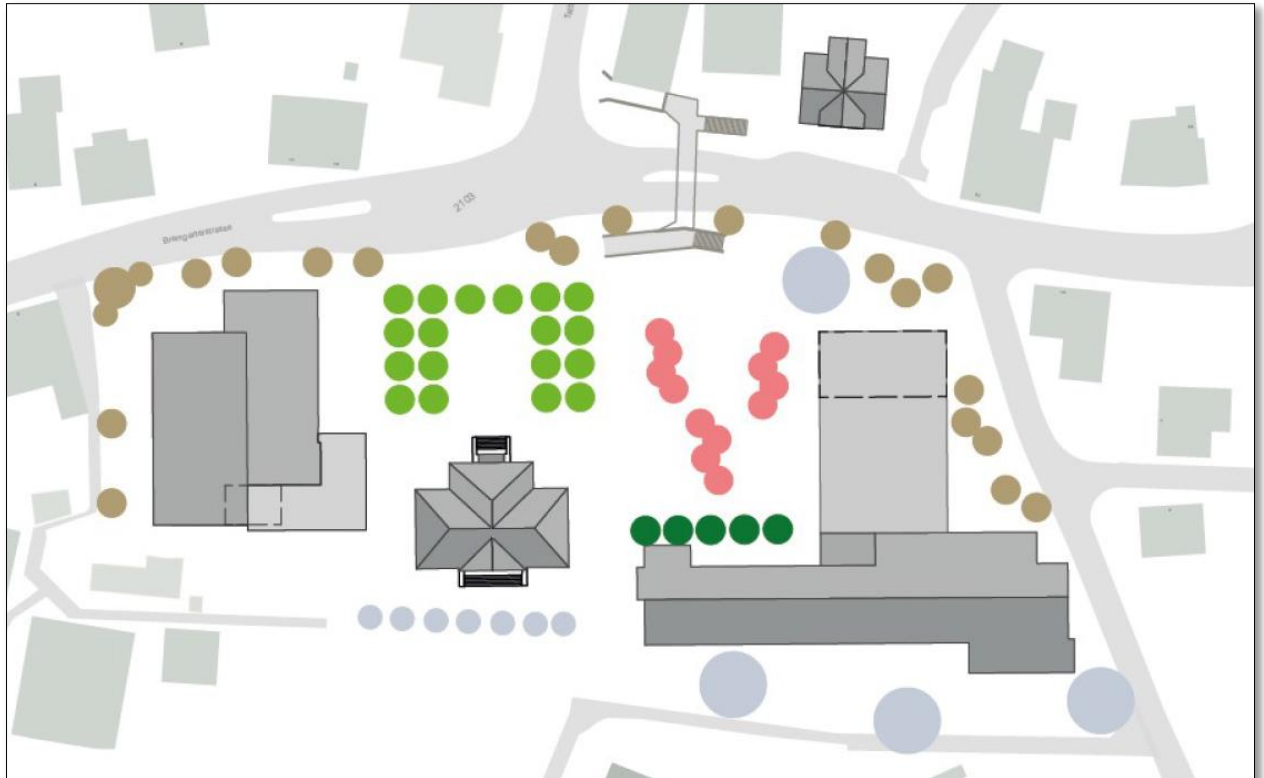
## **Bauwerke entlang der Bremgarter- und Pilatusstrasse**

Die Fussgängerunterführung und einige Mauern zur Bremgartenstrasse bleiben erhalten. Die mittelfristig geplante Verlängerung der Bushaltebucht wird in Abstimmung mit den kantonalen Behörden hinsichtlich ihres Platzbedarfs berücksichtigt, sodass dereinst keine grossen Anpassungsarbeiten nötig sein werden. Aufgrund der topografischen Verhältnisse sind an verschiedenen Stellen Stützmauern vorgesehen, dank denen die knappe Arealfläche geschickt mit gut nutzbaren Aufenthaltsflächen aufgewertet wird.

## **Brunnen**

Der zentrale Brunnen in der Symmetrieachse des Primarschulhauses ist ein wichtiges Gestaltungselement und wird erhalten. Ein weiterer aus dem 18. Jahrhundert stammender Brunnen, der sich im Bereich der Ostfassade des neuen Primarschulhauses befindet, ist gesetzlich geschützt. Er wird weitgehend erhalten und bleibt über einen neu erstellten Schacht zugänglich.

## Vegetationskonzept



Die Bäume auf dem Pausenplatz, grösstenteils Spitzahorne, befinden sich mehrheitlich in einem schlechten Zustand. Im Rahmen der Sanierung werden sie deshalb ersetzt. Der u-förmige Baumkörper, welcher sich geometrisch auf das bestehende Primarschulhaus bezieht (hellgrün), wird mit Winterlinden in ursprungsnaher Form wieder hergestellt. Für die «Bauminseln» beim Bezirksschulhaus sind Eichen (rot) vorgesehen und parallel zum Hauptbau Rosskastanien (dunkelgrün). Entlang der Arealgrenzen bilden verschiedene, frei angeordnete Bäume wie zum Beispiel Mehlbeeren, Hopfenbuchen, Blumeneschen und weitere Baumarten einen wertvollen Grünfilter (braun) gegenüber den Strassen und angrenzenden Wegen. Änderungen der Baumarten im Rahmen der Weiterentwicklung des Konzeptes bleiben vorbehalten. Üppig bewachsene Rabatten bilden den Übergang zum Trottoir der Bremgarterstrasse. Bestehende Bäume (grau, z.B. grosse Ulme an der Bremgarterstrasse) werden wo möglich erhalten und in die Neugestaltung integriert.

### Erschliessung Areal Halde

Das Schulareal Halde ist gut in das Fusswegnetz eingebunden. Verschiedene Wege von allen Seiten führen auf das Areal. Die Hauptschliessungen erfolgen von Norden via Bremgarterstrasse, von Süden via Schulweg und von Osten via Pilatusstrasse. Der Gösliker Chileweg, welcher das Areal an der Westseite tangiert, bleibt durchgängig.

Die Anlieferung der Schulhäuser erfolgt für die Bezirksschule im Wesentlichen via Pilatusstrasse und für die Primarschule via Pausenplatz. Ohne den Verkehr zu stören, erfolgt die Abfallentsorgung über einen zentralen Containerstandort, angrenzend an den Ausgang der Fussgängerunterführung der Bremgarterstrasse.

### **Parkierung Zweiräder und Autos**

Aufgrund der beschränkten Platzverhältnisse auf dem Schulareal mussten rund 90% der Veloabstellplätze auf einer gemeindeeigenen Nachbarparzelle auf der Ostseite der Pilatusstrasse (Tempo-30-Zone) platziert werden. Insgesamt sind 435 Abstellplätze für Velos und Mofas vorgesehen. Zur Sicherheit der Schülerinnen und Schüler wird der verkehrsberuhigenden Gestaltung des Strassenübergangs zum Areal besondere Beachtung geschenkt.

Auf dem Areal werden aufgrund der mangelnden Fläche mit Ausnahme von zwei Behindertenparkplätzen keine Parkplätze angeboten. Eine Tiefgarage unter dem Pausenplatz wäre sehr aufwändig und würde die Gesamtkosten in die Höhe treiben. Aus diesen Gründen befinden sich die Parkplätze für die Angestellten und Besucher des Schulzentrums Halde in der Einstellhalle des Sportzentrums Hofmatten.

#### **4.3.6 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 und allen damit zusammenhängenden Nebenarbeiten, Anschlussgebühren (Kanalisation, Elektrizität und Wasser), Fachcontrolling und Planerhonorare für die Bauleistungen des Teilobjekts.

#### **4.3.7 TO8 Raumprovisorien Oberdorfweg 9**

Während der Bauzeit der zu sanierenden Gebäude ist aus Gründen der Sicherheit für die Schüler und Lehrerschaft, des effizienten Bauablaufs sowie der Zumutbarkeit (Lärm und Erschütterungen durch Bauarbeiten im gleichen Gebäude) die komplette Räumung der betroffenen Gebäude unumgänglich. Die Bereitstellung der entsprechenden Ersatzräumlichkeiten erfolgt nach dem Prinzip der Wirtschaftlichkeit und unter Abwägung der Zumutbarkeit des zeitlichen Aufwandes für den Transfer zwischen den verschiedenen Standorten.

Der Etappierungsplan zielt darauf ab, dass auf provisorische Bauten soweit wie möglich verzichtet werden kann. Dazu werden einerseits die zu sanierenden Altbauten und die abzubrechenden Pavillonbauten solange wie möglich genutzt, auch wenn dies für einzelne Nutzungen mehr als zwei Umzüge bedeuten kann. Andererseits wird auf bestehende Räumlichkeiten in grösstenteils gemeindeeigenen oder im Einzelfall gemieteten Liegenschaften ausgewichen.

Während der Bauzeit werden folgende Standorte in **bestehenden Gebäuden** provisorisch genutzt<sup>4</sup>:

Nutzer	Nutzung	Standort Provisorium	Soll-Fläche m <sup>2</sup>
Primar	– 10 Klassenzimmer	Bez Altbau	700
Primar	– Werken, Bildnerisches Gestalten	Bez Altbau → Pavillon Primar	105
Primar	– Lager Material und Schulleitung	Bez Altbau	32
Primar	– Büro Schulleitung/Kindergarten, Sekretariat, Besprechung	Bez Altbau	52
Primar	– Lehrpersonen Arbeitsplatz	Bez Altbau	112
Primar	– Lehrerzimmer	Bez Altbau	84
Primar	– Lager/Reinigungsmaschinenraum	Bez Altbau	22
Bez	– Textiles Werken	bbzf (Miete)	105
Bez	– Werken Holz, Maschinenraum	Bleichi (Anbau Ex-Werkhof)	140
Bez	– Bildnerisches Gestalten, Lager	Pavillon Primar	175
Bez	– Lehrküche, Vorratsraum	Bünzmatt	123
Bez	– Schlagzeugraum	Raum Musikschule (Miete)	30
Bez	– Sanitätsraum	Bez Altbau → Primar Neubau	15
Bez	– Waschküche	Primar Neubau	20
Bez	– Mobiliarlager, Estrichlager	Bleichi (ehemaliger Werkhof)	140
Schulerg. Betreuung	– Betreuungsräume	Bez Altbau → Primar Altbau	140
Alle	– WC, Technik, Verkehrsflächen		nach Bedarf
<b>Total</b>			<b>1'995</b>

Trotz geschickter Etappierung sind folgende **mobile Raumprovisorien** in Form von standardisierten Containern notwendig:

Schule/Standort	Nutzung	Fläche m <sup>2</sup>
Primarschule Areal Halde	– Musikalische Grundschule, Lager Musikinstrumente	85
Bezirksschule Oberdorfweg 9	– 4 Inputzimmer, 2 Lernlandschaften, 4 Gruppenräume	684
	– WAH (Wirtschaft, Arbeit, Haushalt)	69
	– Naturwissenschaftstrakt	258
	– Musiksaal (flächenreduziert), Lager Musikinstrumente	85
	– Lehrerzimmer, Lehrpersonen Arbeitsplätze	66
	– Aufenthalts- und Blockzeitenraum	69
	– Büro Hauswart	8
	– Nebenräume	41
	– Technikräume und Verkehrsflächen	nach Bedarf
<b>Total</b>		<b>1'365</b>

Als Standort für die mobilen Raumprovisorien der Bezirksschule hat sich der Gemeinderat für das Areal am Oberdorfweg 9 entschieden, welches über ausreichende Freiflächen auf dem Grundstück verfügt. Dieser Standort ist aus Schulsicht ideal, da für die Dauer der Bauzeit fast die ganze Bezirksschule an diesem Ort zentralisiert werden kann und folglich zeitraubende Transfers mit Ausnahme von Werk-, Zeichnungs-, Koch- und Sportunterricht entfallen.

Für den Kostenvoranschlag wurden fabrikneue Container gemäss den energetischen Vorschriften eingerechnet. Sofern es auf dem Markt passende, gebrauchte Schulcontainer gibt, ist vorgesehen, anstelle von

<sup>4</sup> Die schon heute am Standort Oberdorfweg 9 ausgelagerten Räume der Bezirksschule sind nicht dargestellt. Für den Sportunterricht wird nach dem Abbruch der Turnhalle Halde die Sporthalle Hofmatten (Definitivum) genutzt.



neuen Schulcontainern den Kauf von Occasionen zu prüfen, womit die Baukosten entlastet werden könnten. Nach Bezug der neuen und sanierten Gebäude auf dem Schulareal Halde ist geplant, die Container zu demontieren und für weitere anstehende Sanierungen an anderen Standorten zu verwenden (z.B. Schulhaus Junkholz) oder zu veräussern. Für den Restwert von 3 Jahre lang genutzten neuen Containern werden CHF 1.5 Mio. eingesetzt.

#### **4.4 Nachhaltiges Bauen**

Der Landverbrauch ist im Vergleich zu vielen anderen Schulanlagen gering. Dank der äusserst kompakten Anordnung der Gebäude wird das Land sehr 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) und an finanziellen Mitteln eingespart, welche bei Ersatzneubauten anfallen würden. Gleichzeitig sind die bestehenden Bauten identitätsstiftend und leisten einen Beitrag zur Bewahrung des kulturellen Erbes von Wohlen.

Für die Neu- und Umbauten auf dem Areal Halde ist mit Ausnahme des Wietlisbachschulhauses die Minergie-Zertifizierung vorgesehen. Wichtige Voraussetzung dafür bilden einerseits die Wahl eines Energiekonzeptes mit einem hohen Anteil an erneuerbaren Energiequellen für Wärme und Strom und andererseits ein geringer Energiebedarf für Wärme, Warmwasser, Beleuchtung und elektrische Geräte. 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 ist die gesamte Gebäudehülle 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 den meisten Dächern ist die Stromproduktion mit Photovoltaikanlagen vorgesehen:

- Flachdach Neubau Primarschule für den Eigenverbrauch des Schulareals
- Flachdach Anbau Bezirksschule für den Eigenverbrauch des Schulareals
- Satteldach Hauptbau Bezirksschule voraussichtlich durch die Industriellen Betriebe Wohlen (IB Wohlen AG) zur Einspeisung in das Stromnetz.

Es werden gesundheitlich unbedenkliche und, nach Möglichkeit, ökologische Materialien eingesetzt. Dank der mechanischen Lüftung wird in allen Bauten ein gesundes Innenraumklima gewährleistet. Das natürliche Lüften über die Fenster ist weiterhin möglich, jedoch dank der mechanischen Lüftung nicht mehr nötig.

Die zahlreichen Bäume und die Grünflächen auf dem Areal leisten einen Beitrag zur Reduzierung der sommerlichen Hitze und zur Verbesserung der Luftqualität. Sofern geeignet, werden einheimische Baum- und Straucharten eingesetzt.

## **5. KOSTEN**

### **5.1 Entwicklung Gesamtkosten**

Die Kostenentwicklung bis zum Abschluss des Vorprojekts wurde bereits im Bericht und Antrag 14070 ausführlich erläutert. Die weitere Vertiefung der Projektierungsarbeiten im Zuge des Bauprojekts hat zu den nachfolgend beschriebenen Veränderungen geführt.

Teilobjekt (TO)	Stand Ende Vorprojekt <sup>5</sup> Mio. CHF	Stand Bau- projekt <sup>5</sup> Mio. CHF	Abw. %	Begründung Abweichung
TO1 Primar Alt	4,925	4,480	-9.0	Tieferer Aufwand für das Tragwerk
TO2 Primar Neu	13,160	13,681	4.0	Erhöhung Genauigkeit der Kostenermittlung
TO3 Bez Alt	13,772	14,442	4.9	Höherer Aufwand für das Tragwerk
TO4 Bez Anbau	10,529	10,549	0.2	
TO5 Wietlisbach	2,591	2,768	6.8	Höherer Aufwand für das Tragwerk
TO6 Umgebung	2,840	3,513	23.7	Erhöhter Aufwand für Beläge, Arena, Aussenausstattung (u. a. Sitzgelegenheiten), Grün, Umgebungsmauern und Einfriedung; Verschiebung von Kosten von TO7
TO7 Gemeinsames	4,152	3,663	-11.8	Erhöhung Genauigkeit der Kostenermittlung; Verschiebung Kosten nach TO6
TO8 Raumprovisorien	1,401	3,904	178.7	Provisorien in Bestandesbauten (Bleichi/Haldenturnhalle) nicht geeignet resp. zu aufwändig (Kosten Baumassnahmen), zu starke Dezentralisierung → Umstellung auf Containerprovisorien, wo es keine Lösung in Bestandesbauten gibt.
Reserven	2,000	2,000	0.0	
<b>Total</b>	<b>55,370</b>	<b>59,000</b>	<b>6.6</b>	

Somit betragen die Gesamtkosten (Projektierung und Realisierung zusammengenommen) gemäss Bauprojekt **CHF 59 Mio.**<sup>6</sup>. Die Kosten haben sich im Vergleich zum Vorprojekt um 6.6% erhöht. Die massgeblichen Kostentreiber sind die Containerprovisorien (TO8) und die Umgebung (TO6).

## 5.2 Kostenvoranschlag Baukredit

Der Kostenvoranschlag gliedert sich wie folgt:

Teilobjekte	Kostenvoranschlag [CHF]
TO1 Primarschule Altbau, Rückbau Pavillon	4'198'200
TO2 Primarschule Neubau	12'929'400
TO3 Bezirksschule Altbau mit Aufstockung	13'654'800
TO4 Bezirksschule Ersatzanbau, Rückbau Turnhallentrakt	9'946'800
TO5 Wietlisbachschulhaus	2'619'900
TO6 Umgebung	3'350'400
TO7 Gemeinsames	3'425'500
TO8 Mobile Raumprovisorien (Oberdorfweg 9 und Areal Halde)	3'825'000
Reserven	2'000'000
<b>Total<sup>7</sup></b>	<b>55'950'000</b>

<sup>5</sup> Inkl. Kosten für die Projektierung von gesamthaft CHF 3.05 Mio.

<sup>6</sup> Die Genauigkeit des Kostenvoranschlags beträgt ± 10% (Zürcher Baukostenindex, Kostenstand 1. April 2020, 7.7% MWST).

<sup>7</sup> Ohne Projektierungskredit von CHF 3,05 Mio.

### 5.3 Vergleich von Kennwerten

Dank den nachfolgenden Kennzahlen zu den Gebäudekosten ist es möglich, das vorliegende Projekt zu vergleichen und die Wirtschaftlichkeit zu beurteilen.

#### 5.3.1 Vergleichsprojekte

Neubau	Gebäudekosten pro m <sup>2</sup> GF [CHF]
Primarschule in Port	2'822
Oberstufenschule Weiden in Rapperswil Jona	2'672
Oberstufenschule Halden in Opfikon	2'749
Quartiersschulhaus in Zofingen	2'296
<b>Median (Zentralwert/Mittelwert) von 17 Objekten<sup>8</sup></b>	<b>2'445</b>

Sanierung mit Umbau	Gebäudekosten pro m <sup>2</sup> GF [CHF]
Schulhaus Konstanz in Rothenburg	1'711
Schulanlage Brunnmatt in Kriens	1'973
Schulanlage Geissenstein in Luzern	1'678
<b>Durchschnittwert der 3 Objekte</b>	<b>1'787</b>

#### 5.3.2 Projekt Schulzentrum Halde

Die nachfolgenden zwei Tabellen zeigen, dass die Kostenkennwerte sehr nahe am Durchschnitt der Vergleichsprojekte, gemäss Ziff. 5.3.1, liegen.

Neubau	Geschossfläche GF [m <sup>2</sup> ]	Gebäudekosten pro m <sup>2</sup> GF [CHF]
TO2 Primarschule	4'396	2'466
TO4 Bezirksschule Anbau	3'021	2'563
<b>Total</b>	<b>7'417</b>	<b>2'505</b>

Im Vergleich zum Durchschnitt der Vergleichsobjekte liegt der Kennwert «Neubau» 2,45% höher.

Sanierung/Umbau	Geschossfläche GF [m <sup>2</sup> ]	Gebäudekosten pro m <sup>2</sup> GF [CHF]
TO1 Primarschule	2'394	1'330
TO3 Bezirksschule	5'840	1'830
TO5 Wietlisbachschulhaus	1'061	2'060
<b>Total</b>	<b>9'295</b>	<b>1'728</b>

Im Vergleich zum Durchschnitt der Vergleichsobjekte liegt der Kennwert «Sanierung/Umbau» 3,3% tiefer.

<sup>8</sup> Objektartenkatalog Bildungsbauten 2017 der schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB)

## 5.4 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 rückgebaut werden, da auf dem Gelände eine Überbauung mit Wohnungen geplant ist.

In der folgenden Tabelle werden die Miet- und Pachtzinsen dargestellt. Diese werden über Jahresbudgets (Laufende Rechnung) finanziert:

Standort	Objekt	Miete <sup>9</sup> /Pacht p.a. [CHF]
Oberdorfweg 9	Bestehendes Provisorium Bezirksschule	333'827
Pilatusstr. 7/9	Pavillonbauten der Musikschule	28'000
Bremgarterstr. 17	Provisorium textiles Werken	35'000
<b>Total</b>		<b>396'827</b>

Alle anderen Miet- und Pachtkosten im Umfang von rund CHF 40'000. pro Jahr werden über den Baukredit finanziert: Grundstück für Containerprovisorium am Oberdorfweg 9 und Raum für Schlagzeugunterricht.

## 5.5 Wiederkehrende Kosten

Die Schätzung der wiederkehrenden Kosten für den Betrieb und die Instandhaltung sind wie folgt gegliedert:

Bereich	Betrag [CHF]
Heizung und Kühlung (via Erdsonde)	66'000
Lüftung inkl. Anteil Kanalreinigung	184'500
Sanitärinstallationen	32'800
Elektroinstallationen	79'800
./. Stromeinsparung durch Eigenproduktion mit PV-Anlage	-8'900
Mess-/Steuer-/Regeltechnik und Leitsysteme (MSRL)	5'800
Verbrauchsmaterial, externe Dienstleistungen (inkl. Fassadenreinigung), Unterhalt Umgebung durch Werkhof	103'000
<b>Total p.a.</b>	<b>463'000</b>

Nicht enthalten sind die Kosten für das Betriebspersonal (Hauswartung und Reinigung durch eigene Fachkräfte) im Umfang von 510 Stellenprozenten (bisher 460).

<sup>9</sup> Nettomietzins, d. h. ohne Nebenkosten

## 6. BEITRÄGE

Es stehen gesamthaft folgende Beiträge in Aussicht (Stand Dezember 2020):

Beitrag	Betrag [CHF]
Förderbeitrag Gebäudeprogramm/Minergie	260'000
Beitrag Kanton Aargau an Schallschutzsanierung Fenster Wietlisbachschulhaus	3'000
Beitrag aus dem Schutzraumabgabe-Fonds der Gemeinde für 81 Schutzplätze	65'000
Beitrag Pronovo an Photovoltaikanlage 60kWp	22'000
Beitrag aus dem geplanten Verpflichtungskredit „Schulen allgemein, Raumprovisorien <sup>10</sup> “ für die Übernahme der Containerraumprovisorien zum Restwert	1'500'000
<b>Total</b>	<b>1'850'000</b>

## 7. FINANZIERUNG

### 7.1 Projektierungskredit

Die vom Einwohnerrat genehmigten finanziellen Mittel für die Projektierung betragen CHF 3.05 Mio.

### 7.2 Baukredit

Die Brutto- und Nettobeträge sind wie folgt:

	Betrag [CHF]
<b>Baukredit brutto (Kreditantrag)</b>	<b>55'950'000</b>
./. Beiträge	1'850'000
<b>Baukredit netto</b>	<b>54'100'000</b>

## 8. TERMINE

### 8.1 Meilensteine

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

Meilensteine	Termin
Vorbereitung Baugesuch	1. Quartal 2021
Genehmigung Baukredit durch den Einwohnerrat	22. März 2021
Volksabstimmung Baukredit	13. Juni 2021
Baueingabe und Beginn Ausschreibungsplanung	3. Quartal 2021
Baubewilligung	1. Quartal 2022

<sup>10</sup> Siehe Finanzplan 2021-2030

Baubeginn	2. Quartal 2022
Inbetriebnahme Primarschule mit Pausenplatz Primar	2. Quartal 2024
Inbetriebnahme Wietlisbachschulhaus	1. Quartal 2025
Inbetriebnahme Bezirksschule mit Pausenplatz Bezirksschule	2. Quartal 2026

## 8.2 Etappierung

Zur Reduktion der Kosten für Raumprovisorien ist die Realisierung in Etappen vorgesehen:

- Etappe 1a: Neubau Primarschule inkl. Umgebung 2. Quartal 2022 bis Ende 2. Quartal 2024
- Etappe 1b: Sanierung Primarschule inkl. Umgebung 2. Quartal 2023 bis Ende 2. Quartal 2024
- Etappe 2a: Sanierung Wietlisbachschulhaus 2. Quartal 2024 bis Ende 1. Quartal 2025
- Etappe 2b: Sanierung und Ersatzenbau Bezirksschule inkl. Umgebung 2. Quartal 2024 bis Ende 2. Quartal 2026.

Das Containerprovisorium am Oberdorfweg 9 ist vom 2. Quartal 2023 bis Ende 2. Quartal 2026 notwendig. Die Inbetriebnahme der einzelnen Gebäude erfolgt gestaffelt. Zum Schuljahresbeginn 2026/2027 ist der Abschluss des Gesamtprojektes vorgesehen.

## 8.3 Weiteres Vorgehen

Es ist vorgesehen das Baugesuch soweit vorzubereiten, dass dieses bereits kurz nach einem positiven Volksentscheid zum Baukredit öffentlich aufgelegt werden könnte. Die Inangriffnahme der Ausschreibungsplanung ist ebenfalls kurz nach der Volksabstimmung vorgesehen.

## 9. ANTRAG

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

---

**Genehmigung Verpflichtungskredit zur Realisierung von Sanierungen und Neubauten beim Schulzentrum Halde, Sanierung Wietlisbachschulhaus und Realisierung mobiler Raumprovisorien am Oberdorfweg 9 im Gesamtbetrag von brutto CHF 55'950'000 (± 10%; inkl. 7.7% MWST).**

---

Freundliche Grüsse



Arsène Perroud  
Gemeindeammann



Christoph Weibel  
Gemeindeschreiber

## **Anhang**

- Präsentationspläne und Raumprogramm

## **Verteiler**

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