

2025-0367

Kreditbegehren von Fr. 8'550'000 (inkl. MwSt.) für den Projektierungskredit der Schullandschaft Margeläcker

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Mit der Masterplanung Schulrauminfrastruktur vom 8. September 2022 hat Wettingen die Grundlage zur Entwicklung der Schule bis ins Jahr 2040 geschaffen. Die Masterplanung wurde vom Einwohnerrat am 19. Oktober 2022 zustimmend zur Kenntnis genommen und bildet den Kompass zur Schulraumentwicklung für die nächsten 15 Jahre.

Die Masterplanung zeigt auf, wie Wettingen auf die heutige Schulsituation an den vier Schulstandorten, auf das Bevölkerungswachstum in den einzelnen Quartieren, auf pädagogische Weiterentwicklungen sowie veränderte Anforderungen im Bildungswesen reagiert. Die Eingriffe an den vier Schulstandorten stehen in einem kausalen Zusammenhang und lesen sich als Puzzleteile für die Erreichung des Gesamtbildes.

Für die Umsetzung des wichtigen Puzzleteils 2 wurde im Jahr 2023 eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, welche die vorhandene Strategie zur Schulrauminfrastruktur bestätigte.

An der Einwohnerratssitzung vom 25. Januar 2024 wurde mit grosser Mehrheit das Kreditbegehren von Fr. 1'370'000.00 (inkl. MwSt.) zur Durchführung eines Studienauftrags für das Oberstufenzentrum im Margeläcker, inkl. der Zirkuswiese, genehmigt.

Anschliessend wurde der Studienauftrag mit Beteiligung der Schule, Erziehungsberechtigten, Politik und zahlreichen Fachpersonen in die Wege geleitet. Unter dem Motto «*wettingen macht schule. schule macht wettingen*» brachten über 700 Teilnehmende ihre Vorstellungen zur zukünftigen Schullandschaft Margeläcker in Workshops und einer Online-Umfrage ein. Diese Partizipation gipfelte in einer klaren Vision und präzisen Bestellung an die teilnehmenden Generalplanerteams des Studienauftrags.

Im Sommer 2025 wurde das Verfahren des Studienauftrags mit einem einstimmigen Entscheid des Beurteilungsgremiums erfolgreich abgeschlossen: Der siegreiche Vorschlag überzeugte durch seine pädagogische Klarheit, der räumlichen Qualität sowie der gewissenhaften Umsetzung der Bestellung und Vision.

Auf Grundlage des siegreichen Vorschlags hat die Abteilung Bau und Planung in Zusammenarbeit mit der Abteilung Bildung das vorliegende Kreditbegehren erarbeitet. Der Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 8'550'000.00 (inkl. MwSt.) beinhaltet die Erarbeitung des Bauprojekts für den Baukredit, der dem Einwohnerrat sowie dem Stimmvolk im Jahr 2028 unterbreitet werden soll. Der Bezug des Neubaus ist für das Schuljahr 2032/33 geplant.

1 Ausgangslage und Problemstellung

1.1 Masterplanung Schulrauminfrastruktur

Die Ablehnung des Kreditbegehrens zur Erweiterung der Bezirksschule durch den Einwohnerrat am 2. September 2021 hat der Gemeinderat Ende September 2021 zum Anlass genommen, eine Gesamtbetrachtung der Schulraumsituation der ganzen Gemeinde Wettingen bis zum Jahr 2040 vorzunehmen.

Zur Erarbeitung dieser Gesamtbetrachtung in Form einer Masterplanung hat der Gemeinderat im November 2021 die Einsetzung einer Begleitkommission mit Vertreterinnen und Vertretern aller Fraktionen, dem Gemeindeammann, den Gemeinderäten Ressort Bildung und Hochbau, der Geschäftsleiterin Bildung, dem Leiter Bau und Planung sowie dem mit der Erarbeitung der Masterplanung beauftragten Büro unter der Leitung des Gemeindeammanns beschlossen.

Die Masterplanung sollte aufgrund der prognostizierten Schülerzahlen für das Jahr 2040 und dem pädagogischen Konzept aufzeigen, wo welche Schulbauten zu realisieren sind und wie sich der Finanzbedarf für die Einwohnergemeinde bis ins Jahr 2040 gestaltet.

Folgende Bereiche sollte die Masterplanung Schulrauminfrastruktur beleuchten sowie Vorschläge dazu unterbreiten:

- Künftiges pädagogisches Konzept und Unterrichtsmodell
- Bedarf Tagesstrukturen und Musikschule
- Bedarf Sporthallen für sämtliche Kindergarten- und Schulklassen der Gemeinde
- Gegenüberstellung verschiedener Varianten unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen wie der Schülerverteilung, der Potenziale bestehender und der Potenziale neuer Schulstandorte sowie des Instandsetzungsbedarfs
- Evaluation der Bestvariante
- Finanzbedarf

Eine besondere Herausforderung kristallisierte sich durch mehrere gleichzeitig auftretende Probleme heraus:

- Der deutliche Bedarf an mehr Schulraum für die Oberstufe.
- Der räumliche und betriebliche Druck durch steigende Schülerzahlen auf die drei Primarschulstandorte Altenburg, Dorf und Margeläcker und die angegliederten Tagesstrukturen. Letztere haben, trotz vielfach genutzter Synergien mit der Schule, grosse räumliche Defizite, die sich sowohl flächenmässig wie auch in der Raumqualität niederschlagen.
- Nicht zuletzt war eine wichtige Erkenntnis in der Abteilung Bildung, dass die bisherige Schülerverteilung und Schulorganisation (Organisation mit 1. - 4. Primarschulklasse an drei Standorten und 5. - 6. Klasse als zentral geführte Mittelstufe im Zehntenhof) suboptimal ist und sich vier dezentrale Primarschulen (mit 1. - 6. Schuljahr) räumlich, organisatorisch und betrieblich einfacher, kindgerechter und optimierter führen liessen.

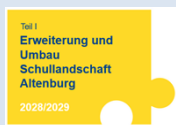
Basierend auf den räumlichen Defiziten aus der Analyse und der Potentialbetrachtung sowie der möglichen Neubaustandorte wurden zwölf Varianten bezüglich der Kriterien; Betrieb, Kosten, Aussenraum, Städtebau und Einschränkungen untersucht. Nach reiflicher Überlegung hat sich die Begleitkommission für die Variante «Neubau Oberstufe auf Margeläcker+ inkl. 12 PS» als beste Variante ausgesprochen und diese dem Gemeinderat im August 2022 in Form einer Machbarkeitsstudie / Konzept Schulanlage zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Anlässlich der Einwohnerratssitzung vom 19. Oktober 2022 hat der Einwohnerrat die Masterplanung Schulrauminfrastruktur zur Kenntnis genommen.

INFOBOX: VIER PUZZLETEILE SICHERN WETTINGER SCHULRAUM BIS 2040



Zur besseren Verständlichkeit werden die **vier aufeinander abgestimmten Puzzleteile** der Masterplanung Schulrauminfrastruktur nachfolgend erläutert:



Als erstes Puzzleteil soll der Standort Altenburg erweitert werden, um das Bevölkerungswachstum im Westen von Wettingen aufgrund der regen Bautätigkeit während der nächsten Jahre (Klosterbrühl, Bahnhofareal) und der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung im bestehenden Quartier aufnehmen zu können. Zusammen mit Anpassungen an betrieblich-pädagogische Anforderungen wird im gleichen Schritt auch ein Ausbau der Tagesstrukturen in Angriff genommen, um dem festgestellten Betreuungseingpass in diesem Gebiet entgegenzuwirken.



Als zweites Puzzleteil soll durch die Schullandschaft Margeläcker, welche die Bezirksschule, die Sekundar- und Realschule sowie die Primarschule Margeläcker umfasst, eine grosse Schulanlage an einem gut erschlossenen Standort von Wettingen entstehen. Die neue Schullandschaft Margeläcker deckt den Schulraumbedarf bis ins Jahr 2040. Bei Mehrbedarf, der über den prognostizierten Horizont von 2040 hinausgeht, ist eine zusätzliche Erweiterung der Schullandschaft Margeläcker mit Aufstockung und ohne weitere Gebäude am geplanten Standort möglich. Die Schullandschaft Margeläcker ist sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden und bezogen auf die Strategie des REL (Regionales Entwicklungsleitbild) ideal gelegen.



Als drittes Puzzleteil soll im Anschluss an die Fertigstellung der neuen Oberstufe in der Schullandschaft Margeläcker das heutige Bezirksschulhaus in den dann zum vierten Primarschulstandort «Zentrum» umgenutzt werden. Mit dem Standort südlich der Landstrasse im Zentrum von Wettingen, leistet die Schullandschaft «Zentrum» einen wichtigen Beitrag zu kurzen und sicheren Schulwegen für die Primarschulkinder sowie zur Entlastung der anderen Primarschulhäuser.



Als abschliessender Puzzleteil kann die Schullandschaft Dorf – mit seinem Mittelstufenzentrum Zehntenhof ein Nadelöhr – ebenfalls zu einem regulären Primarschulstandort umgenutzt werden. Damit wird das bereits heute stark verdichtete «Zehntenhof» entlastet und es entfallen die weiten Schulwege für die meisten Schülerinnen und Schüler der 5. und 6. Klasse. Mit den geplanten vier Primarschulstandorten können die Kinder während der gesamten Primarschulzeit in ihrem vertrauten Wohnquartier bleiben.

Mit der vorgestellten Masterplanung Schulrauminfrastruktur können an den vier erwähnten Schulstandorten sämtliche räumlichen Bedürfnisse der Schule Wettingen bis ins Jahr 2040 abgedeckt werden. Die Grundlage dazu basiert auf der Bevölkerungsprognose aus der Revision der allgemeinen Nutzungsplanung. Die Masterplanung ist auf die pädagogischen Vorgaben des Lehrplans 21 und die Bedürfnisse der Kinder sowie die Bevölkerungsentwicklung in den Quartieren abgestimmt und stellt den eigentlichen Befreiungsschlag für die räumlich angespannte Situation der Schulinfrastruktur dar.

1.2 Vorbildlicher Prozess und enger Einbezug der Schule

Der Weg zur Schullandschaft Margeläcker ist das Resultat eines gemeinschaftlichen Prozesses, der seit dem Jahr 2022 sorgfältig orchestriert wurde. In der Begleitkommission für die Masterplanung Schulrauminfrastruktur wirkten Vertreterinnen und Vertreter aller Fraktionen sowie die Abteilung Bildung und die Abteilung Bau und Planung mit. Diese breite Abstützung führte dazu, dass strategische, pädagogische, betriebliche und wirtschaftliche Überlegungen stets gleichzeitig betrachtet wurden. Alle Themen der Masterplanung waren von Beginn weg in die Gesamtstrategie eingebettet.

Die Schullandschaft Margeläcker ist das Kernstück der Masterplanung und wurde entsprechend sorgfältig erarbeitet. Von Beginn an war klar, dass die Erarbeitung einer Schullandschaft dieser Grössenordnung nur mit Einbezug der späteren Nutzerinnen und Nutzer erfolgreich ist. Aus diesem Grund wurde die Abteilung Bildung beauftragt, ein Mitwirkungsverfahren durchzuführen. Das Mitwirkungsverfahren unter dem Titel *«wettingen macht schule. schule macht wettingen»* wurde im Frühling 2024 durchgeführt.

Mit über 700 Teilnehmenden bildete sie die Grundlage einer sorgfältigen Bestellung für den Studienauftrag. In fünf mehrstündigen Workshops und einer gross angelegten Umfrage unter Eltern, Lehrpersonen, Schulleitenden sowie Wohnerrätinnen und -räten waren Ideen und Vorschläge sowie Bedürfnisse und Werte für die neue Schullandschaft Margeläcker erarbeitet worden.

Neben der Einbindung der Schule im Mitwirkungsverfahren wurden für den Studienauftrag drei Mitglieder der Schule (eine Schulleitung und zwei Lehrpersonen) als beratende Mitglieder in das Beurteilungsgremium delegiert. Die Aufgabe der Mitglieder war es, sowohl vor der Zwischen- als auch vor der Schlussbesprechung die Entwürfe der Generalplanerteams auf ihre Betriebstauglichkeit hin zu überprüfen. Die Empfehlungen der beratenden Mitglieder aus dem Betrieb konnten durch die stimmberechtigten Mitglieder der Abteilung Bildung in die Sitzungen des Beurteilungsgremiums eingebracht werden. Diese für das Projekt äusserst wichtige Vorprüfung trug massgeblich dazu bei, dass das Siegerprojekt mit einer betrieblich und pädagogisch klug durchdachten Lösung aufwarten konnte. Das Ergebnis dieses sorgfältigen Prozesses ist ein Vorschlag, der nicht nur funktional überzeugt, sondern Wettingen als Bildungsstandort langfristig stärkt.

2 Studienauftrag

2.1 Studienauftrag für den besten Lösungsvorschlag

An der Wohnerratssitzung vom 25. Januar 2024 wurde mit grosser Mehrheit das Kreditbegehren von Fr. 1'370'000.00 (inkl. MwSt.) zur Durchführung eines Studienauftrags für das Oberstufenzentrum im Margeläcker, inkl. der Zirkuswiese, genehmigt.

Bei den Konkurrenzverfahren gibt es lösungsorientierte Verfahren, den Wettbewerb und den Studienauftrag, sowie leistungsorientierte Verfahren wie das Planerwahlverfahren. Nach Prüfung der drei Verfahren hat sich der Gemeinderat im November 2023 für die Durchführung eines Studienauftrags entschieden.

Der Studienauftrag ist kein anonymes Verfahren, was den Vorteil hat, dass der beste Lösungsvorschlag von der Auftraggeberin gemeinsam mit den Teilnehmern am Studienauftrag in einem zweistufigen Prozess erarbeitet werden kann. So ist sichergestellt, dass die Vorschläge von Beginn an die Bedürfnisse der Auftraggeberin berücksichtigen.

Der Studienauftrag wurde öffentlich ausgeschrieben. Im selektiven Verfahren wurden über die Präqualifikation sieben Generalplanerteams ausgewählt, einen Lösungsvorschlag auszuarbeiten. Ein Beurteilungsgremium aus unabhängigen Experten hat das Verfahren über beide Phasen hinweg begleitet. Alle Planerteams wurden mit einem fixen Betrag für ihren Aufwand entschädigt.

Als Ergebnis der ersten Stufe hatte das Beurteilungsgremium von den ursprünglich sieben Teams folgende fünf Generalplanerteams mit der Weiterbearbeitung beauftragt:

- bernath+widmer Architekten BSA, Zürich
- Burkhard Meyer Architekten BSA, Baden
- Dahinden Heim Partner Architekten AG, Winterthur
- Ernst Niklaus Fausch Partner AG, Zürich
- ERP Architekten AG, Baden

Am 11. Juni 2025 hat sich das Begleitgremium einstimmig für den Lösungsvorschlag des Generalplanerteams der Burkard Meyer Architekten BSA, Baden, entschieden. Mit der Zuschlagsverfügung war an das Generalplanerteam auch die Beauftragung zur Erarbeitung eines Vorprojekts und Bauprojekts mit dem Siegerprojekt als Grundlage verbunden.

2.2 Siegerprojekt Studienauftrag (Burkhard Meyer Architekten BSA)

Das Siegerprojekt aus dem Studienauftrag übersetzt die pädagogische und betriebliche Vision in eine pädagogisch stimmige und räumlich durchdachte Gesamtkonzeption. Das Projekt verbindet funktionale Klarheit mit hoher Aufenthaltsqualität und schafft Räume, die das Lernen, die Zusammenarbeit und die Beziehungen zwischen Schülerinnen und Schülern fördern.

Wie in der Vision als Kernelement gefordert, bilden drei Neubauten das Herz der künftigen Oberstufe. Jedes der drei Gebäude steht für eine überschaubare Schuleinheit und ist gleichzeitig Teil eines miteinander verbundenen Ganzen. Die räumliche Organisation mit kurzen Wegen, offenen Lernzonen und gemeinschaftlich nutzbaren Fachräumen schafft optimale Voraussetzungen für einen modernen Unterricht.

Ebenso konsequent haben die Gewinner des Studienauftrags die Forderung umgesetzt, flexible Raumstrukturen zu schaffen. Die voneinander unabhängige Wand- und Tragkonstruktion in den Neubauten schafft die Voraussetzung für eine langfristige Nutzung und ist flexibel für unterschiedliche pädagogische Konzepte. Die im vorgeschlagenen Skelettbau zu erstellenden Wände sind frei einteilbar und mit wenig Aufwand an sich verändernde räumlich-pädagogische Anforderungen anpassbar.

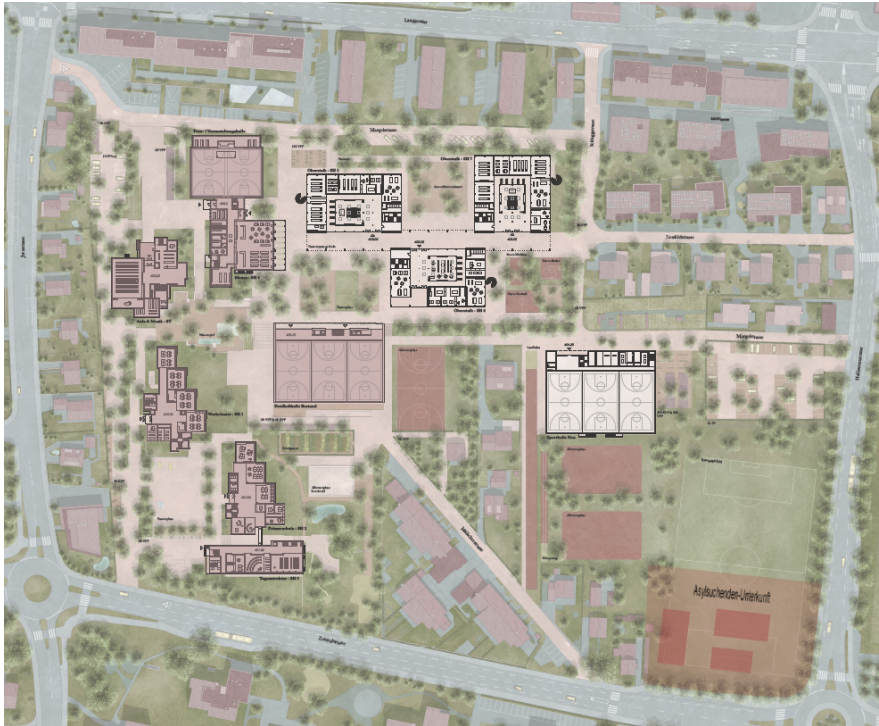
Die Primarschule verbleibt am bisherigen Standort, wird aber sorgfältig erneuert. Die Tagesstrukturen werden nahe der Primarschule neu organisiert und erweitert, um den steigenden Bedarf an Betreuungsplätzen zu gewährleisten. Jüngere Kinder erhalten im südwestlichen Teil der Schullandschaft Margeläcker ihren eigenen Bereich und können in unmittelbarer Nähe auch in der schulfreien Zeit in kindgerechten Gruppen und Räumen betreut werden.

Die Freiflächen sind mehr als Pausenplätze; es sind pädagogische nutzbare Räume im Freien. Durch ihre offene Gestaltung verbinden sie die Schullandschaft mit dem Quartier, laden zur Begegnung ein und machen die Schulanlage zu einem Teil des öffentlichen Lebens in Wettingen.

Die Abteilung Bildung würdigt das Siegerprojekt insbesondere darum, weil es die Vision am besten verstanden und in seinen Kernelementen trotz seiner Komplexität vollumfänglich umgesetzt hat.

Der Gemeinderat ist sich der hohen Auslastung durch die Sportvereine in den zu Verfügung stehenden Sporthallen bewusst und nimmt die Anliegen der Vereine zur Schaffung von mehr Sporthallen ernst. Deshalb ist in der Ausschreibung zum Studienauftrag von den Generalplanerteams zugunsten der Sportvereine die Planung eines Sporthallentrakts mit drei Sporthallen gefordert gewesen (Der Schule würden zwei Sporthallen genügen.), dem im Siegerprojekt mit einer Dreifachsporthalle Rechnung getragen wurde.

Im Siegerprojekt ist zudem der Wunsch nach öffentlich nutzbaren Räumen in den Neubauten mit der Schaffung öffentlich zugänglicher Eingangshallen berücksichtigt worden.



Siegerprojekt Burkhard Meyer Architekten BSA, Baden



Siegerprojekt Burkhard Meyer Architekten BSA, Baden

2.3 Kostenermittlung

2.3.1 Grobkostenschätzung als Grundlage für den Studienauftrag ($\pm 25\%$)

Mit Beschluss vom 5. September 2024 hat der Gemeinderat die Grobkostenschätzungen zwischen 142.8 Mio. bis 152.3 Mio. Franken für den Start des Studienauftrags verabschiedet. Diese setzen sich aus den teuerungsbereinigten Kosten aus der Machbarkeitsstudie sowie der Präzisierung des Raumbedarfs durch die Schule und durch den Gemeinderat beschlossenen Mehrkosten für eine Tiefgarage und Dreifachsporthalle anstelle einer Doppelsporthalle zusammen.

2.3.2 Grobkostenschätzung Studienauftrag (± 25 %)

Im Rahmen des Studienauftrags wurde für die Grobkostenschätzung des Siegerprojekts ein Büro für Kostenplanung beauftragt. Dabei lag die Bandbreite der Projektvorschläge zwischen 138.1 Mio. bis 152.9 Mio. Franken. Der siegreiche Projektvorschlag der Burkard Meyer Architekten BSA von 146.1 Mio. Franken (inkl. MwSt.) bewegt sich somit im mittleren Preisfeld aller Projektvorschläge.

Grobkostenschätzung BKP 1 – 9 für Neubau und Bestandesbauten

Generalplanerteam	bernath+widmer Architekten BSA Zürich	Burkard Meyer Architekten BSA Baden	Dahinden Heim Partner Architek- ten AG Winterthur	Ernst Niklaus Fausch Partner AG Zürich	ERP Architekten AG Baden
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	4'930'000	4'760'000	4'790'000	4'690'000	4'720'000
BKP 2 Gebäude	122'770'000	111'720'000	113'440'000	106'950'000	109'240'000
BKP 4 Umgebung	9'530'000	11'730'000	11'730'000	9'530'000	10'090'000
BKP 5 Baunebenkosten	5'620'000	5'350'000	5'400'000	5'140'000	5'220'000
BKP 9 Ausstattung	5'550'000	5'540'000	5'540'000	5'490'000	5'530'000
Brandschutzmassnahmen	4'450'000	6'950'000	7'000'000	6'550'000	3'300'000
Total inkl. (MwSt.) ± 25 %	152'850'000	146'050'000	147'900'000	138'350'000	138'100'000

2.3.3 Beurteilung Grobkostenschätzung und Kostenoptimierungspotenzial Siegerprojekt (± 25 %)

Beim Siegerprojekt konnte mit einer teuerungsbereinigten Grobkostenschätzung von 145.0 Mio. Franken gerechnet werden. Die ermittelte Grobkostenschätzung von 146.0 Mio. Franken entsprechen ziemlich genau den zu erwartenden Kosten.

Das Generalplanerteam hat den Projektvorschlag zusammen mit der Abteilung Bildung und der Abteilung Bau und Planung seit der Vergabe weiterbearbeitet und Kostenoptimierungspotenziale erarbeitet.

Dabei sieht die Abteilung Bildung in Absprache mit der Schule ein Potential, die Eingriffstiefe in den Bestandesbauten zu reduzieren. Der Schulbetrieb der Primarschule kann mit relativ wenigen, klug gesetzten Eingriffen und Nutzungsverschiebungen weiter optimiert und den Betriebsbedürfnissen angepasst werden, ohne die Bestandesbauten gleich umfassend wie im Studienauftrag vorgeschlagen, zu verändern.

Diese Erkenntnis ist in die Kostenberechnung des Generalplanerteams eingeflossen und sieht im Vergleich mit der Machbarkeitsstudie wie folgt aus:

	Machbarkeitsstudie + Mehrleistungen	Burkard Meyer
Neubau	Fr. 96.7 Mio.	Fr. 92.6 Mio.
Dreifachsporthalle	inkl.	Fr. 14.7 Mio.
Tiefgarage	inkl.	exkl.
Umbauten	Fr. 29.2 Mio.	Fr. 19.5 Mio.
Umgebung	inkl.	Fr. 13.0 Mio.
Total inkl. MwSt.	Fr. 125.9 Mio.	
Teuerung von 15.2 %	Fr. 19.1 Mio.	
Total Kosten inkl. MwSt. (± 25 %)	Fr. 145.0 Mio.	Fr. 139.8 Mio.

Es wurden weitere, verschiedene Kostenoptimierungen geprüft, welche nach Genehmigung des Projektierungskredits vertieft geprüft und eingeplant werden können. Dies sind:

- Da im Studienauftrag eine ökologische Bauweise gefordert wurde, hat das siegreiche Generalplanerteam den Neubau in einer Holzhybridbauweise geplant, welcher auch in konventioneller Massivbauweise realisiert werden könnte. Bei der Realisierung der Neubauten und der neuen Umgebung könnte der Standard SNBS nicht vollumfänglich umgesetzt werden, sondern lediglich nur in Anlehnung an diesen.
- Der Raumbedarf für die Schule ist mit einer Doppelhalle gedeckt. Die Bestellung umfasste jedoch, mit Blick auf die Bedürfnisse der Vereine, eine Dreifachsporthalle. Anstelle einer voll ausgebauten dritten Sporthalle könnte eine dritte Halle in Form eines gedeckten Aussengebäudes gebaut werden. Dies würde den Sportvereinen das ganze Jahr über ein zwar nicht geheiztes, jedoch witterungsgeschütztes Aussentraining ermöglichen. Ein gänzlicher Verzicht auf die dritte Halle wäre auch denkbar.
- Die Grobkostenschätzung für die Umgebung bezieht sich auf den ganzen Perimeter des Bauvorhabens, Neubau und Bestandesbauten, der Schullandschaft Margeläcker. Die Gestaltung der Umgebung beinhaltet bauliche Eingriffe zur Hitzeminderung, eine naturnahe Bepflanzung und Massnahmen, welche die Biodiversität fördern sollen. Eine Beschränkung des Perimeters in der Umgebungsgestaltung auf die Fläche bei den neuen Schulgebäuden würde die Kosten spürbar senken. Dieses Optimierungselement ist hinsichtlich späterer Realisierung problemlos umsetzbar.
- Obwohl die Gebäudehüllen und die Haustechnik bei einigen der Bestandesbauten bereits sanierungsbedürftig sind, kann bei einigen der Bauten damit zugewartet und die Sanierung bei akutem Bedarf etappenweise geplant und umgesetzt werden.
- Auch ist damit zu rechnen, dass sich die Bauteuerung von 19.1 Mio. Franken noch verändern wird.

Somit setzt sich das Kostenoptimierungspotenzial wie folgt zusammen:

- Minimierung der Eingriffstiefe bei den Umbauten (ca. Fr. 6 Mio.):	bereits eingeflossen
- konventionelle Massivbauweise anstatt Holzhybridbauweise:	Fr. 6.0 Mio.
- Verzicht auf dritte Halle beim Sporthallentrakt:	Fr. 4.0 Mio.
- Beschränkung der Umgebungsfläche auf neue Schulgebäude:	Fr. 2.0 Mio.
- Verschiebung Erneuerung Gebäudehülle und Instandsetzung HLKSE	Fr. 6.2 Mio.
- Kostenstand 2025. Eine Bauteuerung ist nicht eingepreist.	Nicht bezifferbar

Das Potenzial sämtlicher vorgeschlagener Kostenoptimierungen beläuft sich auf ca. 18.2 Mio. Franken. Nach Genehmigung des Projektierungskredits durch das Stimmvolk soll das Generalplanerteam die vorgeschlagenen Kostenoptimierungen einer genaueren Prüfung unterziehen und weitere Kostenersparnisse prüfen.

Der Gemeinderat befürwortet den Projektierungskredit zur Umsetzung des Bauvorhabens auf der Basis von 139.8 Mio. Franken. Der Zielwert für die Umsetzung des Bauvorhabens beträgt maximal 120 Mio. Franken.

2.3.4 Referenzwerte Baukosten

Um die Kosten des Siegerprojektes zu plausibilisieren, können unterschiedliche Referenzwerte herangezogen werden. Das Schweizer Radio und Fernsehen (SRF) hat in einem Beitrag vom 2. September 2024 (10 vor 10) berichtet, dass sich für einen Vergleich der Kosten von Schulbauten der BKP 2 Gebäude (Baukostenplan der CRB) geteilt durch die Anzahl Klassenzimmer als Richtwert gut eignet. Ein Betrag von 1.5 Mio. Franken pro Klassenzimmer gilt als vertretbarer

Betrag bei Schulbauten. Bei der geplanten Schullandschaft Margeläcker liegt der Betrag für ein Klassenzimmer bei 1.5 Mio. Franken (81.3 Mio. / 54 Klassenzimmer).

In einem Beitrag des «Tages Anzeigers» vom 2. September 2024 wurden die Kosten der zahlreichen Schulbauten, wie sie die Stadt Zürich bereits realisiert hat oder die noch in Planung sind, beleuchtet. Die Bandbreite der Schulbauten in der Stadt Zürich bewegt sich durchschnittlich bei Fr. 5'794 pro m² Geschossfläche.

Vergleichsbauten	Schulanlage Freilager Zürich	Schulanlage Guggach Zürich	Schullandschaft Margeläcker Wettingen
Fertigstellungsjahr	2022	2024	2025
BKP 2 Gebäude	47'600'000	36'670'000	81'324'000
Fr. / m ² Geschossfläche	5'126	4'820	4'585

Beim Schulhaus Zehntenhof, das im Februar 2017 fertiggestellt wurde, betragen die Kosten für BKP 2 Gebäude teuerungsbereinigt Fr. 3'107 / m² Geschossfläche. Der tiefe Einheitspreis ergibt sich durch die kleinere Geschossfläche im Verhältnis zur Anzahl der Klassenzimmer im Schulhaus Zehntenhof, wo noch in Regelklassenzimmern unterrichtet wird.

Zudem ist der Raumbedarf seit der Einführung des Lehrplans 21 höher (z.B. Textiles und Technisches Gestalten TTG) als nach altem Lehrplan, der für das Schulhaus Zehntenhof galt.

Der Bedarf an Verkehrs- und Funktionsflächen beim Unterricht in Lernlandschaften oder in Clustern ist im Verhältnis zur Anzahl der Klassen höher.

Die flexiblen Grundrisse bedingen eine aufwändigere Tragkonstruktion. Stützen und Deckenspannweiten müssen entsprechend stärker dimensioniert und armiert werden.

3 Projektierung (SIA Phase 3)

Die Projektierung beinhaltet die SIA Teilphasen Vorprojekt, Bauprojekt und Bewilligungsverfahren (SIA Phase 31, 32, 33). Am Ende der Projektierung soll ein realisierbares Bauvorhaben vorliegen, das dem Einwohnerrat und dem Stimmvolk als Baukredit zur Genehmigung unterbreitet werden kann.

Im Vorprojekt (SIA Phase 31) wird die Konzeption und Optimierung der Projektgrundlagen (Studienauftrag) erarbeitet. Dazu gehören die Definition des Raumprogrammes, der Budgetrahmen, Terminvorstellungen und wesentliche Qualitätsmerkmale. Der Abschluss der Vorprojektphase ist bis Dezember 2026 vorgesehen.

Im Bauprojekt (SIA Phase 32) wird die Kreditgenehmigung erarbeitet. Dabei wird auf der Basis des Vorprojektes die Planung unter Einbezug der Fachplaner detailliert ausgearbeitet (Festlegen Konstruktion der Fassade, Materialisierung, um ein bewilligungsfähiges Projekt zu erhalten, inklusive detaillierter Kostenberechnung von $\pm 10\%$). Der Abschluss der Bauprojektphase ist bis Dezember 2027 vorgesehen.

Das Bewilligungsverfahren (SIA Phase 33) beinhaltet die Ausarbeitung der Baugesuchsunterlagen und soll ebenfalls bis Dezember 2027 vorliegen.

3.1 Generalplanerteam

Für die Projektierung zeichnet das Generalplanerteam unter Federführung des Architekturbüros Burkard Meyer Architekten BSA verantwortlich. Neben dem Architekturbüro sind im Team sämtliche für die Planung des Bauvorhabens erforderlichen Fachingenieure und Fachexperten vereinigt. Das Generalplanerteam entwirft auf der Basis des Studienauftrages ein Vor- und Bauprojekt und untersucht weitere kostenrelevante Optimierungspotentiale.

3.2 Bauherren-Projektorganisation

Aufgrund der Komplexität des Bauvorhabens ist auf Seiten der Gemeinde Wettingen als Auftraggeberin eine Bauherren-Projektorganisation erforderlich. Die wichtigsten Verantwortlichkeiten in der Projektorganisation sind:

3.2.1 Lenkungsausschuss (unter Bauherren-Projektorganisation)

Für das Bauvorhaben der Schullandschaft Margeläcker wird ein Lenkungsausschuss ernannt, der die Erreichung der übergeordneten Ziele auf strategischer Ebene steuert. Das Gremium setzt sich aus Vertretern des Gemeinderats, der Abteilung Bildung und Bau und Planung sowie externen Fachleuten zusammen. Er soll situativ bei Fragen während der Planung des Bauvorhabens hinzugezogen werden.

3.2.2 Gesamtprojekt-/Teilprojektleitung

Die Gesamtprojektleitung führt das Projekt operativ und ist für das Erreichen der Projektziele wie auch der Kosten- und Terminvorgaben verantwortlich. Sie rapportiert dem Lenkungsausschuss und wird von ihm geführt. Die Gesamtprojekt-/Teilprojektleitung sind die Stabstellen; Projektoffice, QS-Fachexperte für die Haustechnik, das projektbegleitende Facility Management, der Digitalisierungsexperte sowie ein eigener Kostenplaner unterstellt.

Die Teilprojektleitung Betrieb und die Teilprojektleitung Nutzer koordinieren die Anforderungen aus dem Betrieb und die Bedürfnisse der verschiedenen Nutzergruppen, insbesondere der Abteilung Bildung.

3.2.3 Kommunikation

Für die Kommunikation und Vorstellung des Bauvorhabens ist die Kommunikationsverantwortliche, die Geschäftsleiterin Verwaltung, verantwortlich. Zur Unterstützung wird eine externe Kommunikationsagentur beigezogen. Die Kommunikation gegenüber den Schülerinnen und Schülern, Erziehungsberechtigten und Mitarbeitenden der Schule (interne Kommunikation) verantwortet die Geschäftsleitung Bildung.

3.3 Begleitkommission

Im November 2021 hat der Gemeinderat zur Erarbeitung der Masterplanung Schulrauminfrastruktur die Einsetzung einer Begleitkommission mit Vertreterinnen und Vertretern aller Fraktionen, dem Gemeindeammann, den Gemeinderäten Ressort Bildung und Hochbau, der Geschäftsleiterin Bildung, dem Leiter Bau und Planung sowie dem mit der Erarbeitung der Masterplanung beauftragten Büro unter der Leitung des Gemeindeammanns beschlossen.

Die Begleitkommission hat das Bauvorhaben der Schullandschaft Margeläcker bis zum jetzt vorliegenden Kreditbegehren für den Projektierungskredit eng begleitet und war an den wichtigen Entscheiden stets beteiligt. An ihrer Sitzung im August 2025 wurde die Begleitkommission zum Ergebnis des Studienauftrags detailliert informiert, sowohl über den Lösungsvorschlag als auch über die Grobkostenschätzung dazu.

Mit Beginn der neuen Legislatur ab dem Januar 2026 wird es auch in der Verantwortung der Begleitkommission, in der alle Fraktionen des Einwohnerrats vertreten sind, liegen, das Bauvorhaben der Schullandschaft Margeläcker in eine Richtung zu lenken, die vor dem Einwohnerrat und dem Stimmvolk beim Kreditbegehren zum Baukredit Bestand haben wird.

3.4 Realisierungsmodell

Nach abgeschlossener Planung durch das Generalplanerteam kann ein Bauvorhaben auf folgende drei Arten realisiert werden:

- Modell Einzelleistungsträger ELT: Die Gemeinde Wettingen als Auftraggeberin schliesst mit jedem Unternehmer einen eigenen Werkvertrag ab.
- Modell Generalunternehmer: Die Gemeinde Wettingen schliesst mit einer Generalunternehmerin einen GU-Vertrag ab. Die Generalunternehmerin wiederum schliesst mit jedem Unternehmer einen eigenen Werkvertrag ab.
- Modell Totalunternehmer: Die Gemeinde Wettingen schliesst mit einer Totalunternehmerin einen TU-Vertrag ab. Die Totalunternehmerin schliesst nicht nur mit jedem Unternehmer einen Werkvertrag ab, sondern auch mit dem Architekten und den Fachingenieuren.

Vor allem beim Modell Totalunternehmer ist gegenüber dem Modell Einzelleistungsträger vorteilhaft, dass die Gemeinde Wettingen als Auftraggeberin mit der Totalunternehmerin nur eine Ansprechpartnerin hat und sich dadurch bei der Begleitung des Bauvorhabens viel Zeit spart.

Welches Modell für die Realisierung des Neubaus und der Umbauten zur Anwendung kommen soll, wird während der Projektierungsphase geklärt und zusammen mit dem Kreditbegehren für den Baukredit ein Vorschlag dazu unterbreitet.

4 Finanzen

Der Projektierungskredit zur Erarbeitung eines Bauprojekts als Grundlage für den Baukredit basiert auf einer Grobkostenschätzung von 139.8 Mio. Franken und sieht wie folgt aus:

Generalplanerteam	Fr.	7'200'000
<i>SIA Phase 31 Vorprojekt</i>	<i>Fr.</i>	<i>1'980'000</i>
<i>SIA Phase 32 Bauprojekt</i>	<i>Fr.</i>	<i>4'680'000</i>
<i>SIA Phase 33 Bewilligungsverfahren</i>	<i>Fr.</i>	<i>540'000</i>
Bauherren-Projektorganisation	Fr.	1'350'000
Total der Projektierung eines Bauprojekts (inkl. MwSt.)	Fr.	8'550'000

Nachweis der Folgekosten gemäss §90g GG

Investitionskosten einmalig	Fr. (brutto)
Investitionskosten	8'550'000
Total externe Kosten	8'550'000
interne Kosten	
Gesamtkosten	8'550'000

Investitionsfolgekosten (jährlich wiederkehrend)	Fr. (brutto)	
Kapitalfolgekosten		
1/2 der externen Investitionsausgaben (in TFr.)	4'275	
Verzinsung	1.25%	53'438
		-
Abschreibung		
Orts-, Regionalplanungen, übr. Planungen	10	855'000
	-	-
Betriebliche Folgekosten ⁽¹⁾		-
Betriebliche Folgeerträge (ohne Vorzeichen erfassen)		-
Total Investitionsfolgekosten jährlich		908'438
		-
Total Investitionsfolgekosten jährlich		908'438
222 Bauverwaltung		

5 Zeitplan

Informationsveranstaltung Bevölkerung zur Masterplanung	19. Januar 2026
Entscheid Gemeinderat zum Projektierungskredit	22. Januar 2026
Informationsveranstaltung Einwohnerrat zum Projektierungskredit	23. Februar 2026
Entscheid Einwohnerrat zum Projektierungskredit	5. März 2026
Informationsveranstaltung Bevölkerung zum Projektierungskredit	23. Mai 2026
Entscheid Stimmvolk zum Projektierungskredit	14. Juni 2026
Entscheid Einwohnerrat zum Baukredit	Frühling 2028
Entscheid Stimmvolk zum Baukredit	Frühling/Sommer 2028
Baubeginn	Anfangs 2029
Geplanter Bezug	Schuljahr 2032/33

6 Fazit

Mit der engen Begleitung der Masterplanung Schulrauminfrastruktur* durch die Begleitkommission während der letzten vier Jahre und dem Einbezug dieser Kommission bei der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie* für ein Oberstufenzentrum mit Primarschule im Margeläcker konnte eine umfassende Grundlage für die Durchführung eines Studienauftrags geschaffen werden.

Das Siegerprojekt aus dem Studienauftrag* übersetzt die pädagogische und betriebliche Vision in eine pädagogisch stimmige und räumlich durchdachte Gesamtkonzeption. Das Projekt verbindet funktionale Klarheit mit hoher Aufenthaltsqualität und schafft Räume, die das Lernen, die Zusammenarbeit und die Beziehungen zwischen Schülerinnen und Schülern fördern. Das Siegerprojekt ist wandelbar, identitätsstiftend und betriebsnah und damit ein Ort, der Wettingen sowohl heute wie auch in Zukunft bereichert.

Die Fertigstellung des Oberstufenzentrums mit Primarschule im Margeläcker ist die Voraussetzung für die anschliessende Umnutzung der Bezirksschule in ein Primarschulhaus. Das Projekt schafft die Grundlage für den räumlichen Befreiungsschlag bezüglich der angespannten Situation in der Schulrauminfrastruktur und stellt das wichtigste Puzzleteil des Gesamtbildes «Zukunft Schulraum Wettingen» dar.

Das vorliegende Kreditbegehren für den Projektierungskredit der Schullandschaft Margeläcker soll das Siegerprojekt aus dem Studienauftrag in ein realisierbares Bauvorhaben verwandeln, dass die Bedürfnisse der Schule, die Bedürfnisse der Sportvereine nach zusätzlichen Sporthallen sowie den Wunsch der Bevölkerung für die Nutzung von Räumen in den Neubauten berücksichtigt.

Mit der Umsetzung dieses zentralen Puzzleteils kann Wettingen proaktiv die einzelnen Bausteine der Schulrauminfrastruktur mit Horizont 2040 angehen und zielgerichtet handeln, ohne mit Provisorienlösungen auf sich verändernde Raumprobleme reagieren zu müssen. Die Vision und klug durchdachte Masterplanung Schulrauminfrastruktur positioniert Wettingen als Bildungsstandort, schafft Vertrauen in der Bevölkerung, stärkt die Quartiere und erhöht die Schulwegsicherheit der in diesem Begehren wichtigsten Zielgruppe, unserer Kinder.

Während der gesamten Projektierungsphase soll ein besonderes Augenmerk auf die Optimierung der Kosten gelegt werden, damit dem Einwohnerrat und der Stimmbevölkerung als Ergebnis der Projektierung ein genehmigungsfähiger Baukredit unterbreitet werden kann.

Es ist das erklärte Ziel des Gemeinderates, den Betrag von 120 Mio. Franken zur Umsetzung des Bauvorhabens nicht zu überschreiten.

* unter der Homepage Zukunft-wettingen.ch können die Dokumente Masterplanung Schulrauminfrastruktur, Machbarkeitsstudie / Konzept Schulanlage MARGELÄCKER+ INKL. ZIRKUSWIESE und Projektwürdigung Studienauftrag heruntergeladen werden

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATS

Das Kreditbegehren von Fr. 8'550'000 (inkl. MwSt.) für den Projektierungskredit zur Planung der Schullandschaft Margeläcker wird genehmigt.

Wettingen, 22. Januar 2026

Gemeinderat Wettingen

Markus Haas
Gemeindeammann

Urs Blickenstorfer
Gemeindeschreiber