

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

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

14. Februar 2022

Bericht und Antrag 15009

Schulraumprovisorium Primarschule Anglikon – Verpflichtungskredit Realisierung

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. AUSGANGSLAGE

Der Gemeinderat hat am 4. Oktober 2021 die Anfrage 14124 zur Motion 14049 betreffend Erhalt der Primarschule bis zur 4. Klasse im Dorfteil Anglikon beantwortet. Gemäss Angaben der Motionäre ist im Ortsteil Anglikon mehr Schulraum nötig. Ziel ist es, bis Anfang August 2022 ein Containerprovisorium zu erstellen.

Am 8. November 2021 hat der Einwohnerrat die Motion überwiesen. Die Abteilung Liegenschaften und Anlagen hat am 11. November 2021 die Projektarbeit aufgenommen und am 13. Dezember 2021 dem Gemeinderat die Projektdefinition, Finanzierung der Projektierung sowie Vergabe der Architektenleistungen unterbreitet. Die Projektdefinition sieht vor, dass die Standdauer des Provisoriums voraussichtlich mindestens 10 Jahre beträgt, bis eine definitive Anschlusslösung realisiert wird. Massgebend ist der Prozess für die Umzonung der Parzelle Nr. 5940 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie der Zeitbedarf für den strategischen Findungsprozess der Schule, den politischen Prozess, sowie die Projektierung und die Realisierung der Anschlusslösung in Form einer Erweiterung auf dem Areal in Anglikon oder einer Erweiterung eines bestehenden grösseren Schulzentrums.

Die Finanzierung der Projektierung in der Höhe von voraussichtlich CHF 50'000 wurde aufgrund der Dringlichkeit in Anwendung von § 90d GG (Gemeindegesezt) vom Gemeinderat bewilligt. Der Präsident der Finanz- und Geschäftsprüfungskommission wurde am 13. Dezember 2021 darüber informiert.

2. ZIELE

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag wird dem Einwohnerrat den Verpflichtungskredit für die Realisierung des Schulprovisorium Anglikon unterbreitet.

3. BAUPROJEKT

3.1 Projektierungs- und Bauperimeter

Der Planungs- und Bauperimeter umfasst die Parzelle Nr. 5683, welche in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegt und einen Teil der hangseitigen Nachbarparzelle Nr. 5940 in der Wohn- und Gewerbezone WG2. Schulbauten sind in der Zone WG2 grundsätzlich nicht zonenkonform aber mit einer befristeten Ausnahmegewilligung möglich.



Projektperimeter: Luftbild geoag – ohne Massstab

3.2 Raumprogramm

3.2.1 Raumprogramm gemäss Projektdefinition vom Dezember 2021

Das Raumprogramm aus der Projektdefinition vom Dezember 2021 umfasste zwei Klassenzimmer und Nebenräume, einen Lift und ein Treppenhaus. Die Notwendigkeit der behindertengerechten Erschliessung ergibt sich aus der Behindertengesetzgebung. Gemäss den Vorstudien stellte damals ein Gebäude auf dem Pausenplatz die zielführendste Lösung dar.

3.2.2 Raumprogramm Stand Phase 32 Bauprojekt

Mit der Projektierung des Vor- und Bauprojektes konnte das Projektteam die Bedürfnisse weiter schärfen und entwickeln. Auf demselben Perimeter kann mit dem vorliegenden Bauprojekt-Vorschlag ein zweigeschossiges Gebäude in Modulbauweise erstellt werden, welches folgendes Raumprogramm bieten kann:

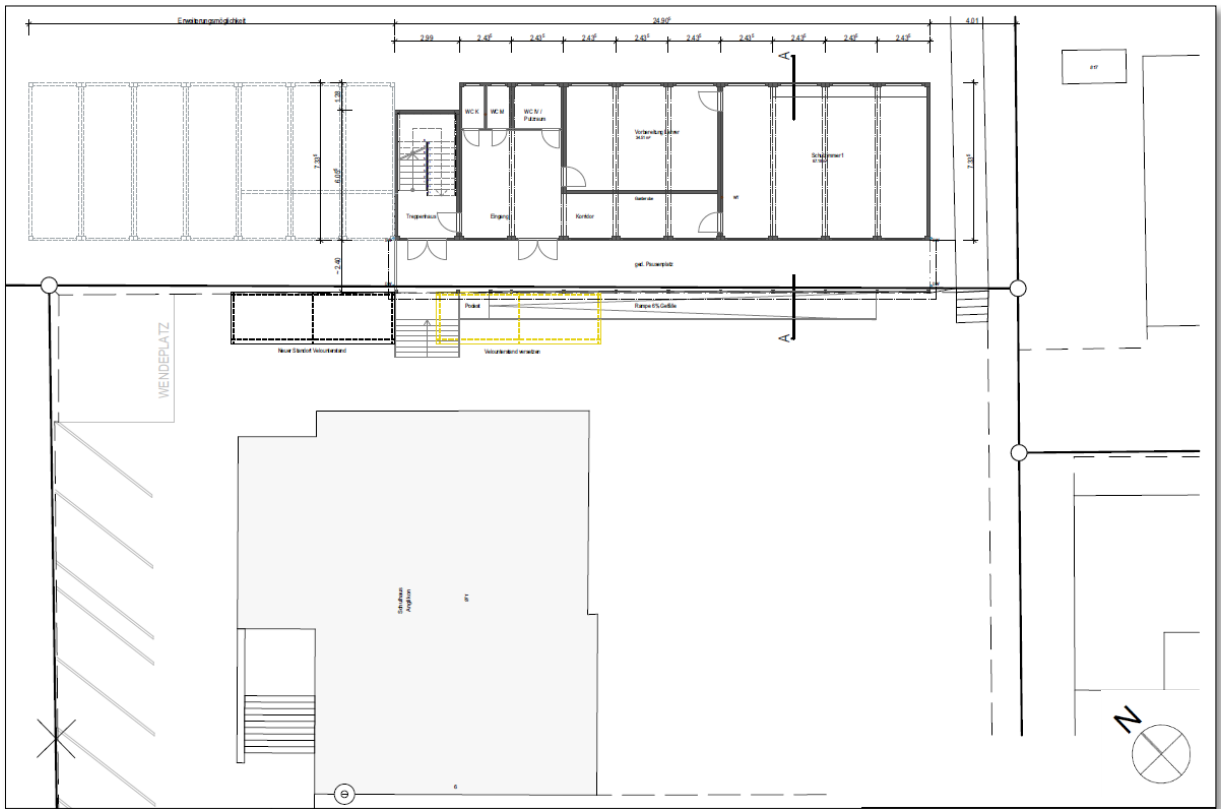
- Zwei Schulklassenzimmer mit je einer Fläche von rund 67 m² (Klassengrösse 25 Schüler)
- Ein Gruppenraum und ein Vorbereitungsraum für Lehrpersonen mit einer Fläche von je rund 34 m²
- Pro Geschoss ein Korridor mit Garderobe
- Toilettenanlagen, Putzraum
- Treppenhaus mit Eingangsbereich
- Gedeckter Pausenplatz
- Rollstuhlgängige Erschliessungsrampe
- Zugangstreppe mit Podest
- Velounterstand

Da nur das Erdgeschoss behindertengerecht erschlossen werden muss, braucht es keinen Lift.

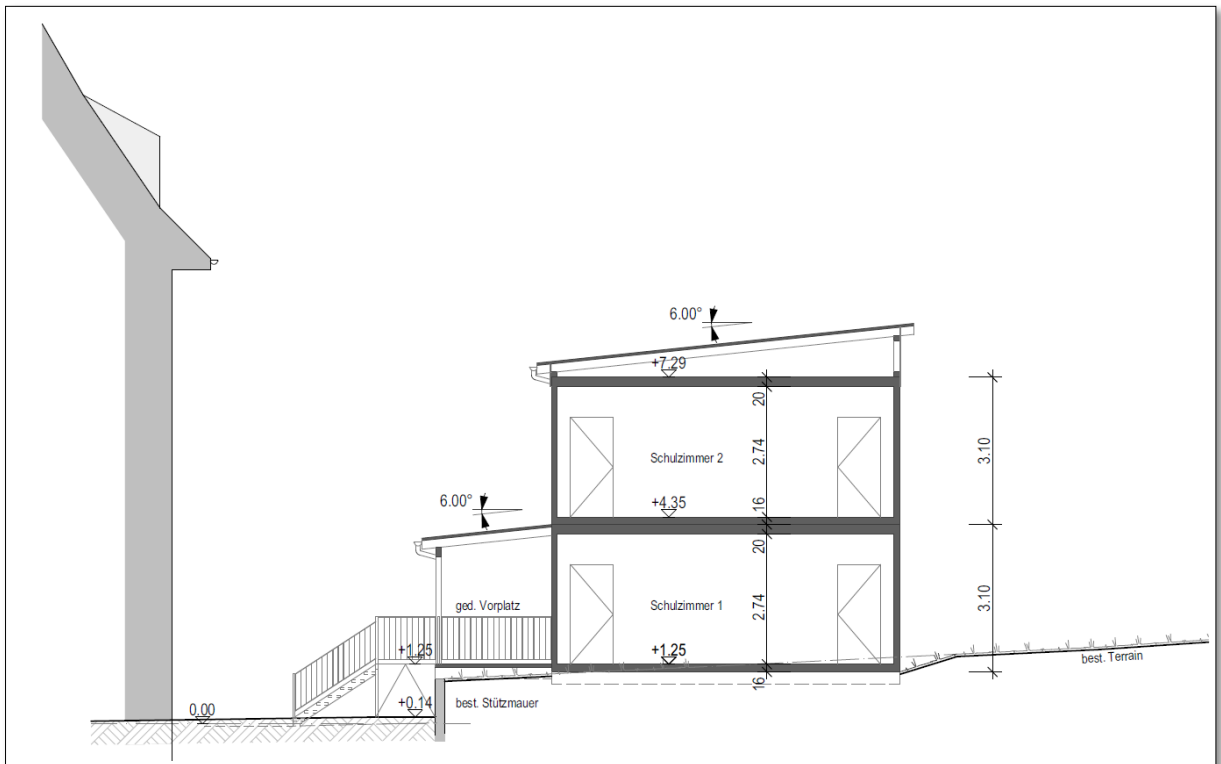
3.3 Bauprojekt

3.3.1 Situation

Das Provisorium wird nordöstlich vom Schulhaus Anglikon direkt an der Grenze zur Parzelle Nr. 5940 situiert, damit die Pausenplatzfläche unangetastet bleibt. Die Stützmauer wird belassen und das Erdgeschoss des Provisoriums 1.25 m über dem Niveau des Pausenplatzes angeordnet. Dadurch entfallen talseitige Geländeabgrabungen und Aushubarbeiten weitgehend und Abbrucharbeiten ganz. Dieser Niveau-Unterschied wird mittels einer neuen Treppe und einer rollstuhlgängigen Rampe überbrückt.



Situationsplan mit eingestrichelter Erweiterungsmöglichkeit



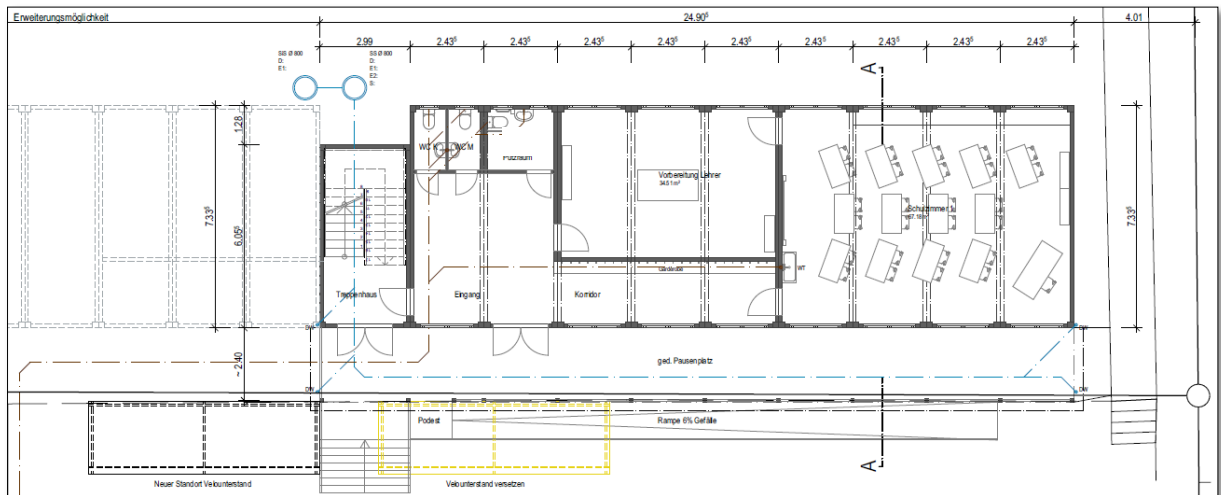
Querschnitt durch das Provisorium sowie Positionierung im Bezug auf das bestehende Schulhausgebäude – ohne Massstab

Ab Sommer 2028 besteht zusätzlicher Raumbedarf für eine Kindergartenabteilung. Eine entsprechende Erweiterung der Anlage ist im Situationsplan gestrichelt dargestellt. Die Erweiterung ist nicht Umfang dieses Kreditantrages.

3.3.2 Erdgeschoss

Im Anschluss an die behindertengerechte Rampe und die neue Aussentreppe wird das Erdgeschoss über einen gedeckten Aussenbereich (Breite 2.40 m) erschlossen. Dieser dient den Kindern als Pausenplatz und ermöglicht eine im Sommer wohlthuende Verschattung der nach Südwest orientierten Fassade im Erdgeschoss.

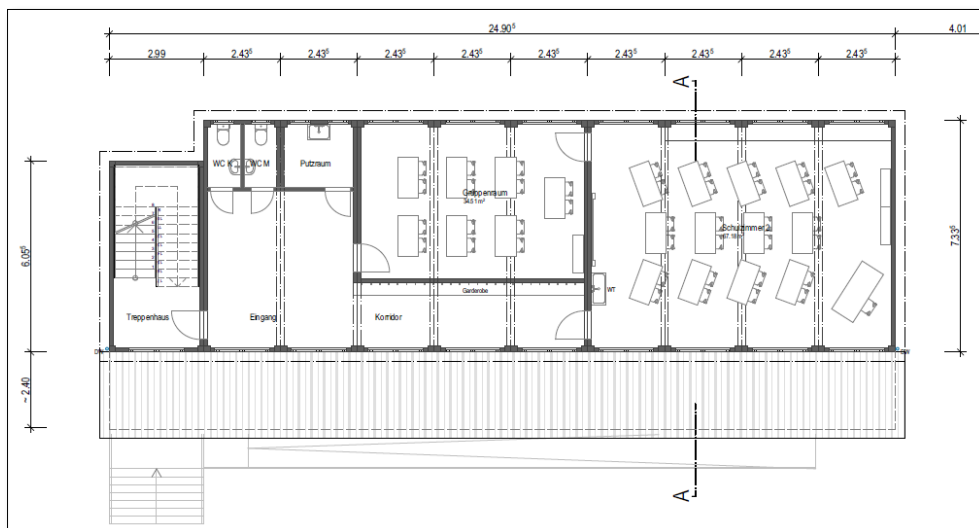
Im Erdgeschoss befinden sich ein vollständig ausgestattetes Klassenzimmer, der Vorbereitungsraum für Lehrpersonen sowie Nebenräume.



Grundriss Erdgeschoss – ohne Massstab

3.3.3 Obergeschoss

Über das Treppenhaus wird das Obergeschoss erschlossen. Dort wird mit demselben Layout wie im Erdgeschoss ein Klassenzimmer zur Verfügung gestellt. Den Gruppenraum teilt sich die Klasse im Erdgeschoss mit der Klasse im Obergeschoss. Das Obergeschoss muss gemäss Abklärungen nicht behindertengerecht erschlossen sein.



Grundriss Obergeschoss mit Aussicht auf den gedeckten Pausenplatz – ohne Massstab

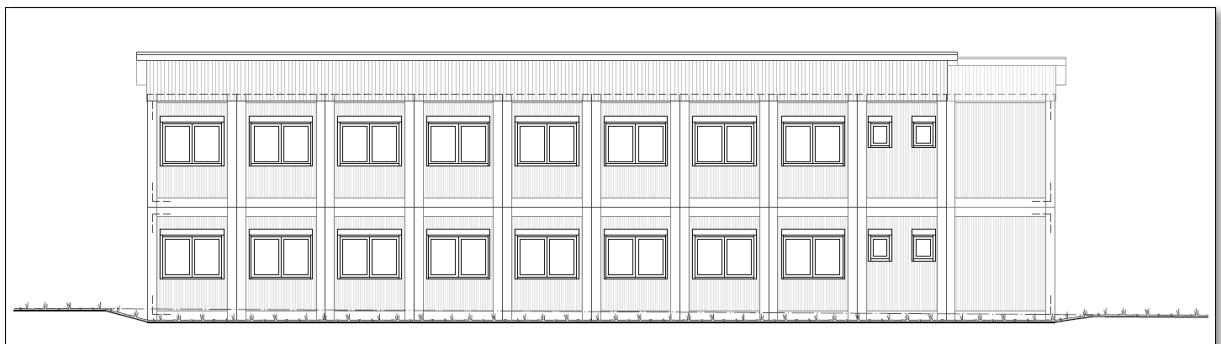
3.3.4 Konstruktion

Obwohl das Provisorium voraussichtlich 10 Jahre genutzt werden soll, ist eine einfache modulare und sehr wirtschaftliche Konstruktion vorgesehen, welche auf den marktgängigen Standards basiert und vorgefertigt werden kann. Dadurch werden die Voraussetzungen geschaffen, den sehr ehrgeizigen Terminplan (Bezug August 2022) einzuhalten und die Investitionskosten auf ein Minimum zu beschränken.

3.3.5 Gebäudehülle

Aufbauend auf der standardisierten Modulbauweise werden die Fassaden einfach und funktional ohne übergeordnete architektonische Ansprüche gestaltet. Für die Fenster und den Sonnenschutz sind Standardprodukte der Systemhersteller vorgesehen.

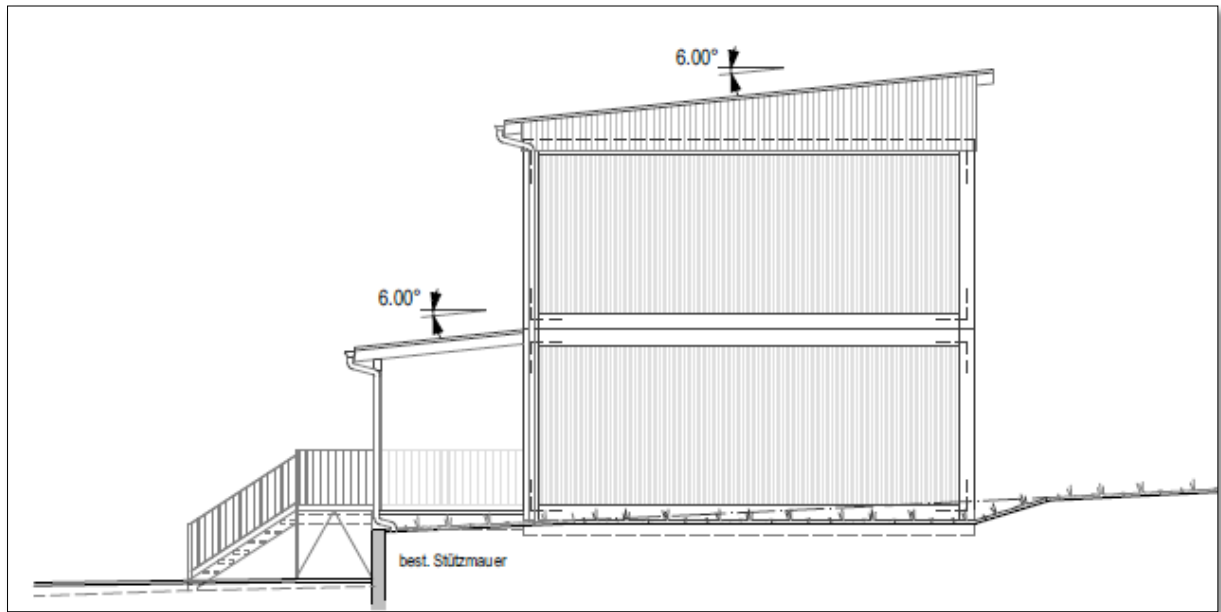
Über den Standardmodulen ist ein Pultdach mit geringer Neigung geplant. Es verbessert den sommerlichen Wärmeschutz wirksam, indem es der Aufheizung des Obergeschosses entgegenwirkt. Ausserdem wird die architektonische Wirkung verbessert, indem es die Container-Optik abschwächt.



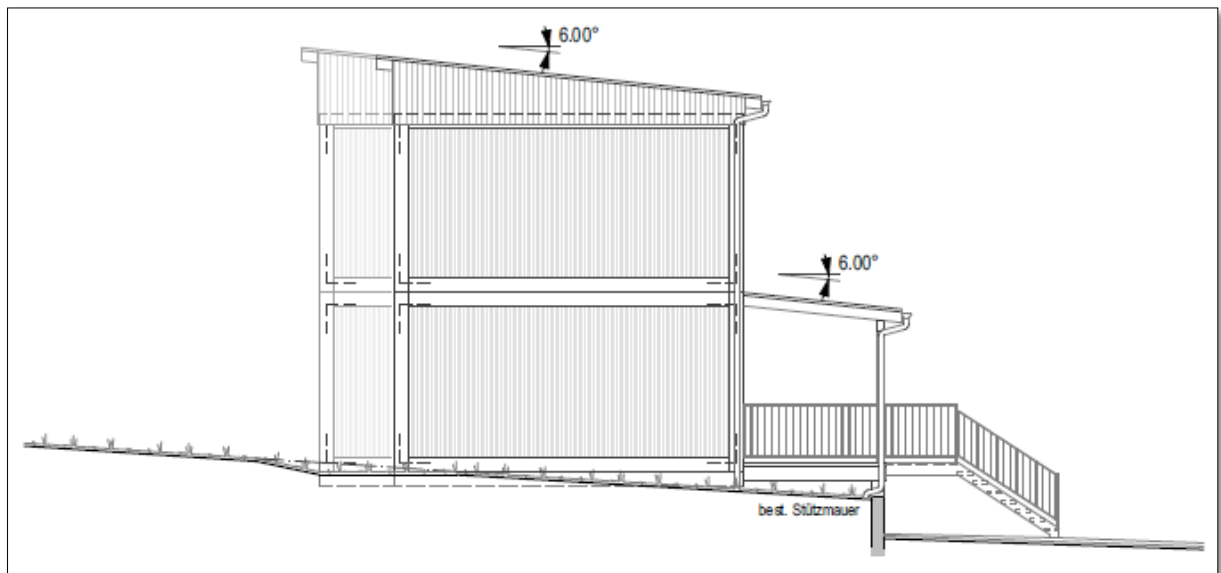
Fassade Nord-Ost – ohne Massstab



Fassade Süd-West – ohne Massstab



Fassade Süd-Ost – ohne Massstab



Fassade Süd-West – ohne Massstab

3.3.6 Ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit

Der Gemeinderat hat 2021 beschlossen, den «Gebäudestandard 2019.1» für öffentliche Bauten bei künftigen Bauvorhaben als verbindlich zu erklären. Der haushälterische Einsatz der finanziellen Mittel erfolgt unter Berücksichtigung der Lebenszykluskosten. Die energetischen Vorschriften für permanente Bauten müssen auch beim Provisorium eingehalten werden (Nutzung mehr als 3 Jahre gemäss Energiegesetz). Das Gebäude soll die energetischen Vorgaben nicht nur einhalten, sondern nach Möglichkeit auch bessere energetische Kennwerte erreichen. Entsprechend werden gute Wärmedämmwerte in der Konstruktion angestrebt, was neben energetischen Einsparungen auch eine grössere Behaglichkeit der Nutzer im Sommer und Winter verspricht.

3.3.7 Gebäudetechnik

Grundsätzlich soll die Gebäudetechnik in Bezug auf die Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung auf Standards der Anbieter basieren. Als sinnvolle Lösung für die Wärmeerzeugung wird eine Wärmepumpenanlage erachtet, welche die Umgebungsluft zur Wärmegewinnung nutzt. Möglicherweise kann die Wärmepumpe im Umkehrbetrieb auch zur Kühlung genutzt werden. Eine aktive Kühlung ist jedoch nicht gefordert. Im Sommerhalbjahr kann dank der Nachtauskühlung (gekippte Fensterflügel während der Nacht) die Behaglichkeit verbessert werden.

Eine mechanische Lüftung ist nicht gefordert. Die Lüftung der Räume erfolgt konventionell über das Öffnen der Fenster durch die Nutzer. Die Beleuchtung erfolgt über LED-Deckenleuchten, welche eine gleichmäßige Ausleuchtung der Räume sicherstellen.

3.3.8 Materialisierung und Ausstattung im Innenbereich

Der Ausbau im Innenbereich richtet sich nach dem Angebot der Systemhersteller. Grundsätzlich wird ein einfacher Ausbaustandard angestrebt. Die Oberflächen von Boden, Wand und Decke müssen betriebsfreundlich und sehr einfach zu reinigen sein. Die Ausstattung der Räume erfolgt nach dem Standard der Schule in Bezug auf die Möblierung und technische Ausstattung (Wandtafel, Lavabo, etc.).

Nicht Bestandteil des Baukredites sind Beamer, Smart-Board, Visualizer und WLAN-Aktiv-Komponenten. Die Finanzierung dieser Elemente erfolgt über die laufende Rechnung.

3.3.9 Aussenraum

Dank des gedeckten Pausenplatzbereichs wird zusätzlicher Aussenraum geschaffen. Die Zugangsrampe überbrückt den Niveauunterschied vom Pausenplatz zum Niveau Erdgeschoss behindertengerecht (maximale Neigung 6%). Die Aussentreppe soll in Metallbauweise erstellt werden, ein komfortables Trittvhältnis aufweisen und über die notwendigen Absturzsicherungen mit Geländer und Handlauf verfügen. Der Velounterstand wird weiter genutzt, muss aber umplatziert werden.

3.3.10 Betriebliche Rahmenbedingungen

Es ist unumgänglich, dass ein Teil der Realisierung während dem laufenden Schulbetrieb erfolgt. Eine entsprechende Baustellenlogistik mit umfassenden Baustellen-Abschrankungen hinsichtlich der Baustellensicherheit wird durch die Bauleitung in enger Koordination mit der Schulleitung erarbeitet und umgesetzt. Der wesentliche Teil der Montagearbeiten (Raum-Module und Pultdach) ist während den Schulsommerferien geplant.

4. KOSTEN

4.1 Kostenvoranschlag Realisierung

Der Kostenvoranschlag für den Baukredit des Provisoriums gliedert sich wie folgt:

BKP ¹	Bezeichnung	Betrag inkl. 7,7% MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	40'000
2	Gebäude	821'800
4	Umgebung	5'000
5	Baunebenkosten inkl. Honorare und Reserven	148'200
9	Ausstattung	55'000
Total		1'070'000

Die Reserve für Unvorhergesehenes beträgt ca. 2% des Baukredits. Die Genauigkeit des Kostenvoranschlages beträgt $\pm 10\%$. Kostenstand 1. April 2021, Zürcher Index der Wohnbaukosten. Nicht enthalten sind die Projektierungskosten von CHF 50'000, welche über die laufende Rechnung finanziert werden. Die Ausstattung (Möblierung und technische Ausstattung – ohne IT) erfolgt nach dem Standard der Schule und ist in den Kosten als Budget-Position enthalten.

Infolge der aktuellen Materialknappheit auf dem Baustoffmarkt haben sich in den letzten Monaten ausserordentliche Materialteuerungen ergeben. Die ursprüngliche Kalkulation der Modulbau-Kosten von ca. CHF 1'100 pro m² muss heute auf ca. CHF 1'450 pro m² nach oben korrigiert werden, was einer Teuerung von ca. 32% entspricht. Die Ausschreibung der Module erfolgt nach den Vorgaben des öffentlichen Vergabewesens im offenen Verfahren.

4.2 Betriebskosten Provisorium

Gemäss Angaben des Teams Facility Management² ist von nachfolgenden Kosten auszugehen:

Pos.	Bezeichnung	Jährliche Kosten inkl. 7,7% MWST gerundet
1	Wartungsarbeiten, Funktionskontrollen, Tests	2'500
2	Verbrauch Strom, Wasser/Abwasser	4'500
3	Verbrauchsmaterial, externe Dienstleistungen (inkl. Fassadenreinigung)	10'000
Total Kostenschätzung³		17'000

Die zusätzlichen Kosten Hauswartung und Reinigung werden über die laufende Rechnung finanziert.

¹ Baukostenplan

² Bereich Planung, Bau und Umwelt, Abteilung Liegenschaften & Anlagen

³ ohne Betriebspersonal

4.3 Abschreibung

Der Vorteil der Modulbauweise liegt in der sehr effizienten Projektierungs- und Realisierungsweise. Zudem können die Module später auch an anderer Stelle wieder verwendet werden. Der Restwert der Anlage zur Wiederverwendung beträgt nach 10 Jahren Nutzung ca. CHF 500'000 (Raum-Module plus Dach bei ca. 80% des Neuwertes). Die jährliche Abschreibung beträgt somit ca. CHF 60'000.

5. FINANZIERUNG

Die Finanzierung der Bauinvestitionen und des Betriebs erfolgen durch die Einwohnergemeinde Wohlen.

6. TERMINE

Die terminliche Zielsetzung zum Bezug des Provisoriums nach den Sommerferien 2022 ist sehr ehrgeizig und bedingt einen reibungslosen Ablauf was die Projektierung, Ausschreibung und den Bewilligungsprozess (Behörden und Auftraggeber) betrifft. Folgende Meilensteine sind vorgesehen:

Meilensteine	Termin
Erstellen Baugesuch, Beginn Ausschreibungsplanung	Februar 2022
Verabschiedung Bericht und Antrag an den Einwohnerrat	Februar 2022
Baueingabe	Anfang März 2022
Einwohnerratssitzung – Genehmigung Verpflichtungskredit	21. März 2022
Vergabe der Arbeiten / Lieferanten	ab Ende März 2022
Vorfabrikation	April – Juni 2022
Baubewilligung	Ende Mai 2022
Baubeginn, Realisierung	Juni – Juli 2022
Abnahmen, Mängelbehebungen, Inbetriebnahme	Juli / August 2022
Bezug, Schulbeginn	8. August 2022

Im Hinblick auf die Einhaltung obiger Meilensteine bestehen folgende Risiken:

- Der Entscheidungsprozess der Gremien muss reibungslos erfolgen.
- Die Baubewilligung (Ausnahmebewilligung) muss ohne Verzug und ohne Einwendungen erteilt werden können.
- Der Submissionsprozess muss reibungslos (keine Submissionsbeschwerden) erfolgen.
- Die Lieferfristen der Unternehmer, insbesondere der Container, müssen eingehalten werden.

7. FOLGEN EINER ABLEHNUNG

Wird dieser Realisierungskreditantrag abgelehnt, kann das Provisorium nicht erstellt werden. Dies hat zur Folge, dass der Unterricht für die Kinder der 4. Primarschulklasse im Schulhaus Bünz matt erfolgen muss. Dies ist grundsätzlich möglich und als Rückfallszenario eingeplant. Die Projektierungskosten von voraussichtlich rund CHF 50'000 sowie die geleisteten Arbeitsstunden der beteiligten Mitglieder des Gemeinderats und der Verwaltung sind verloren.

8. SCHLUSSBETRACHTUNG

Mit dem geplanten Schulraumprovisorium kann der Bedarf an zusätzlichem Schulraum ab dem Schuljahr 2022/2023 unter der Voraussetzung sichergestellt werden, dass die erwähnten Risiken nicht eintreten. Folgende Ziele werden verfolgt:

- Schaffen von zusätzlichem Schulraum am Standort Anglikon
- Effiziente wirtschaftliche Projektierung und Realisierung in Modulbauweise
- Wiederverwendbarkeit der Module nach Ablauf der Nutzungsdauer
- Einfache Erweiterbarkeit
- Tiefe Unterhalts- und Betriebskosten
- Einhaltung der ökologischen Zielsetzungen
- Einhaltung der normierten Behaglichkeitsanforderungen für die Nutzerinnen und Nutzer

Das Provisorium ist für eine Nutzungsdauer von 10 Jahren ausgelegt. Für eine definitive bauliche Lösung am Standort Anglikon ist für drei bis vier Abteilungen mit Kosten in der Höhe von CHF 4,5 Mio. bis CHF 6 Mio. zu rechnen. Darüber entsteht aufgrund der Umzonung eines Teils der Parzelle 5940 von der Wohn- und Gewerbezone WG2 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA ein Wertverlust.

9. ANTRAG

Der Gemeinderat stellt dem Einwohnerrat folgenden Antrag:

-
1. **Genehmigung eines Verpflichtungskredites zur Realisierung des Schulraumprovisoriums Primarschule Anglikon im Gesamtbetrag von brutto CHF 1'070'000 ($\pm 10\%$; inkl. 7.7% MWST).**
 2. **Abschreibung der Motion 14049 für den Erhalt der Primarschule bis zur 4. Klasse im Dorfteil Anglikon.**
-

Freundliche Grüsse



Arsène Perroud
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Verteiler

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