

## Kreditbegehren von Fr. 390'000.00 für die Planung der Erweiterung und Renovation der Schulanlage Altenburg

---

### Das Wichtigste im Überblick

Gestützt auf die Beschlüsse des Einwohnerrates vom 7. März 2002 wurde vom Januar bis September 2003 der Studienauftrag "Erweiterung der Schulanlage Altenburg" mit vorgängigem Präqualifikationsverfahren durchgeführt. Das Projekt 'HannaH' des Architekturbüros Katja Dambacher und Leopold Dostal wurde auf Empfehlung des Beurteilungsgremiums vom Gemeinderat am 15. Januar 2004 zur Weiterbearbeitung bestimmt. Mit der Erweiterung der Schulanlage soll auch eine Gesamtrenovation durchgeführt werden.

Für die Projektierung der Renovation und Erweiterung der Schulanlage Altenburg auf der Basis des siegreichen Projektkonzeptes 'HannaH' ist ein Brutto-Projektierungskredit von Fr. 390'000.00 zu bewilligen.

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Für die Erweiterung und Renovation der Schulanlage Altenburg unterbreite ich Ihnen der Gemeinderat Bericht und Antrag.

### 1. Ausgangslage

Die Schulanlage Altenburg befindet sich in einem älteren Quartier der Gemeinde Wettingen mit stabiler Bevölkerungsstruktur, einem Quartier, welches mehrheitlich aus kleineren Wohngebäuden und Mehrfamilienhäusern mit bisher geringer Personenfluktuation besteht. Während der letzten Jahre hat jedoch ein Generationenwechsel stattgefunden, welcher zu einer erhöhten Anzahl Schüler geführt hat. Auch die Einführung der neuen Lehrpläne und Unterrichtsformen hat zu einem zusätzlichen Bedarf an Schulraum geführt. Zudem entsprechen verschiedene Untergeschossräume nicht mehr den gesetzlichen Vorschriften, so dass der Kanton die Gemeinde zu entsprechenden Massnahmen aufgefordert hat.

Im Weiteren ist zu berücksichtigen, dass zurzeit verschiedene grössere Überbauungen bzw. bauliche Verdichtungen kurz vor der Ausführung stehen oder in Planung sind (Florapark 45 Wohnungen, Verdichtung Dynamoheim). Auch zeigen neuere Baugesuche, dass das Verdichtungspotential im Auquartier vermehrt genutzt wird.

Die Prognose der Schülerzahlen für die Jahre 2004 - 2009 zeigt für die Primarschule folgendes Bild:

Schuljahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009
	866	889	905	882	836	864

Bei dieser Prognose sind allfällige Einflüsse durch die neuen Wohnüberbauungen nicht berücksichtigt.

Eine durchgeführte Analyse zeigte, dass insbesondere verschiedene Klassenzimmer, Räume für Bibliothek und Sammlung, Nebenräume für Gruppenarbeiten und Räume für Lehrkörper und Schulleitung fehlen, welche in einem Neubauvolumen untergebracht werden sollen. Der Einwohnerrat hat anlässlich seiner Sitzung vom 7. März 2002 für die Vergabe eines Studienauftrages "Erweiterung Schulanlage Altenburg" einen Kredit von Fr. 70'000.00 bewilligt.

## **2. Studienauftrag**

Ziel des zweistufigen Studienauftrags war es, Lösungsvorschläge für eine optimale Erweiterung der bestehenden Schulanlage zu erhalten.

Der Studienauftrag sollte aufzeigen, wie die bestehende Schulanlage auf dem zur Verfügung stehenden Areal erweitert werden kann, wobei der Gemeinderat grossen Wert auf den sorgfältigen Umgang mit der bestehenden Anlage legte. Insbesondere sollte das heutige Pausenareal durch den Erweiterungsbau nicht allzu sehr eingeschränkt werden. Auf Funktionalität war dabei ebenso grosser Wert zu legen wie auf eine gute und zeitgemässe architektonische Gestaltung der Baute sowie deren wirtschaftliche Erstellung und Betrieb. D.h. es sollte eine wirtschaftlich und gestalterisch überzeugende Lösung angestrebt werden, welche es zudem erlaubt, den Schulbetrieb während der Ausbauphase mit möglichst wenigen Störungen weiterzuführen.

Aus dem Studienauftrag ging das Projekt 'HannaH' des jungen Architekturbüros Katja Dambacher + Leopold Dostal, Biel-Benken, siegreich hervor.

## **3. Projektumfang**

### **3.1 Erweiterung**

Die Erweiterung ist an drei verschiedenen Orten des Schulhauses vorgesehen. Der Hauptteil der Erweiterung erfolgt im Süden der Anlage in Form einer Verlängerung des Hauptgebäudes um zwei Zimmerachsen, einem Treppenhaus und einer lang gezogenen Pausenhalle. Mit dieser logischen Erweiterung kann eine neue Ausgewogenheit des Baukörpers erreicht werden. Zudem führt diese Massnahme, zusammen mit der neuen Pausenhalle, zu einer stärkeren Definition des Aussenraums. Mit einem Ergänzungsbau zwischen den beiden bestehenden westlichen Vorbauten, welcher Spezialräume beinhaltet, kann der bestehende, spannungslose Korridor aufgewertet werden. Mit dem dritten Eingriff soll der unattraktive Verbindungsbau zwischen Hauptgebäude und Turnhallentrakt einer neuen Nutzung, nämlich Mittagstisch und Aufgabenhilfe, zugeführt werden.

Das Beurteilungsgremium hat den Projektvorschlag 'HannaH' zusammenfassend wie folgt charakterisiert:

'Die Qualität des Projektes liegt in der verblüffenden Einfachheit der Lösung, die auf den ersten Blick fast banal wirkt, beim näheren Hinsehen jedoch eine grosse Subtilität im Umgang mit der bestehenden Anlage demonstriert und eine Vielzahl interessanter räumlicher Situationen anbietet.'

### 3.2 Raumprogramm

Es ist vorgesehen, auf Grund des aktuellen Raumbedarfes folgendes Raumprogramm zu realisieren:

Raumbezeichnung	Grösse
2 Klassenzimmer.....	140 m <sup>2</sup>
2 Räume für Textiles Werken.....	140 m <sup>2</sup>
Nebenraum für Textiles Werken.....	15 m <sup>2</sup>
Musikgrundschule.....	70 m <sup>2</sup>
Deutsch für Fremdsprachige.....	70 m <sup>2</sup>
Zimmer für Aufgabenhilfe, Religionsunterricht u. Einschulungsbegleitung.....	70 m <sup>2</sup>
Schüler-Bibliothek, kombiniert mit Videozimmer.....	70 m <sup>2</sup>
6 Zimmer für Gruppenarbeiten, spez. Schulformen und Einzelstunden, Gewaltprävention, Elterngespräche, Sitzungen, Sozialarbeiterin.....	180-210 m <sup>2</sup>
Lehrerzimmer.....	70 m <sup>2</sup>
Materialraum.....	35 m <sup>2</sup>
Sammlungsraum, kombiniert mit Vorbereitungsraum.....	70 m <sup>2</sup>
2 Schulleitungszimmer (Altenburg und Kindergärten).....	55 m <sup>2</sup>
Besprechungszimmer Schulleitungen.....	10 m <sup>2</sup>
Sekretariat Schulleitungen.....	15 m <sup>2</sup>
Raum für Mittagstisch (mit Küche).....	70 m <sup>2</sup>
Raum für Reinigungsmaschinen.....	15 m <sup>2</sup>
neue Vertikalerschliessung mit Lift (vom Untergeschoss bis 2. OG)	
neue Pausenhalle	

Schutzraumbaupflicht entfällt für Schulen (ab 1. Januar 2004 neues Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz)

### 3.3 Konstruktion

Der neue Gebäudeteil wird voraussichtlich in Massivbauweise erstellt. Die Fassade wird, in neuer Interpretation, auf die bestehende Fassadengestaltung abgestimmt. Für den Innenausbau ist ein einfacher, zweckmässiger Standard vorgesehen, welcher sich am bestehenden Schulhaus orientiert.

### 3.4 Energie und Ökologie

In der Schulanlage Altenburg soll die notwendige Energie nachhaltig, d.h. ökonomisch und ökologisch sinnvoll eingesetzt werden. Erneuerbare Energie (Heizung und Warmwasser), Tageslichtnutzung, Komfortlüftung für optimale Unterrichtsbedingungen wie auch Minergie-Standard sind Themen, die während der Projektierung (inkl. der damit verbundenen Mehrkosten) umfassend abgeklärt werden. So sollen zum Beispiel auch die Möglichkeiten einer Holzschnitzelfeuerung oder die Erstellung einer Photovoltaikanlage geprüft werden.

### 3.5 Umgebung

Die Erweiterung der Schulanlage erfordert in gewissen Teilbereichen eine Neugestaltung der Aussenanlagen. So bedarf der nördliche, nicht sehr attraktive Teil einer Aufwertung. Entsprechende Gestaltungsvorschläge wurden in einer Arbeitsgruppe bereits diskutiert. Die neu gestaltete Anlage soll als einheitliches Bild der gesamten Schulanlage erscheinen, wobei unterschiedliche Zonen für unterschiedliche Bedürfnisse geschaffen werden sollen. Auch müssen die neuen Zugänge zur Schule neu definiert werden. Allenfalls wird für den Bereich Umgebung ein Landschaftsarchitekt zugezogen.

### 3.6 Renovation

Bereits in der Vorlage zum Kredit des Studienauftrages hat der Gemeinderat den Einwohnerrat darüber informiert, dass nach Abschluss der Schulhauserweiterung die bestehende Anlage inkl. Umgebung umfassend saniert werden soll. Die Schulanlage befindet sich dank guter Bauqualität und regelmässigem Unterhalt in einem guten Allgemeinzustand. Eine im Jahre 1999 in Auftrag gegebene Zustandsabklärung hat gezeigt, dass keine gravierenden Baumängel vorliegen und demzufolge nur eine sanfte Renovation notwendig ist. Defizite wurden bei folgenden Bauteilen bzw. Anlagen festgestellt:

Aussenwände Untergeschoss	Die Wände sind im Bereich des Erdreiches teilweise feucht und müssen mit einer Sperrschicht versehen werden.
Fenster	Die Holzfenster haben ihre Lebensdauer erreicht und sind zu ersetzen.
Sonnenschutz	Die Stoffstoren müssen erneuert werden.
Heizung, Wärmeverteilung	Die 20-jährige Heizzentrale mit Kessel, Wärmepumpe und Regulierung muss umfassend saniert bzw. ersetzt werden.
Malerarbeiten	Das Schulhaus inkl. Aula ist innen und aussen mit einem neuen Farbanstrich zu versehen.
Beleuchtung	Die 50-jährige Beleuchtung entspricht beleuchtungs- und energietechnisch nicht mehr dem heutigen Stand und muss erneuert werden.
Elektroinstallation	Umfassende Überprüfung und teilweises Ersetzen bzw. Ergänzen von Installationsteilen.
Brandschutz	Die Erweiterung und Renovation bedingt eine Anpassung des Brandschutzkonzeptes an die aktuellen Brandschutzvorschriften (Bildung von Brandabschnitten etc.).
Beschriftung, Information	Diese ist den heutigen Anforderungen anzupassen bzw. zu erneuern.
Umgebung	Anpassungen bei der Umgebungsgestaltung an die aktuellen Bedürfnisse.

Falls es organisatorisch und terminlich sinnvoll ist, soll mit einem Teil der Renovation noch vor Fertigstellung des Erweiterungsbaus begonnen werden. Dies betrifft insbesondere jene Altbauanteile (Gangzonen etc.), welche durch die Erweiterung tangiert werden.

## 4. Planung- und Ausführung

Planung und Ausführung soll den Verfassern des siegreichen Projektes übertragen werden. Aus Gründen einer starken Verzahnung zwischen Erweiterung und Renovation ist es nach Ansicht des Gemeinderates nicht möglich, die beiden Aufgaben, Erweiterungsbau und Renovation getrennt voneinander durchzuführen oder durch zwei verschiedene Architekturbüros zu planen und ausführen zu lassen. Es ist jedoch vorgesehen, im Rahmen des Submissionsdekretes (Einladungsverfahren), ein ortsansässiges Architekturbüro mit der örtlichen Bauleitung zu betrauen.

## 5. Termine

Bei normalem Ablauf der Projektierung und Ausführung des Bauvorhabens kann mit folgendem Terminablauf gerechnet werden:

Ausarbeitung Bauprojekt inkl. detailliertem KV (4 Monate) .....	ca. Mitte Juli 2004
Einwohnerrat Projekt und Baukredit.....	Herbst 2004
Volksabstimmung Projekt und Baukredit .....	Winter 2004/ 2005
- Baubewilligungsverfahren, Ausführungsplanung, Devisierung, Submissionsverfahren -	
Baubeginn .....	Sommer 2005
Bezug Neubauteil.....	Herbst/Winter 2006
Renovation .....	2006/2007

## 6. Kosten

### 6.1 Projektierungskosten

Der Projektierungskredit wurde für die Planerleistungen aufgrund der neuen Ordnung SIA 102 und 112 berechnet, wobei die mutmasslichen Baukosten mangels eines detaillierten Projektes auf Basis eines Kubikmeterpreises geschätzt worden sind. Die Honorare der Spezialisten beruhen auf Schätzungen der Architekten aufgrund von Erfahrungswerten. Die Vergabe der Planeraufträge wird zu marktüblichen Preisen, mit einer Submission, erfolgen.

Architekten	Fr.	275'000.00
Bauingenieur	Fr.	40'000.00
Elektroingenieur	Fr.	22'000.00
Heizungs-, Lüftungs-, Sanitäringenieur	Fr.	26'000.00
Landschaftsarchitekt	Fr.	5'000.00
Bauphysiker, Akustiker	Fr.	5'000.00
Vervielfältigungen, Plankopien, Dokumentation	Fr.	10'000.00
Baunebenkosten, Spesen	Fr.	4'000.00
Sitzungsgelder	Fr.	<u>3'000.00</u>
<b>Projektierungskredit</b>	<b>Fr.</b>	<b>390'000.00</b>

### 6.2 Mutmassliche Bau- und Renovationskosten

Eine grobe Schätzung der Bau- und Renovationskosten durch die Bau- und Planungsabteilung hat ergeben, dass mit Baukosten von insgesamt rund 10 Mio. Franken zu rechnen ist. Davon fallen 3.4 Mio. Franken auf die Renovation und 6.6 Mio. Franken auf die Schulhauserweiterung. Der Gemeinderat wird alles daran setzen und die Weichen in allen Planungsphasen entsprechend stellen, dass die Baukosten unter 10 Mio. Franken zu liegen kommen.

### 6.3 Finanzielle Tragbarkeit

Die beiden Projekte Erweiterung und Gesamtrenovation sind im Finanzplan 2003 bis 2007 mit total 8.0 Mio. Franken enthalten. Im Finanzplan sind die Kosten wie folgt verteilt (in Franken):

		Renovation	Erweiterung
Jahr	2005	0.00	2'000'000.00
	2006	2'200'000.00	3'000'000.00
	2007	800'000.00	

Bei den geschätzten Baukosten von ca. 10 Mio. Franken betragen die Kapitalfolgekosten (Abschreibung 20 % / Verzinsung 3.25 %) jährlich durchschnittlich rund 1,3 Mio. Franken. Zusätzlich kommen ab dem Jahr 2007 Unterhalts- und Betriebskosten von jährlich rund Fr. 100'000.00 und Personalkosten (Reinigung) von jährlich ca. Fr. 8'000.00 dazu. Die Unterhalts- und Betriebskosten werden sich im Laufe der Zeit (mit zunehmendem Unterhaltsbedarf) auf rund Fr. 150'000.00 steigern.

## **7. Schlussbemerkung**

Die dringend notwendigen Räumlichkeiten (Klassen- und Spezialzimmer) können mit diesem Projekt am richtigen Ort und auf wirtschaftliche Weise realisiert werden. So kann im Rahmen der finanziellen Mittel im westlichen Gemeindegebiet eine vernünftige und auch längerfristig dienende Lösung umgesetzt werden.

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

### **BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES**

Dem Kreditbegehren von Fr. 390'000.00 für die für die Planung der Erweiterung und Renovation der Schulanlage Altenburg wird zugestimmt.

Wettingen, 19. Februar 2004

#### **Gemeinderat**

Dr. Karl Frey  
Gemeindeammann

Urs Blickenstorfer  
Gemeindeschreiber

#### **Anhang**

- Situation
- Erdgeschoss
- Obergeschosse
- Untergeschoss
- Ansicht Nord
- Ansicht West, Schnitt