

GEMEINDE WETTINGEN



11.09.2023
rev. 07.12.2023

Machbarkeitsstudie / Konzept Schulanlage
MARGELÄCKER+ INKL. ZIRKUSWIESE
aufgrund Masterplanung Schulrauminfrastruktur

Zertifiziert nach der ISO Norm 9001:2015



INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenfassung	5
1 Einleitung	8
1.1 Schulraumplanung 2021	8
1.2 Ausgangslage	8
2 Verlauf	10
2.1 Sitzungen	10
2.2 Sitzungen mit Begleitkommission Masterplanung	10
2.3 Behandlung im Gemeinderat	10
3 Grundlage Masterplanung Schulrauminfrastruktur	11
4 Rahmenbedingungen für die Machbarkeitsstudie / das Konzept	16
4.1 Schulrauminventar	16
4.2 Pädagogisches Konzept	17
4.3 Schulmodell	17
4.4 Definitionen Soll-Raumbedarf	17
4.4.1 Raumprogramm Masterplanung Schulrauminfrastruktur	17
4.4.2 Raumprogramm Machbarkeitsstudie / Konzept	17
4.4.3 Raumprogramm späteres Ausbaupotenzial für Sereal und Bez	20
4.5 Aussenraum / Freiraum / Umgebung	20
4.5.1 Rasenspielfeld	20
4.5.2 Allwetterplatz	20
4.5.3 Schnelllaufbahn	20
4.5.4 Weitsprung	20
4.6 Spezifische Rahmenbedingungen	20
4.6.1 Kindergarten	20
4.6.2 Tagesstrukturen für die Primarschule	21
4.6.3 Mensa für die Oberstufe (Sereal + Bez)	21
4.6.4 Tagesschule für die Primarschule	22
4.6.5 Musikschule	22
4.6.6 Zivilschutzanlage (ZSA)	22
4.7 GIS	22
4.8 Baurecht	24
4.8.1 Bauzonenplan Schutzobjekte	24
4.8.2 Zonenplan	25
4.8.3 Parzelle Kat.-Nr. 2708 Schulanlage Margeläcker	25
4.8.4 Weitere Parzellen im Betrachtungsperimeter in der Zone OeBA	26
4.8.5 Weitere Parzellen im Betrachtungsperimeter in der Zone W3	26
4.8.6 Grundbuchauszüge	26
4.8.7 Erschliessungsplan "Teiländerung Margeläcker"	27
4.9 Ensembleschutz	27
4.10 Urheberrecht	28
4.11 Rahmenbedingungen des Bestands	28
4.11.1 Brandschutz	28
4.11.2 Kanalisationsaufnahmen (Instandsetzung Grundleitungen)	28
4.11.3 Behindertengerechtes Bauen	28
4.11.4 Statik interne Umbauten / Umnutzungen	28
4.12 Werterhaltung Bestandesbauten	29

4.12.1	Konzept	29
4.12.2	Geplante Arbeiten	29
4.13	Möglichkeiten „Ersatz Zirkuswiese“	30
4.14	Parkplätze	30
4.14.1	Mobilitätskonzept	30
4.14.2	Personenwagen	30
4.14.3	Velos (SuS und Lehrpersonen) und Kickboards	31
4.15	Wärmeverbund	31
5	Konzeptansätze	32
5.1	Verortung im Bestand	32
5.2	Konzeptansatz 1a «Neubau Bez»	32
5.3	Konzeptansatz 1b «Neubau Bez auf Rasenspielfeld»	32
5.4	Konzeptansatz 2a «Neubau Bez und PS»	33
5.5	Konzeptansatz 2b «Neubau Bez auf Rasenspielfeld + PS»	33
5.6	Konzeptansatz 3 «Neubau Bez und Sereal»	33
6	Umnutzungen / Umbauten im Bestand	34
6.1	Umnutzungen Konzeptansatz 1 Sereal-PS	34
6.2	Umnutzungen Konzeptansatz 2 Sereal-Werkzentrum	35
6.3	Umnutzungen Konzeptansatz 3 PS + Werkzentrum	35
7	Überprüfung Machbarkeit	36
7.1	Modularität, Funktionalität und Flexibilität	36
7.2	Konzeptansatz / Variante 1a «Neubau Bez»	37
7.3	Konzeptansatz / Variante 1b «Neubau Bez auf Rasenspielfeld»	39
7.4	Konzeptansatz / Variante 2a «Neubau Bez und PS»	40
7.5	Konzeptansatz / Variante 2b «Neubau Bez auf Rasenspielfeld + PS»	42
7.6	Konzeptansatz / Variante 3 «Neubau Bez + Sereal»	43
7.7	Optionen	44
7.7.1	Mehrfläche Tagesschule Primar	44
7.7.2	Snoezelen- und Time-out-Raum	45
7.7.3	Mensa für Oberstufe (Sereal+Bez)	45
7.7.4	Kunstrasen (anstelle Rasenspielfeld)	45
7.7.5	Tiefgarage (anstelle oberirdische Parkplätze)	46
7.8	Energiezentrale Wärmeverbund	46
7.9	Umnutzungen / Umbauten im Bestand	46
7.10	Raumprogramm	46
7.11	Feedback / Beurteilung der Konzeptansätze durch Schule	46
7.12	Zu beachten bei weiterer Planung	47
7.13	Ensembleschutz	47
8	Grobkostenschätzung ($\pm 25\%$)	48
8.1.1	Referenzobjekte	48
8.1.2	Annahmen für die Grobkostenschätzung	48
8.1.3	Nicht enthaltene Kosten	49
8.2	Kostentreibende Risikofaktoren	49
8.3	Kostenzusammenstellung	50
8.3.1	Grobkostenschätzung Masterplanung Schulrauminfrastruktur	50
8.3.2	Grobkostenschätzungen Konzeptansätze / Varianten 1a, 1b, 2a, 2b + 3	50
8.3.3	Wärmeverbund	51
8.3.4	Mehrkosten / Optionen	51

8.3.5	Kostenoptimierungspotenzial	52
9	Bewertung Konzeptansätze / Varianten	53
9.1	Kriterien	53
9.2	Bewertung	54
9.3	Vergleich favorisierte Konzeptansätze 1a+2a+3 (gemäss Kap. 9.2)	55
9.4	Konsultativbefragung SchulleiterInnen und LehrerInnen-Vertretern	56
9.5	Fazit Landis AG	56
9.6	Stellungnahme Begleitkommission Masterplanung	57
9.6.1	Gesamtarealbetrachtung	57
9.6.2	Optionen	57
10	Weiteres Verfahren	58
10.1	Architekturwettbewerb / Studienauftrag	58
10.2	Durchführen einer Gesamtleistungssubmission	60
10.2.1	Bauen durch die öffentliche Hand	60
10.2.2	Grundgedanke der Gesamtleistungssubmission	60
10.3	Ablauf des Verfahrens	63
10.4	Gegenüberstellung Verfahren	64
10.5	Kosten Studienauftrag	65
10.6	Empfehlung Landis AG	65
10.7	Stellungnahme Begleitkommission Masterplanung	65
11	Ablauf	66
12	Schlussfolgerung/ Empfehlung weiteres Verfahren	70
	Anhang A: Raumprogramm (Masterplanung)	72
	Anhang B: Potenziale Margeläcker (Masterplanung)	74
	Anhang C: Raumprogramm Machbarkeitsstudie / Konzept	76
	Anhang D1: Variante 1 - Umbauten + Umnutzungen	78
	Anhang D2: Variante 1a – Machbarkeit / Konzept	92
	Anhang D3: Variante 1b – Machbarkeit / Konzept	95
	Anhang E1: Variante 2 - Umbauten + Umnutzungen	96
	Anhang E2: Variante 2a – Machbarkeit / Konzept	110
	Anhang E3: Variante 2b – Machbarkeit / Konzept	114
	Anhang F1: Variante 3 - Umbauten + Umnutzungen	116
	Anhang F2: Variante 3 – Machbarkeit / Konzept	129
	Anhang G: Grobkostenschätzung (±25%)	132
	Anhang H: Parkplatzberechnung	142
	Anhang I: Werterhaltung	144
	Anhang J1: kommunale Schutzobjekte	145
	Anhang J2: Bauinventar-Auszug	146
	Anhang K: Kosten Verfahren	148

IMPRESSUM

Auftraggeber	Gemeinde Wettingen, 5430 Wettingen	Grundlegendokumente	
Auftragnehmer	Landis AG, 8954 Geroldswil		Masterplanung Schulrauminfrastruktur, 08.09.2022
VerfasserInnen	Serge Bütler Projektleiter Thomas Brocker Projektleiter-Stv. J. Cahannes Begni Hochbauzeichnerin		Monitoring Schulraumplanung 2021, 15.04.2021 (Basis für Masterplanung Schulrauminfrastruktur)

Zusammenfassung

In der Masterplanung Schulrauminfrastruktur wurde als nächster Bearbeitungsschritt unter anderem folgendes definiert:

«Der nächste Bearbeitungsschritt «Machbarkeitsstudie» für das Projekt «Margeläcker+» (= Zirkuswiese) ist in Angriff zu nehmen. Diese Machbarkeitsstudie soll die Rahmenbedingungen für die Planung und das Konkurrenzverfahren (Wettbewerb / Studienauftrag / Gesamtleistung) definieren.»

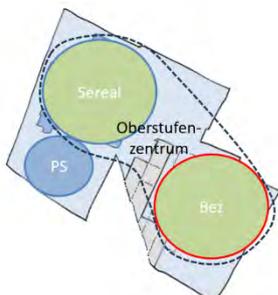
Die vorliegende Machbarkeitsstudie / das vorliegende Konzept zeigt demnach diesen nächsten Schritt auf. Die Begleitkommission Masterplanung hat an ihrer Sitzung vom 17.08.2023 die Machbarkeitsstudie thematisiert.

In einem ersten Schritt wurde das konkrete Raumprogramm für die Machbarkeitsstudie auf Basis des Raumprogramms der Masterplanung verfeinert (siehe Kapitel 4.4.2 + Anhang C).

Vor allem aus wirtschaftlichen Überlegungen und aufgrund des Ensemble-Schutzes müssen die Bestandsbauten der Schulanlage Margeläcker auch künftig für den Schulbetrieb genutzt werden. In einer ersten Phase wurden Konzepte (Kapitel 5) mit verschiedenen Lösungsansätzen entwickelt:

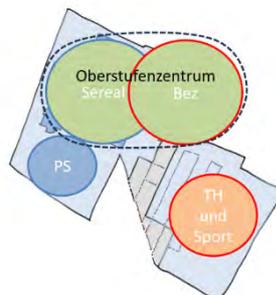
Konzeptansatz 1a

«Neubau Bez»



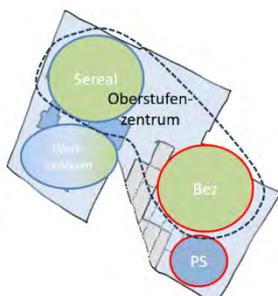
Konzeptansatz 1b

«Neubau Bez auf Rasenspielfeld»



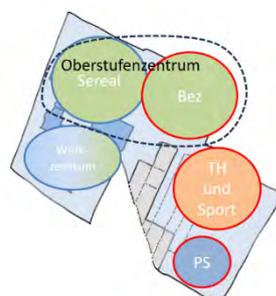
Konzeptansatz 2a

«Neubau Bez und PS»



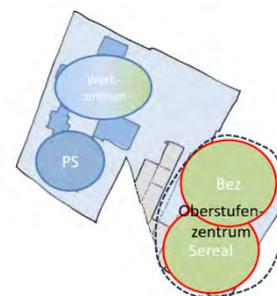
Konzeptansatz 2b

«Neubau Bez auf Rasenspielfeld + PS»



Konzeptansatz 3

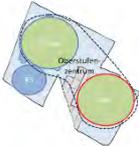
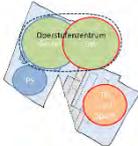
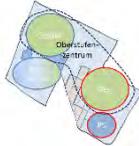
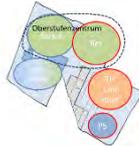
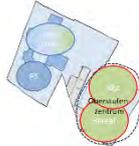
«Neubau Bez und Sereal»



Für die Schule ist die Schaffung von neuem Schulraum für die Bezirksschule (in Form von Lernateliers) prioritär und jene für die Primarschule (Cluster) sekundär. Am ehesten im Bestand zu verorten ist aus Sicht der Schule die Sereal (mit betrieblichen Optimierungen).

Die Konzeptansätze wurden zu groben Machbarkeitsstudien (Kapitel 7) weiterbearbeitet.

Es wurden Grobkostenschätzungen ($\pm 25\%$; Kapitel 8) der Konzeptansätze erstellt:

Konzeptansätze / Varianten	1a	1b	2a	2b	3
	«Neubau Bez» 	«Neubau Bez auf Rasenspielfeld» 	«Neubau Bez und PS» 	«Neubau Bez auf Rasenspielfeld + PS» 	«Neubau Bez und Sereal» 
	in Mio. CHF	in Mio. CHF	in Mio. CHF	in Mio. CHF	in Mio. CHF
Zwischentotal Neubau	82.0	83.9	85.6	88.4	84.0
Gesamttotal inkl. Sanierungen und Umbau Bestand	111.2	113.1	117.1	119.9	119.4

Auch wurden verschiedene Optionen definiert:

Mehrfläche Tagesschule Primar				1.0
Mensa für Oberstufe (Sereal+Bez)				9.3
Snoezelen- und Time-out-Raum Oberstufe				0.7
Kunstrasen (anstelle Rasenspielfeld)		1.0	0.5	1.0
Tiefgarage (anstelle oberirdischer Parkplätze)				2.3

Es wurde eine Bewertung der verschiedenen Konzeptansätze (Kapitel 9) erstellt. Aufgrund der Gegenüberstellung zeigt sich folgendes:

- Schulbetrieblich sind alle Konzepte vorstellbar und unterscheiden sich grundsätzlich in der Nutzungsdisposition des Bestands.
- Die Kosten sind prozentual gesehen nur minimal differierend (Differenz zwischen mind. CHF 111.2 Mio. (Konzeptansatz 1a) bis max. CHF 119.4 Mio. (Konzeptansatz 3) → Preisspanne CHF 8.2 Mio., resp. +7.4%
- Eine Überbauung des heutigen Rasenspielfelds sollte eher nicht weiterverfolgt werden (Konzeptvarianten 1b+2b). Vor allem die Lage und Anzahl der Rasenspielfelder auf der Gesamtanlage ist schlechter gegenüber den Varianten der Zirkuswiese.

Der Perimeter und die Rahmenbedingungen für die weitere Projektierung sollen möglichst offen gelassen werden (keine Konzeptansatz-/ Variantenvorgabe; Nutzungsdisposition nicht vorgeben) und eine Gesamtarealbetrachtung erfolgen. So können die bestmöglichen Lösungsansätze durch die Planer entwickelt werden.

Der Perimeter und die Rahmenbedingungen für die weitere Projektierung sollen möglichst offen gelassen werden (Nutzungsdisposition nicht vorgeben) und eine Gesamtarealbetrachtung erfolgen.

Mögliche Verfahren für die Entwicklung des Projekts wurden betrachtet (Kapitel 10) und ein Ablauf definiert (Kapitel 11).

Die Gesamtkosten für den Kredit für die Durchführung eines Studienauftrags (in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143 mit Zwischenbesprechungen) für Generalplaner belaufen sich auf:

Studienauftrag Gesamtareal (inkl. Bestand) für Generalplaner: CHF 1'370'000 inkl. MwSt.

Der Ablauf ist wie folgt vorgesehen:

Studienauftragskredit in Einwohnerrat	25.01.2024
Vorbereitungsarbeiten Studienauftrag	bis ca. Mitte 2024
Durchführung Präqualifikation	bis nach Sommerferien 2024
Durchführung Studienauftrag Generalplaner	nach Sommerferien 2024-Juli 2025
Projektierungskredit	ca. Urne vom 08.03.2026
Baukredit	frühestens Urne vom 28.11.2027
Bezug Neubau(ten)	ca. auf Schuljahresbeginn 2030/31 möglich
Fertigstellung inkl. Umbauten Bestand	ca. auf Schuljahresbeginn 2031/32 möglich

1 Einleitung

1.1 Schulraumplanung 2021

Der Bericht Schulraumplanung 2021 führt bezüglich dem Einzugsgebiet Margeläcker folgendes aus:

- «Es ist ersichtlich, dass zwischenzeitlich die durchschnittlichen SJG-Kinderzahlen [im Gebiet] Margeläcker zugenommen haben.» (Seite 16)
- Die «PS Margeläcker» hat ein räumliches Defizit (ab SJ 24/25; Bericht SRP Seite 32).

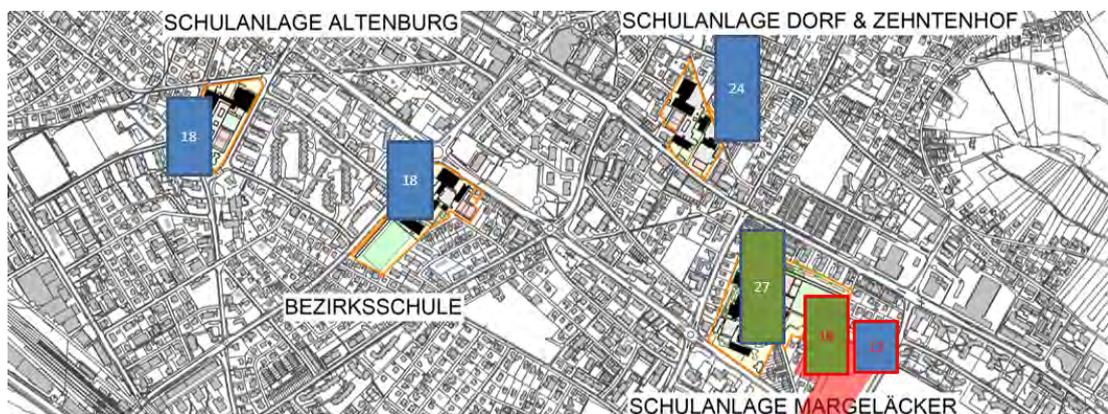
Der Bericht Schulraumplanung 2021 bestätigt zudem, dass der Handlungsbedarf bei der Bezirksschule akut ist:

„Grundsätzlich besteht aufgrund der räumlichen Anforderungen zur Umsetzung des neuen Aargauer Lehrplan (nAL) ein Handlungsbedarf, vorallem auf Bez-Stufe. Zudem entwickeln sich auch die Schüler-, resp. Klassenzahlen derart, dass ein Handlungsbedarf bei der Bez gegeben ist.“ (Seite 33)

1.2 Ausgangslage

Die Masterplanung Schulrauminfrastruktur liegt mit Bericht vom 08.09.2022, verabschiedet vom Gemeinderat am 15.09.2022, vor.

Die Masterplanung hat ergeben, dass die Variante «**Neubau Oberstufe auf Margeläcker+ inkl. 12 PS**» die Bestvariante ist und weiterverfolgt werden sollte.



xx / xx Klassenzahl Primar / Oberstufe exkl. Einschulungs-/ Integrations-/ Kleinklassen, exkl. Ausgleichszimmer

Es soll ein Neubau auf der Zirkuswiese vorgesehen werden. Dies ermöglicht die Schaffung eines Oberstufenzentrums (Bezirksschule und Sereal) auf dem Areal «Margeläcker+» (inkl. Zirkuswiese). Zugleich soll auf dieser erweiterten Schulanlage auch Schulraum für 12 Primarschulklassen realisiert werden.

Kosten

Die Gesamtkosten (inkl. Umbau- und Sanierungskosten) für die Schule belaufen sich bis 2040 auf ca. CHF 200 Mio. (bis 2030: ca. CHF 145 Mio.).

Der Finanzbedarf und Ablauf der Bestvariante zeigt den Peak der Investitionskosten auf. Dieser wird dabei vom wegweisenden Projekt «Neubau Oberstufe auf Margeläcker+ inkl. 12 PS» (=Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese) getrieben.

Nächste Schritte

Als nächster Bearbeitungsschritt wurde unter anderem folgendes definiert:

«Der nächste Bearbeitungsschritt «Machbarkeitsstudie» für das Projekt [Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese] ist in Angriff zu nehmen. Diese Machbarkeitsstudie soll die Rahmenbedingungen für die Planung und das Konkurrenzverfahren (Wettbewerb / Studienauftrag / Gesamtleistung) definieren.»

2 Verlauf

2.1 Sitzungen

Folgender Verlauf ging mit der Erarbeitung dieses Berichts einher:

- 30.03.2023 Grundlagenerarbeitung/Definitionen JM, CD, PM, SB, JC
- 04.05.2023 Umnutzung Margeläcker / Konzeptansätze JM, BW, CD, PM, SB, JC
- 13.06.2023 Konzepte / Machbarkeitsvarianten SS, JM, NM, CD, SB
- 21.06.2023 Info / Besprechung mit SchulleiterInnen SS, NM, DB, CB, DH, JZ, KG, SB
- 27.06.2023 Nutzungsdisposition im Bestand der Varianten NM, CD, SB, JC
- 11.07.2023 Varianten, Verfahren und Berichtentwurf SS, JM, NM, TK, SB, JC
- 23.08.2023 Info / Besprechung mit VertreterInnen Lehrerschaft und SSA SS, NM, SB

Name	Funktion	Kürzel
Sandro Sozzi	Gemeinderat	SS
Ilko Müller	Leiter Bau + Planung	JM
Nicole Merkli	Geschäftsleiterin Bildung a.i. (ab 13.06.2023)	NM
Brigitte Warth	Geschäftsleiterin Bildung (bis 04.05.2023)	BW
Thomas Köhler	Fachspezialist Tiefbau	TK
Csaba Dul	Fachspezialist Liegenschaften	CD
Patrick Moser	Stabstelle Bildung (bis 04.05.2023)	PM
Daniel Bijsterbosch	SL PS Margeläcker	DB
Cristina Bertozzi	SL Sereal	CB
David Hafner	SL Sereal	DH
Judith Zimmermann	SL Bez	JZ
Katrin Grieder	SL Bez	KG
Serge Bütler	Landis AG (Projektleiter)	SB
Judith Cahannes	Landis AG (Sachbearbeiterin MBK)	JC

2.2 Sitzungen mit Begleitkommission Masterplanung

Die Begleitkommission Masterplanung wurde über den Ablauf und Umfang der Machbarkeitsstudie/ des Konzepts an der Sitzung vom 27.04.2023 orientiert.

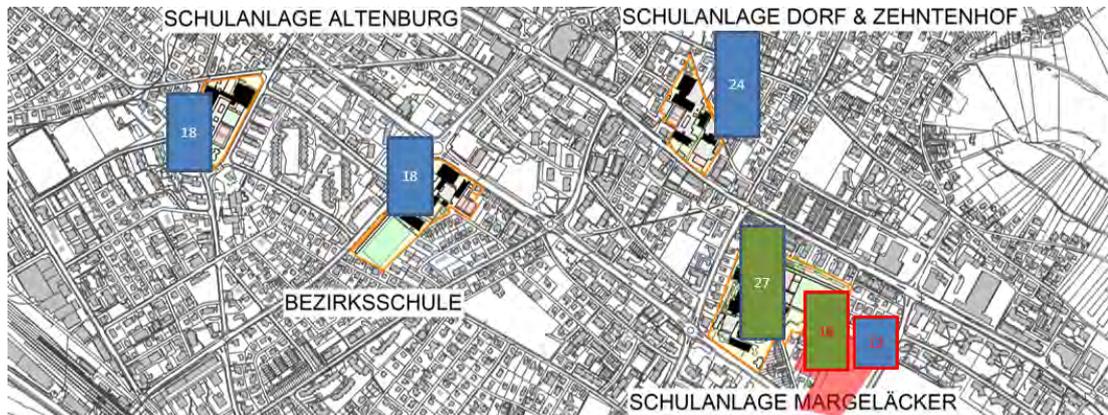
An der Sitzung vom 17.08.2023 wurde die Machbarkeitsstudie / Konzept (Berichtentwurf vom 08.08.2023 allen Begleitkommissionsmitgliedern zugestellt) vorgestellt und das weitere Verfahren definiert / thematisiert.

2.3 Behandlung im Gemeinderat

Die Machbarkeitsstudie / das Konzept und der Studienauftragskredit werden am 30.11.2023 im Gemeinderat behandelt.

3 Grundlage Masterplanung Schulrauminfrastruktur

Die Masterplanung hat ergeben, dass die Variante «**Neubau Oberstufe auf Margeläcker+ inkl. 12 PS**» die Bestvariante ist und weiterverfolgt werden sollte.

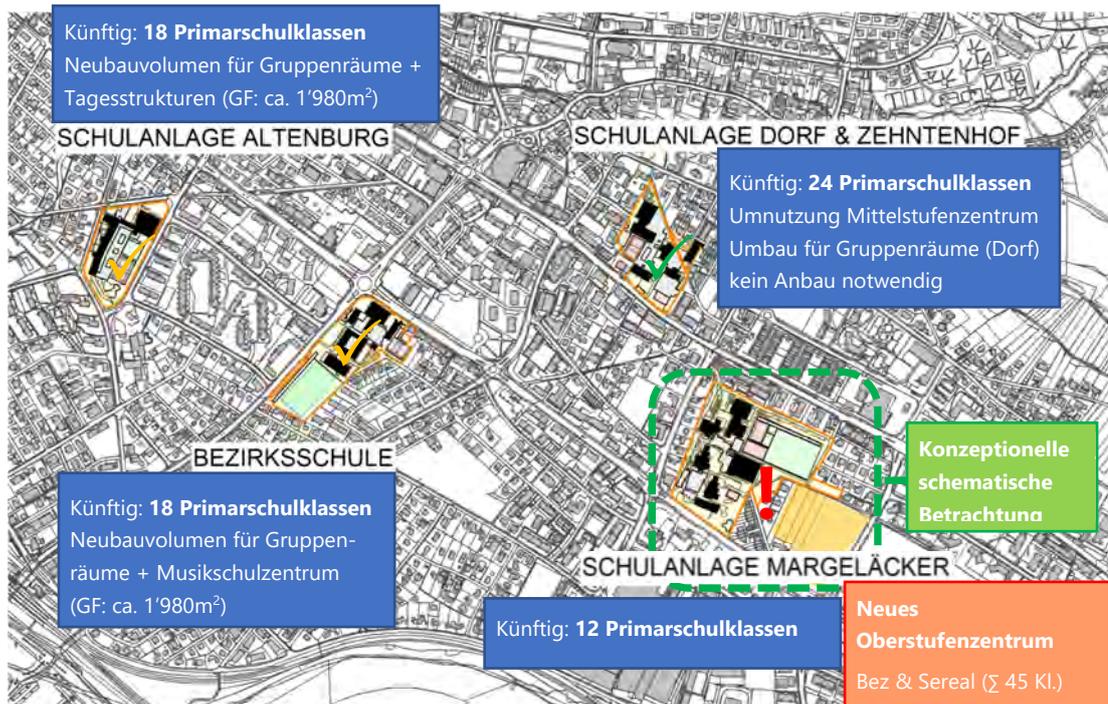


xx / xx Klassenzahl Primar / Oberstufe exkl. Einschulungs-/ Integrations-/ Kleinklassen, exkl. Ausgleichszimmer

Es wird ein Neubau auf der Zirkuswiese vorgesehen. Dies ermöglicht die Schaffung eines Oberstufenzentrums (Bezirksschule und Sereal) auf dem Areal Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese. Zugleich soll auf dieser erweiterten Schulanlage auch Schulraum für 12 Primarschulklassen realisiert werden.

Die Gesamtkosten (inkl. Umbau- und Sanierungskosten) für die Schule belaufen sich auf ca. CHF 200 Mio. bis 2040 für die Umsetzung. Der Peak der Investitionskosten wird dabei vom wegweisenden Projekt «Neubau Oberstufe auf Margeläcker+ inkl. 12 PS» getrieben.

Variante "Neubau Oberstufe auf Margeläcker+ inkl. 12 PS"



Schemadarstellung Massnahmen der Variante "Neubau Oberstufe auf «Margeläcker+» inkl. 12 PS"

Anstelle von Regelklassen (Clusterform) könnte für die Oberstufe (prioritär für die Bezirksschule) der Neubau als Lernlandschaften realisiert werden. Mit der «schematischen Darstellung» wird eine alternative «Organisation» des Areals aufgezeigt:

- Im Süden könnte mit einer neuen Doppelturnhalle und den Aussenplätzen (Allwetterplatz und Rasenspielfeld) ein «Sportzentrum» geschaffen werden.
- Am Rande des Zirkuswiesenareals, ostseitig, könnte der neue Standort für die Primarschule realisiert werden.
- Zur bestehenden Schulanlage Margeläcker zugewandt könnte der Neubau der Lernlandschaften organisiert werden.

Die Evaluation ergab die höchste Punktzahl bei der Variante «**Neubau Oberstufe auf Margeläcker+ inkl. 12 PS**».

Die Variante hat folgende Merkmale:

- Betrieb / Schule

Für die Schule / den Betrieb ist diese Variante gut, da ...

... für die Primarschule die Umsetzbarkeit des pädagogischen Konzepts (Cluster) gut ist.

... ein Oberstufenstandort geschaffen wird, welcher Neubauten beinhaltet, welche die Umsetzung des pädagogischen Konzepts (Lernlandschaften) ermöglicht.

- Kosten (exkl. Optionen)

Die Kosten für die Umsetzung sind langfristig (bis 2040) von den favorisierten Varianten am tiefsten.

- Aussenraum

Der Aussenraum auf den bestehenden Schulanlagen wird (soweit möglich) erhalten, resp. wird grösstmöglich geschont.

Gleichzeitig wird eine Schulanlage auf der Zirkuswiese (welche für einen Schulraum vorgesehen ist) geschaffen, welche das Potenzial dieser neuen Schulanlage optimal ausnützt.

- Städtebau / Architektur / Nachhaltigkeit

Das langfristige Neubauvolumen ist verhältnismässig / sinnvoll. Es ist kein (zwangsweises) Rückbauvolumen notwendig.

- Beeinträchtigung während Bauphasen

Da Neubauten auf div. Anlagen erforderlich sind, ist eine Etappierbarkeit gegeben und der Unterricht wird folglich möglichst wenig von den Änderungen beeinträchtigt.

- Unsicherheiten / Einschränkungen / Risiken

Die Zirkuswiese wird vollständig der Nutzung Schule gewidmet. Sinnvollerweise sind die derzeit noch nicht im Eigentum der Gemeinde liegenden Parzellen Kat.-Nr. 514 (Römisch-Katholische Kirchgemeinde Wettingen) und 517 (Katholische Kirchgemeinschaft Wettingen) ebenfalls zu berücksichtigen / einzubeziehen. Auch «trennen» derzeit einige Parzellen die Zirkuswiese und die bestehende Schulanlage Margeläcker. Sinnvollerweise wäre eine «Arrondierung» der zwischenliegenden Parzellen (Zone W3) und eine Umzonung in die Zone OeBA anzustreben. Dies, um die Planungsmöglichkeiten zu erhöhen. Die Wohnqualität der angrenzenden Wohnüberbauungen ist möglichst zu erhalten.

Erhalt von bestehenden Mehrzwecknutzungen: Räumlichkeiten wie das Alte Friedhofsschulhaus (und allenfalls vorübergehend stillgelegte Kindergärten) bleiben den Vereinen erhalten und gleichzeitig als Pufferlösungen bestehen. Familienergänzende Betreuungsangebote können zukunftsgerichtet berücksichtigt werden.

Beschlussfassung Bestvariante durch Begleitkommission Masterplanung

An der Sitzung vom 16.08.2022 wurde intensiv über die Evaluation, die Gewichtung der Kriterien und die Punktvergabe diskutiert. Die vorliegende Evaluation wurde nicht einstimmig gutgeheissen, da die Variante «Bez komplett neu als OBZ mit 24 PS Altenburg» zu tief beurteilt worden sei. Es wurde jedoch auch geäussert, dass eine Veränderung nicht zu einer grundlegend anderen Beurteilung führen würde.

In der Diskussion wurde dann aber vor allem die Entlastung der bestehenden Standorte bei der Variante «Neubau Oberstufe auf Margeläcker+ inkl. 12 PS» mit der für Schulraum 'reservierten'/ angedachten Zirkuswiese als weitsichtig / richtig beurteilt. Die Zirkuswiese wird derzeit nicht als 'Erholungsraum' genutzt, es ist eher ein «Kiesplatz für die Parkierung». Deshalb eignet sich diese, um zusätzlichen Schulraum zu erstellen.

Es wurde geäussert, dass bei der Variante «Bez komplett neu als OBZ mit 24 PS Altenburg» klar zum Vorschein kommt, dass das Areal der Bezirksschule zu dicht bebaut werden würde. Der Ensemble-Schutz der Bezirksschule wurde kontrovers diskutiert. Der Nachhaltigkeitsgedanke gegenüber dem Verdichtungsgedanken wurde in der Begleitkommission intensiv debattiert. Bei Schulanlagen ist, im Gegensatz zu Wohnbauten, eine Verdichtung nicht per se erstrebenswert. Die Geschossigkeit der Neubauten (siehe Pläne) bewegt sich die Variante «Bez komplett neu als OBZ mit 24 PS Altenburg» auf bis zu sieben Vollgeschossen. Dies, um den notwendigen Aussenraum und den Bewegungs- und Pausenraum für die SuS ermöglichen zu können und Dichtestress zu vermeiden. Derart viele Geschosse sind betrieblich nicht sinnvoll.

Am Ende der Diskussion erfolgte eine Abstimmung. Dabei stimmten 9 (von 10) Stimmberechtigten für die Variante «**Neubau Oberstufe auf Margeläcker+ inkl. 12 PS**» als Bestvariante.

4 Rahmenbedingungen für die Machbarkeitsstudie / das Konzept

4.1 Schulrauminventar

Das Schulrauminventar wurde durch die Landis AG per 09.04.2019 erhoben und mit Bericht vom 01.08.2019 dokumentiert. Im Rahmen der Begehungen der Schulanlagen vom 30.09.2021+12.10.2021 wurde das Schulrauminventar auf die dannzumal vorhandenen Gegebenheiten durch die Landis AG aktualisiert.

Das Schulrauminventar zeigt auf, welche Räume vorhanden sind, wie sie genutzt werden (Funktion IST), welche Grundfläche (Fläche m²) sie haben und wo sie liegen (Bezeichnung / Gebäude und Geschoss).

Folgende exemplarischen Raumnutzungen wurden bei der Inventarisierung nicht systematisch erfasst, da sie für die Betrachtungen der Machbarkeitsstudie / für das Konzept nicht, resp. von untergeordneter Relevanz sind:

Schulräumlichkeiten

- Material-/Lagerräume (für Werken, etc.)
- Nebenräume (z.B. zu Schulküche)
- Nebenräume zu Grossraum
- Archiv-, Material- und Lagerräume
- Pausenraum innen oder aussen gedeckt
- Pausenfläche aussen
- WC's / Sanitäre Anlagen

Turnhallenräumlichkeiten

- In Bestand: Belassen

Umgebung

- Geräteraum aussen

Hauswart

- Werkstatt Hauswart
- Putzräume / Lager Hauswart
- Büro Hauswart
- Technik

Kindergarten

- Ausgangslage / Definition: kein Kiga auf Schulareal Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese

Bei der späteren Projektierung / beim Konkurrenzverfahren (z.B. Studienauftrag) müssen diese Räumlichkeiten berücksichtigt / definiert werden.

4.2 Pädagogisches Konzept

Siehe Kapitel 4 Masterplanung Schulinfrastruktur

«Als Grundlage (Flächenlayout) für den Schulbetrieb der **Primarschule** werden die **Clusterformen** (Referenzprojekt Schulhaus Staffeln, Luzern) verwendet.

Für die Oberstufe werden **Lernlandschaften (für die Bez)** zugrunde gelegt. Für die **Sereal** soll ein **flexibler Unterricht** möglich sein: Cluster, Lernlandschaften wie auch **herkömmliche Räumlichkeit** mit Klassenzimmer und Gruppenräumen sollen berücksichtigt werden.“

Gemäss Masterplanung Schulrauminfrastruktur, Kapitel 4.4

4.3 Schulmodell

„**Modell 6/3:** Das „konventionelle“ Modell mit 2 Kindergarten-, 6 Primar- und 3 Oberstufen-Jahrgängen kann für die Umsetzung des Lehrplan 21 adaptiert werden.

Die heute (hauptsächlich) dezentral vorhandenen Kindergärten können weiterhin dezentral geführt werden, sofern die betriebliche Anbindung (Zusammenarbeit der Lehrpersonen Kindergarten und 1.+2. Klasse Primarschule) umgesetzt wird und einzelne Kindergärten den Standorten Zyklus 1 und 2 zugeteilt werden. Dezentrale Standorte für den Zyklus 1 sind möglich. Auch ein Thema für die dezentralen Kindergärten ist die sinnvolle (praktikable) Anbindung der Tagesstrukturen für die Kindergarten-SuS.

Für die Primarschule ist die Zusammenarbeit 1.+2. Klasse mit dem Kindergarten sowie die 3.-6. Klasse Primarschule der Lehrpersonen essenziell.

Oberstufe: In der Oberstufe ist ein „Oberstufenzentrum“ (Bez und Sereal) langfristig sinnvoll, damit die Zusammenarbeit der Lehrpersonen stufenübergreifend (Real-, Sek- und Bezirksschule) gefördert, resp. ermöglicht wird. Zugleich ist ein durchlässiger Wechsel der Schüler innerhalb der Schulstufen vereinfacht. [...]

Für die Bezirksschule sind Lernlandschaften voraussichtlich das künftige methodische Mittel für die Unterrichtsgestaltung.

Für die Sereal ist eine flexible Bauweise ideal. Es soll Cluster-, Lernlandschaften sowie herkömmliche Raummodelle mit Klassenzimmer und Gruppenräumen möglich sein.“

Auszug Kapitel 5 Masterplanung Schulinfrastruktur

4.4 Definitionen Soll-Raumbedarf

4.4.1 Raumprogramm Masterplanung Schulrauminfrastruktur

Die Dienststelle Volksschulbildung des Kanton Aargau hat „Empfehlungen“ für "Schulbauten [der] Volksschule" erlassen (datiert Mai 2018).

Abweichungen/ Ergänzungen wurden im Rahmen der Masterplanung ebenfalls berücksichtigt. Diese Abweichungen/ Ergänzungen wurden durch das Begleitgremium festgelegt.

Der Soll-Raumbedarf wurde in der Masterplanung (Auszug siehe Anhang A) definiert. Die entsprechenden Ausführungen sind der Masterplanung zu entnehmen.

4.4.2 Raumprogramm Machbarkeitsstudie / Konzept

Das konkrete Raumprogramm für die Machbarkeitsstudie / das Konzept ist dem Anhang C zu entnehmen.

Im Rahmen der Konzepterarbeitung wurde der Soll-Raumbedarf (Basis Masterplanung Schulrauminfrastruktur) geprüft, hinterfragt und konkretisiert. Folgendes wurde in Zusammenarbeit mit der Schule definiert:

- Die Klassenanzahl (Funktion A1; Fläche 72m²) wurde gemäss der Masterplanung wie folgt definiert:
 - Kindergarten: 0 Klassen
 - Primarschule: 12 Klassen + 1 Ausgleichszimmer
 - Sereal: 19 Klassen + 3 Ausgleichszimmer + 2 Kleinklassen
 - Bezirksschule: 26 Klassen + 2 Ausgleichszimmer + 3 Fachlehrerzimmer
- Für die Primarschule sind Clusterbildungen zu realisieren.
- Die Sereal wird mit konventionellen Klassenzimmern realisiert. Eine Clusterbildung ist anzustreben.
- Die Bezirksschule wird nicht mit konventionellen Klassenzimmern, sondern in Form von Lernateliers (Funktion A2; 1 Lernatelier pro 70 SuS; Total 9 Lernateliers) mit einer Grundfläche von je 180m² umgesetzt.
Zugehörig dazu werden pro Lernatelier je zwei Inputräume (Funktion A3; Grundfläche je 72m²) und vier Kleingruppenzimmer (Funktion B1a) umgesetzt.
- Für sämtliche Klassenzimmer (inkl. Ausgleichszimmer und Kleinklassenzimmer) wird je ein Gruppenraum möglichst angrenzend zum jeweiligen Klassenzimmer realisiert (wenn möglich mit direktem Bezug / Türe). Es kann anstelle eines Gruppenraums je Klasse auch ein Grossgruppenraum für 2 Klassen realisiert werden.
- Für die Primarschule ist ein «Therapieraum PS» (Funktion B3) in der Grösse eines Grossgruppenraums umzusetzen.
- Es ist kein Psychomotoriktherapieraum (Funktion B4) auf der Schulanlage vorzusehen. Falls ein solcher für die Primarschule Wettingen realisiert wird, so sollte dieser möglichst zentral (auf heutiger Bezirksschule; nach Umnutzung zu Primarschule) realisiert werden.
- Die Anzahl der Räume für TTG (Funktionen nAL1-9) für die Bezirksschule wurden definiert (jeweils 2 Textilräume, 2 Gestaltungsräume, 2 Werkräume, jeweils zusätzlich die notwendigen Lager und Maschinenräume) sowie drei NT-Räume.
- Für das textile Gestalten (Funktion C1; 2 Räume) und das Werken (Funktion D1; 1 Raum) der PS wurde die Definition der Masterplanung bestätigt. Auch hier sind die zugehörigen Materialräume möglichst direkt angrenzend vorzusehen.
- Für die Sereal wurde der Bedarf der «Spezialräume» (Funktionen C, E, F, G und K) ebenfalls gemäss Masterplanung festgehalten. Es sind 2 Räume für das Textile Gestalten, jeweils 1 Raum für «Werkstatt Holz», «Werkstatt Metall» und «Kombiwerkstatt/Zeichnen+Gestalten» und drei Räume NT erforderlich.
- Es braucht kein «Informatik / Sprachlabor / Medienraum» (Funktion L) mehr, da davon ausgegangen wird, dass künftig eine 1:1-Ausstattung von Computern vorhanden ist.
- Insgesamt sind auf dem Gesamtareal drei Schulküchen (Funktion M) inkl. zugehörigem Theorieraum und Nebenräumen anzubieten.
- Total sind drei «Mehrzweck-/ Singsäle» (je 144m²) (Funktion P1) anzubieten – je 1x pro Schuleinheit (PS, Sereal und Bez).
- Auf dem Gesamtschulareal ist zudem eine Aula (288m²; Funktion P1a) zu verorten.
- Für alle Schulstufen ist ein «Aufenthalts-/Blockzeitenraum» (Funktion P2; Fläche in Abhängigkeit von Klassenzahl) anzubieten.
- Ursprünglich war vorgesehen, dass keine Schulbibliothek (weder für die Primar noch für die Oberstufe) erstellt wird. Die Gemeindebibliothek sollte ausgebaut und so eine Gesamtlösung angestrebt werden.

Die Bez arbeitet heute mit der Bibliothek "zusammen" und die Bez verfügt somit nur über eine kleine Bibliothek. Die Sereal hat aktuell eine Bibliothek in der Grösse eines Klassenzimmers.

Gemäss E-Mail der Schule vom 16.08.2023 soll im Oberstufenzentrum eine (kleine) Bibliothek eingeplant werden (Achtung: nicht in Plänen / Grobkostenschätzung enthalten!).

- Der Flächenbedarf des Lehrpersonenbereichs (Lehrerzimmer; Funktion R1) und der Arbeitsplätze (Lehrervorbereitung; Funktion R3) ist in Abhängigkeit der Klassenzahl definiert.
- Es ist je ein Schulleitungsbüro (Funktion R2) je Nutzungseinheit definiert. Die Büro's sind unterschiedlich gross (Co-Schulleitungen / mehrere Arbeitsplätze möglich).
- Es ist auf dem Gesamtareal eine zusätzliche Doppelturnhalle (Funktion V1) mit den erforderlichen Nebenräumen zu erstellen. Die bestehenden Turnhallen sind zu belassen.
- Die Definitionen Allwetterplatz (Funktion Z1) und Rasenspielfeld (Funktion Z2) sind dem Kapitel 4.5 zu entnehmen.
- Der bestehende Schulgarten (Funktion Z3) soll möglichst erhalten bleiben.
- Die Rahmenbedingungen betreffend «Parkplätze» (Funktion Z4) sind dem Kapitel 4.14 zu entnehmen (inkl. Option Tiefgarage).
- Für die Tagesstrukturen der Primarschule (Funktionen 02-1b+02b-2) sind die Rahmenbedingungen in Kapitel 4.6.2 festgehalten.
- Die Flächen für den Mittagstisch Oberstufe (Funktion 02b-1) sind definiert gemäss Masterplanung. Die weitergehende Definition (Option Mensa) ist dem Kapitel 4.6.3 zu entnehmen.
- Für die Schulsozialarbeit (SSA; Funktion 03) ist je Schule (PS, Sereal und Bez) je ein Zimmer à 36m² vorzusehen.
- Für die Informatik PS (Funktion 04) ist ein Raum in der Grösse eines Klassenzimmers erforderlich.
- Zudem ist ein «Sprachen-Zimmer (Englisch / Französisch)» (Funktion 05) für die PS notwendig.
- Es sind insgesamt 6 Musikkojen (Funktion 07) auf dem Gesamtareal vorzusehen.
- Für den Sonderpädagogischen Unterricht (IF/DaZ; Funktion 08) sind für die PS und die Sereal je 2 Räume in der Grösse von Grossgruppenräumen (36m²) erforderlich.
- Zudem sind für die Logopädie (Funktion 09) 2 Räume in derselben Grösse für die PS notwendig.
- Bei einem SL-Büro ist ein Sitzungszimmer (Funktion 10) à 20m² zu realisieren.
- Für die PS ist ein «Fachzimmer MuB und Rhythmik» (Funktion 16) in der Grösse eines Klassenzimmers erforderlich.
- Es ist ein «Förderraum» (Funktion Ex21; je 72m²) für die Sereal und die Bez aufzuzeigen.
- Zudem ist für die PS ein «Einstein»-Zimmer (Funktion Ex22; 36m²) notwendig.
- Optional wird die Fläche für einen «Snoezelen-Raum» sowie einen «Time-out-Raum» ausgewiesen (siehe Kapitel 7.7.1; dargestellt in Plänen des Konzeptansatzes 2, SH 6, 3.OG).
- Zudem wird eine Option «Mensa für Oberstufe» berücksichtigt (siehe Kapitel 4.6.3).
- Die bestehenden Flächen für die Hauswartung sind zu prüfen / zu belassen und genügend zusätzliche Räumlichkeiten in den Neubauten vorzusehen. In der Vorbereitung der Ausschreibung sind die konkreten Anforderungen zu definieren.

Die im Raumprogramm dargelegten Räume sind für die Führung der Schuleinheiten mit diesen Klassenanzahlen notwendig. Weitergehende Synergien mit anderen Schulanlagen sind nicht vorhanden. Weitere Räumlichkeiten, wie unter Kapitel 4.1 beschrieben, sind in der konkreten, projektspezifischen Planung zu beachten. Auch ist in der spezifischen Planung das Augenmerk auf den Aussenraum / den Freiraum zu legen (siehe Kapitel 4.5).

4.4.3 Raumprogramm späteres Ausbaupotenzial für Sereal und Bez

Gemäss Masterplanung wird je für 3 Klassen der Sereal und Bez (Bez in Lernlandschaften-Form) ein «späteres Ausbaupotenzial» in den Varianten ausgewiesen.

4.5 Aussenraum / Freiraum / Umgebung

Das Thema der Aussenraumgestaltung (Nutzung / Öffnung für die Bevölkerung) wurde in den Besprechungen zur Ausarbeitung der Konzeptansätze intensiv besprochen. Die Anforderungen müssen in der weiteren Planung präzisiert und umschrieben werden.

Zur Umgebung wurden im Rahmen der Konzeptansätze folgende Annahmen / Vorgaben getroffen:

4.5.1 Rasenspielfeld

Derzeit ist ein Rasenspielfeld vorhanden. Es sind nicht zwingend zwei Rasenspielfelder notwendig. Die Lage (und die Abmessungen) sind aber wichtig. Es ist zu definieren, ob und welches Rasenspielfeld über eine Flutlichtanlage verfügen soll.

4.5.2 Allwetterplatz

Heute sind diverse kleinere Allwetterplätze vorhanden. Aufgrund der vielen SuS auf der Schulanlage ist mind. 1 zusätzlicher Allwetterplatz zu schaffen.

Falls die Primarschule auf der Zirkuswiese situiert wird (variantenabhängig), so ist auch ein Allwetterplatz möglichst nahe zu realisieren.

4.5.3 Schnelllaufbahn

Die heutige Anlage genügt den Anforderungen. Es muss auch bei zunehmender Klassenzahl keine Vergrösserung / keine zusätzliche Anlage erstellt werden.

4.5.4 Weitsprung

Die heutige Anlage genügt den Anforderungen. Es muss auch bei zunehmender Klassenzahl keine Vergrösserung / keine zusätzliche Anlage erstellt werden.

4.6 Spezifische Rahmenbedingungen

4.6.1 Kindergarten

Es wurde definiert, dass zur „Schonung des Aussenraums“ und zur Vermeidung von zusätzlichem Dichtestress kein Kindergarten auf der Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese verortet werden soll. Eine dezentrale Führung ist möglich, resp. bei der vorliegenden Aufgabenstellung sinnvoll.

4.6.2 Tagesstrukturen für die Primarschule

„Die Tagesstrukturen (für den 1. Kindergarten bis zur 6. Primarschule) müssen nicht zwingend auf den Schulanlagen (oder dezentralen Kindergärten) sein, sondern können auch in praktikabler Nähe zu den dezentralen Kindergartenstandorten situiert sein. Die Tagesstrukturen sind fester Bestandteil der Schulen. Es müssen umfassende Tagesstrukturangebote für alle Schülerinnen und Schüler möglich gemacht werden und die Zusammenarbeit des Schul- wie auch Tagesstrukturpersonals ist anzustreben.“

Auszug Masterplanung Schulrauminfrastruktur, Kapitel 5 «Schulmodell»:

Auf dem Areal Margeläcker ist derzeit ein Mittagstisch im Schulhaus Trakt 3 situiert.

«Im Rahmen der Schulraumplanung wurde auftragsgemäss keine Prognose für die Tagesstrukturen erstellt. Der Flächenbedarf pro Kind gemäss Qualitätsstandards der Gemeinde Wettingen zeigt schon heute einen Ausbaubedarf. Der Tagesstern Wettingen bietet im Auftrag der Gemeinde Wettingen Kindergartenkindern und Schülern bis zur 6. Klasse ein umfassendes familienergänzendes Betreuungsangebot an. Das Angebot umfasst verschiedene frei wählbare «zeitliche Module».» Auszug Masterplanung Schulrauminfrastruktur, Kapitel 11 «Tagesstrukturen»

Für die Tagesstrukturen ist folgende Fläche für die Primarschule vorzusehen:

240m² (120m² für Tagesstrukturen und 120m² für Mittagstisch; je 10m² pro Klasse)

Gemäss Masterplanung Schulrauminfrastruktur, Kapitel 11.4

4.6.3 Mensa für die Oberstufe (Sereal + Bez)

Raum Nr.:	Abk.	Bezeichnung	Anz.	m ² /Raum	NF m ² Gesamt
42		Mensa			
42.1	MEN	Mensa	1	525.1	525.1
N42.1.1		Mensa Aufenthalt	1	152.3	152.3
42.1.2	LAG	Möbellager	1	46.3	46.3
42.2		Office			
42.21	EAS	Essensausgabe	1	153.6	153.6
42.3	KUM	Küche			
42.31		Kochen	1	72.5	72.5
42.32		Küchenchef	1	8.8	8.8
42.33	LAG	Lager	1	39.6	39.6
42.34	KR	Kühlraum	1	18.9	18.9
42.4	SPR	Spülraum	1	45.2	45.2
42.5	GAD	Garderobe Personal			
42.51		Umkleiden Herren	1	20	20.0
42.52		Umkleiden Damen	1	19.7	19.7
42.53		WC Herren	1	8.6	8.6
42.54		WC Damen	1	8.6	8.6
N42.61		Kaffe Küche	1	25.3	25.3
N42.62		Rüsten	1	27.2	27.2
N42.63		Plonge	1	12.7	12.7
N42.64		Kühlzellen	4	11.95	47.8
N42.65		Stellplatz Rollmaterial	1	10.3	10.3
N42.66		Tageslager ungekühlt	1	10.9	10.9
N42.71		Kleinwäsche	1	10.3	10.3
N42.72		non food	1	66.6	66.6
N42.73		Warenannahme	1	25.5	25.5
N42.74		Entsorgung	1	27.2	27.2
Total Mensa					1383

Optional wird gemäss Sitzung vom 27.06.2023 eine Mensa für die Oberstufe in der Grössenordnung von der Burghalde, Baden in der Machbarkeitsstudie schematisch ausgewiesen. Das «Referenzprojekt» hat eine ähnliche SuS-Anzahl wie vorliegend und kann daher für Vergleichszwecke gut herangezogen werden.

Das Raumprogramm von Baden sieht wie links abgebildet aus.

Auszug Broschüre zum Bauprojekt, Stand 17.02.17; Masswerk Architekten AG

4.6.4 Tagesschule für die Primarschule

Für die Tagesschule wurde in der Masterplanung davon ausgegangen, dass bei 12 PS-Klassen eine **zusätzliche Mittagstischfläche** angeboten werden soll, damit ein Tagesschulbetrieb angeboten kann. Gemäss Masterplanung Schulrauminfrastruktur, Kapitel 11.5

Folgendes ist in der Machbarkeit / im Konzept vorgesehen: **+160m²** Fläche für den Mittagstisch

4.6.5 Musikschule

Auf dem Areal Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese sollen künftig gesamthaft 6 Musikzimmer angeboten werden (gemäss Masterplanung Schulrauminfrastruktur, Kapitel 12.2; «Neubau» 5 Zimmer und «Margeläcker» 1 Zimmer).

4.6.6 Zivilschutzanlage (ZSA)

Die Gemeinde Wettingen verfügt über eine ausreichende Schutzplatzbilanz.

Für die bestehende Schulanlage sind genügend Schutzraumplätze unter dem Schulhaus 1 vorhanden (gemäss Bereichsleiter Werkhof, 07.08.2023). Die Sanitätshilfsstelle (oberer Pausenplatz) soll bestehen bleiben. Die Bereitschaftsanlage (mittlerer Pausenplatz) soll aufgehoben werden (Bewilligungen der Anträge beim Kanton noch hängig).

Neue ZSA

Schulhäuser sind grundsätzlich nicht Schutzraumbaupflichtig. Es kann also auf den Bau eines weiteren Schutzraumes verzichtet werden (Auskunft Roland Obrist, Kanton Aargau, E-Mail vom 25.01.2021).

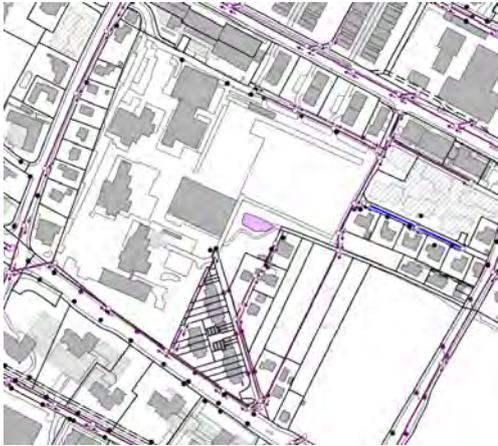
4.7 GIS

Luftbild 2022



Auszug gis Aargau, 03.07.2023 (nicht massstäblich)

Abwasserkataster



 violett: Versickerungsanlage

Auszug gis Aargau, 03.07.2023 (nicht massstäblich)

Amphibien



 Braun: Fadenmolch
links: Auszug gis Aargau, 03.07.2023 (nicht massstäblich)

Prüfperimeter Bodenaushub



 grün: Familiengärten
links: Auszug gis Aargau, 03.07.2023 (nicht massstäblich)

Strassenlärm



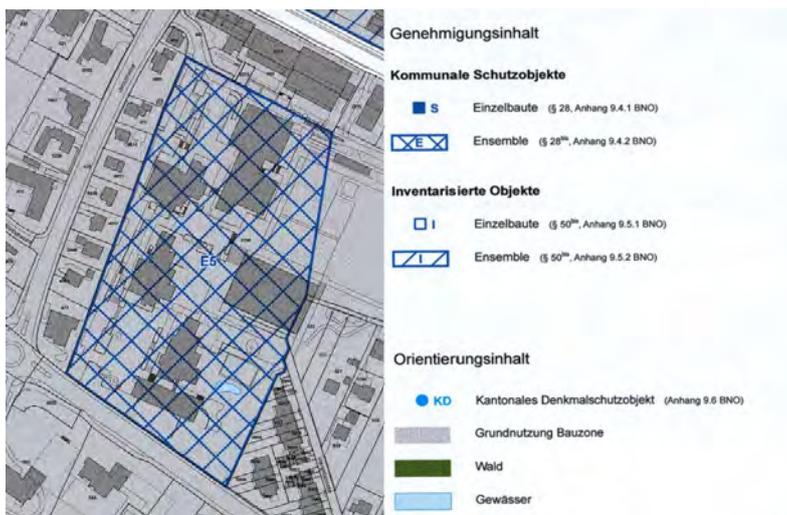
■ kritisch Grenzwerte ES II
■ kritisch Grenzwerte ES III

links: Auszug gis Aargau, 03.07.2023 (nicht massstäblich)

Eine Überbauung des heutigen Rasenspielfelds ist bezüglich Strassenlärm kritisch, jedoch realisierbar.

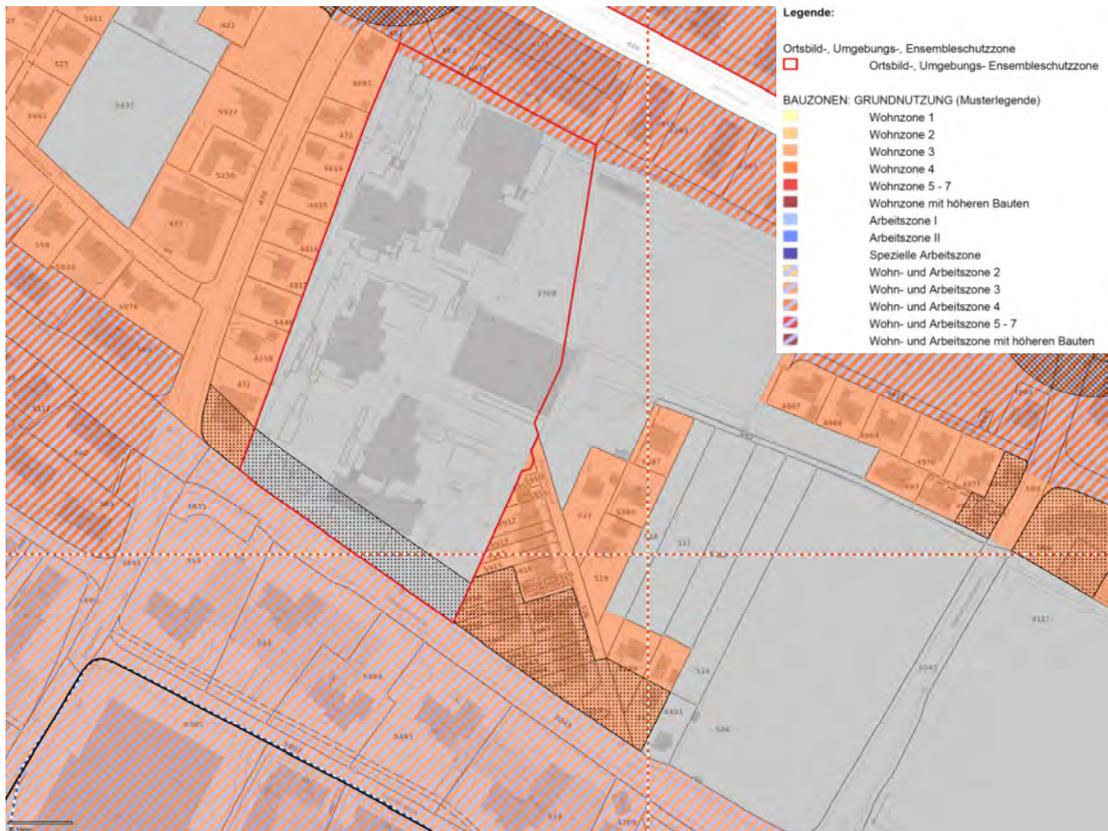
4.8 Baurecht

4.8.1 Bauzonenplan Schutzobjekte



Auszug Teiländerung Bauzonenplan Schutzobjekte (Ortsbild 1+2); nicht massstäblich

4.8.2 Zonenplan



Auszug Bauzonenplan (agis; 22.05.2023)

4.8.3 Parzelle Kat.-Nr. 2708 Schulanlage Margeläcker

Die Parzelle Kat.-Nr. 2708 weist eine Fläche von 41'098m² auf und liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA).

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Wettingen weist für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) folgende Vorgaben gemäss §17 aus:

- 1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.
- 2 Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

Auszug Bau- und Nutzungsordnung (BNO), §17

Bauzonen	VG	Ausnützung			Gebäudehöhe m	Firsthöhe m	Grenzabstand m		Gebäudeabstand	Lärm-ES	BNO-§	
		AZ	BZ (m ² /m ²)	GZ ⁴⁾			klein	gross				
Wohnzonen	HW2	2	0.40	—	8.4	—	3.5 m	H + [(L-10)/4] (max. 10.0m)	gemäss Baugesetz II ²⁾	—	12-13	
	W2	2	0.50	—	8.0	—	3.5 m	H + [(L-10)/4] (max. 10.0m)	gemäss Baugesetz II ²⁾	—	12-13	
	W3	2	0.65	—	11.0	—	5.0 m	H + [(L-10)/4] (max. 12.0m)	gemäss Baugesetz II ²⁾	—	12-13	
Wohn- und Gewerbezone	WG2	2	0.50	—	8.0	—	3.5 m	H + [(L-10)/4] (max. 10.0m)	gemäss Baugesetz III	—	14	
	WG3	3	0.75	—	11.0	—	5.0 m	H + [(L-10)/5] (max. 10.0m)	gemäss Baugesetz III	—	14	
	WG4	4	0.90	—	14.0	—	5.0 m	H + [(L-10)/5] (max. 12.0m)	gemäss Baugesetz III	—	14	
Arbeitszone	A	—	—	4.5	0.15	14.0	—	4.0 m	4.0 m	gemäss Baugesetz III	—	15
Industriezone	I	—	—	8.0	0.15	16.0	—	bis zu 10.0 m Gebäudehöhe: 4.0 m, ab 10.0 m GH: 4.0 m + [(H-10)/2]	gemäss Baugesetz IV	—	16	
Zone für öffentliche Bauten + Anlagen	OeB	—	—	—	—	—	—	—	—	II / III ³⁾	—	17

Auszug BNO

4.8.4 Weitere Parzellen im Betrachtungsperimeter in der Zone OeBA

Die (Haupt-)Parzelle Kat.-Nr. 2825 (Zirkuswiese) weist eine Fläche von 13'070m² auf und liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA). Folgende weiteren Parzellen liegen ebenfalls in der Zone OeBA:

Kat.-Nr.	Fläche	Eigentümer	Zone
492	502m ²	Einwohnergemeinde Wettingen (Erschliessung)	OeBA
506	13'070m ²	Einwohnergemeinde Wettingen	OeBA
514	1'878m ²	Römisch-Katholische Kirchgemeinde Wettingen	OeBA
517	2'048m ²	Katholische Kirchengemeinschaft Wettingen	OeBA
518	1'196m ²	Einwohnergemeinde Wettingen	OeBA
4401	453m ²	Einwohnergemeinde Wettingen	OeBA
5415	1'512m ²	Einwohnergemeinde Wettingen	OeBA
20'659m²			

4.8.5 Weitere Parzellen im Betrachtungsperimeter in der Zone W3

Kat.-Nr.	Fläche	Eigentümer	Zone
516	735m ²	Einwohnergemeinde Wettingen	W3
519	781m ²	Mirjam Margrit Arnold (1/3) + Stephan Josef Knecht (2/3)	W3
521	833m ²	Einwohnergemeinde Wettingen	W3
5299	602m ²	Hans Arnold, Margelstrasse 29	W3
5386	518m ²	Johannes Geissmann, Margelstrasse 28	W3
5387	607m ²	Anita Maria Geissmann, Margelstrasse 17	W3
4'076m²			

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Wettingen weist für die Zone W3 folgende Vorgaben aus:

Bauzonen	VG	Ausnützung			Gebäudehöhe m	Firsthöhe m	Grenzabstand m		Gebäudeabstand	Lärm-ES	BNO-§
		AZ	BZ (m ² /m ²)	GZ %			klein	gross			
W3	2	0.65	–	–	11.0	–	5.0 m	H = [(L-10)/4] (max. 12.0m)	gemäss Baugesetz II ²⁾		12-13

Auszug BNO

4.8.6 Grundbuchauszüge

In den Grundbuchauszügen (Auszüge vom 16.06.2023) für folgende Kat.-Nr. ist folgendes vermerkt:

Kat.-Nr.	Fläche	Eigentümer	Zone
Kat.-Nr. 506	13'070 m ²	3 Dienstbarkeiten (EWW AG), keine Grundlasten	
Kat.-Nr. 514	1'878 m ²	keine Dienstbarkeit, keine Grundlasten	
Kat.-Nr. 517	2'048 m ²	1 Dienstbarkeit (Kanalisation), keine Grundlasten	
Kat.-Nr. 518	1'196 m ²	1 Dienstbarkeit (Kanalisation), keine Grundlasten	
Kat.-Nr. 2708	41'098 m ²	2 Dienstbarkeiten (Fuss- und Fahrwegrecht, Näherbaurecht Gartenpavillon), keine Grundlasten	
Kat.-Nr. 5415	1'512 m ²	keine Dienstbarkeit, keine Grundlasten	

4.8.7 Erschliessungsplan "Teiländerung Margeläcker"

Der Erschliessungsplan "Teiländerung Margeläcker" wurde am 06.10.2016 vom Gemeinderat Wettingen beschlossen.



Auszug «Teiländerung Margeläcker», GR-Beschluss 06.10.2016 (nicht massstäblich)

Die Strassenlinie ist bis Kat.-Nr. 5387 bestehend. Dementsprechend ist die **Erschliessung der Parzellen Kat.-Nr. 5387 + 5386 sicherzustellen**.

Derzeit «trennen» vorallem diese beiden Parzellen die Zirkuswiese und die bestehende Schulanlage Margeläcker. Sinnvollerweise wäre eine «Arrondierung» der zwischenliegenden Parzellen (Zone W3) und eine Umzonung in die Zone OeBA anzustreben, um die Planungsmöglichkeiten zu erhöhen (u.a. zeitlich kritisch).

4.9 Ensembleschutz

Dem Anhang J1 ist der Bauinventar-Auszug des «kommunalen Ensembles» Margeläcker zu entnehmen. Ebenfalls ist dem Anhang J2 der entsprechende Bauinventar-Auszug (Margeläcker) zu entnehmen. Dies ist in der weiteren Planung zu beachten.

Ein Rückbau macht aus Sicht der Bausubstanzvernichtung (graue Energie) wenig Sinn, da das Ensemble teilweise relativ dicht bebaut ist (Aufstockungen erfolgt).

Es erfolgte eine Ersteinschätzung der möglichen Umnutzungen / Umbauten im Bestand (Konzeptansätze 1+2) durch das zuständige Mitglied der Ortsbildkommission Wettingen, Herr Emanuel Schoop (Besprechung mit Csaba Dul; 06.07.2023):

Die vorgesehenen marginalen Änderungen bei den Grundrissen stellen kein Problem dar.

4.10 Urheberrecht

Die Landis AG hat 2020 eine juristische Abklärung betreffend "urheberrechtlicher Aspekte betreffend der Vergabe im Zusammenhang mit baulichen Massnahmen an bestehenden Gebäuden" durch Schneider Rechtsanwälte erstellen lassen.

Das Fazit der Abklärungen kann wie folgt zusammengefasst werden:

Für ausgeführte Werke ist im Bundesgesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (URG) festgehalten, dass der Eigentümer diese grundsätzlich verändern darf, soweit er nicht vertraglich auf dieses Recht verzichtet hat. Konkret bedeutet dies, dass der Eigentümer eines Bauwerks grundsätzlich frei ist, ein Bauwerk abzubauen, umzubauen, zu erweitern, zu sanieren etc. Der Eigentümer ist nicht verpflichtet, den Charakter des betreffenden Bauwerks zu wahren. Der ursprüngliche Architekt hat weder das Recht, eine Änderung zu verbieten, noch das Recht, eine Änderung selber vorzunehmen.

Wenn keine anderslautenden vertraglichen Bestimmungen vereinbart wurden, sind Renovationen sowie Um- bzw. Anbauten möglich, solange sie nicht die Persönlichkeitsrechte des Urhebers tangieren.

Ist der Urheber des ursprünglichen Bauwerks der Ansicht, dass die Renovation bzw. der Um- oder Anbau des Bauwerks seine Urheberrechte tangiert bzw. verletzt, so kann er sich nicht gegen die Ausschreibung als solche wehren. Vielmehr hat er auf dem zivilrechtlichen Klageweg seine Rechte einzufordern und auf diesem Weg der Bauherrin die geplante Änderung des Bauwerks untersagen zu lassen. Sollte dabei bestätigt werden, dass die geplante bauliche Massnahme die Persönlichkeit des ursprünglichen Urhebers verletzen, und daher die Realisierung des ausgeschriebenen Projekts nicht durchgeführt werden können, kann dies jedoch durchaus auch vergaberechtliche Konsequenzen haben.

4.11 Rahmenbedingungen des Bestands

4.11.1 Brandschutz

Es ist kein Brandschutzgutachten des Bestands vorhanden.

4.11.2 Kanalisationsaufnahmen (Instandsetzung Grundleitungen)

Für die bestehende Schulanlage ist eine Aufnahme der meisten vorhandenen Kanalisationspläne vorhanden (2009).

4.11.3 Behindertengerechtes Bauen

Bei Umbauten im Bestand ist die Behindertengerechtigkeit zu überprüfen und bei der konkreten Planung zu berücksichtigen.

4.11.4 Statik interne Umbauten / Umnutzungen

Es ist kein statisches Gutachten vorhanden.

4.12 Werterhaltung Bestandesbauten

4.12.1 Konzept

Mit dem "Bericht QC Gebäuediagnose" vom 03.08.2022 wurden pro Gebäude die instand zu setzenden Bauteile definiert.

Die gemäss Bericht ausgewiesenen Kosten sind grundsätzlich für die Sanierung notwendig. Eine Zurückstellung einzelner Elemente ist langfristig vermutlich nicht sinnvoll.

Aus Sicht der Werterhaltung wurde die Schulanlage Margeläcker im Rahmen der Masterplanung wie folgt beurteilt:

Anlage	Bezeichnung	Auszug Bericht QC Gebäuediagnose + Liste 'Liegenschaften Nutzung'		Zusammenstellung / Auswertung					
		Baujahr	Versicherungswert	Instandsetzungskosten 2021-2030		Instandsetzungskosten 2031-2040		Instandsetzungskosten 2041-2050	
				Total in CHF	CHF pro m ³	Total in CHF	CHF pro m ³	Total in CHF	CHF pro m ³
Margeläcker	Schulhaus 1	1964	15'473'000	3'444'000	156	4'580'000	207	2'256'000	102
Margeläcker	Schulhaus 2	1969	11'672'000	427'000	22	3'405'000	179	1'157'000	61
Margeläcker	Schulhaus 3	2000	5'797'000	124'000	17	717'000	97	1'301'000	175
Margeläcker	Turnhallentrakt + SH 4	1966	16'196'000	1'496'000	60	3'066'000	124	130'000	5
Margeläcker	Spezialtrakt	1964	690'000	1'178'000	140	2'407'000	287	753'000	90

Auszug Margeläcker (Basis QC-Gebäuediagnosen) / Darstellung Landis AG (Details siehe Anhang I)

4.12.2 Geplante Arbeiten

In den kommenden Jahren sind auf der Schulanlage Margeläcker folgende Unterhaltsmassnahmen gemäss QC-Gebäuediagnose geplant:

Anlage	Bezeichnung	Massnahmenumfang / Definition QC	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Margeläcker	Schulhaus 1	Umgebung Gebäudetechnik				827'000					1'308'500	1'308'500
Margeläcker	Schulhaus 2	Umgebung Gebäudetechnik				405'000					22'000	
Margeläcker	Schulhaus 3	Gebäudetechnik				124'000						
Margeläcker	Turnhallentrakt + SH 4	Gebäudehülle Gebäudetechnik Umgebung					1'167'000				329'000	
Margeläcker	Spezialtrakt	Gebäudehülle Gebäudetechnik Umgebung				717'000					461'000	
Total						2'073'000	1'167'000				2'120'500	1'308'500
Gesamttotal												6'669'000



Verschiebungen aufgrund Ablauf Masterplanung

Verschiebungen gemäss Besprechung mit Abteilung Bau und Planung vom 11.08.2022

Eine allfällige (unabhängige) Umsetzung der Massnahmen wird durch die Abteilung Bau + Planung laufend geprüft. Weitergehende Sanierungsmassnahmen (auch 2030+) können / sollten im Zusammenhang mit dem Projekt «Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese» geplant und umgesetzt werden (Synergien, etc.). Eine entsprechende Abgrenzung ist zu definieren.

4.13 Möglichkeiten „Ersatz Zirkuswiese“

Derzeit wird die Zirkuswiese verschiedenartig genutzt. Wenn die Zirkuswiese für die Erweiterung der Schule entfällt, so wären folgende Optionen als «Ersatz Zirkuswiese» denkbar:

Art der Nutzung	Alternative
Parkplatz für grössere Veranstaltungen im Tägi, im Margeläcker oder der Region (z. B. Badenfahrt)	Veranstaltende passen ihr Konzept so an, dass die Anreise mit öV bevorzugt wird, da nur eine beschränkte Anzahl an Parkplätzen im Tägi angeboten werden kann.
Zirkus (Knie, Monti, das Zelt)	Es muss ein alternativer Standort gesucht werden.
Container für Altpapiersammlung	Es muss ein alternativer Standort gesucht werden.
div. einzelne Veranstaltungen (z. B. Manövriekurs Postauto AG)	Vernachlässigbar
Fahrende	Keine alternativen Standorte in Wettingen

4.14 Parkplätze

4.14.1 Mobilitätskonzept

Grössere Verkehrserzeuger	Für Bauvorhaben mit 50 oder mehr Parkfeldern ist ein Mobilitätskonzept gemäss § 45 ^{ter} BNO zu erarbeiten. Davon befreit sind Bauvorhaben, die auf der Grundlage eines Gestaltungsplans realisiert werden, sofern die Anforderungen gemäss § 45 ^{ter} im Gestaltungsplan nachgewiesen sind. Vorbehalten bleibt § 45 ^{bis} Abs. 2.
---------------------------	---

links: Auszug Bau- und Nutzungsordnung (BNO), §45

Im Begleitgremium und bei der Besprechung mit den Schulleitungen vom 21.06.2023 wurde intensiv über die Anzahl und Art der Parkplätze gesprochen.

Für die Schule wäre es ein «Standortnachteil», wenn (zu) wenige Parkplätze erstellt würden. Zudem wurde über die Art der Parkierung gesprochen (Ober- und/oder Unterirdische Parkplätze). Unterirdische Parkplätze «schonen» die Aussenflächen und fördern die Attraktivität der Arbeitsplätze, sind aber bei den Erstellungskosten wesentlich aufwändiger.

4.14.2 Personenwagen

Die zusätzlichen Räume und die zusätzliche Turnhalle lösen einen Parkplatzmehrbedarf für das Gesamtareal Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese aus.

Parkfelder-Angebot in % der Richtwerte gemäss VSS-Norm SN 640 281				
Stand- ortstyp	Wohnnutzung		Übrige Nutzungen	
	Parkfelder-Angebot für Bewohnende (ohne Besuchende)		Parkfelder-Angebot für Perso- nal / Besuchende / Kunden *	
	min.	max.	min.	max.
A	0%	< 70%	10%	40%
B	50%	< 80%	20%	60%
C	60%	< 90%	30%	80%

* Hinweis: Diese Werte sind identisch mit der VSS-Norm SN 640 281, Tab. 3.

Der Parkplatzbedarf richtet sich nach der Vorgabe der Gemeinde Wettingen vom 01.02.2000 (Auszug siehe Anhang H). Grundlage der Berechnung sind die VSS-Normen mit dem zonenabhängigen Minderungsfaktor gemäss BNO. Die Schulanlage Margeläcker ist in der Zone B.

Auszug 9.3 Berechnung des Parkfelderangebots im vereinfachten Verfahren für Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung der autoarmen oder autofreien Nutzung (§ 45bis BNO)

Die Berechnung geht von einem heutigen SOLL-Bedarf von ca. 17 PP (min.) – 51 PP (max.) aus. Heute sind gesamthaft 49 PP auf dem Areal vorhanden.

Nach der Erweiterung der Schulanlage ist ein gesamter Parkplatzbedarf von ca. 30 PP (min.) – 91 PP (max.) vorhanden.

Dementsprechend ist der **Mehrbedarf** aufgrund der erweiterten Schulanlage **zwischen ca. 13 PP (min.) – 40 PP (max.)**.

Diese Berechnungsgrundlage ist im Rahmen der Ausarbeitung der Rahmenbedingungen für das Konkurrenzverfahren (z.B. Studienauftrag) zu konkretisieren / verifizieren und die Handlungsmöglichkeiten zu prüfen.

4.14.3 Velos (SuS und Lehrpersonen) und Kickboards

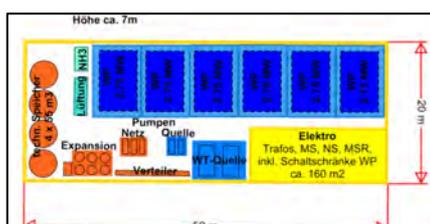
Die Anforderungen sind im Rahmen der Projektierung zu definieren.

4.15 Wärmeverbund

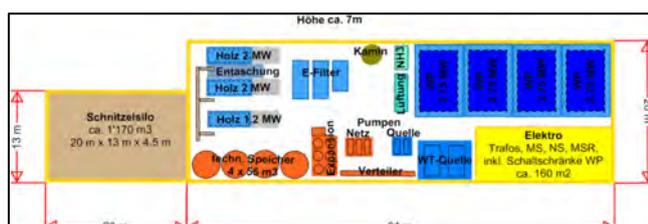
Energie Wettingen hat im Mai 2023 die Planungsangaben für eine Energiezentrale am Standort Zirkuswiese mitgeteilt.

Falls die Nutzung des Flusswassers es zulässt, würde die Energiezentrale nur mit Flusswasser, respektive Wärmepumpen, betrieben werden. Falls ungenügend Grund- und Flusswasser nutzbar wäre, dann würde ein Teil der Leistung mit Holz zur Verfügung gestellt. Es wurden für beide Varianten entsprechende Grobpläne zur Verfügung gestellt, welche Grobschematisch in den verschiedenen Konzeptansätze integriert sind.

Ein Entscheid über die Nutzung des Flusswassers dürfte gemäss Energie Wettingen bis ca. Mitte 2024 vorliegen.



Grobpläne mit 100% WP
 Quelle: Energie Wettingen



Grobpläne mit WP+Holz
 Quelle: Energie Wettingen

5 Konzeptansätze

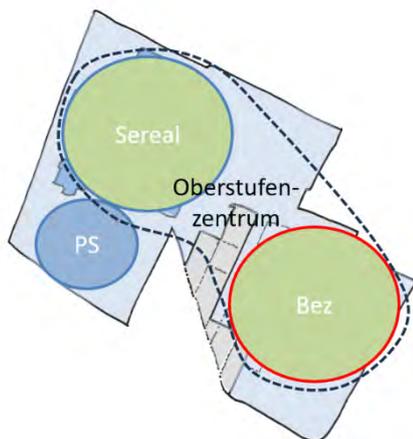
In einer ersten Phase wurden Konzepte mit verschiedenen Lösungsansätzen entwickelt (nachfolgend schematische Darstellungen).

5.1 Verortung im Bestand

Aus wirtschaftlichen Überlegungen müssen die Bestandesbauten der Schulanlage Margeläcker auch künftig für den Schulbetrieb genutzt werden.

Für die Schule ist die Schaffung von neuem Schulraum für die Bezirksschule (in Form von Lernateliers) prioritär und für die Primarschule (Cluster) sekundär. Am ehesten im Bestand zu verorten ist aus Sicht der Schule die Sereal (mit betrieblichen Optimierungen).

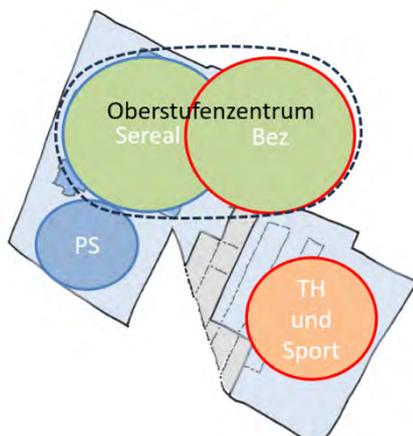
5.2 Konzeptansatz 1a «Neubau Bez»



Der Konzeptansatz 1a «Neubau Bez» geht davon aus, dass auf der Zirkuswiese ein Neubau für die Bezirksschule mit Lernlandschaften (sowie eine Doppelturnhalle) realisiert wird, um so die Oberstufenschulanlage von Sereal und Bez zu ermöglichen.

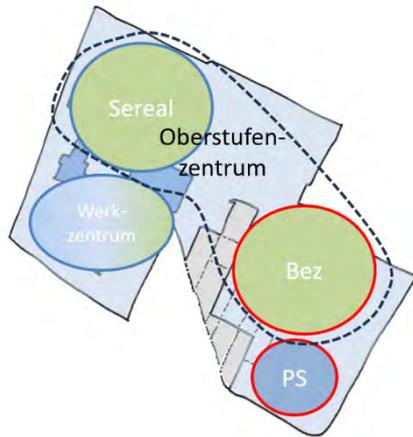
Die bestehenden Bauten auf dem Schulareal Margeläcker werden für die Nutzungen Sereal und PS verwendet.

5.3 Konzeptansatz 1b «Neubau Bez auf Rasenspielfeld»



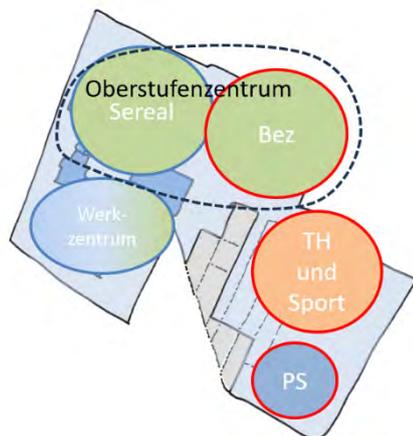
Der Konzeptansatz 1b «Neubau Bez auf Rasenspielfeld» verfolgt die Zielsetzung, dass die Weg-/Nutzungsbeziehungen der Oberstufe möglichst klein gehalten werden und so ein Oberstufenzentrum geschaffen werden kann. Der Neubau der Bez mit Lernlandschaften erfolgt auf dem heutigen Rasenspielfeld. Die räumliche Distanz zu den weiteren Räumen der Oberstufe im Bestand (Sereal) ist gering. Die Sport-Aussenräume und die zusätzliche Doppelturnhalle werden auf der Zirkuswiese realisiert. Die Variante verfügt nur über ein (peripheres) Rasenspielfeld.

5.4 Konzeptansatz 2a «Neubau Bez und PS»



Der Konzeptansatz 2a «Neubau Bez und PS» geht davon aus, dass wie bei der Variante 1a ein Bez-Neubau mit Lernlandschaften auf der Zirkuswiese erfolgt. Jedoch wird bei dieser Variante ebenfalls die Primarschule als Neubau auf der Zirkuswiese (sowie die notwendige Doppelturnhalle) erstellt. Die «freien» Flächen (da die Primarschule nicht im Bestand verortet wird) im bestehenden Margeläcker-Komplex werden für ein kombiniertes Werkzentrum für alle Schulstufen verwendet.

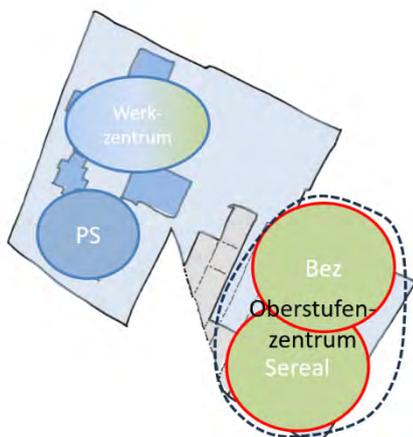
5.5 Konzeptansatz 2b «Neubau Bez auf Rasenspielfeld + PS»



Der Konzeptansatz 2b «Neubau Bez auf Rasenspielfeld und PS» verfolgt die Zielsetzung, dass wie bei der Variante 2a ein Werkzentrum im Bestand realisiert wird und wie bei der Variante 1b die Bezirksschule baulich und betrieblich nahe an der Sereal geführt wird.

Wie bei der Variante 1b kann nur ein (kleines) Rasenspielfeld auf der Gesamtschulanlage realisiert werden.

5.6 Konzeptansatz 3 «Neubau Bez und Sereal»



Dieser Konzeptansatz geht davon aus, dass die Bestandesräume für das Werkzentrum und für die PS genutzt werden. Die Klassenzimmer (und Lernlandschaften) für die Oberstufe werden auf der Zirkuswiese neu erstellt. Dies würde es ermöglichen, auch eine komplette spätere Anpassung des pädagogischen Konzepts der Sereal auf Lernlandschaften zu vollziehen.

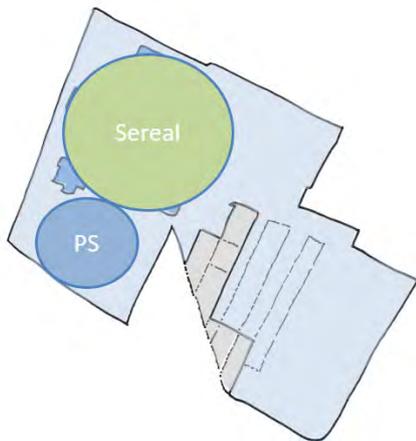
Eine «Variante 3b» wird nicht ausgeführt, da diese ähnlich den Variante 1b + 2b wäre.

6 Umnutzungen / Umbauten im Bestand

Zwingend sind die bestehenden Bauten mit einer möglichst sinnvollen Nutzungsdisposition zu verorten, um eine wirtschaftliche und nachhaltige Lösung zu erreichen. Um die bestehenden Bauten betrieblich möglichst optimal für die heutigen und künftigen Bedürfnisse (z.B. Gruppenräume bei Klassenzimmern; Clusterbildung, etc.) nutzen zu können, sind oftmals Umnutzungen und Umbauten im Bestand notwendig.

Verschiedene Möglichkeiten für interne Umbauten und Umnutzungen, welche als Grundlagen für die Konzeptansätze dienen, werden nachfolgend beschrieben. Plangraphische Grundrisse sind den Anhängen D1, E1 und F1 zu entnehmen.

6.1 Umnutzungen Konzeptansatz 1 Sereal-PS



Beim Konzeptansatz 1a+1b sind die beiden Nutzungen «Sereal» und «PS» im Bestand verortet. Die detaillierte Nutzungsdisposition ist dem Anhang D1 zu entnehmen.

Nachfolgend grob beschrieben sind die Umnutzungen / Umbauten:

SH 2+3 → Primarschule

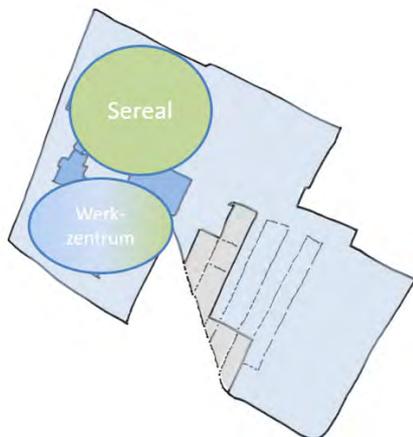
- SH 2: 9 PS-Klassen + 1 Ausgleichsklasse
- SH 3: 3 PS-Klassen sowie Tagesstrukturen
- SH 2: Schaffung Cluster (nutzbare Korridore) mittels Abtrennung Treppenhaus
- Ausser der Option Tagesschule (Mehrflächenbedarf Tagesstruktur) können alle Flächen der PS in den Trakten 2+3 verortet werden. Die „Option Tagesschule“ könnte mittels Zusatzvolumen in den Neubauten realisiert werden.

SH 1+4 sowie Spezialtrakt → Sereal

- SH 1: 16 Sereal-Klassen
- SH 1: Schaffung Cluster (nutzbare Korridore) mittels Abtrennung Treppenhaus
- SH 4: 3 Sereal-Klassen + 2 Kleinklassen
- Nicht sämtliche Nutzungen der Sereal können im Bestand verortet werden. Die zusätzlich notwendigen Nutzungen würden in den Neubauten realisiert (teilweise Nutzungssynergie mit Bez vorhanden).

Anlässlich einer Besprechung vom 27.06.2023 wurde die Disposition mit der Schule besprochen. Es kann festgehalten werden, dass für die Schule diese Nutzungsdisposition möglich ist.

6.2 Umnutzungen Konzeptansatz 2 Sereal-Werkzentrum



Beim Konzeptansatz 2a+2b sind die beiden Nutzungen «Sereal» und «Werkzentrum» im Bestand verortet. Die detaillierte Nutzungsdisposition ist dem Anhang E1 zu entnehmen.

Nachfolgend grob beschrieben sind die Umnutzungen / Umbauten:

SH 2 → Werkzentrum

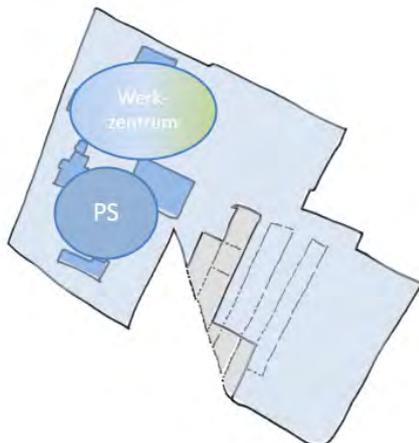
- SH 2: Werkzentrum für alle Schulstufen

SH 1, 3+4 sowie Spezialtrakt → Sereal

- SH 1: 16 Sereal-Klassen
- SH 1: Schaffung Cluster (nutzbare Korridore) mittels Abtrennung Treppenhaus
- SH 3: Sereal-Nutzungen
- SH 4: 3 Sereal-Klassen + 2 Kleinklassen

Anlässlich von Besprechungen vom 21.+27.06.2023 wurde die Disposition mit der Schule besprochen. Es kann festgehalten werden, dass für die Oberstufe ein Werkzentrum funktioniert. Für die Primarschule ist ein Werkzentrum vorstellbar, bedingt aber möglichst kurze Wege zu dem Schultrakt (ev. dezentrales Werkzentrum für PS; abhängig von Distanzen).

6.3 Umnutzungen Konzeptansatz 3 PS + Werkzentrum



Beim Konzeptansatz 3 sind die beiden Nutzungen «PS» und «Werkzentrum» im Bestand verortet. Die detaillierte Nutzungsdisposition ist dem Anhang F1 zu entnehmen.

Nachfolgend grob beschrieben sind die Umnutzungen / Umbauten:

SH 2+3 → Primarschule

- SH 2: 9 PS-Klassen + 1 Ausgleichsklasse
- SH 3: 3 PS-Klassen sowie Tagesstrukturen, Schulküche Bez
- SH 2: Schaffung Cluster (nutzbare Korridore) mittels Abtrennung Treppenhaus

SH 1 → Werkzentrum

- SH 1: Werkzentrum

SH 4 → Mittagstisch

- SH 4: Mittagstisch für alle Stufen

Anlässlich von Besprechung vom 23.08.2023 wurde die Disposition mit der Schule, resp. mit LehrerInnen-Vertreter besprochen. Es kann festgehalten werden, dass dies grundsätzlich denkbar ist, bezüglich Dichtestress im Neubauvolumen (Zirkuswiese) jedoch Vorbehalte bestehen.

7 Überprüfung Machbarkeit

Nachfolgend werden die unter Kapitel 5 definierten Konzeptansätze einer weitergehenden Vertiefung (grobe Machbarkeitsstudie) unterzogen.

Plangraphisch sind die Konzeptansätze / Varianten den Anhängen D, E und F zu entnehmen.

7.1 Modularität, Funktionalität und Flexibilität

Funktionalität

Funktionale Gebäude mit der entsprechenden Raumanordnung sind für den Betrieb und somit auch für die Betriebskosten wichtig.

Modularität

Aufgrund der Anforderungen des Raumprogramms (Schulraum und Turnhallen) sind "Standardlösungen" nicht machbar. Für die Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit positiv sind kompakte Gebäudevolumen mit geringem Fussabdruck.

Flexibilität

Flexible Raumstrukturen (Grundrisse, welche spätere Veränderungen zulassen) sind mit der Ausschreibung vorzugeben.

Nachträgliche Aufstockung / Anbau / Erweiterung

Mit den Bewertungskriterien wurde das "spätere Erweiterungspotenzial" bereits in der Variantenbewertung und bei den dargestellten Varianten für die Sereal und die Bez berücksichtigt.

7.2 Konzeptansatz / Variante 1a «Neubau Bez»

Der Bestand wird umgenutzt / umgebaut und die Nutzungen «Sereal» und «PS» darin verortet.

Auf der Zirkuswiese wird folgendes umgesetzt:

- Neubau einer zusätzlichen Doppelturnhalle
- Neubau (vorliegend dargestellt: 2 Baukörper) für die Bezirksschule (Lernlandschaften) sowie Sereal
- Zusätzliches Rasenspielfeld (Option Kunstrasen)
- Neuer / zusätzlicher Allwetterspielplatz
- Oberirdische Parkierung für 40 PW (Option unterirdische Parkierung)

Zusätzlich optional ist auf dem Situationsplan folgendes enthalten:

- Mensa für Oberstufe im Zentrum der Anlage als Solitärbau (Raumprogramm analog Burghalde, Baden) → siehe Kapitel 7.7.3



Auszug Situation (nicht massstäblich), Pläne siehe Anhang D2

Grundsätzlich sollte die Zufahrt zwecks Parkierung gemäss Abteilung Bau und Planung über die Halbartenstrasse möglich sein.

Neubau Schulhaus 5+6 Bez (+ Sereal)



Grundriss SH 6, 1.OG (nicht massstäblich)

Die SH 5 + 6 beinhalten je 5 Vollgeschosse (EG-4.OG) sowie eine Teilunterkellerung. Zudem ist vorgesehen, dass einer dieser Baukörper zusätzlich aufgestockt werden könnte, um das spätere Ausbaupotenzial Sereal und Bez abzudecken.

Neubau Doppelturnhalle

Die dargestellte Doppelturnhalle entspricht einer Magglinger-Norm Typ A Halle (inkl. sämtliche erforderlichen Nebenräumen wie Geräteräumen, Garderoben, WC's, etc.)

Umgebung

Die Umgebung beinhaltet ein zusätzliches Rasenspielfeld mit den grosszügigen Abmessungen 90m x 45m. Die Option eines Kunstrasenplatzes (anstelle Rasenspielfeld) direkt bei der neuen Doppelturnhalle besteht. Die Parkierung erfolgt von der Halbartenstrasse her. Die Schaffung eines zusätzlichen Allwetterplatzes sowie einer Weit- oder Hochsprunganlage wäre möglich.

Die vorhandene «Unterteilung» des Gesamtareals aufgrund der Erschliessung der Parzellen Kat.-Nr. 5387 + 5386 ist in der weiteren Planung zu thematisieren / zu klären.

Weitere

- Option «Mensa»: siehe Kapitel 7.7.3
- Option «Tiefgarage»: siehe Kapitel 0
- Mögliche Energiezentrale: siehe Kapitel 4.15

Die beiden Neubauvolumen für die Schule beinhalten alle Räume für die Bezirksschule (in Form von Lernateliers) und ergänzende Räume für die Sereal (u.a. Singsaal, mit Bez zusammenschaltbar zu «zweiter» Aula); Schulküche, Mittagstisch, Ausgleichsklassen, Text. Gestalten, etc.).

Das Regelgeschoss eines Neubaus beinhaltet zwei Lernateliers. Direkt angrenzend sind die beiden zugehörigen Inputräume verortet.

Zudem sind je Lernlandschaft vier Gruppenräume (GR) vorhanden. Die Korridorfläche könnte als «Palavrium» für den Austausch unter den SchülerInnen dienen.

7.3 Konzeptansatz / Variante 1b «Neubau Bez auf Rasenspielfeld»

Grundsätzlich ist die Variante deckungsgleich wie die Variante 1a, jedoch werden die «schulischen» Neubauten auf dem heutigen Rasenspielfeld verortet (nicht auf Zirkuswiese).



Auszug Situation (nicht massstäblich), Pläne siehe Anhang D3

Umgebung

Der massgebende Unterschied der Varianten 1a+1b ist im Aussenraum zu finden. Es wird lediglich ein (peripheres) Rasenspielfeld geschaffen. Das heutige Rasenspielfeld auf dem Areal Margeläcker wird vollständig überbaut.

Auf der Zirkuswiese wird lediglich eine neue Doppelturnhalle, die zusätzliche Parkplatzinfrastruktur (oberirdisch; optional unterirdisch) sowie ein «Sportausenbereich» mit Rasenspielfeld (90m x 45m; optional Kunstrasen) und Allwetterplatz geschaffen.

Die Variante weist eine «Reservefläche» im südlichen Bereich der Zirkuswiese aus.

Schulbetrieblich sind sämtliche SuS der PS, der Sereal und der Bez auf dem Areal Margeläcker angesiedelt. Betrieblich sind die Einheiten Sereal und Bez nahe zusammen, weshalb von einem Oberstufenzentrum gesprochen werden könnte.

7.4 Konzeptansatz / Variante 2a «Neubau Bez und PS»



Auszug Situation (nicht massstäblich), Pläne siehe Anhang E2

Der Bestand wird umgenutzt / umgebaut und die Nutzungen «Sereal» und «Werkzentrum» darin verortet.

Auf der Zirkuswiese wird folgendes umgesetzt:

- Neubau einer Primarschule für 12 PS-Klassen (vorliegend dargestellt: südseitig, mit der Überlegung der Optimierung der Schulweglänge)
- Neubau einer zusätzlichen Doppelturnhalle (vorliegend dargestellt: Doppelturnhalle zwischen PS und Oberstufe als räumlicher «Puffer»)
- Neubau (vorliegend dargestellt: 2 Baukörper) für die Bezirksschule (Lernlandschaften)
- Zusätzliches Rasenspielfeld (Option Kunstrasen)
- Neuer / zusätzlicher Allwetterspielplatz
- Oberirdische Parkierung für 40 PW (Option unterirdische Parkierung; in Var. 1a dargestellt)

Zusätzlich optional ist auf dem Situationsplan folgendes enthalten:

- Mensa für Oberstufe im Zentrum der Anlage als Solitärbau (Raumprogramm analog Burghalde, Baden) → siehe Kapitel 7.7.3

Neubau Schulhaus 5+6 Bez + Sereal

Analog Variante 1a.

Neubau Schulhaus 7 Primarschule



Die Clusterform (sinngemäss SH Staffeln; Luzern; siehe Kapitel 4.2) ist im Bereich der Klassenzimmer mit den zwischenliegenden, flexibel nutzbaren Grossgruppenräumen (GGR) gut zu erkennen.

Grundriss SH 7, 1.OG (nicht massstäblich)

Neubau Doppelturnhalle

Die dargestellte Doppelturnhalle entspricht einer Magglinger-Norm Typ A Halle (inkl. sämtliche erforderlichen Nebenräumen wie Geräteräumen, Garderoben, WC's, etc.).

Umgebung

Die Umgebung beinhaltet ein zusätzliches Rasenspielfeld mit den Abmessungen 60m x 30m. Die Option eines Kunstrasenplatzes (anstelle Rasenspielfeld) direkt bei der neuen Doppelturnhalle besteht. Die Parkierung erfolgt von der Halbartenstrasse her. Die Schaffung eines zusätzlichen Allwetterplatzes sowie einer Weit- oder Hochsprunganlage wäre möglich.

Die vorhandene «Unterteilung» aufgrund der Erschliessung der Parzellen Kat.-Nr. 5387 + 5386 ist in der weiteren Planung zu thematisieren / zu klären.

Weitere

- Option «Mensa»: siehe Kapitel 7.7.3
- Option «Tiefgarage»: siehe Kapitel 0
- Mögliche Energiezentrale: siehe Kapitel 4.15

7.5 Konzeptansatz / Variante 2b «Neubau Bez auf Rasenspielfeld + PS»

Grundsätzlich ist die Variante deckungsgleich wie die Variante 2a, jedoch werden die «schulischen» Neubauten auf dem heutigen Rasenspielfeld verortet (nicht auf Zirkuswiese).



Auszug Situation (nicht massstäblich), Pläne siehe Anhang E3

Umgebung

Der massgebende Unterschied der Varianten 2a+2b ist im Aussenraum zu finden. Es wird lediglich ein Rasenspielfeld auf dem Gesamtareal zur Verfügung stehen. Das heutige Rasenspielfeld auf dem Areal Margeläcker wird vollständig überbaut.

Auf der Zirkuswiese wird lediglich ein neues Primarschulhaus sowie eine neue Doppeltturnhalle realisiert. Zusätzlich wird die Parkplatzinfrastruktur (oberirdisch; optional unterirdisch) sowie ein «Sportaussenbereich» mit Rasenspielfeld (optional Kunstrasen) und Allwetterplatz geschaffen.

Schulbetrieblich ist die Sereal und die Bez auf dem Areal Margeläcker angesiedelt. Betrieblich sind die Einheiten Sereal und Bez nahe zusammen, weshalb von einem Oberstufenzentrum gesprochen werden könnte.

7.6 Konzeptansatz / Variante 3 «Neubau Bez + Sereal»

Der Bestand wird umgenutzt / umgebaut und die Nutzungen «Werkzentrum» und «PS» darin verortet.

Auf der Zirkuswiese wird folgendes umgesetzt:

- Neubau einer zusätzlichen Doppelturnhalle
- Neubau (vorliegend dargestellt: 2 Baukörper) für die Bezirksschule (Lernlandschaften) sowie Sereal (Konventionell / Cluster möglich, (späterer) Umbau zu Lernlandschaften ebenfalls möglich)
- Zusätzliches Rasenspielfeld (Option Kunstrasen)
- Neuer / zusätzlicher Allwetterspielfeld
- Oberirdische Parkierung für 40 PW (Option unterirdische Parkierung)

Zusätzlich optional ist auf dem Situationsplan folgendes enthalten:

- Mensa für Oberstufe im Zentrum der Anlage als Solitärbau (Raumprogramm analog Burghalde, Baden) → siehe Kapitel 7.7.3



Auszug Situation (nicht masstäblich), Pläne siehe Anhang F2

Neubau Schulhaus 5+6 Bez + Sereal



Die beiden Neubauvolumen für die Schule beinhalten alle Räume für die Bezirksschule (in Form von Lernateliers) und die Sereal (Konventionell / Cluster möglich, (späterer) Umbau zu Lernlandschaften ebenfalls möglich).

Das Regelgeschoss eines Neubaus beinhaltet zwei Lernateliers. Direkt angrenzend sind die beiden zugehörigen Inputräume verortet.

Zudem sind je Lernlandschaft vier Gruppenräume (GR) vorhanden. Die Korridorfläche könnte als «Palavrium» für den Austausch unter den SchülerInnen dienen.

Grundriss SH 5, 2.OG Sereal (nicht massstäblich)

Die SH 5 + 6 beinhalten 5, resp. 6 Vollgeschosse (EG-4.OG, resp. 5.OG) sowie eine Teilunterkellerung. Zudem ist vorgesehen, dass einer dieser Baukörper zusätzlich aufgestockt werden könnte, um das spätere Ausbaupotenzial Sereal und Bez abzudecken.

Neubau Doppelturnhalle

Die dargestellte Doppelturnhalle entspricht einer Magglinger-Norm Typ A Halle (inkl. sämtliche erforderlichen Nebenräumen wie Geräteräumen, Garderoben, WC's, etc.)

Umgebung

Die Umgebung beinhaltet ein zusätzliches Rasenspielfeld mit den grosszügigen Abmessungen 90m x 45m. Die Option eines Kunstrasenplatzes (anstelle Rasenspielfeld) direkt bei der neuen Doppelturnhalle, besteht. Die Parkierung erfolgt von der Halbartenstrasse her. Die Schaffung eines zusätzlichen Allwetterplatzes sowie einer Weit- oder Hochsprunganlage wäre möglich.

Die vorhandene «Unterteilung» des Gesamtareals aufgrund der Erschliessung der Parzellen Kat.-Nr. 5387 + 5386 ist in der weiteren Planung zu thematisieren / zu klären.

Weitere

- Option «Mensa»: siehe Kapitel 7.7.3
- Option «Tiefgarage»: siehe Kapitel 0
- Mögliche Energiezentrale: siehe Kapitel 4.15

7.7 Optionen

7.7.1 Mehrfläche Tagesschule Primar

Es wurde eine «Mehrfläche» im Raumprogramm festgehalten und in den Machbarkeitsplänen ausgewiesen, um einen Tagesschul-Betrieb bezüglich der Verpflegung über den Mittag (Essen «in Schichten») zu ermöglichen.

7.7.2 Snoezelen- und Time-out-Raum

Die beiden zusätzlichen Räume, welche der Sereal dienen sollen, wurden an der Sitzung vom 27.06.2023 definiert. Der Mehrflächenbedarf beläuft sich auf ca. $72\text{m}^2 + 18\text{m}^2 = 90\text{m}^2$. Schulbetrieblich wären diese Räume für den Betrieb wünschenswert.

Die Räume müssen nicht zwingend direkt beim Sereal-Trakt mit den Klassenzimmern angeordnet werden, sollen aber auf der Gesamtschulanlage situiert werden. Die entsprechenden Mehrkosten werden separat ausgewiesen.

7.7.3 Mensa für Oberstufe (Sereal+Bez)

Optional könnte, z.B. im Zentrum der Anlage als Solitärbau (bei den Varianten aufgezeigt; in diesem Bereich ist der «Abwasserkataster» zu beachten) oder in einen Neubau integriert, eine Mensa realisiert werden.



Bildquelle: <https://www.badenertagblatt.ch/aargau/baden/baden-essen-wird-teurer-mensa-im-schulhaus-burghalde-wird-nicht-so-gut-genutzt-wie-erwartet-ld.2413333>

Bild: Mensa Burghalde, Baden (Eröffnung 2021)

Das Raumprogramm (siehe Kapitel 4.6.3) dafür wurde nicht abschliessend definiert. Als Annäherung / Beispiel wurde die Mensa der Schulanlage Burghalde (betrieben durch SV Restaurant) in Baden beigezogen.

Zentral dabei ist, dass die im «Grundraumprogramm» vorgesehenen Räume «Mittagstisch Oberstufe» (Funktion 02b-1) entfallen und dafür eine zentrale Mensa erstellt würde.

Der «Mittagstisch Oberstufe» ist nicht betreut vorgesehen und beinhaltet lediglich z.B. Mikrowellen zur Mahlzeiterwärmung.

Bei der Mensa hingegen würde ein professioneller Betrieb installiert werden. Es wäre zu definieren, für welche Kapazitäten dieser ausgelegt werden sollte und ob z.B. auch der Lehrkörper gepflegt werden könnte (Attraktivität Arbeitsplatz? Separation?).

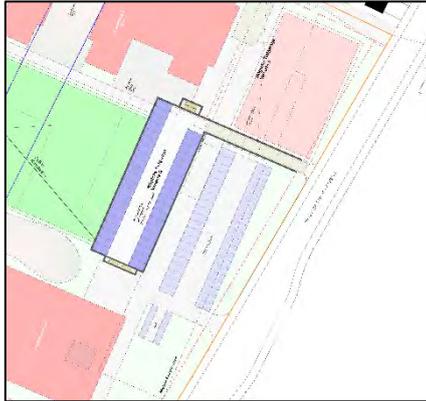
Falls eine solche Option gezogen würde, so wären grundlegende Anpassungen in der Nutzungsdisposition notwendig (z.B. auch Aufenthalts-/Blockzeitenraum (Funktion P2) könnte in der Mensa integriert werden).

Im konkreten Raumprogramm für die Weiterplanung sind die Nutzungsbeziehungen und Anforderungen genau zu definieren / umschreiben.

7.7.4 Kunstrasen (anstelle Rasenspielfeld)

Allenfalls könnte, um die Nutzungsmöglichkeiten zu erhöhen, ein Rasenspielfeld als Kunstrasen ausgeführt werden.

7.7.5 Tiefgarage (anstelle oberirdische Parkplätze)



Sinnbildlich für alle Varianten wird bei der Variante 1a eine mögliche Setzung einer Tiefgarage aufgezeigt. Wesentlich dabei ist, dass die Situierung einer potenziellen Energiezentrale berücksichtigt wird. Wenn möglich sollte die Tiefgarage unter einen Neubau zu liegen kommen, damit die Versickerung möglichst nicht beeinträchtigt wird. Allenfalls könnte die Tiefgarage z.B. auch unter dem Allwetterplatz (Variante A) oder dem Pausenplatz (Hartfläche, Variante B) zu liegen kommen.

links: Schemaplan Tiefgarage bei Variante 1a; blau = Tiefgarage

7.8 Energiezentrale Wärmeverbund

Allenfalls wird auf dem Areal eine Energiezentrale realisiert (siehe Kapitel 4.15). Deren Lage ist in der weiteren Projektierung, resp. im Konkurrenzverfahren zu berücksichtigen / zu definieren. Schematisch wurde die Lage einer Energiezentrale in der Machbarkeit berücksichtigt / dargestellt.

7.9 Umnutzungen / Umbauten im Bestand

Die entsprechenden Umnutzungen je Konzeptansatz / Variante sind dem Kapitel 6 zu entnehmen.

7.10 Raumprogramm

Die dargestellten Konzeptansätze / Varianten decken den Soll-Raumbedarf (gemäss Kapitel 4.4.2) ab. Es sind nur marginale Abweichungen bei den dargestellten Varianten zum Soll-Raumprogramm vorhanden. Diese liegen grösstenteils im Bereich der Umnutzungen im Bestand.

Optional wurden unter anderem die Themen «Mehrfläche Tagesschule Primar», «Mensa Oberstufe» und «Snoezelen- und Time-out-Raum Oberstufe» behandelt.

Als späteres Erweiterungspotenzial wurden für die Sereal 3 Klassen ausgewiesen / berücksichtigt und für die Bezirksschule eine zusätzliche Lernlandschaft (entspricht 3 Klassen).

7.11 Feedback / Beurteilung der Konzeptansätze durch Schule

Gemäss Sitzung mit den SchulleiterInnen / Nutzerschaft vom 21.06.2023 werden die Nutzungsdispositionen der Konzeptansätze 1a, 1b, 2a + 2b wie folgt beurteilt:

- Ein Werkzentrum wird als Möglich erachtet. Dies erlaubt eine zentrale Materialablage.
- Für die 1.-3. PS-Klasse sind die Wege in ein allfälliges (peripheres) Werkzentrum sehr weit (nicht optimal)
- Allwetterspielfeld und Rasenspielfeld sind wichtig. Grundsätzlich sollte viel Grundfläche vorhanden sein.

- Ein Neubau sollte idealerweise auf der Zirkuswiese zu liegen kommen (nicht auf heutigem Rasenspielfeld).
- NT sollten in Schulhäusern sein (nicht in möglichem Werkzentrum) [Anmerkung: in Machbarkeit: Var. 2: 3 NT Sereal im Werkzentrum, 2 davon bereits bestehend / Var. 3: 6 NT Sereal und Bez im Werkzentrum]
- BG: kann in Werkzentrum sein
- Für die Schule sind bezüglich Lage der Primarschule (in Neubau oder Bestand) alle Konzeptansätze denkbar. Die Durchmischung bezüglich Aussenraum wird bereits heute mit einer «Linie» auf dem Belag klar geregelt. Dies funktioniert gut.
- Die Sereal kann gemäss SL (21.06.23) im Bestand geschult werden. Die Räume des Bestands genügen heute den Anforderungen.
- Eine allfällige **Stufendurchmischung** Sereal-Bez (abhängig von dem künftigen Pädagogischen Konzept) kann mit der vorliegenden Situation mit Bestandesbauten und Neubauten gut erfolgen und ist daher für die Sereal und Bezirksschule gut.

An einer Sitzung mit VertreterInnen der Lehrerschaft und SSA vom 23.08.2023 wurde neben den obigen Konzeptansätzen zudem die Nutzungsdispositionen des Konzeptansatzes 3 beurteilt:

- Grundsätzlich wurde durch die VertreterInnen der Lehrerschaft das bestehende pädagogische Konzept hinterfragt. Nicht alle LehrerInnen sind für die Umstellung auf das Modell Lernlandschaften. Der künftige Schulraum soll verschiedene pädagogische Ansätze ermöglichen. Alle aufgezeigten Konzeptansätze würden dies zulassen.
- Gemäss VertreterInnen der Lehrerschaft ist die Laufdistanz für SuS der PS zu einem allfälligen (peripheren) Werkzentrum machbar (entgegen Beurteilung der SL).
- Der Konzeptansatz 3 könnte zu einem Dichtestress auf dem neuen Schulareal führen.
- Die LehrerInnen-Vertretungen weisen darauf hin, dass bei einer so grossen Schulanlage die Anonymität grösser wird und dies eine grosse Herausforderung darstellt. Für die Schulsocialarbeit ist es wichtig, dass die Identifikation für die SuS möglichst gefördert werden kann.
- Der Aussenraum für die PS ist ein wichtiges Element.
- Für den Turnunterricht wäre nicht nur eine zusätzliche Doppeltturnhalle, sondern eine Dreifachturnhalle wünschenswert. Dies würde organisatorische Vorteile mit sich bringen. Dabei könnte sich am Beispiel des Neubaus der Kanti Wettingen orientiert werden.
- Neben der Auto-Parkierung ist auch ein Augenmerk auf die Velo-Parkierung zu richten.

7.12 Zu beachten bei weiterer Planung

Gemäss Sitzung mit den SchulleiterInnen / Nutzerschaft ist folgendes in der weiteren Planung zu beachten:

- Der Parkplatzsituation soll die notwendige Aufmerksamkeit geschenkt werden. Es besteht der Wunsch nach vielen Parkplätzen (unterirdisch).
- Begrifflichkeit Oberstufenzentrum = Schulanlage Zyklus 3 (und PS) und oder auch Zyklus 3 Zentrum
- Vorteil- und Nachteil von Anonymität sind zu thematisieren.
- Raucherbereich für Lehrpersonen ausscheiden

7.13 Ensembleschutz

Die Vorgaben betreffend «Ensembleschutz» (siehe Kapitel 4.9) sind in der entsprechenden weiteren Planung zu beachten.

8 Grobkostenschätzung ($\pm 25\%$)

Um die Gesamtkosten der notwendigen Massnahmen aufgrund der Machbarkeitsstudie / Konzeptansätze abschätzen zu können, wird nachfolgend eine Grobkostenschätzung je Konzeptansatz / Variante erstellt.

8.1.1 Referenzobjekte

- Referenzobjekt Landis AG für schulischen Erweiterungsbau:
Volumen: 6'848m³; Kosten BKP 2: CHF 840/m³; Baukredit: CHF 7.4 Mio.
Kosten pro m³ BKP 1-9: CHF 1'080/m³
- Referenzobjekt Landis AG für schulischen Erweiterungsbau (ohne Turnhalle):
Volumen: 19'246m³; Kosten BKP 2: CHF 750/m³; Baukredit: CHF 19.3 Mio.
Kosten pro m³ BKP 1-9: CHF 1'000/m³
- Referenzobjekt Landis AG mit Infrastruktur für 12 Primarschulklassen, 2 Kindergärten und Doppelturnhalle: Volumen: 33'786 m³; Kosten BKP 2 (inkl. Turnhalle): CHF 660/m³;
Kosten pro m³ BKP 1-9: CHF 838/m³
Baukredit: CHF 28.3 Mio. (Abrechnungssumme: CHF 27'965'000)
- Referenzobjekt Schulhaus Staffeln, Luzern für 24 Primarschulklassen, 2 Kindergärten und 3-Fachturnhalle: Volumen: 67'500m³
Baukredit: CHF 53.7 Mio. = BKP 1-9 CHF 796/m³
- Neubau Schulhaus Zehntenhof: CHF 19'130'500 (Baukreditsumme BKP 2 KV Zehntenhof) / 27'793m³ (Gebäudevolumen Zehntenhof gemäss Homepage Ernst Niklaus Fausch) = BKP 2 CHF 688/m³; BKP 1-9: CHF 25'445'000 (Baukreditsumme BKP 1-9 KV Zehntenhof) / 27'793m³ = BKP 1-9 CHF 915/m³
- Neubau 3-fach-Turnhalle Margeläcker: ca. CHF 13'700'000 (TU-Werkpreis inkl. Projektierungskredit) / CHF 14'736'000 Baukredit
- Neubau Ruggenacher mit Lernlandschaften sowie Umbauten, Baukredit 2011, CHF 14'950'000, Neubauvolumen ca. 10'350m³; Erweiterungsvolumen ca. 1'180m³ sowie Sanierungen
- Provisorium Bezirksschule (ab 2023): Geschossfläche ca. 2'300m²; «Variante 3» höhere Qualität: Miete CHF: 2.4 Mio.; Kauf: CHF 4.0 Mio.; für ca. 10 Klassen: CHF 400'000 / Klasse für Kauf)

8.1.2 Annahmen für die Grobkostenschätzung

- BKP 1: Vorbereitungsarbeiten
 - Pauschal 5% von BKP 2
 - Für die Altlastensanierung (Zirkuswiese: Hauskehricht) wurde folgende Annahme definiert: CHF 1'000'000 [Anmerkung: Beim Bau der 3-fach Turnhalle wurde ein Nachtrag von CHF 174'713.20, exkl. MwSt. (Nachtrag Nr. 16, 03.08.17) bewilligt. Gemessen an der Projektgrösse scheint ein Betrag von CHF 1'000'000 plausibel.]
- BKP 2: Gebäude
 - Neubaukosten Schulbau: Die Neubaukosten wurden aufgrund der dargestellten Volumen und Einheitspreise abgeschätzt.
 - Turnhallenneubaukosten: Aufgrund des grossen Luftraums sind die Kubikmeter-Preise bei Turnhallen niedriger.
 - Die Sanierungskosten wurden im Bericht thematisiert / ausgewiesen und sind in der Betrachtung enthalten. In den vorhandenen Gebäuediagnosen der QualiCasa AG sind die Kosten für den reinen Unterhalt enthalten. Zu den Instandsetzungskosten ist folgendes festgehalten:

"Dieser stellt den Kostenaufwand dar, der für die Neuerstellung des Gebäudes in gleicher Art, gleicher Grösse und gleichem Ausbau erforderlich wäre (ohne Berücksichtigung des aktuellen Zustands, der technischen Entwertung, der Land- und Umgebungskosten sowie der Anschlussbeiträge und Gebühren)."

Unter Rücksprache mit Roland Kuster und Ilko Müller wurde am 07.06.2022 definiert, dass ein Faktor von 1.0 für die Grobkostenabschätzung der Sanierungskosten hinterlegt werden soll. Dies, damit eine Vergleichbarkeit mit der derzeitigen Langfristinvestitionsplanung gegeben ist.

- Da die Sanierungstiefe / Abgrenzungen der Sanierungsarbeiten derzeit kaum abschätzbar ist, ist eine Kostenspannweite möglich.
Allfällige notwendige Umbauten (z.B. Unterteilungen Räume, zus. Türen, etc.) im Bestand sind aufgrund des jeweiligen Konzeptansatzes für die Umnutzungen grob abgeschätzt und in den Kosten enthalten. Da die Umbaukosten abhängig sind vom Lösungsansatz, sind grosse Schwankungen möglich.
- BKP 4: Umgebung
 - Die Flächen (befestigte Flächen, Grünflächen, etc.) wurden grob abgeschätzt / angenommen und in der Grobkostenschätzung mit verschiedenen Kostenkennwerten berücksichtigt.
 - Für die Ausstattung und die Bepflanzung wurden separate Beträge in den Grobkostenschätzungen berücksichtigt.
- BKP 5: Baunebenkosten
 - Pauschal 5% von BKP 1+2
- BKP 9: Ausstattung
 - Die Kosten für die Möblierungen wurden berücksichtigt.
- MwSt.: Die MwSt. wurde eingerechnet / separat ausgewiesen.
- Reserve: Es wurden 10% eingesetzt.
- Umzugskosten: Die notwendigen Kosten für Umzüge wurden abgeschätzt / berücksichtigt.
- Provisorien: Allfällig notwendigen Kosten für Provisorien (z.B. «Ausstattung Werkräume» übergangsweise, etc.) wurden angenommen.

8.1.3 Nicht enthaltene Kosten

Landkosten (BKP 0): Allfällige Landkosten sind nicht enthalten.

Es sind keine Rückbaukosten und die Wiederherstellungskosten von allfällig rückgebauten Volumen, resp. der Nutzflächen, in den Kosten enthalten (allenfalls in weiterer Planung projektspezifisch vorgesehen).

Teuerung (Covid / Konflikte): Die Preisbasis bilden die Kosten vor der starken Teuerungsbedingten Kostensteigerung im Bauwesen (Preisbasis Oktober 2020 = 100%).

Wettbewerbskredit: Der Wettbewerbskredit ist in der Grobkostenschätzung nicht enthalten.

Schadstoffe: Die Kosten für allfällige Schadstoffsanierungen in den bestehenden Gebäuden sind nicht enthalten.

8.2 Kostentreibende Risikofaktoren

Folgende kostentreibenden Faktoren wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie eruiert:

- Geologische Untersuchungen inkl. Altlastengutachten (Baugrund)
- Kanalisationsaufnahmen (Instandsetzung Grundleitungen)
- Abklären der Anliegen / Forderungen Behindertengerechtigkeit (Lifte / Treppenlifte)

- Schadstoffgutachten (Asbest- und PCB-Gutachten, Radon, etc.) für Umbauten im Bestand
- Gutachten Statik (Erdbebenertüchtigung)
- Lärmgutachten
- Brandschutz
- Denkmalpflege
- Energetische Auflagen / PV-Anlagen
- Teuerung (Covid / Konflikte): Die Preisbasis bilden die Kosten vor der starken Teuerungsbedingten Kostensteigerung im Bauwesen (Preisbasis Oktober 2020 = 100%). Per April 2022 liegt der Baupreisindex (gemäss Bundesamt für Statistik im Hochau bei 109.7% (=+9.7%).
- Sanierungskosten (siehe Kapitel 4.12)

8.3 Kostenzusammenstellung

Für sämtliche Konzeptansätze / Varianten wurden **Grobkostenschätzungen (±25%)** erstellt. Die detaillierten Berechnungen liegen dem Bericht als Anhang G bei. Nachfolgend wird eine Zusammenfassung der Gesamtkosten erstellt.

8.3.1 Grobkostenschätzung Masterplanung Schulrauminfrastruktur

Gesamthaft belief sich die Grobkostenschätzung auf CHF 118.1 Mio. (±25%) für die Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese.

8.3.2 Grobkostenschätzungen Konzeptansätze / Varianten 1a, 1b, 2a, 2b + 3

Die Grobkostenschätzungen belaufen sich auf zwischen **CHF 111.2 Mio. - CHF 119.4 Mio.** (±25%). Diese sind wie folgt unterteilbar:

Konzeptansatz / Variante	1a «Neubau Bez» in Mio. CHF	1b «Neubau Bez auf Rasenspielfeld» in Mio. CHF	2a «Neubau Bez und PS» in Mio. CHF	2b «Neubau Bez auf Rasenspielfeld + PS» in Mio. CHF	3 «Neubau Bez und Sereal» in Mio. CHF
Zus. Schulraum	72.4	74.3	76.0	78.8	74.4
Zus. 2-fach-TH	9.6	9.6	9.6	9.6	9.6
Zw.-Total Neubau	82.0	83.9	85.6	88.4	84.0
Sanierungen *	20.8	20.8	20.8	20.8	20.8
Umbau Bestand **	8.4	8.4	10.7	10.7	14.6
Total	111.2	113.1	117.1	119.9	119.4

* teilweise vorab (2024; siehe Kapitel 4.12.2), nur teilweise mit Projekt umzusetzen (Betrag entspricht Masterplanung)

** inkl. Provisorien / Umzug / Diverses

8.3.3 Wärmeverbund

In den Grobkosten sind die Kosten für den Wärmeverbund nicht enthalten (separates Projekt).

8.3.4 Mehrkosten / Optionen

Folgende Optionen wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudienerarbeitung definiert:

Optionen	1a	1b	2a	2b	3
	«Neubau Bez»	«Neubau Bez auf Rasenspielfeld»	«Neubau Bez und PS»	«Neubau Bez auf Rasenspielfeld + PS»	«Neubau Bez und Sereal»
	in Mio. CHF	in Mio. CHF	in Mio. CHF	in Mio. CHF	in Mio. CHF
Mehrfläche Tagesschule Primar	1.0				
Mensa für Oberstufe (Sereal+Bez)	9.3				
Snoezelen- und Time-out- Raum Oberstufe	0.7				
Kunstrasen * (anstelle Rasenspielfeld)		1.0		0.5	1.0
Tiefgarage ** (anstelle oberirdische Parkplätze)	2.3				

Gemäss Sitzung vom 17.08.2023 empfiehlt die Begleitkommission, dass alle fünf Optionen weiterhin optional weiterverfolgt werden sollen.

* **Kunstrasen** (anstelle Rasenspielfeld): Aufgrund der unterschiedlichen Dimensionen unterscheiden sich die Beträge (projektabhängig).

** **unterirdische Parkierung:** Eine Erstellung der neuen / zusätzlichen Parkplätze in eine Tiefgarage wurde während der Erarbeitung des Berichts intensiv diskutiert (allenfalls könnten auch noch bestehende Parkplätze in die Tiefgarage «verschoben» werden, damit der Aussenraum noch mehr geschont würde). Die Mehrkosten pro Parkplatz bewegen sich (bei den vorliegenden zu erwartenden Baugrundverhältnissen - Grundwasser) bei schätzungsweise CHF 50'000 pro Parkplatz. Dazu kommt noch der Zusatzaufwand für die Umgebungsgestaltung (Annahme: +300'000 CHF).

Bei den notwendigen 40PP (siehe Kapitel 4.14) ergibt dies einen Betrag für die Verlegung der oberirdischen Parkierungsanlage in den Untergrund von $40 \times 50'000 + 300'000 =$ **CHF 2.3 Mio.** ($\pm 25\%$).

Bei den Sitzungen, auch mit den SchulleiterInnen kam klar zum Ausdruck, dass eine grösstmögliche Anzahl Parkplätze ein Vorteil (bei der MitarbeiterInnen-Rekrutierung und Mitarbeiterzufriedenheit) und ein Bedürfnis (Nachfrage sehr gross).

Ebenfalls wurde thematisiert, dass unterirdische Parkplätze die Aussenräume weniger, resp. nicht belasten und langfristig so der immer knapper werdende Aussenraum geschont werden könnte.

8.3.5 Kostenoptimierungspotenzial

Die Handlungsfelder für Kostenoptimierungen sind wie folgt:

■ **Durchschnittliche Klassengrössen**

Je nach durchschnittlicher Klassengrösse kann die Gesamtklassenzahl deutlich verändert werden.

Empfehlung: Die Klassengrösse wurde mit der Schulraumplanung auf eine sinnvolle und praktikable Grösse angenommen (= keine Veränderung).

■ **Raumprogramm**

Das Raumprogramm der hier vorliegenden Machbarkeitsstudie / Konzeptansätze basiert grundsätzlich auf den Definitionen der Masterplanung Schulrauminfrastruktur. Objekt-/ Arealspezifisch wurde das Raumprogramm mit der Schule verifiziert und optimiert (siehe Anhang C).

Empfehlung: Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde das Raumprogramm hinterfragt (siehe Kapitel 4.4.2). Dementsprechend handelt es sich daher um das zwingend Notwendige.

Optional wurden die Themen «Mehrfläche Tagesschule Primar», «Mensa Oberstufe» und «Snoezelen- und Time-out-Raum Oberstufe» behandelt.

■ **Etappierung**

Dabei handelt es sich nicht um ein Kosteneinsparungspotenzial. Vielmehr ist es eine Möglichkeit, die Kosten für die Finanzplanung zu verteilen. Grundsätzlich ist eine etappierte Erstellung möglich. Dies ist aber mit Mehrkosten verbunden. Eine Etappierung ist bei der Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese jedoch nicht zu empfehlen, soll doch prioritär zusätzlicher Schulraum erstellt werden und so der zentrale Ansatz der Masterplanung umgesetzt werden. Dieser Bau ermöglicht es, die anschliessend folgenden Projekte (Umnutzung / Umbau heutige Bezirksschule zu Primarschule, etc.) anzugehen.

Empfehlung: Eine etappierte Erstellung ist nicht sinnvoll.

9 Bewertung Konzeptansätze / Varianten

9.1 Kriterien

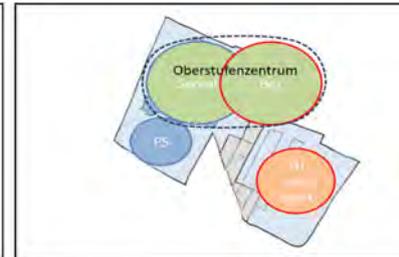
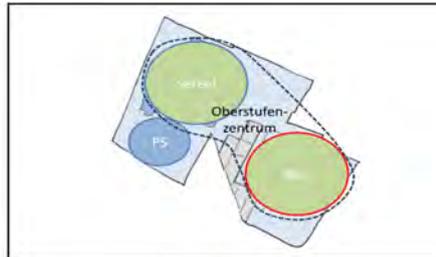
Die Bewertung vergleicht die Konzeptansätze / Varianten, indem verschiedene Kriterien mit unterschiedlicher Gewichtung (1-5) beurteilt werden. Die Beurteilung jedes Kriteriums erfolgt aufgrund von Punkten (0-5 Punkte).

Kriterien / Gewichtung

- Umsetzung pädagogisches Konzept Gewichtung 5
 - Qualität bezüglich Umsetzung pädagogisches Konzept
 - Anbindung Bestand / Distanzen zw. Trakten
 - Dichtestress
 - Umnutzungen im Bestand
- Grobkostenschätzung Gewichtung 4
- Aussenraum Gewichtung 3
 - Pausenfläche / Aussenräume
 - Sportflächen
- Städtebau / Architektur Gewichtung 2
 - städtebauliche Auswirkungen / best. Ensemble
 - Rückbau / Vernichtung graue Energie
- Späteres Erweiterungspotenzial Gewichtung 2
 - Möglichkeiten zur späteren Erweiterung
 - Etappierbarkeit der Massnahmen
- Beeinträchtigung während der Bauphase Gewichtung 2
 - Schulbetrieb
 - Turnbetrieb / Sport (Vereine)
 - Umbau / Sanierung Bestand
- Unsicherheiten / Einschränkungen / Risiken Gewichtung 2
 - Planungssicherheit / Einschränkung
 - Risiken

9.2 Bewertung

Die nachfolgende Bewertung stellt die Konzeptansätze / Varianten einander gegenüber.



Kriterium	Gewichtung	Neubau Bez		Neubau Bez auf Rasenspielfeld	
		Konzeptansatz / Variante 1a	Pkt.	Konzeptansatz / Variante 1b	Pkt.
Umsetzung pädagogisches Konzept	5	sehr gut	3.5	gut	
Qualität bezüglich Umsetzung pädagogisches Konzept	60%		Ø3.3		
Primarschule	20%	in Bestand / massiv / genügend	2	in Bestand / massiv / genügend	
Sereal	20%	in Bestand / (C) / gut	3	in Bestand / (C) / gut	
Bezirksschule	20%	neuvorgend / Neubau	5	neuvorgend / Neubau	
Anbindung Bestand / Distanzen zw. Trakten	20%		Ø4.0		
Sereal-Bezirksschule	10%	Distanz gemäss SL 2106/23 möglich / Serealumschliessung möglich	3	Zentraler / hervorragend / Serealumschliessung möglich	
Werkzentrum	10%	kein Werkzentrum / kurze Distanzen	5	kein Werkzentrum	
Dichtestress	10%	gute Verteilung SuS	4	sehr dichte Struktur	
Umnutzungen im Bestand	10%	PS: Clusterbildung bedingt möglich	3	PS: Clusterbildung bedingt möglich	
Kosten	4	hervorragend	5.0	hervorragend	
Grobkostenschätzung	100%	CHF 111.2 Mio.	5	CHF 113.1 Mio.	
Aussenraum	3	sehr gut	4.0	genügend	
Pausenfläche / Aussenräume	60%		Ø3.3		
Primarschule	30%	auf best. Schulareal / bedingt separiert gem. SL 2106/23 gut möglich	3	auf best. Schulareal / bedingt separiert gem. SL 2106/23 gut möglich	
Sereal	20%	auf best. Schulareal	3	auf best. Schulareal	
Bezirksschule	20%	auf Zirkuswiese	4	auf neuem Rasenspielfeld	
Sportflächen	40%	2 Spielwiesen	5	1 Spielwiese (nur auf Zirkuswiese), peripher	
Städtebau / Nachhaltigkeit	2	hervorragend	5.0	sehr gut	
städtebauliche Auswirkungen / best. Ensemble	60%	Ensemble wird erhalten best. Spielwiese wird erhalten und Zirkuswiese wird entwickelt	5	Ensemble wird erhalten best. Schulanlage wird "verdichtet" (Überbauung Rasenspielfeld)	
Rückbau / Vernichtung graue Energie	40%	Bestand wird erhalten / umgebaut	5	Bestand wird erhalten / umgebaut	
späteres Erweiterungspotenzial	2	gut	2.6	gut	
Möglichkeiten zur späteren Erweiterung	80%	kleine Reserven vorhanden	3	"Reservefläche" vorhanden, jedoch peripher	
Etaprierbarkeit der Massnahmen	20%	nicht sinnvoll	1	nicht sinnvoll	
Beeinträchtigung während Bauphase	2	sehr gut	4.0	sehr gut	
Schulbetrieb	50%	zuerst Neubauten, dann Umbau	4	zuerst Neubauten, dann Umbau Neubau nahe Bestand – beeinträchtigt Aussenraum während Bauzeit	
Turnbetrieb / Sport (Vereine)	25%	keine	5	keine	
Umbau / Sanierung	25%	wenn Neubau erstellt, dann zügeln, dann Umbau, anschliessend zurück	3	wenn Neubau erstellt, dann zügeln, dann Umbau, anschliessend zurück	
Unsicherheiten / Einschränkungen / Risiken	2	gut	2.5	gut	
Planungssicherheit / Einschränkung	50%		Ø3.0		
Beanspruchung Fremdparzellen	40%	kirchengemeindebewogend notwendig möglich, jedoch einschränkend (zu Wettbewerb)	3	kirchengemeinde nicht zwangsläufig notwendig möglich, jedoch einschränkend (zu Wettbewerb)	
Wärmeverbund	10%		3		
Risiken	50%	Einsprachen Anrainer Zirkuswiese	2	Einsprachen Anrainer Zirkuswiese + Margeläcker (Rasenspielfeld)	
Total Punkte gewichtet			(max. = 100Pkt.) 78		(max. = 100Pkt.)

Machbarkeitsstudie / Konzept Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese
aufgrund Masterplanung Schulrauminfrastruktur, Gemeinde Wettingen

Pkt.	Konzeptansatz / Variante 2a	Pkt.	Konzeptansatz / Variante 2b	Pkt.	Konzeptansatz / Variante 3	Pkt.
3.4	sehr gut	4.1	sehr gut	4.0	sehr gut	3.7
Ø3.3		Ø4.3		Ø4.3		Ø4.0
2	Neubau / hervorragend	5	Neubau / hervorragend	5	in Bestand / mässig + genügend	3
3	in Bestand / O. = gut	3	in Bestand / O. = gut	3	Neubau / hervorragend	5
5	hervorragend / Neubau	5	hervorragend / Neubau	5	hervorragend / Neubau	5
Ø5.0		Ø3.0		Ø4.0		Ø4.0
5	Distanzen gemäss SL 219523 möglich	3	Zentralisiert = hervorragend	5	Zentralisiert = hervorragend	5
5	Stützbündelung möglich	3	Stützbündelung möglich	5	Stützbündelung möglich	5
1	Werkzentrum für alle Stufen = längere Dist.	3	Werkzentrum für alle Stufen = längere Dist.	3	Werkzentrum für alle Stufen = längere Dist.	3
3	sehr gute Verteilung der SuS	5	mässige Verteilung	2	mässige Verteilung	2
3	Werkzentrum: möglich	4	Werkzentrum: möglich	4	PS: Clusterbildung bedingt möglich	3
4.8	hervorragend	4.5	sehr gut	4.2	sehr gut	4.3
4.8	CHF 117.1 Mio.	4.5	CHF 119.9 Mio.	4.2	CHF 119.4 Mio.	4.3
2.2	sehr gut	4.0	gut	2.6	sehr gut	4.0
Ø3.0		Ø4.0		Ø3.7		Ø3.3
5	in Best. Bereich abgetrennt	5	in Best. Bereich abgetrennt	5	separiert möglich in Bestand, da "nur"	4
3	auf best. Schulareal	3	auf best. Schulareal	3	Werkzentrum auf Ras. Anlage	3
3	auf Zirkuswiese	4	auf freigelegtem Rasenspielfeld	3	auf Zirkuswiese, eher knapp	3
1	2 Spielwiesen, jedoch 1 klein	4	1 Spielwiese (nur auf Zirkuswiese), peripher	1	auf Zirkuswiese, eher knapp	3
3.8	hervorragend	5.0	sehr gut	3.8	hervorragend	5.0
3	Ensemble wird erhalten	5	Ensemble wird erhalten	3	Ensemble wird erhalten	5
5	best. Spielwiese wird erhalten und Zirkuswiese wird entwickelt	5	best. Schulanlage wird "verdichtet" (Überbauung Rasenspielfeld)	5	best. Spielwiese wird erhalten und Zirkuswiese wird entwickelt	5
5	Bestand wird erhalten / umgebaut	5	Bestand wird erhalten / umgebaut	5	Bestand wird erhalten / umgebaut	5
3.4	gut	2.6	gut	2.6	gut	2.6
4	kleine Reserven vorhanden	3	kleine Reserven vorhanden	3	kleine Reserven vorhanden	3
1	nicht sinnvoll	1	nicht sinnvoll	1	nicht sinnvoll	1
3.5	sehr gut	4.0	sehr gut	3.5	sehr gut	4.0
3	zuerst Neubauten, dann Umbau	4	zuerst Neubauten, dann Umbau	3	zuerst Neubauten, dann Umbau	4
5	keine	5	keine	5	keine	5
3	wenn Neubau erstellt, dann zügeln, dann Umbau, anschliessend zurück	3	wenn Neubau erstellt, dann zügeln, dann Umbau, anschliessend zurück	3	wenn Neubau erstellt, dann zügeln, dann Umbau	3
2.8	gut	2.5	genügend	2.0	gut	2.5
Ø4.6		Ø3.0		Ø3.0		Ø3.0
5	Kirchengemeinde = zwingend notwendig	3	Kirchengemeinde = zwingend notwendig	3	Kirchengemeinde = zwingend notwendig	3
3	möglich, jedoch einschränkend (für Wettbewerb)	3	möglich, jedoch einschränkend (für Wettbewerb)	3	möglich, jedoch einschränkend (für Wettbewerb)	3
1	Einsprachen Anrainer Zirkuswiese	2	Einsprachen Anrainer Zirkuswiese + Margeläcker (Rasenspielfeld)	1	Einsprachen Anrainer Zirkuswiese	2
70	(max. = 100Pkt.)	79	(max. = 100Pkt.)	68	(max. = 100Pkt.)	76

9.3 Vergleich favorisierte Konzeptansätze 1a+2a+3 (gemäss Kap. 9.2)

Die favorisierten Konzeptansätze werden nachfolgend mit einer einfachen Vor-/ Nachteil-Betrachtung einander gegenübergestellt:

	Neubau Bez Konzeptansatz / Variante 1a	Neubau Bez und PS Konzeptansatz / Variante 2a	Neubau Bez und Sereal Konzeptansatz / Variante 3
Grobkostenschätzung ±25%			
nur Neubauten	CHF 82.0 Mio.	CHF 85.6 Mio.	CHF 84.0 Mio.
inkl. Sanierungen und Umbauten	CHF 111.2 Mio.	CHF 117.1 Mio.	CHF 119.4 Mio.
Stärken (+)	Grosses Potenzial Spielwiesen (Fläche)	PS-Neubau: Clusterform «massgeschneidert» umsetzbar Verteilung der SuS auf Gesamtschulanlage (PS peripher)	Sereal wäre "aufwärtskompatibel" (Lernlandschaften möglich) Oberstufenschulzentrum = Einheit
Schwächen (-)	PS in Bestand: An bestehende Strukturen «gebunden»		PS in Bestand: An bestehende Strukturen «gebunden» Dichtstress auf Zirkuswiese (?)
Fraglich (?)	Oberstufenschulzentrum: aufgrund räumlicher Distanz nur bedingt / Stufendurchmischung jedoch möglich	Oberstufenschulzentrum: aufgrund räumlicher Distanz nur bedingt / Stufendurchmischung jedoch möglich Werken für PS müsste dezentral sein	

9.4 Konsultativbefragung SchulleiterInnen und LehrerInnen-Vertretern

An der Besprechung der aktuell direkt betroffenen SchulleiterInnen vom 21.06.2023 sprachen sich spontan vier SchulleiterInnen für die Variante 1a und eine SchulleiterIn für die Variante 2a aus. Die Variante 1a ist aufgrund des Erhaltens der Grünfläche beliebt. In Diskussion war auch die Variante 2a aufgrund des Werkzentrums und dessen Synergieeffektes.

An der Besprechung mit LehrerInnen-Vertretern am 23.08.2023 war ebenfalls die Variante 1a favorisiert. Die Vorteile der anderen Varianten wurden jedoch auch erkannt.

	Neubau Bez Konzeptansatz / Variante 1a	Neubau Bez und PS Konzeptansatz / Variante 2a	Neubau Bez und Sereal Konzeptansatz / Variante 3
Fav. Ansatz für SchulleiterInnen	4	1	
Fav. Ansatz für LehrerInnen	7	0	0
Stärken	- Wege / Abläufe machbar - viel Aussenfläche - viele pädag. Möglichkeiten	- viel Aussenfläche - Werkzentrum möglich	- viel Aussenfläche - Neubau kompletter Zyklus 3 - Werkzentrum
Anmerkungen	- Stufendurchmischung möglich	- Werken PS müsste bei PS-SH sein - Stufendurchmischung möglich	- Stufendurchmischung möglich - Dichtstress auf Zirkuswiese (?) - Lernlandschaften auch (testweise) für Sereal

9.5 Fazit Landis AG

Aufgrund der Gegenüberstellung zeigt sich folgendes:

- Schulbetrieblich sind alle Konzeptansätze / Varianten vorstellbar und unterscheiden sich grundsätzlich in der Nutzungsdisposition des Bestands.
- Die Kosten sind prozentual gesehen nur minimal differierend (Differenz zwischen mind. CHF 111.2 Mio. (Konzeptansatz / Variante 1a) bis max. CHF 119.4 Mio. (Konzeptansatz / Variante 3) → Preisspanne CHF 8.2 Mio., resp. +7.4%
- Eine Überbauung des heutigen Rasenspielfelds sollte eher nicht weiterverfolgt werden (Konzeptansätze / Varianten 1b+2b). Vorallem die Lage und Anzahl der Rasenspielfelder auf der Gesamtanlage ist schlechter gegenüber den Varianten der Zirkuswiese.

Fazit

Aus Sicht der Landis AG sollte der Perimeter und die Rahmenbedingungen für die weitere Projektierung möglichst offen gelassen werden (keine Konzeptansatz-/ Variantenvorgabe / Nutzungsdisposition nicht vorgeben) und eine Gesamtarealbetrachtung erfolgen. So können die bestmöglichen Lösungsansätze durch die Planer entwickelt werden.

9.6 Stellungnahme Begleitkommission Masterplanung

9.6.1 Gesamtarealbetrachtung

Gemäss Sitzung vom 17.08.2023 unterstützt die Begleitkommission den Vorschlag, dass der Perimeter und die Rahmenbedingungen für die weitere Projektierung möglichst offen gelassen werden (keine Konzeptansatz-/ Variantenvorgabe / Nutzungsdisposition nicht vorgeben) und eine Gesamtarealbetrachtung erfolgen soll. So können die bestmöglichen Lösungsansätze durch die Planer entwickelt werden.

9.6.2 Optionen

Gemäss Sitzung vom 17.08.2023 empfiehlt die Begleitkommission, dass alle fünf Optionen weiterhin optional weiterverfolgt werden sollen:

- Mehrfläche Tagesschule Primar
- Mensa für Oberstufe (Sereal+Bez)
- Snoezelen- und Time-out-Raum Oberstufe
- Kunstrasen (anstelle Rasenspielfeld)
- Tiefgarage (anstelle oberirdische Parkplätze)

10 Weiteres Verfahren

Eine **Zusammenstellung möglicher Verfahrensvarianten** ist bereits der **Masterplanung Schulrauminfrastruktur** (Kapitel 21) zu entnehmen.

Bei der Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese handelt es sich zweifelsfrei um eine für die Gemeinde und das Quartier wichtige öffentliche Anlage, weshalb ein Konkurrenzverfahren erfolgen sollte.

10.1 Architekturwettbewerb / Studienauftrag

Planung

Diese Verfahren sind sehr detailliert über eine SIA Norm beschrieben und reglementiert. Grundsätzlich werden Architekturteams offen oder über eine Präqualifikation aufgefordert, ein Wettbewerbsprojekt für das zu planende Vorhaben auszuarbeiten. Hierfür werden sie entschädigt.

Es ist möglich den Wettbewerb* / den Studienauftrag** mehrstufig durchzuführen, so dass die Anzahl der möglichen Lösungsvarianten im Laufe des Verfahrens verringert wird.

- Definition «Wettbewerb»: Der Architekturwettbewerb bietet ein grosses Spektrum an Lösungsmöglichkeiten. Zur Gewährung der objektiven Beurteilung der Beiträge wird er ausschliesslich anonym durchgeführt. Für die meisten Aufgaben hat sich der einstufige Wettbewerb im offenen Verfahren bewährt, da er die grösste Vielfalt von Lösungsmöglichkeiten bietet und für die Bauherrschaft wirtschaftlich ist. (Quelle: sia.ch)

- ** Definition «Studienauftrag»: Der Architekturstudienauftrag eignet sich für Verfahren, bei denen ein **Dialog** zwischen den Beteiligten notwendig ist und bei denen die **Rahmenbedingungen flexibel** gehandhabt werden müssen. Bekannte Anwendungsgebiete sind Aufgaben, bei denen zuerst die Rahmenbedingungen geklärt werden müssen. (Quelle: sia.ch)

Nach Abschluss des Wettbewerbs / des Studienauftrags wird ein Planungskredit eingeholt, mit welchem in der Regel ein Bauprojekt mit Kostenvoranschlag erarbeitet wird.

Der Wettbewerb / der Studienauftrag ist für Ersatzneubauten sinnvoll, wo lösungsorientiert vorgegangen werden muss. Bei einer «Umnutzung im Bestand», wo auch leistungsorientiert gehandelt werden muss, ist ein Wettbewerb / Studienauftrag eher ungeeignet.

Vorteile dieses Verfahrens:

- Der Wettbewerb / Studienauftrag nach SIA stellt ein erprobtes Instrument dar, welches in Architekturkreisen gut verankert ist.
- Bei der Ausschreibung nach SIA kann durchaus auch ein gewisser „Prestigegewinn“ für die Bauherrschaft resultieren. Dies vor allem durch eine hochkarätige Jury und entsprechende Publikationen.

Nachteile dieses Verfahrens:

Durch die klare Vorgabe der Norm resultieren:

- Hohe Kosten durch externe Fachleute
- „Fremdbestimmung“ durch unabhängige Fachleute, welche in der Jury in der Mehrzahl sein müssen.
- Hohe Kosten durch die auszuschüttenden Entschädigungen
- Kostenunsicherheit der anstehenden Planungsaufwendungen. Die Honorare für die anstehende Planung werden jeweils im Kostentarif, als Funktion der zu erwartenden

Gebäudekosten „fixiert“. Das Durchführen und die Einhaltung eines Planungskredits werden hierdurch sehr erschwert.

- Es besteht kein Interesse daran die KV-Summe und / oder die Baukosten tief zu halten, da die Honorare an die Baukosten gekoppelt sind.
- Sehr zeitaufwändiges und teures Verfahren bis ein Baukredit eingeholt werden kann. Bei Ablehnung müssten grosse Summen an Planungsleistungen abgeschrieben werden.

Einige Nachteile können verhindert werden, falls der Wettbewerb oder der Studienauftrag nur «in Anlehnung» an die SIA-Norm durchgeführt wird.

Realisierung

Unabhängig davon, wie das Projekt erarbeitet worden ist, muss anschliessend entschieden werden, wie die Realisierung durchgeführt werden soll. Dies kann entweder im klassischen Modell mit einer Bauleitung durch den Architekten oder die Übergabe an einen Totalunternehmer erfolgen.

Ausführung unter Leitung Architekt

Vorteile dieses Verfahrens:

- Es entstehen keine Schnittstellen, da der Architekt, der das Projekt ausgearbeitet hat, auch die Realisierung plant und durchführt.

Nachteile dieses Verfahrens:

- Häufig sind Architekturbüros mehr auf den «Entwurf» spezialisiert. Hier können, beispielsweise durch den Beizug eines auf Bauführung spezialisierten Büros, trotzdem wieder Schnittstellen entstehen.
- Aufträge, die den Schwellenwert von CHF 300'000 im Bauhauptgewerbe oder CHF 150'000 im Baunebengewerbe überschreiten, müssen in öffentlichen Submissionsverfahren vergeben werden. Da doch ein erheblicher Teil der Arbeitsgattungen diesen Schwellenwert übersteigen wird (Baumeister, Elektriker, Sanitär, etc.), führt dies zu einem erheblichen administrativen und zeitlichen Aufwand für die Bauherrschaft.
- Die Aufträge sind dem „wirtschaftlich günstigsten Angebot“ zu erteilen. Abgebote zu Gunsten tieferer Kosten und lokaler Unternehmer können keine gemacht werden.
- Das Risiko von Kreditüberschreitungen liegt zu 100% bei der Bauherrschaft.
- Die Bauherrschaft hat diverse Vertragspartner, was die Planung und die Ausführung erheblich verkompliziert.

Ausführung mit Totalunternehmer (TU)

Für die Vergabe an einen Totalunternehmer muss nach dem Bauprojekt noch einmal ein Verfahren – eine sogenannte TU – Submission – durchgeführt werden. Diese ist kostenintensiv und benötigt zusätzlich rund ein $\frac{3}{4}$ Jahr.

Vorteile dieses Verfahrens:

- Nur noch ein Vertragspartner. Alle Vergaben erfolgen durch den TU ausserhalb der Submissionsgesetzgebung. Abgebote der lokalen / regionalen Unternehmer sind möglich.
- Das Risiko von Kreditüberschreitungen liegt beim TU.

Nachteile dieses Verfahrens:

- Es entstehen Schnittstellen durch die Übergabe des Projekts vom Architekten und seinen Fachplanern an den Totalunternehmer. Wer haftet bei Fehlern in der TU – Ausschreibung (siehe Fall Letzigrund)?
- Zusätzliche Kosten, um das Bauprojekt zu einer TU-Ausschreibung bringen zu können. Diese können je nach Planungstiefe sehr hoch werden.
- Zusätzlicher Zeitbedarf

Spezifische Einschätzung für Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese

Wenn die Gesamtanlage «Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese» betrachtet, entwickelt werden soll, ist ein Architekturwettbewerb / Studienauftrag ein zweckdienliches Verfahren. So kann bereits während dem Wettbewerb der Bestand in die Betrachtung einbezogen werden.

Bei einer derartigen Aufgabenstellung sollte aus Sicht der Landis AG der Fokus auf den Entwurf (der Gesamtschulanlage) gelegt werden, weshalb ein **Architekturwettbewerb / Studienauftrag** empfohlen wird.

Die Landis AG würde empfehlen einen Studienauftrag mit Zwischenbesprechung durchzuführen (nicht anonym; «Entwicklung» im Dialog mit Bauherrschaft).

10.2 Durchführen einer Gesamtleistungssubmission

10.2.1 Bauen durch die öffentliche Hand

Bei der Beschaffung von Bauten für die öffentliche Hand sind idealerweise verschiedene wichtige Rahmenbedingungen zu beachten:

- Die zu erstellenden Bauten haben möglichst gut die Anforderungen der Bauherrschaft zu erfüllen. Hierfür ist es sinnvoll, dass mehrere Planer die Aufgabenstellung studieren und Lösungsvorschläge einbringen.
- Die Bauten müssen termingerecht, in der geforderten Qualität und innerhalb des Baukredits – ohne Nachtragskredite - realisiert werden. Die Bauherrschaft soll möglichst kein finanzielles Risiko tragen müssen.
- Idealerweise soll ein einziger Ansprechpartner gegenüber der Behörde / Baukommission für die Einhaltung der Kosten, der Qualität sowie der Termine verantwortlich sein.
- Die Verfahren haben der Submissionsverordnung zu entsprechen. Vermieden werden soll aber, dass ein Projekt realisiert werden muss, welches zwar günstig ist, aber nicht den Anforderungen der Bestellerin entspricht. Das Verfahren soll lösungs- und zugleich leistungsorientiert sein.

10.2.2 Grundgedanke der Gesamtleistungssubmission

Als Folge dieser Rahmenbedingungen hat die Firma Landis AG das Verfahren der „Gesamtleistungsausschreibung“ für die Bedürfnisse der öffentlichen Hand weiterentwickelt. Es wird dabei ein zweistufiges Verfahren durchgeführt. In einem ersten Schritt (Präqualifikation) werden geeignete Anbieter ausgesucht, welche den Nachweis erbringen, die gewünschte Gesamtleistung (Planung + Bau) erfolgreich ausführen zu können.

Parallel zur Präqualifikationsphase werden die „materiellen Ausschreibungsunterlagen“ ausgearbeitet. Diese umfassen typischerweise das Raumprogramm, die Raumblätter und Fachplanerberichte sowie die Budgetpositionen und die bauherrenseitigen Zahlungen. Diese Unterlagen müssen aufzeigen, welche Vorgaben vom Gesamtleistungsanbieter zwingend zu beachten sind (z.B. Energiestandard, Erdbebensicherheit, Raumstandards, Umsetzung des Raumprogramms) und wo er Spielraum hat, um den Werkpreis optimieren zu können (funktionale Ausschreibung, architektonische Umsetzung des Vorhabens, etc.). Parallel dazu könnten

die „formellen Grundlagen“ (Ausschreibung, Werkvertrag, Eingabeformulare, usw.) bereitgestellt werden.

Anschliessend erarbeiten die Gesamtleistungsanbieter (GLA) ein den Vorgaben der Bauherrschaft entsprechendes verbindliches Angebot mit Kostendach für den Bau dieses Vorhabens. Dieses Verfahren erfolgt nicht anonym, sondern mit einer Zwischenbesprechung. So kann sichergestellt werden, dass möglichst alle GLA Projekte anbieten, welche den Anforderungen der Bauherrschaft entsprechen.

Entschädigungen

Die Höhe der Entschädigung muss fallweise festgelegt werden (siehe auch nachfolgende Ausführungen «BWA»). Dies da von den Anbietern je ein Vorprojekt sowie eine Werkpreisofferte mit Kostendach erwartet wird.

Ansprüche aus dem Gewinn der GLA - Submission

Die Gemeinde Wettingen erteilt auf Antrag des Submissionsausschusses dem Gewinner der Submission den Zuschlag. Nach Erteilen des Baukredits durch den Souverän erhält der Anbieter den Auftrag, das Siegerprojekt fertig zu planen und innerhalb der vereinbarten Frist schlüsselfertig zu erstellen. Die Planung verläuft natürlich in enger Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft. Wird kein Baukredit gesprochen, so bestehen keine weiteren Ansprüche des GLA.

Vorteile dieses Verfahrens:

- Schlankes, kostengünstiges und transparentes Verfahren, welches mit einer einzigen öffentlichen Ausschreibung zum Ziel führt.
- Verfahren, welches durch die Zwischenbesprechung Möglichkeiten zur Projektoptimierung bereits während dem Submissionsverfahren bietet (nicht anonym).
- Hohe Kostensicherheit für die Bauherrschaft in Planung und Bau, da ein Kostendach mit offener Abrechnung zur Anwendung kommt.
- Der Baukredit kann auf Grundlage eines Kostendachs des GLA's eingeholt werden.
- Der GLA ist über Bonus- / Malusregelungen daran interessiert, für das Bauwerk günstige Lösungen zu suchen und es termingerecht fertig zu stellen.
- Durch den GLA hat die Bauherrschaft nur noch einen Ansprechpartner und muss Vergaben an Subunternehmer nicht selber durchführen. Lokale / regionale Anbieter erhalten die Chance des letzten Abgebots.
- Das Kostenrisiko liegt beim GLA.

Nachteile dieses Verfahrens:

- Die Anforderungen an das Bauwerk müssen vor der Durchführung des Verfahrens klar festgelegt werden. Da dies noch ohne Projekt erfolgt, stellen sich hohe Anforderungen an die mit der Vorbereitung beauftragte Baukommission (Vorstellungsvermögen).
- Das Raumprogramm muss abschliessend vor der Ausschreibung definiert sein. Die Bauherrschaft muss klare Nutzungsvorstellungen haben. Nachträge, welche während des Baus erfolgen, sind mehrkostenrelevant.
- Für den allfälligen Umgang mit dem Bestand müssen Themen wie Statik (Erdbebenertüchtigung), Schadstoffe (Asbest- und PCB-Gutachten, Naphtalin, Radon), etc. vorgängig "definitiv" abgeklärt sein.

BWA

Die Firma Landis AG, Geroldswil, führt regelmässig funktionale Gesamtleistungsausschreibung für die öffentliche Hand durch. Gesucht werden dabei Gesamtleistungsanbieter (GLA), welche das Vorhaben planen und erstellen. Im Rahmen des Verfahrens erarbeiten diese gegen eine angemessene Entschädigung ein Vorprojekt sowie ein Kostendach für die Realisierung des Vorhabens.

Der subjektive Verein BWA (Beobachter für Wettbewerbe und Ausschreibungen) prüft regelmässig solche Ausschreibungen unaufgefordert und versieht diese grossmehrheitlich mit einem „roten Smiley“. Dies, da die Ausschreibung offensichtlich nicht seinen Massstäben entspricht.

Beim BWA handelt es sich um einen Verein welcher von den Branchenverbänden alimentiert wird. Das zeigt auch die entsprechende Homepage ganz klar. (<https://bwa-smile.ch/>)

Der SIA und die anderen Vereinsmitglieder haben als Standesvertreter naturgemäss nur bedingt die gleichen Interessen und Zielsetzung wie der Auftraggeber. Vor allem Themen wie „kostengünstige Verfahren“, „Vermeidung von Fremdbestimmung“, „Einbezug des Bauwerkspreises bei der Beurteilung von Architekturleistungen“ und „konzentrierte Verantwortung für Qualität, Kosten und Termine“ stehen teilweise im Widerspruch zu geltenden SIA Ordnungen und dem Selbstverständnis der Branche.

Per Definition geprüft wird durch BWA die Konformität mit den SIA Ordnungen und nicht etwa der Nutzen für die Bauherrschaft.

Spezifische Einschätzung für Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese

Wenn nur die Neubauten (exkl. Bestandesbauten) betrachtet und ausgeführt werden sollen und der Bestand separat betrachtet wird, ist eine Gesamtleistungssubmission ein zweckdienliches Verfahren. Sobald jedoch der Bestand in die Gesamtüberlegungen eingebracht werden soll (keine Vorgabe des Raumprogramms / der Umsetzung im Bestand), ist dieses Verfahren weniger sinnvoll. Da das Vorhaben umfassend ist und die Betrachtung / Projektentwicklung aus Sicht der Landis AG inklusive des Bestandes erfolgen sollte (Berücksichtigung Bauablauf / Gesamtprojekt (keine Schnittstelle Bestand / Neubau), Reduktion Provisorien, Umbau des Bestands, etc.) ist eine Gesamtleistungssubmission nicht zu empfehlen.

10.3 Ablauf des Verfahrens

Ablauf mit Wettbewerb / Studienauftrag

Bei der Durchführung eines **Architekturwettbewerbs / Studienauftrags** sind – unabhängig davon, ob er nach SIA oder modifiziert durchgeführt wird – sieben Hauptprozessschritte zu durchlaufen:

- Einholen eines Planungskredits für das Wettbewerbs-/ Studienauftragsverfahren bei Einwohnerrat
- Erarbeitung der Wettbewerbsunterlagen
- Präqualifikation der Planerteams („Architekten und Landschaftsarch.“ oder „Generalplaner“ (GP)
 - Die Landis AG würde Generalplaner empfehlen, da so bereits die Fachplaner bestimmt sind und keine separaten Submissionen erfolgen müssen. Zudem ist mit einem GP nur ein Vertragspartner für die Gemeinde vorhanden.)
- Durchführung des Architekturwettbewerbs / Studienauftrags
- Einholen des Planungskredits an Urne (<4.0 Mio. bei Einwohnerrat)
- Nach erfolgter Erarbeitung des Projekts mit Kostenvoranschlag Einholen des Baukredits
- Ausführungsplanung und Ausführung

Ablauf mit Gesamtleistungsausschreibung

In einem Hauptprozess werden bei der **Gesamtleistungsausschreibung** die Schritte „Suche des geeigneten Planers“, „Erteilung des Planungs- und Baukredits“ sowie "Vergabe der Bauarbeiten" in einem sehr frühen Zeitpunkt zusammengefasst:

- Einholen eines Planungskredits für das Gesamleistungsverfahren bei Einwohnerrat
- Erarbeitung der Ausschreibungsunterlagen
- Präqualifikation des Gesamtleistungsanbieters (Team aus Architekten, Planern, Anbieter Bauleistung)
- Durchführung der Gesamleistungssubmission
- Einholen des Baukredits (inkl. Anteil Planung) an Urne
- Ausführungsplanung und Ausführung

10.4 Gegenüberstellung Verfahren

	Wettbewerb / Studienauftrag	Gesamtleistungssubmission
Kosten bis Baukredit		
Variante "nur Neubauten"	ca. Mio. CHF 4.74	ca. Mio. CHF 1.17
Variante "Total inkl. Sanierungen"	ca. Mio. CHF 6.87	nicht sinnvoll
Grundlage für Baukredit	KV (+/- 10%)	Kostendach
Ablauf		
Wettbewerbskredit	25.01.2024	25.01.2024
Projektierungskredit	ca. 30.11.2025	nicht notwendig
Baukredit	ca. 28.11.2027	ca. 14.06.2026
Abschluss Neubau(ten)	ca. Sommer 2030	ca. Ende 2029
Abschluss Umbauten	ca. Sommer 2031	ca. Ende 2030
Vorteile	<p>Wettbewerb / Studienauftrag nach SIA erprobtes Instrument, welches in Architekturkreisen gut verankert ist.</p> <p>allfälliger „Prestigegewinn“ für die Bauherrschaft. Dies vor allem durch eine hochkarätige Jury und entsprechende Publikationen.</p> <p>"Weiterentwicklung" des Projekts möglich</p>	<p>Schlankes, kostengünstiges und transparentes Verfahren, welches mit einer einzigen öffentlichen Ausschreibung zum Ziel (Baukredit) führt.</p> <p>Verfahren, welches durch die Zwischenbesprechung Möglichkeiten zur Projektoptimierung bereits während dem Submissionsverfahren bietet (nicht anonym).</p> <p>Hohe Kostensicherheit für die Bauherrschaft in Planung und Bau, da ein Kostendach mit offener Abrechnung zur Anwendung kommt. (Grundlage für Baukredit)</p> <p>Der GLA ist über Bonus- / Malusregelungen daran interessiert, für das Bauwerk günstige Lösungen zu suchen und es termingerecht fertig zu stellen.</p> <p>Durch den GLA hat die Bauherrschaft nur noch einen Ansprechpartner und muss Vergaben an Subunternehmer nicht selber durchführen. Lokale / regionale Anbieter erhalten die Chance des letzten Abgebots.</p> <p>Das (hauptsächliche) Kostenrisiko liegt beim GLA.</p>
Nachteile	<p>„Fremdbestimmung“ durch unabhängige Fachleute, welche in der Jury in der Mehrzahl sein müssen. (kann verhindert werden, falls der Wettbewerb oder der Studienauftrag nur «in Anlehnung» an die SIA-Norm durchgeführt wird)</p> <p>Kostenunsicherheit der anstehenden Planungsaufwendungen. Die Honorare für die anstehende Planung werden jeweils im Kostentarif, als Funktion der zu erwartenden Gebäudekosten „fixiert“.</p> <p>Es besteht nicht zwingend ein Interesse daran die KV-Summe und / oder die Baukosten tief zu halten, da die Honorare an die Baukosten gekoppelt sind.</p> <p>Sehr zeitaufwändiges und teures Verfahren bis ein Baukredit eingeholt werden kann. Bei Ablehnung des Baukredits müssten grosse Summen an Planungsleistungen abgeschrieben werden.</p>	<p>Die Anforderungen an das Bauwerk müssen vor der Durchführung des Verfahrens klar festgelegt werden. Da dies noch ohne Projekt erfolgt, stellen sich hohe Anforderungen an die mit der Vorbereitung beauftragte Baukommission (Vorstellungsvermögen).</p> <p>Das Raumprogramm muss abschliessend vor der Ausschreibung definiert sein. Die Bauherrschaft muss klare Nutzungsvorstellungen haben. Nachträge, welche während des Baus erfolgen, sind mehrkostenrelevant.</p> <p>Für den allfälligen Umgang mit dem Bestand müssen Themen wie Statik (Erdbebenertüchtigung), Schadstoffe (Asbest- und PCB-Gutachten, Naphtalin, Radon), etc. vorgängig "definitiv" abgeklärt sein. Bei der "Total inkl. Sanierungen" ist dies prekär aufgrund der Umbau- und Sanierungsthemen.</p> <p>BWA ("Beobachter für Wettbewerbe und Ausschreibungen") steht der Gesamtleistungssubmission kritisch gegenüber (alimentiert von SIA).</p>
Möglichkeit / Chance	TU-Submission für Kostensicherheit	

10.5 Kosten Studienauftrag

Die Gesamtkosten für den Kredit für die Durchführung eines Studienauftrags (in Anlehnung an die SIA Ordnung 143 mit Zwischenbesprechungen) belaufen sich auf

Studienauftrag Gesamtareal (inkl. Bestand) für Generalplaner CHF 1'370'000 inkl. MwSt.

Die Details sind dem Anhang K zu entnehmen.

Betreffend der Entschädigung der Teilnehmenden Generalplaner ist eine Gesamtsumme von CHF 700'000 inkl. MwSt. im Kredit enthalten. Unter anderem aus diesem Grund darum empfiehlt die Landis AG das Verfahren nicht nach der SIA-Ordnung 143 durchzuführen, da die vorgeschlagene Entschädigung (wesentlich) tiefer ist als die SIA vorgibt (Entschädigung entspricht der Summe eines Wettbewerbs nach SIA).

Die Landis AG ist überzeugt davon, dass diese Gesamtsumme, vorallem auch im Hinblick auf die grossen Siegchancen und dem damit einhergehenden grossen Folgeauftrag Ansporn genug ist, dass sich ausgezeichnete Architekturbüros / Landschaftsarchitekten und Fachplaner (Generalplaner) melden, um sich an dem Verfahren zu beteiligen.

10.6 Empfehlung Landis AG

Durchführung eines Studienauftrags (in Anlehnung an die SIA Ordnung 143 mit Zwischenbesprechungen) über das Gesamtareal (inkl. Bestand) für Generalplaner.

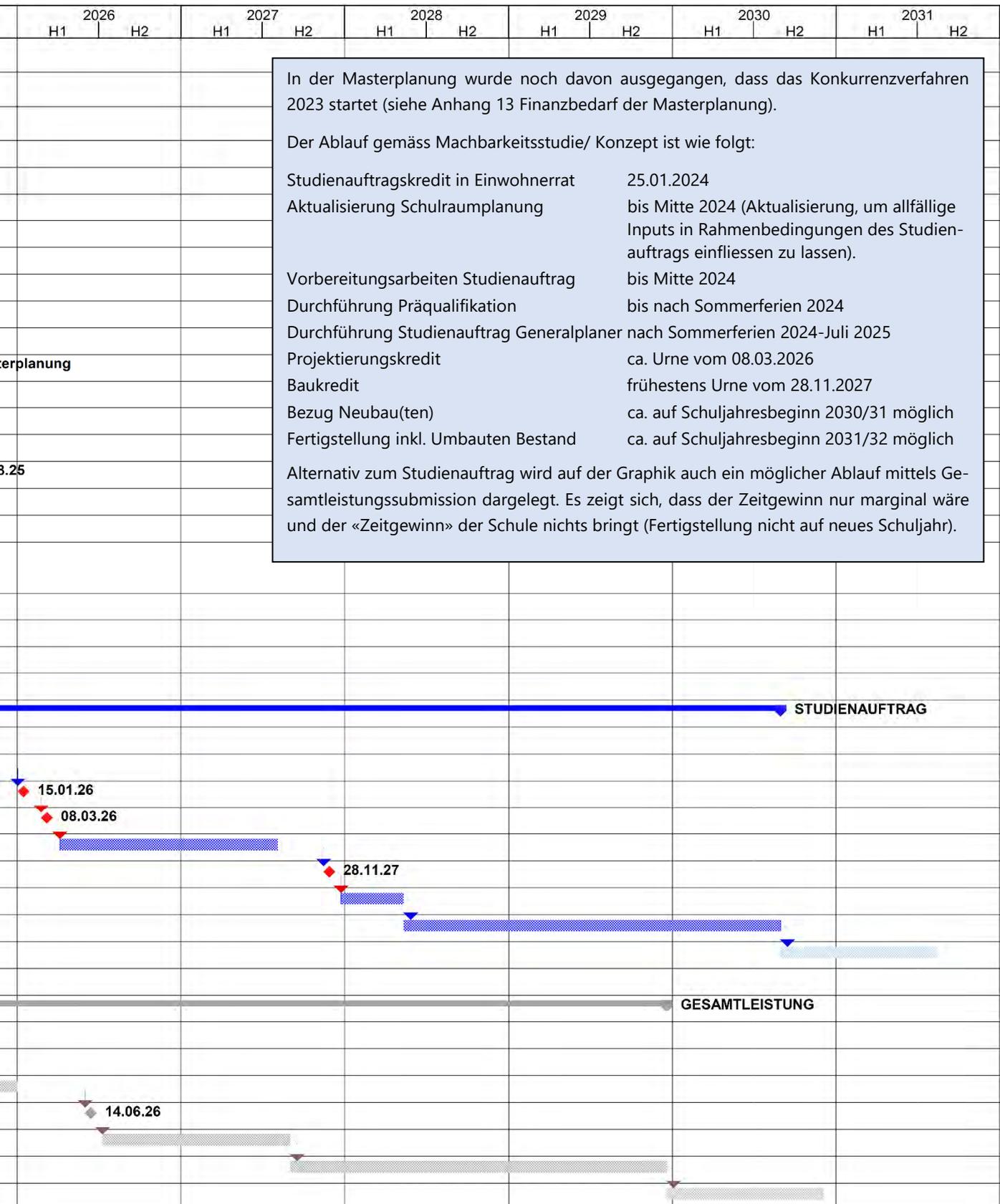
10.7 Stellungnahme Begleitkommission Masterplanung

Gemäss Sitzung vom 17.08.2023 unterstützt die Begleitkommission den Verfahrensvorschlag.

11 Ablauf

Nr.	Vorgangname	2023		2024		2025	
		H1	H2	H1	H2	H1	H2
1	Projektstart Machbarkeitsstudie	♦ 13.02.23					
2	Projektdefinition	▼ Projektdefinition					
7	Machbarkeitsstudie	▼ Machbarkeitsstudie					
12	Verfahren	▼ Verfahren					
15	Bericht	▼ Bericht					
18	Sitzungen	■					
23	Machbarkeitsstudie + Studienauftragskredit in Gemeinderat			♦ 30.11.23			
24							
25	Thematik Land (Kirchgemeinde, weitere)	■					
26	ev. Umzonung W3 zu Zone OeBA (ev. Risiko)			■			
27							
28	Masterplanung	■		■		■	
29	Sitzung Begleitkommission (Vorgehen Machbarkeitsstudie)	♦ 27.04.23					
30	Sitzung Begleitkommission (Machbarkeitsstudienbericht)		♦ 17.08.23				
31	Sitzung Begleitkommission (Info Studienauftrag / vor Versand)				♦ 24.05.24		
32	Sitzung Begleitkommission (Info Studienauftrag / nach Abschluss)						♦ 15.08.25
33							
34	Politischer Prozess						
35	STUDIENAUFTRAGSKREDIT Einwohnerrat (GRUNDSATZENTSCHEID)			♦ 25.01.24			
36							
37	Schulraumplanung			▼ Schulraumplanung			
38	Aktualisierung			■			
39							
40	STUDIENAUFTRAG			▼			
41	Vorbereitungsarbeiten Studienauftrag			■			
42	Studienauftragsphase			■			
43	PROJEKTIERUNGSKREDIT in Einwohnerrat						
44	PROJEKTIERUNGSKREDIT an Urne (>4.0 Mio.)						
45	Vor- und Baukredit						
46	BAUKREDIT URNE						
47	Bewilligungsphase						
48	Bauphase Neubau(ten)						
49	Umbau und Sanierung						
50							
51	GESAMTLEISTUNG			■		■	
52	Vorbereitungsarbeiten Gesamtleistungssubmission			■			
53	Durchführung Gesamtleistungssubmission			■			
54	allfällige Optimierung vor Einholen Baukredit						
55	BAUKREDIT URNE						
56	Projektierung inkl. Bewilligungsphase						
57	Bauphase Neubau(ten)						
58	Umbau und Sanierung						

Machbarkeitsstudie / Konzept Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese
 aufgrund Masterplanung Schulrauminfrastruktur, Gemeinde Wettingen



Prozess Studienauftrag

Die Landis AG schlägt vor einen Studienauftrag in Anlehnung an die SIA Ordnung 143 mit Zwischenbesprechungen durchzuführen. Gesucht werden Generalplaner, welche die durch die Bauherrschaft und den Fachplanern gemachten Vorgaben in ein allfälliges Projekt umsetzen müssen. Dabei wird folgendes Vorgehen vorgeschlagen:

- Bereitstellen der Grundlagen
- Definition des Raumprogramms sowie der Nutzungsbeziehungen und Rahmenbedingungen sowie des Perimeters
- Ausarbeitung von Haustechnikkonzepten / Vorgaben
- Erstellen der Präqualifikationsunterlagen und Durchführung des Präqualifikationsverfahrens. Präqualifiziert werden sollen 7 Teams (ev. Nachwuchsbüro, zu definieren).
- Erstellen der Studienunterlagen bestehend aus:
 - Studienprogramm mit Pflichtenheft für beide Stufen
 - Eingabeformular für beide Stufen
 - Grundlagenordner
- Abgleichen des Programms mit der Bauherrschaft und dem Beurteilungsgremium (inkl. Abgleich mit «Aktualisierung Schulraumplanung»).

Durchführung des Studienauftrags. Folgender Ablauf ist dabei vorgesehen:

- In einer ersten Stufe arbeiten diese Büros eine Projektidee aus. Mit dieser zeigen Sie auf, wie sie die gestellte Aufgabe angehen möchten.
- Anschliessend wird eine Zwischenbesprechung durchgeführt mit dem Ziel, allfällige Korrekturen anbringen zu können.
- Die drei bis vier Projektideen mit dem grössten Potential werden zur zweiten Stufe zugelassen.
- Weiterbearbeitung der Projektideen unter Berücksichtigung der Zwischenbesprechungen in ‚vertiefte Projektvorschläge‘.
- Jurieren der ‚vertieften Projektvorschläge‘. Empfehlung für Weiterbearbeitung durch das Beurteilungsgremium. Aus der Jurierung werden Empfehlungen für die Überarbeitung des „vertieften Projektvorschlags“ resultieren.

Zusätzlich zur Fachjury wird ein Kostenplaner sowie ein Nachhaltigkeitsprüfer beigezogen. Diese werden sicherstellen, dass finanzielle Risiken von Projekten frühzeitig erkannt werden können. Vorgesehen ist, den Sieger dieses Verfahrens anschliessend mit der Weiterbearbeitung des Projekts zu beauftragen. Vorbehalten wird, dass das Vorhaben nach der Erlangung der Baubewilligung auch einem Total- oder Generalunternehmer übergeben werden kann. Der Sieger des Verfahrens würde dannzumal mit der Ausführungsplanung sowie der gestalterischen Leitung beauftragt.

In der weitergehenden Planung zu berücksichtigen

Für die weitergehende Planung / für einen Studienauftrag sind voraussichtlich folgende Grundlagen erforderlich (nicht abschliessend):

- Definition des Perimeters (allfälliger Landkauf / Umzonung)
→ bestimmend für Start Studienauftrag / resp. Risiko
Die Strassenlinie ist bis Kat.-Nr. 5387 bestehend. Dementsprechend ist die Erschliessung der Parzellen Kat.-Nr. 5387 + 5386 sicherzustellen, falls diese nicht im Perimeter (Landkauf + Umzonung) enthalten sind.
- Geologische Untersuchungen inkl. Altlastengutachten (Baugrund)
- Pflichtenheft Fachplaner (HLKSE)
- Definition Abgrenzung Sanierungsumfang Bestand
- Kanalisationsaufnahmen (Instandsetzung Grundleitungen)
- Abklären der Anliegen / Forderungen bezüglich behindertengerechtem Bauen
- Digitalisierung Gebäudepläne, soweit notwendig
- Lärmgutachten
- Brandschutz
- Energetische Vorgaben
- Definition Veloparkplatzsituation für Lehrpersonen und SchülerInnen
- Definition Parkplatzbedarf (ober- oder unterirdisch)
- Definition Spielplätze / Umgebung
- Vertiefte Abklärungen Bauinventar Kanton Aargau / Einbezug Denkmalpflege
- Ev. Mobilitätskonzept (ab 50 PP)
- Definition Rahmenbedingungen Wärmeverbund

Viele dieser Grundlagen sind für den Bau kostenrelevant und könnten massgeblichen Einfluss auf die Höhe des Baukredits resp. der Entwicklung der Baukosten haben.

Bei der Planung sind folgende Dokumente zu berücksichtigen:

- Masterplanung Schulrauminfrastruktur, 08.09.2022
- Jeweiliger / entsprechender aktueller "Bericht Schulraumplanung" (derzeit: Monitoring Schulraumplanung 2021, 15.04.2021)

12 Schlussfolgerung/ Empfehlung weiteres Verfahren

Zwingend sind die bestehenden Bauten mit einer möglichst sinnvollen Nutzungsdisposition zu verorten, um eine wirtschaftliche und nachhaltige Lösung zu erreichen. Um die bestehenden Bauten betrieblich möglichst optimal für die heutigen und künftigen Bedürfnisse (z.B. Gruppenräume bei Klassenzimmern; Clusterbildung, etc.) nutzen zu können, sind oftmals Umnutzungen und Umbauten im Bestand notwendig.

Für die Schule ist die Schaffung von neuem Schulraum für die Bezirksschule (Lernateliers) prioritär und für die Primarschule (Cluster) sekundär. Am ehesten im Bestand zu verorten ist aus Sicht der Schule die Sereal (mit betrieblichen Optimierungen).

Daher wurden verschiedene Konzeptansätze / Varianten ausgearbeitet und miteinander verglichen:

- Konzeptansatz / Variante 1a «Neubau Bez»
- Konzeptansatz / Variante 1b «Neubau Bez auf Rasenspielfeld»
- Konzeptansatz / Variante 2a «Neubau Bez und PS»
- Konzeptansatz / Variante 2b «Neubau Bez auf Rasenspielfeld + PS»
- Konzeptansatz / Variante 3 «Neubau Bez und Sereal»

Die Gegenüberstellung hat folgendes aufgezeigt:

- Schulbetrieblich sind alle Konzeptansätze / Varianten vorstellbar und unterscheiden sich grundsätzlich in der Nutzungsdisposition des Bestands.
- Die Kosten sind prozentual gesehen nur minimal differierend (Differenz zwischen mind. CHF 111.2 Mio. (Konzeptansatz / Variante 1a) bis max. CHF 119.4 Mio. (Konzeptansatz / Variante 3) → Preisspanne CHF 8.2 Mio., resp. +7.4%
- Eine Überbauung des heutigen Rasenspielfelds sollte eher nicht weiterverfolgt werden (Konzeptansatz / Varianten 1b+2b). Vorallem die Lage und Anzahl der Rasenspielfelder auf der Gesamtanlage ist schlechter gegenüber den Varianten der Zirkuswiese.

Der Perimeter und die Rahmenbedingungen für die weitere Projektierung sollen möglichst offen gelassen werden (keine Konzeptansatz-/ Variantenvorgabe; Nutzungsdisposition nicht vorgeben) und eine Gesamtarealbetrachtung erfolgen. So können die bestmöglichen Lösungsansätze durch die Planer entwickelt werden.

Im Rahmen der Erarbeitung der Konzeptansätze / Varianten wurden Optionen definiert. Die Begleitkommission empfiehlt, dass folgende Optionen weiterhin «optional» weiterverfolgt werden sollen:

- Mehrfläche Tagesschule Primar
- Mensa für Oberstufe (Sereal+Bez)
- Snoezelen- und Time-out-Raum Oberstufe
- Kunstrasen (anstelle Rasenspielfeld)
- Tiefgarage (anstelle oberirdische Parkplätze)

Die Landis AG würde empfehlen einen Studienauftrag mit Zwischenbesprechung durchzuführen (nicht anonym; «Entwicklung» im Dialog mit Bauherrschaft).

Die Gesamtkosten für den Kredit für die Durchführung eines Studienauftrags (in Anlehnung an die SIA Ordnung 143 mit Zwischenbesprechungen) über das Gesamtareal (inkl. Bestand; Umnutzungen im Bestand werden freigegeben) für Generalplaner belaufen sich auf:

Studienauftrag Gesamtareal (inkl. Bestand) für Generealplaner: CHF 1'370'000 inkl. MwSt.

Geroldswil, 11.09.2023, rev. 07.12.2023

Landis AG



Thomas Bröcker

Geschäftsführer



Serge Butler

Projektleiter

Anhang A: Raumprogramm (Masterplanung)

Neubau PS

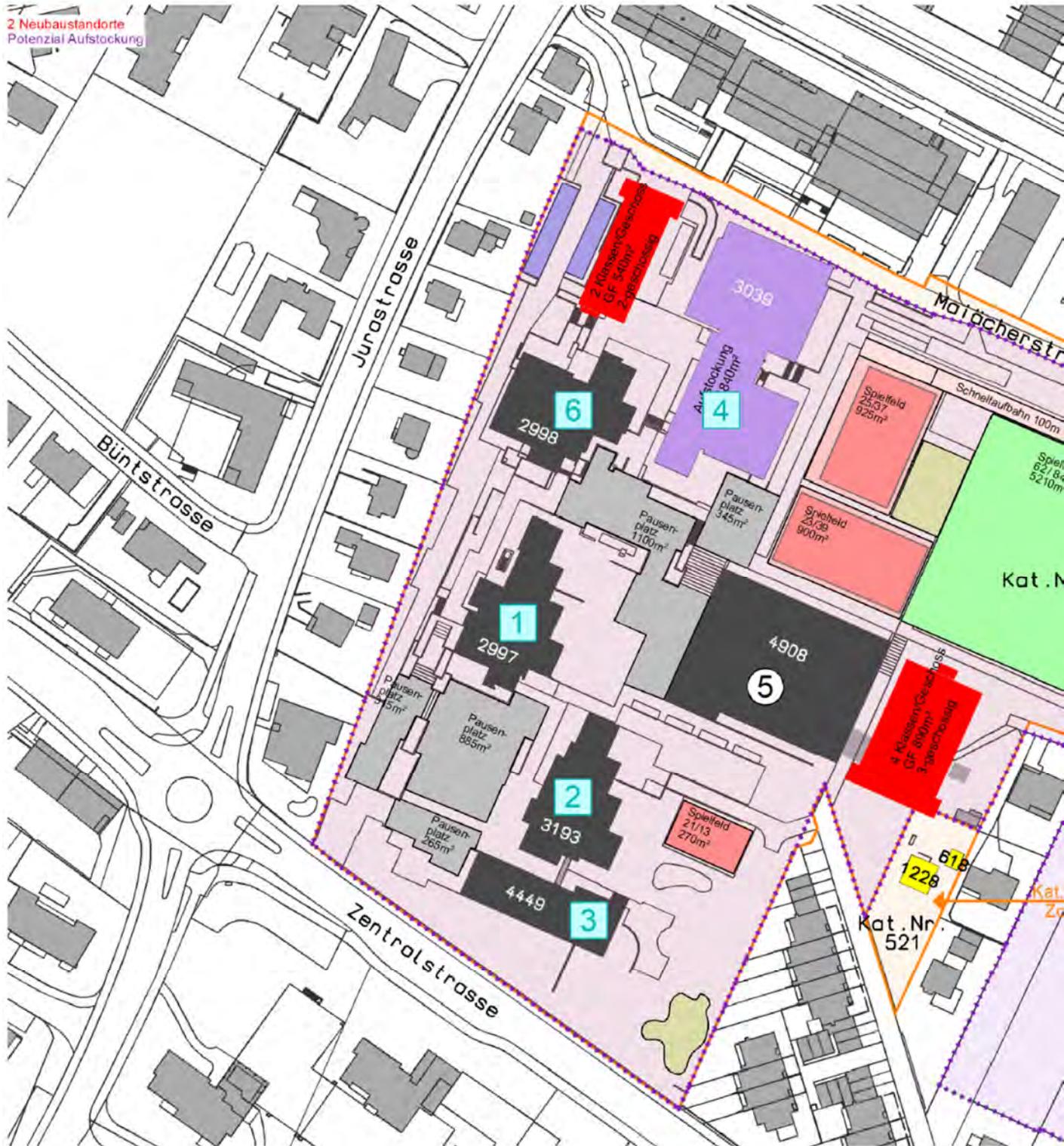
Horizont: 2040

Neubau Oberstufe auf Margeläcker+

Legende	
Überschuss	
x	i.o.
x	Defizit

Funktion	SOLL		IST	Gesamttotal		Betrachtung IST-SOLL			räumliche Abweich. in [m ²]					Kommentar / Mängel / Defizit	
	Maßgeb. Einheiten	Σ Raumfläche (m ²)		Σ Raumfläche (m ²)	Σ Raumfläche (m ²)	Anzahl	Σ Raumfläche (m ²)	Σ Raumfläche (m ²)	räumliche Abweich. in [m ²]						
									Hauptfl.	Nebenfl.	Türschle.	Kleingebäude	Aussenraum		
A1a Klassenzimmer Bes															
A1b Klassenzimmer Spezial															
A1c Klassenzimmer Primar	12	864	72												
A1d Ausgleichszimmer	1	72	72												
A1e Nichtklassenzimmer															
A1f Klassenzimmer															
A1g Kleinzimmer															
A1h Fachlehrerzimmer															
A2 Lernlandschaft															
A3 Nebenraum															
B1a Gruppenraum (18m ²) Bes															
B1b Gruppenraum (18m ²) Spezial															
B1c Gruppenraum (18m ²) Primar	12	216	18												
B2a Gruppenraum (18m ²) Bes															
B2b Gruppenraum (18m ²) Spezial															
B3 Gruppenraum (18m ²) Primar															
B4 Psychomotoriktherapieraum	1	36	36												
nA1.1 TG - Festraum	1	72	72												
nA1.2 TG - Festraum Lager															
nA1.3 TG - Gestaltungsraum															
nA1.4 TG - Gestaltungsraum Lager															
nA1.5 TG - Werkraum															
nA1.6 TG - Werkraum Lager															
nA1.7 TG - Maschinenraum Holz															
nA1.8 TG - Maschinenraum Metall															
nA1.9 HT - Natur und Technik															
C1 Handarbeit	2	144	72												
C2 Materialraum Ha	2	36	18												
D1 Werkst.	1	72	72												
D2 Materialraum We. incl. Vorbereitung	1	18	18												
E1 Werkst. Holz															
F1 Material- Maschinenraum Wehro															
F2 Material- Maschinenraum Wehro															
G1 Kombiwerk / Zeichnen / Gestalten															
G2 Material- Gestaltungsraum KGW															
K Naturkunde															
K2 Nebenräume zu Naturkunde															
L Informations- / Konzeptions- / Medienraum															
M Schulische mit Vor- und Pflanzraum															
M1 Theatersaal Schulische															
M2 Nebenräume zu Schulische															
P1 Mehrzweck / Singaal	1	144	144												
P1a Nebenräume zu Mehrzweck- / Singaal															
P2 Aufenthalts-/Blockzelenraum															
Q Nebenfl. / Mediothek															
R1 Lehrpersonenbereich (Lehrerzimmer)															
R2 Schulleitungsbüro	1	30	30												
R3 Arbeitsplätze (Lehrerzubereitung)															
S Archiv- Material- und Lageräume															
T1 Klassenraum innen oder aussen gedeckt															
T2 Außenfläche aussen		864													
U WC Mädchen / Kle. Kinder															
V1 Turnhalle	1	541	416												
V2 Turnlehrer- / Sanitätszimmer	1	15	15												
V3 Garderobe / Dusche	2	160	80												
V4 Garderobe innen	1	80	80												
V5 Garderobe aussen	1	25	25												
Z1 Allwetterplatz															
Z2 Zessenspielplatz		1800													
01 Wohnung (Hauswart)															
02-1a Lagerstruktur Primar															
02-1b Lagerstrukturen Primar		130													
02-1c Lagerstrukturen Klei															
02a Lagerstrukturen Büro	1	15	15												
02b-1 Mittagstisch Primar		130													
02b-2 Mittagstisch Klei															
02c Mittagstisch Küche	1	25	25												
02d Lagerstrukturen Funktionsfläche															
03 Schulsozialarbeit (SSA)	1	36	36												
04 Informations PC	1	72	72												
05 Sprachen-Zimmer (Englisch / Französisch)	1	72	72												
06 Musikzimmer / Singaal															
07 Musikschule / Musikschule															
08 Sonderpäd. Unterricht (P/DAZ)	1	36	36												
09 Logopädie	1	36	36												
T0 Sitzungszimmer															
T0a Nebenraum															
T1 Nebenfl.															
T2 Werkst. Holz + Metall Berufsschule															
T3 Nebenfl.															
T4 Büro Informatic															
T5 Lagerstruktur / Leerstehende Räumlichkeiten															
T6 Fachzimmer MuB und Rhythmik	1	72	72												
Ex1 Kinder- / Mediothek															
Ex2 Lese															
Ex3 Schulische Heilpädagogik (SHP)															
Ex4 Lese															
Ex5 Oberstufebereich															
Ex6 Büro Informatic															
Ex7 Rhythmisches Gestalten															
Ex8 Nebenraum BG															
Ex9 Fotoraum															
Ex10 Schutzraum															
Ex11 Nebenraum															
Ex12 Wundbad															
Ex13 Arbeitsplatz Kinder															
Ex14 Nebenraum															
Ex15 Kleinkinder															
Ex16 Intern															
Ex17 WC-Laborkanonen															
Ex18 Kinderheim															
Ex19 Büro Schulverwaltung															
Ex20 Dispositiv															
Ex21 Kinderheim															
Ex22 Einsteig															
Ex23 Mathematik															
Ex24 Material															
Ex25 St. Musikschule															
Ex26 Oberstufebereich Musikschule															
Ex27 Lagerstruktur Musikschule															
Klga1 Klassenzimmer Klei															
Klga2 Gruppenraum Klei															
Klga3 Lehrpersonenbereich Klei															
Klga4 Nebenraum Klei															
Klga5 Klei-Kleiner Einzelraum Klei															
Klga6 Garderoben Klei															
Klga7 WC Klei Klei															
Klga8 Putzraum Klei															
Klga9 Aussenputzraum Klei															
HW1 Werkst. Hauswart															

Anhang B: Potenzielle Margeläcker (Masterplanung)





Schulhaus Margeläcker
 Schuljahr 20/21:
 PS 1 - 4:
 12 Klassen
 1 EK
 SEREAL:
 6 Klassen Realschule
 9 Klassen Sekundarschule
 3 Kleinklassen Oberstufe



SEREAL

1 Schulhaus 1 (E5) (BJ 1964)

Primarschule

2 Schulhaus 2 (E5) (BJ 1969)

Primarschule & SEREAL

3 Schulhaus 3 (E5) (BJ 2000)

4 Schulhaus 4/Turnhallentrakt(E5) (BJ 1966)

5 Turnhalle (BJ 2017)

6 Spezialtrakt (E5)

Grundstück Kat.Nr. 2708 / 41'098m²

MST: 1:1500



LEGENDE

- Neubau / Erweiterung
- Potenzieller Rückbau oder Sanierung
- Aufstockung
- Allfälliges Potenzial Fremdgrundstück
- Bestand
- Spielwiese/Rasenspielfeld
- Allwetterplatz
- Hartplatz, Schnelllauf / Sand-, Spielplatz
- Pausenfläche
- Parkplatz Auto
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Kommunales Schutzobjekt (S)
- Inventarisiertes Objekt (I)
- Kommunales Schutzobjekt-Ensemble (E)
- Inventarisiertes Objekt-Ensemble (I)

Anhang C: Raumprogramm Machbarkeitsstudie / Konzept

Funktion	SOLL Sereal		SOLL PS		SOLL Bezirksschule		SOLL Mangeläcker+ inkl. Zirkuswiese		Kommentar
	Massgebl. Einheiten	∑ Raumfläche [m²]	Massgebl. Einheiten	∑ Raumfläche [m²]	Massgebl. Einheiten	∑ Raumfläche [m²]	Massgebl. Einheiten	∑ Raumfläche [m²]	
A1a Klassenzimmer Bez									
A1b Klassenzimmer Sereal	19	1368					19	1368	
A1c Klassenzimmer Primar	3	216	12	864			12	864	
A1d Ausgleichszimmer	2	144	1	72			6	432	
A1e Kleinklassenzimmer							2	144	
A1f EK Klassenzimmer									
A1g Kik-Zimmer									
A1h Fachlehrerzimmer									
A2 Lernatelier									
A3 Inputraum									
B1a Kleingruppenzimmer (18m2) Bez									
B1b Gruppenraum (18m2) Sereal	24	432	13	234			24	432	
B1c Gruppenraum (18m2) Primar							13	234	
B2a Grossgruppenraum (36m2) Bez									
B2b Grossgruppenraum (36m2) Sereal									
B2c Grossgruppenraum (36m2) Primar									
B3 Therapieraum PS			1	36			1	36	
B4 Psychomotoriktherapieraum			0				0		
nA1L1 TTG - Textilaum							2	170	
nA1L2 TTG - Textilaum Lager							2	40	
nA1L3 TTG - Gestaltungsraum							2	170	
nA1L4 TTG - Gestaltungsraum Lager							2	40	
nA1L5 TTG - Werkraum							2	170	
nA1L6 TTG - Werkraum Lager							2	40	
nA1L7 TTG - Maschinenraum Holz							2	80	
nA1L8 TTG - Maschinenraum Metall							2	80	
nA1L9 NT - Natur und Technik							3	255	
C1 Textiles Gestalten (TG)	2	170	2	144			4	314	
C2 Materialraum TG	2	36	2	36			4	72	
D1 Werken			1	72			1	72	
D2 Materialraum We, incl. Vorbereitung			1	18			1	18	
E1 Werkstatt Holz	1	72					1	72	
E2 Material- Maschinenraum WeHo	1	18					1	18	
F1 Werkstatt Metall	1	72					1	72	
F2 Material- Maschinenraum WeMe	1	18					1	18	
G1 Kombiwerk/Zeichnen+Gestalten	1	108					2	216	
G2 Material- Geräteum KoWe	1	20					2	40	
K Natur und Technik (NT)	3	324					3	324	
K2 Nebenräume zu NT									
L Informatik / Sprachlabor / Medienraum									
M Schuküche inkl. Vorrats- und Putzraum	2	216					3	324	
M1 Theorieraum Schuküche	2	144					3	216	
M2 Nebenräume zu Schuküche									
P1 Mehrzweck-/ Singaal	1	144	1	144			3	432	
P1a Aula									
P2 A ufenthalts-/Blockzeitenraum									
Q Bibliothek / Mediodthek									
R1 Lehrpersonenbereich (Lehrerzimmer)									
R2 Schulleitungsbüro	1	30	1	20			3	90	

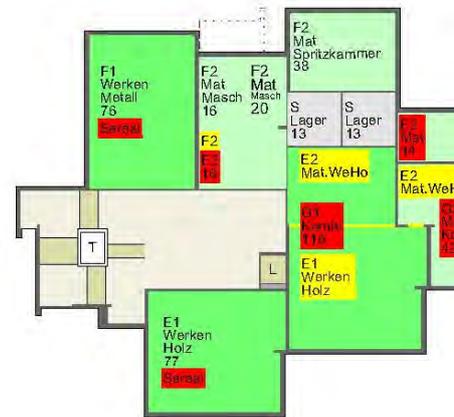
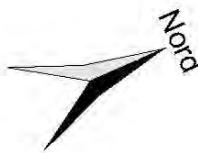
Anhang D1: Variante 1 - Umbauten + Umnutzungen

Untergeschoss

LEGENDE

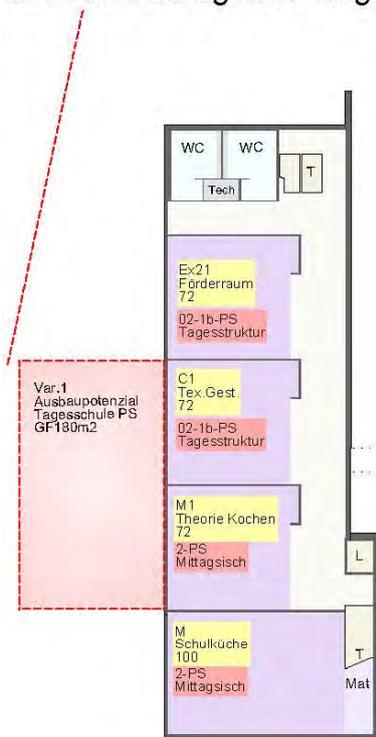
- Normalunterricht - GR
 - Handarbeit / Werken - Matreal
 - Kiga/Hort - GR
 - Personalräume - Pers.bez. NR
 - Weitere Angebote - NR
 - Spezialunterricht - NR
 - Technik - Lager
 - Nasszellen / WC
 - Erschl. vert. - horiz.
 - Rückbau - Neu
- alte Nutzung / neue Nutzung

MST: 1:500

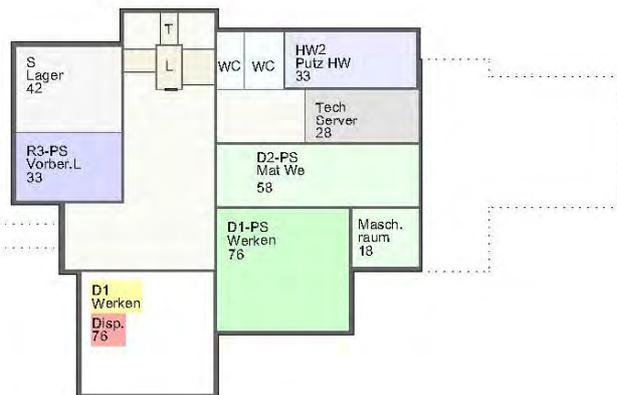


Schulhaus 1
Sereal (16 Klassen)

LEGENDE PS / ALLGEMEIN: alle Farben aufgehellt dargestellt!

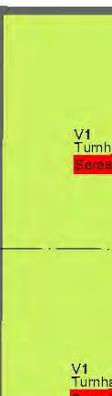


Schulhaus 3
PS (3 Klassen)



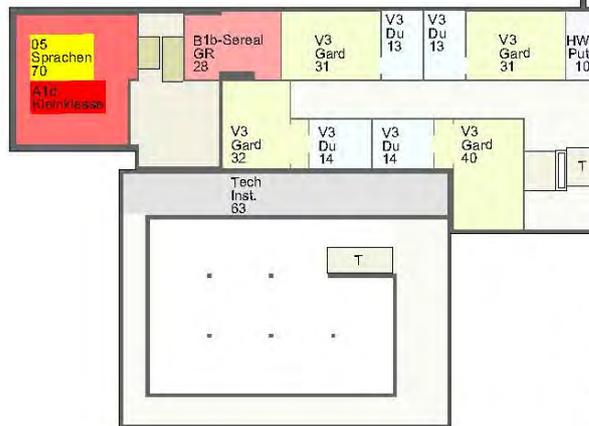
Schulhaus 2
PS (10 Klassen)

3-fach



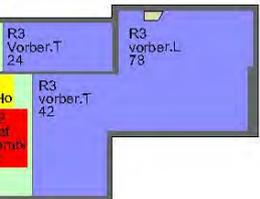


Spezialtrakt
Allgemein

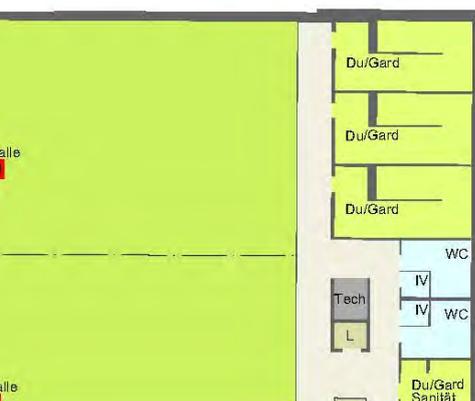


Schulhaus 4
Sereal (5 Klassen)

Turnhalle
PS (1 Turnhal
Allgemei



Turnhalle Sereal (3 Turnhallen)

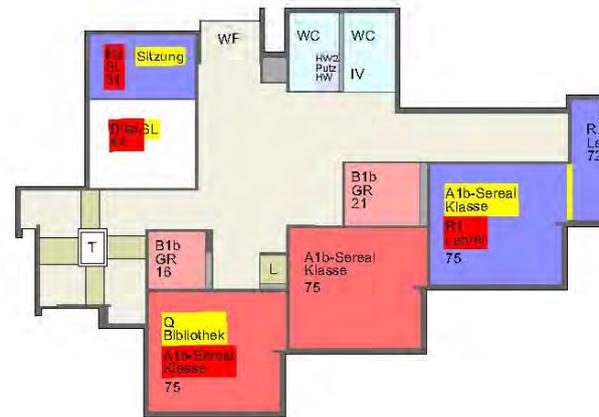
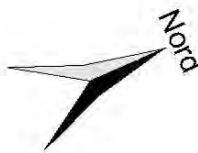


Erdgeschoss

LEGENDE

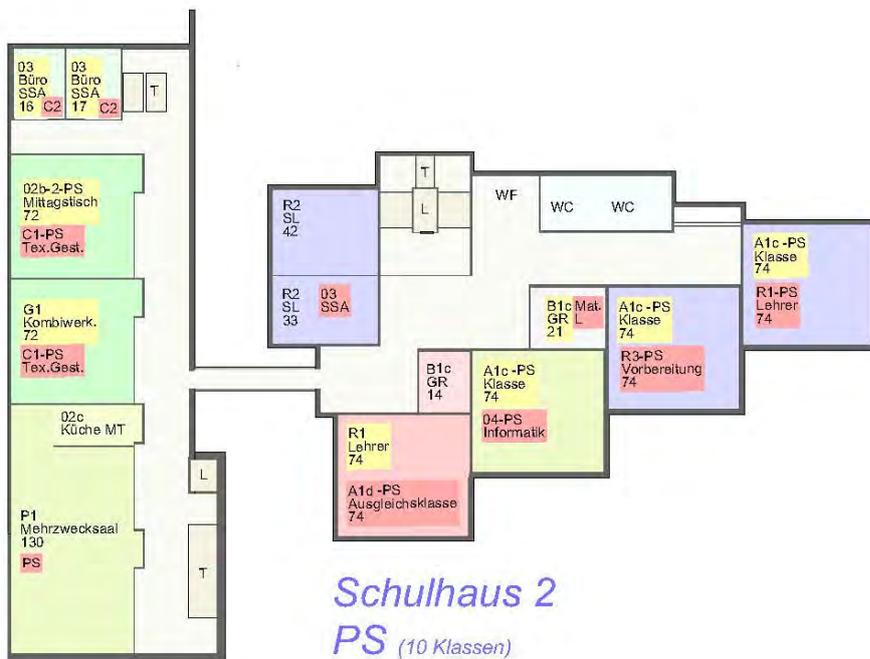
- Normalunterricht - GR
 - Handarbeit / Werken - Matreal
 - Kiga/Hort - GR
 - Personalräume - Pers.bez. NR
 - Weitere Angebote - NR
 - Spezialunterricht - NR
 - Technik - Lager
 - Nasszellen / WC
 - Erschl. vert. - horiz.
 - Rückbau - Neu
- alte Nutzung / neue Nutzung

MST: 1:500



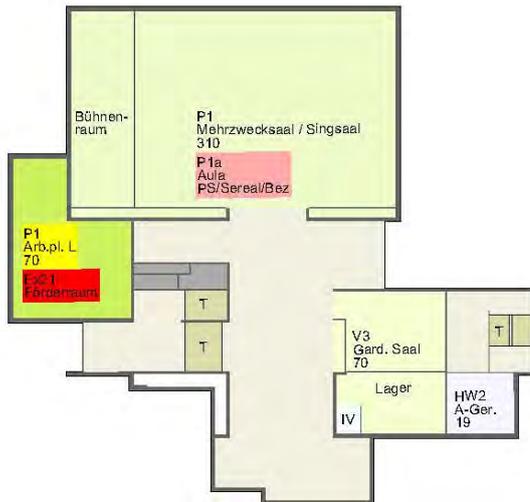
*Schulhaus 1
Sereal (16 Klassen)*

LEGENDE PS / ALLGEMEIN:
 alle Farben aufgehellt dargestellt!

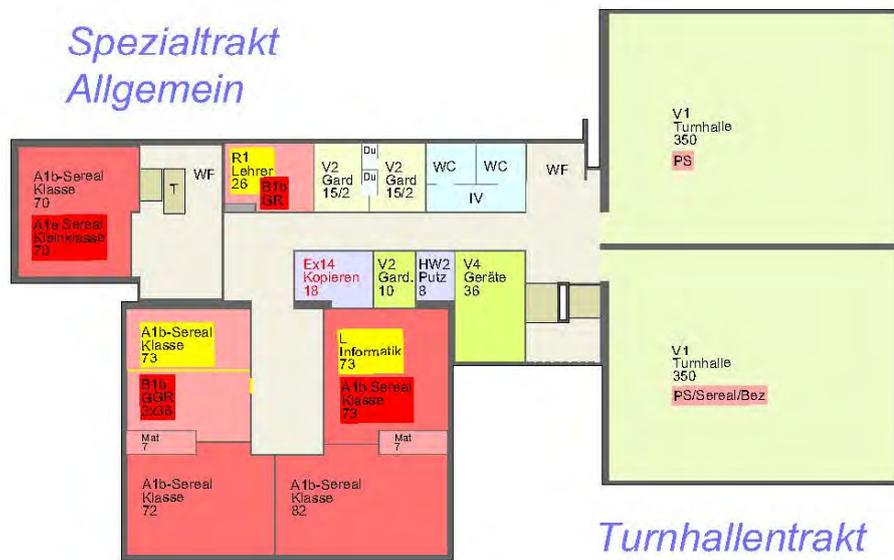


*Schulhaus 2
PS (10 Klassen)*

*Schulhaus 3
PS (3 Klassen)*



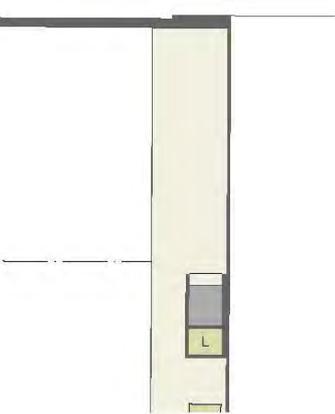
*Spezialtrakt
Allgemein*

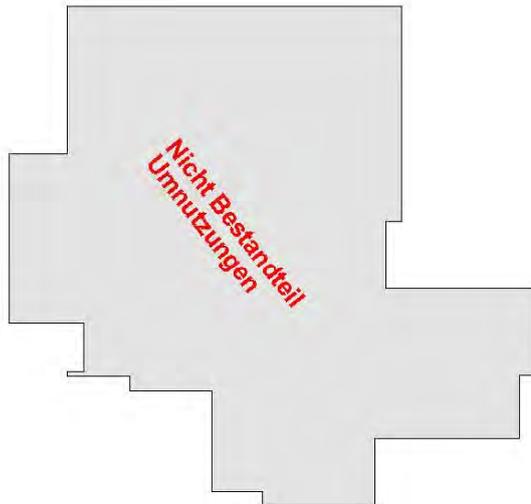


Sereal (3 Turnhallen)

*Turnhallentrakt
PS (1 Turnhalle)
Allgemein (1 Turnhalle)*

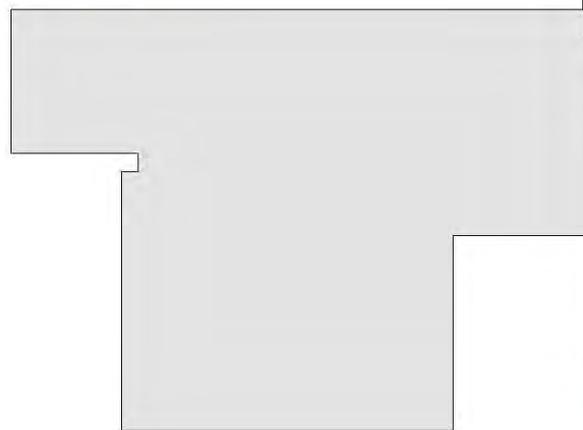
*Schulhaus 4
Sereal (5 Klassen)*



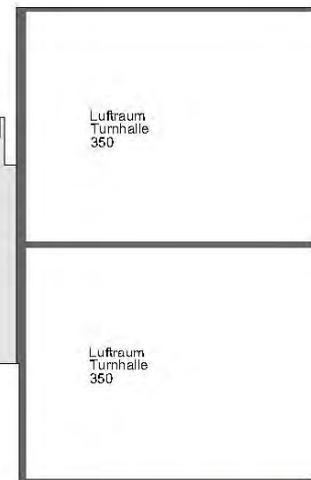


**Nicht Bestandteil
Umnutzungen**

**Spezialtrakt
Allgemein**



**Schulhaus 4
Sereal (5 Klassen)**

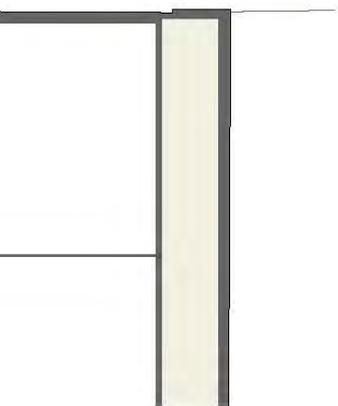


Luftraum
Turnhalle
350

Luftraum
Turnhalle
350

**Turnhallentrakt
PS (1 Turnhalle)
Allgemein (1 Turnhalle)**

Sereal (3 Turnhallen)

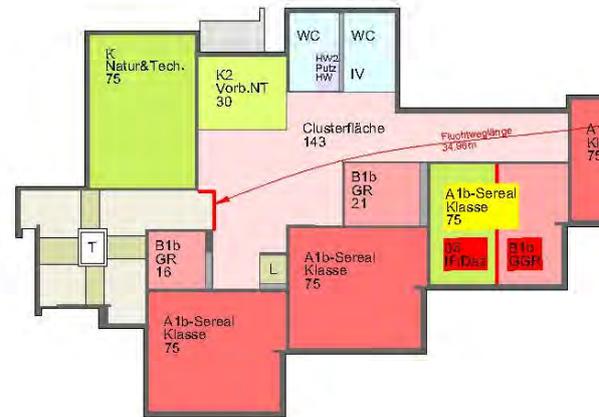
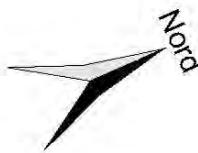


2. Obergeschoss

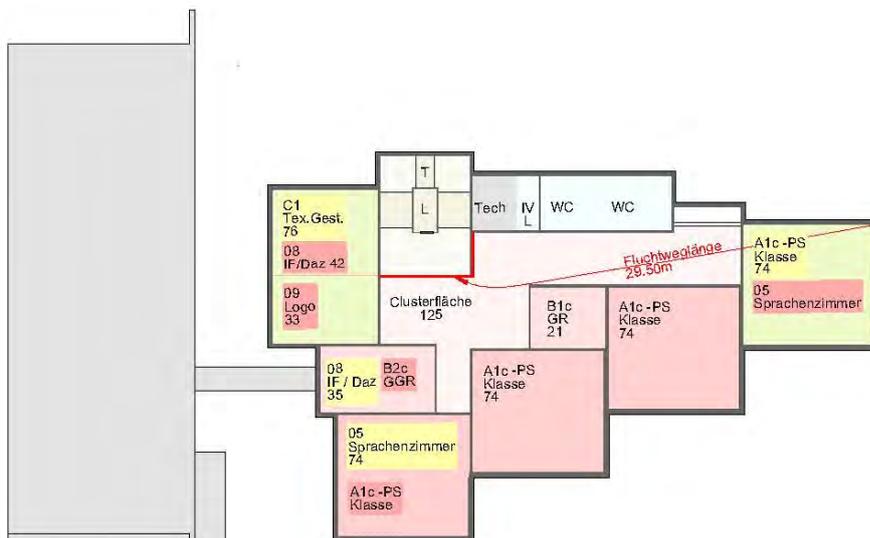
LEGENDE

- Normalunterricht - GR
 - Handarbeit / Werken - Matreal
 - Kiga/Hort - GR
 - Personalräume - Pers.bez. NR
 - Weitere Angebote - NR
 - Spezialunterricht - NR
 - Technik - Lager
 - Nasszellen / WC
 - Erschl. vert. - horiz.
 - Rückbau - Neu
- alte Nutzung / neue Nutzung

MST: 1:500

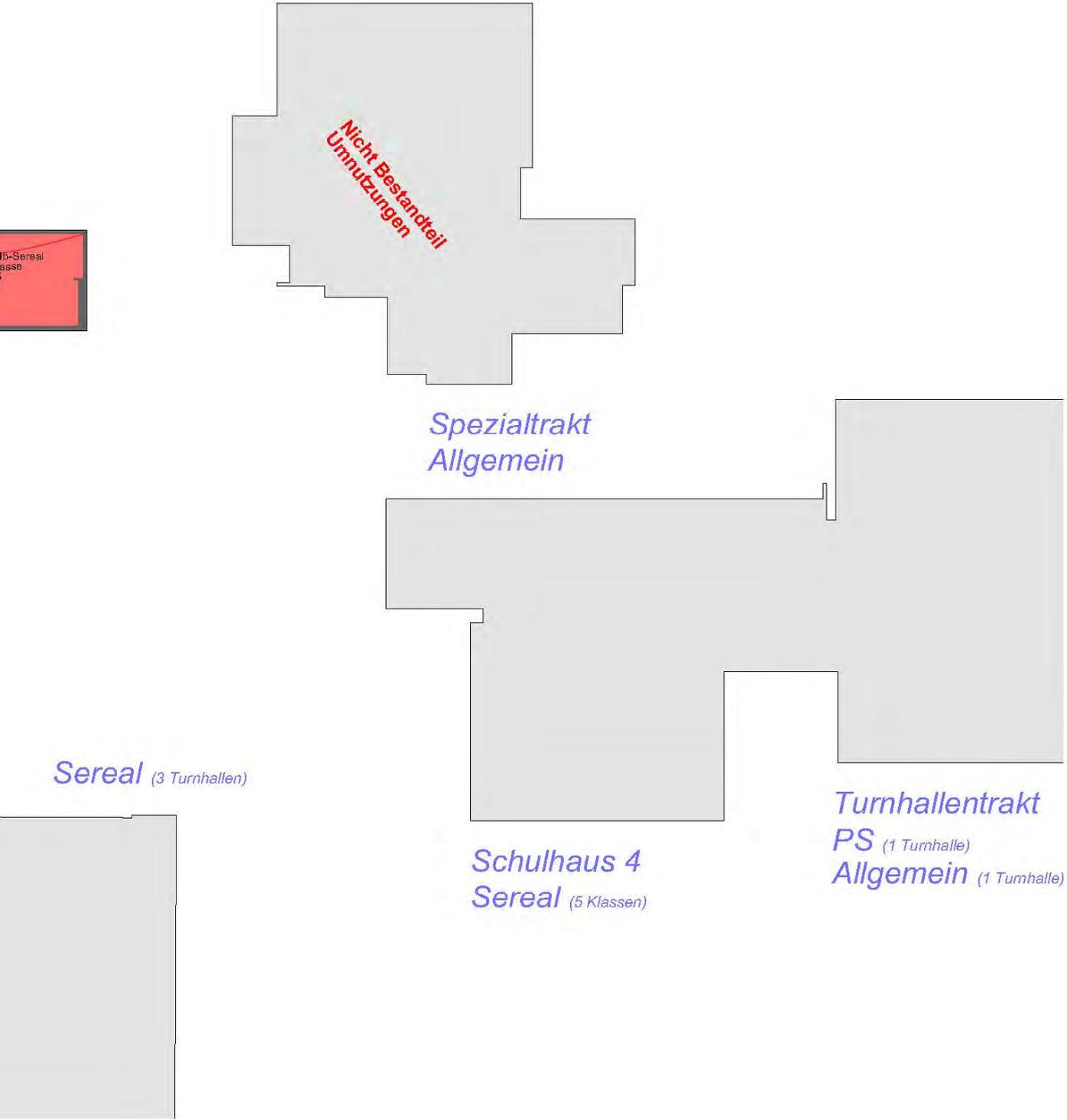


Schulhaus 1
Sereal (16 Klassen)



Schulhaus 2
PS (10 Klassen)

Schulhaus 3
PS (3 Klassen)

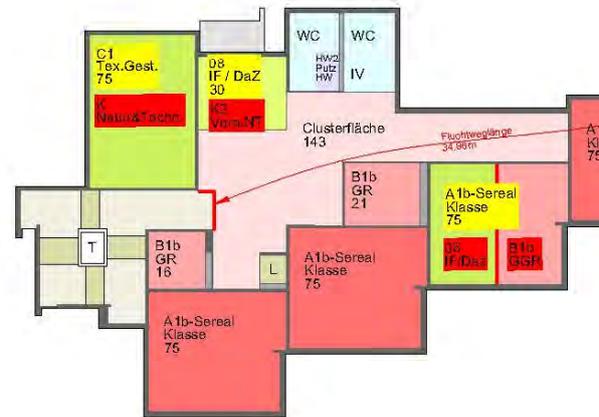
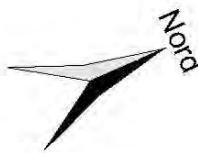


3. Obergeschoss

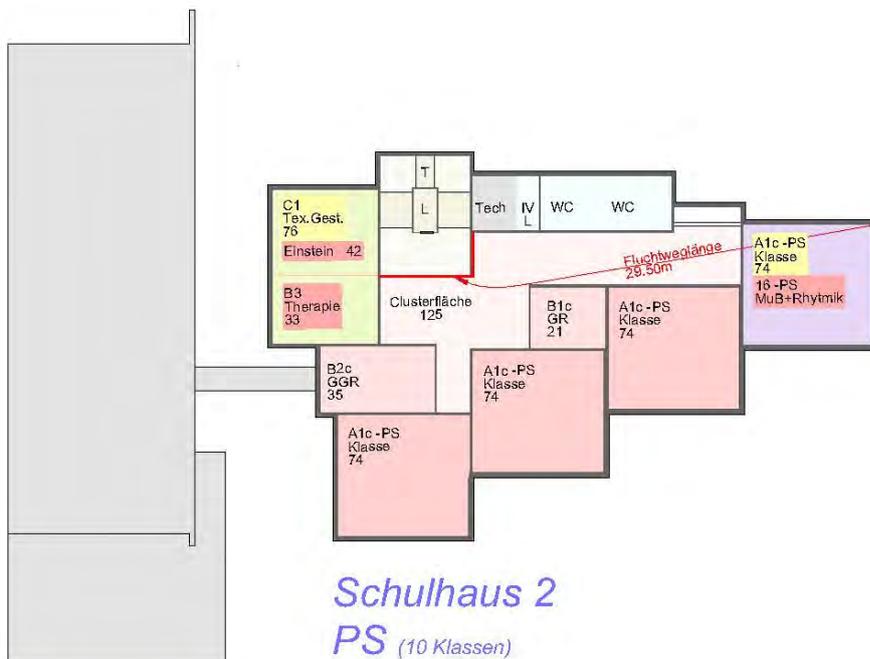
LEGENDE

- Normalunterricht - GR
 - Handarbeit / Werken - Matreal
 - Kiga/Hort - GR
 - Personalräume - Pers.bez. NR
 - Weitere Angebote - NR
 - Spezialunterricht - NR
 - Technik - Lager
 - Nasszellen / WC
 - Erschl. vert. - horiz.
 - Rückbau - Neu
- alte Nutzung / neue Nutzung

MST: 1:500

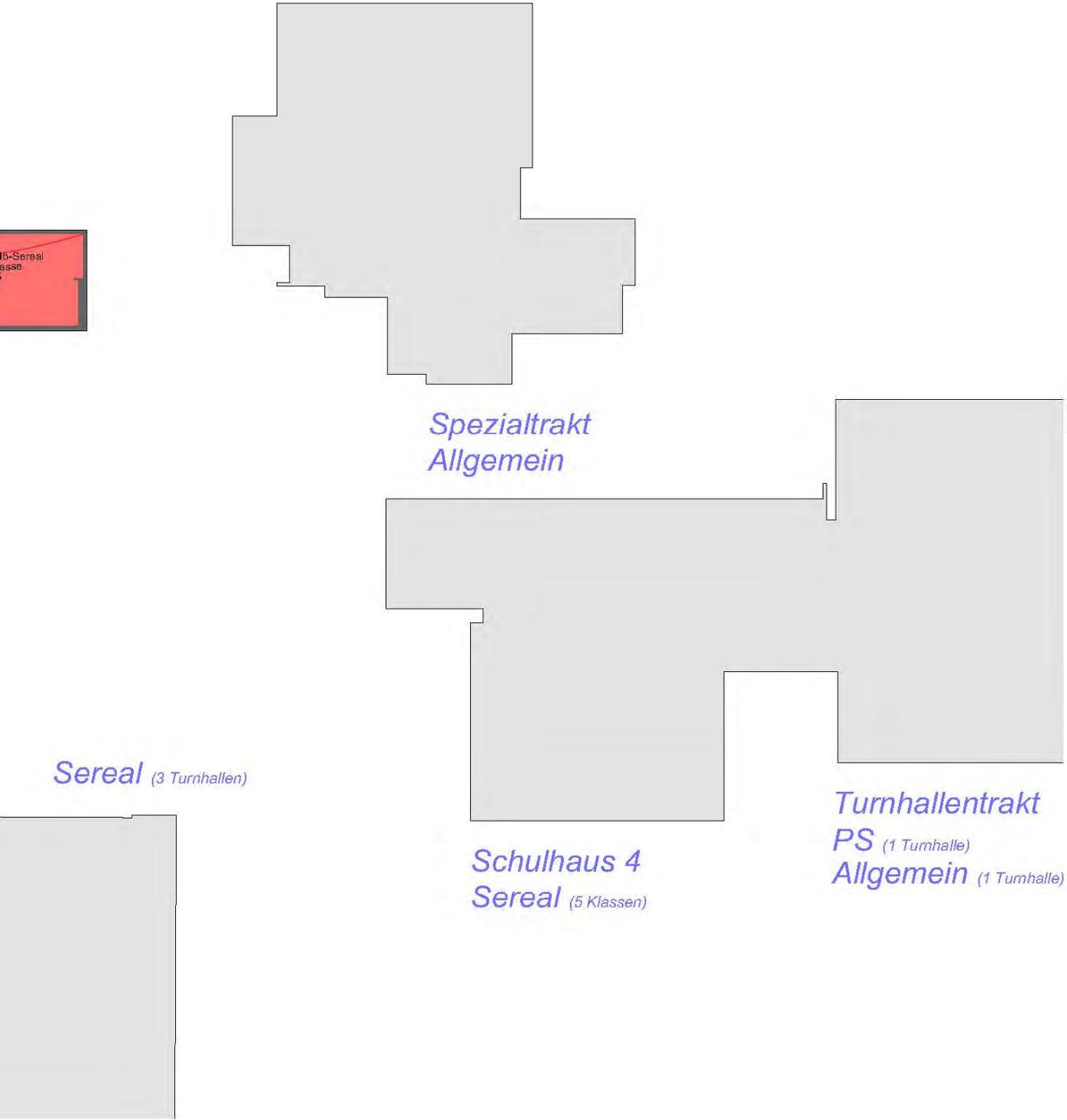


Schulhaus 1
Sereal (16 Klassen)



Schulhaus 2
PS (10 Klassen)

Schulhaus 3
PS (3 Klassen)

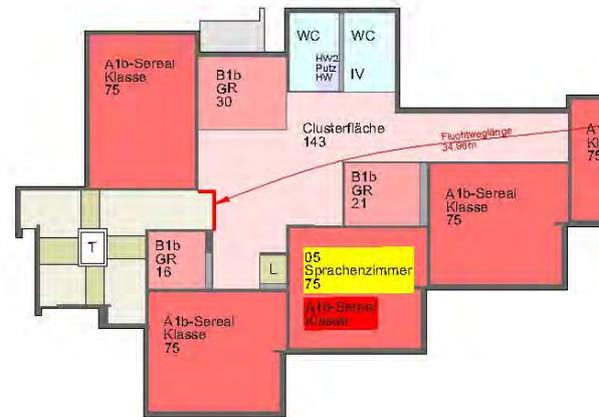
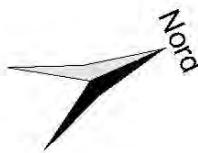


4. Obergeschoss

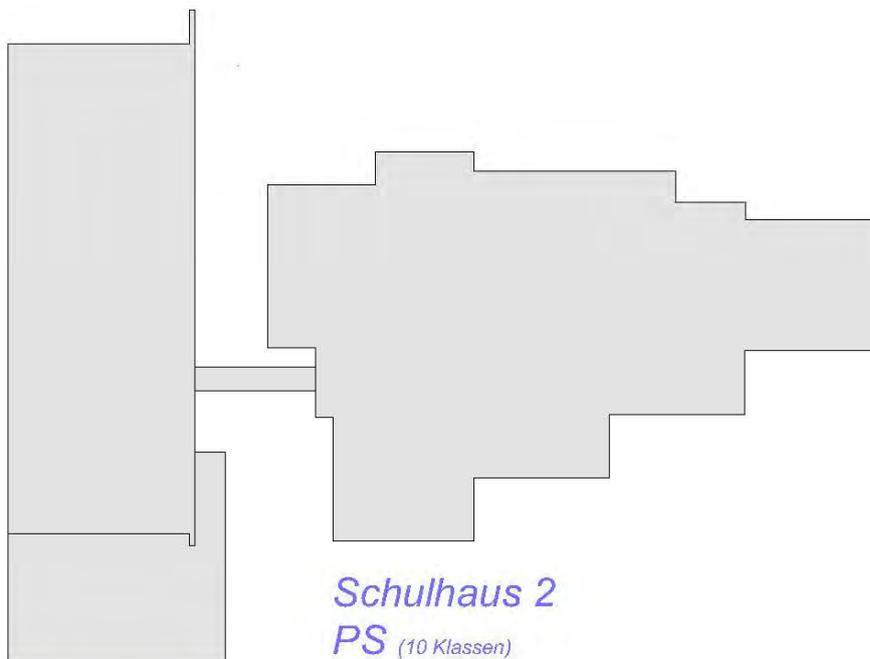
LEGENDE

- Normalunterricht - GR
 - Handarbeit / Werken - Matreal
 - Kiga/Hort - GR
 - Personalräume - Pers.bez. NR
 - Weitere Angebote - NR
 - Spezialunterricht - NR
 - Technik - Lager
 - Nasszellen / WC
 - Erschl. vert. - horiz.
 - Rückbau - Neu
- alte Nutzung / neue Nutzung

MST: 1:500

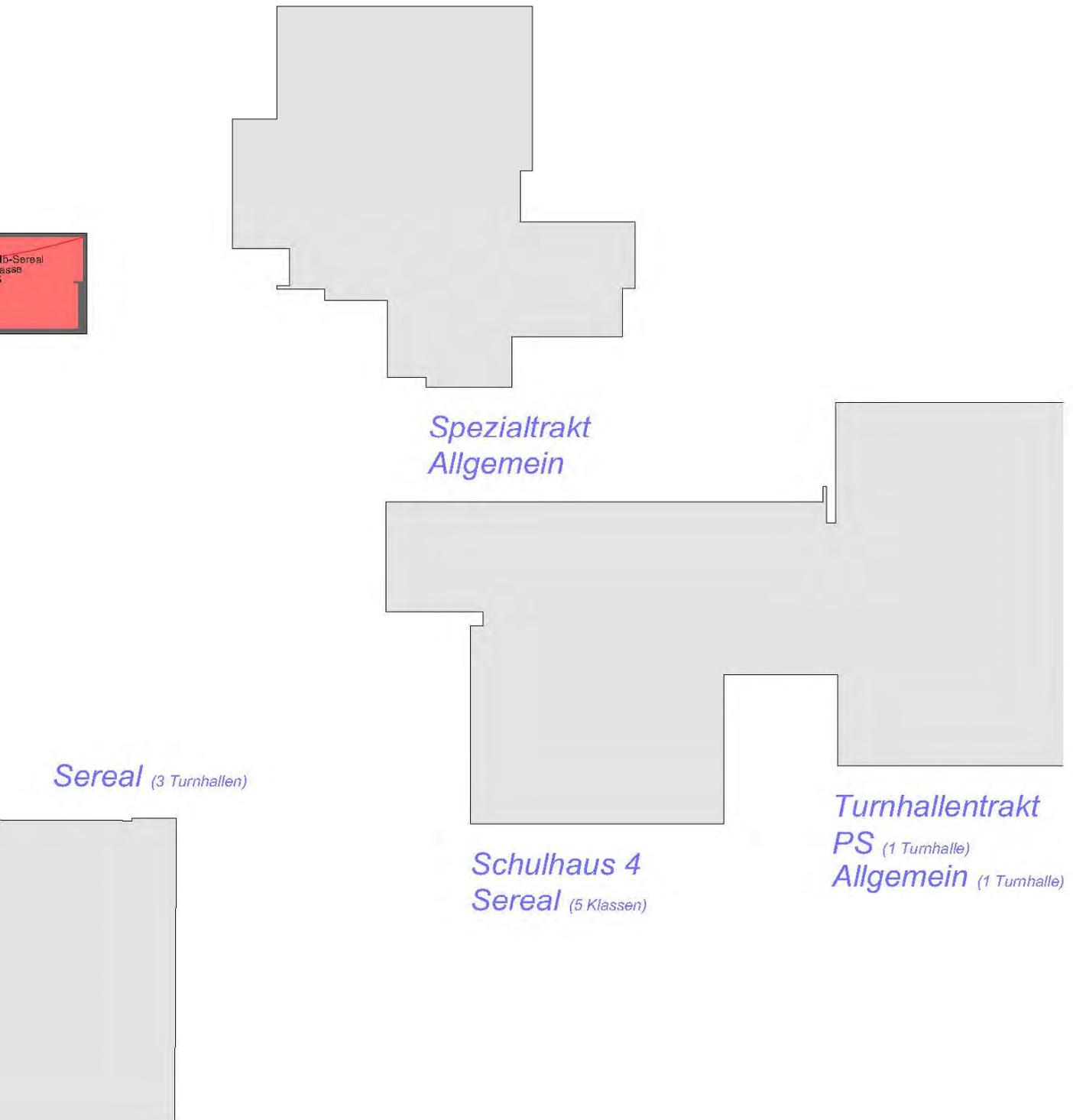


Schulhaus 1
 Sereal (16 Klassen)



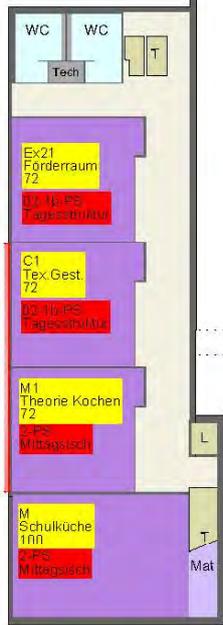
Schulhaus 2
 PS (10 Klassen)

Schulhaus 3
 PS (3 Klassen)

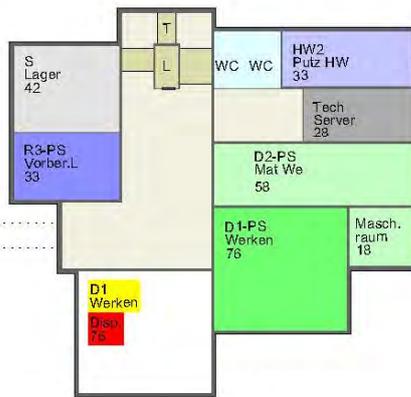


Zusammenstellung Umnutzung Schulhaus 2+3 zu PS

Untergeschoss

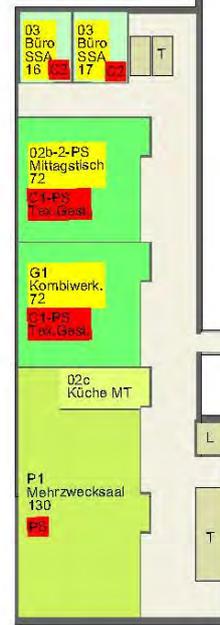


Schulhaus 3



Schulhaus 2

Erdgeschoss

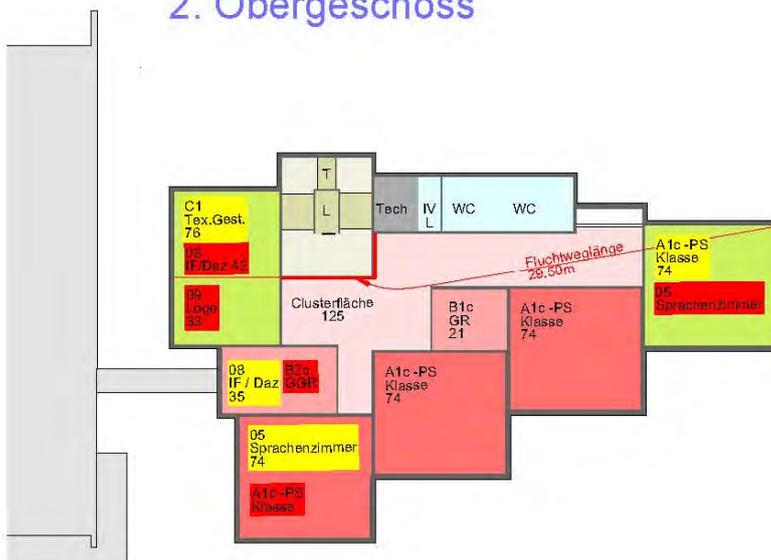


Schulhaus 3

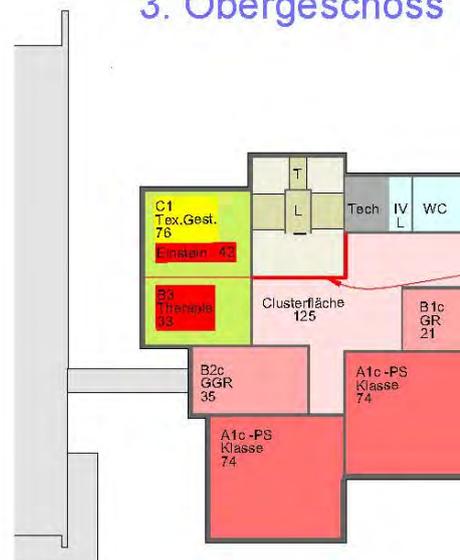


Schulhaus 2

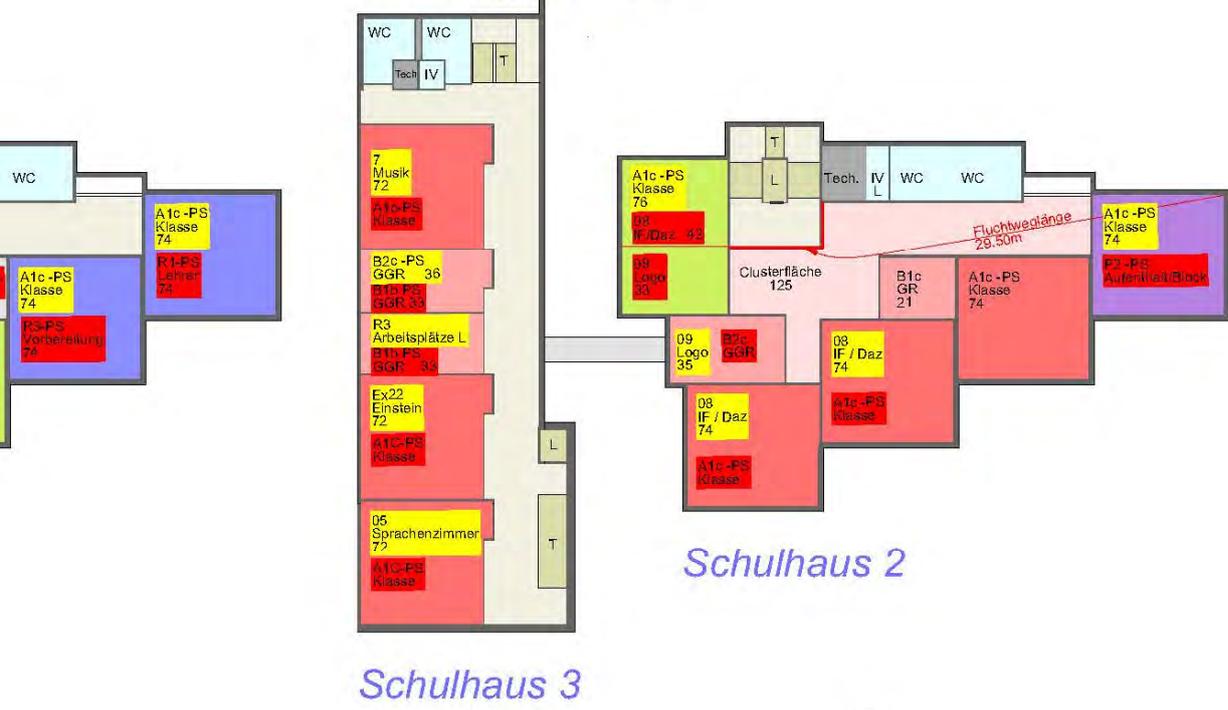
2. Obergeschoss



3. Obergeschoss

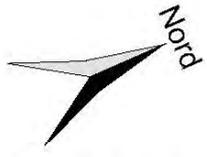


1. Obergeschoss

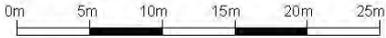


Schulhaus 2

Schulhaus 3



MST: 1:500



LEGENDE

- Normalunterricht - GR
 - Handarbeit / Werken - Matreal
 - Kiga/Hort - GR
 - Personalräume - Pers.bez. NR
 - Weitere Angebote - NR
 - Spezialunterricht - NR
 - Technik - Lager
 - Nasszellen / WC
 - Erschl. vert. - horiz.
 - Rückbau - Neu
- alte Nutzung / neue Nutzung

Anhang D2: Variante 1a – Machbarkeit / Konzept

Situation



Liste Grundeigentümer

- Kat.Nr. 208: Einwohnergemeinde Wettingen
- Kat.Nr. 514: Römisch Katholische Kirchengemeinde Wettingen
- Kat.Nr. 516: Einwohnergemeinde Wettingen
- Kat.Nr. 517: Kat. Kirchengemeinschaft Wettingen
- Kat.Nr. 518: Einwohnergemeinde Wettingen
- Kat.Nr. 519: Mirjam Margrit Arnold
- Kat.Nr. 521: Einwohnergemeinde Wettingen
- Kat.Nr. 5299: Hans Arnold
- Kat.Nr. 5386: Johannes Geissmann
- Kat.Nr. 5387: Anita Maria Geissmann
- Kat.Nr. 4401: Einwohnergemeinde Wettingen
- Kat.Nr. 5415: Einwohnergemeinde Wettingen

Schulhaus Margeläcker

Schuljahr 2021

PS 1 - 4

1 FK

SEREAL:

8 Klassen Realschule

9 Klassen Sekundarschule

3 Klassen Oberstufe

Kat.Nr. 2708

1 Schulhaus 1 (E5) (BJ 1964)

Primarschule

2 Schulhaus 2 (E5) (BJ 1969)

Primarschule & SEREAL

3 Schulhaus 3 (E5) (BJ 2000)

4 Schulhaus 4/Turnhallentrakt(E5) (BJ 1966)

5 Turnhalle (BJ 2017)

6 Spezialtrakt (E5)

Grundstück Kat.Nr. 2708 / 41'098m²

LEGENDE

- Grundstücksgrenze
- Ensembleschutzzone
- Zone OeB (gesamt)
- Zone W3
- Land im Besitz der Kath. Kirche
- Lärmvorbelastetes Gebiet

LEGENDE MBK SITUATION

- Neubau / Erweiterung
- Rückbau
- Bestand
- Rasenspielfeld
- Allwetterplatz
- Sand- / Spielplatz
- Parkplatz Velo / Auto

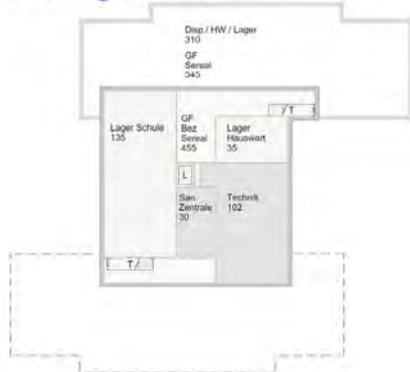
Nord



Grundriss Doppeltturnhalle siehe Variante 2b (Anhang E3)

Neubau Schulhaus 5 Sereal + Bez

1. Untergeschoss



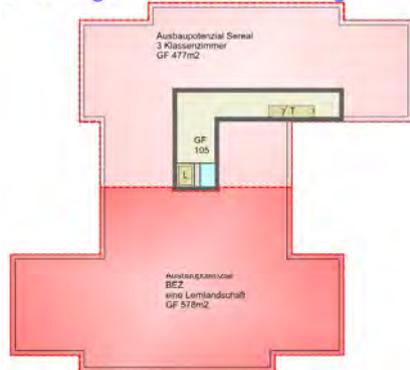
1. Obergeschoss



3. Obergeschoss



5. Obergeschoss Erweiterung



Erdgeschoss



2. Obergeschoss

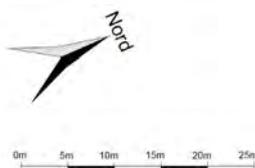


4. Obergeschoss



Option: Veranlagung Singaal im EG, Synergie mit Schulküche, Mittagstisch

LEGENDE SEREAL / ALLGEMEIN: alle Farben aufgehellt dargestellt!



- Normalunterricht - GR
- Handarbeit / Werken - Matreal
- Kiga/Hort - GR
- Personalräume - Pers.bez. NR
- Weitere Angebote - NR
- Spezialunterricht - NR
- Technik - Lager
- Nasszellen / WC
- Erschl. vert. - horiz.
- Rückbau - Neu
- alte Nutzung / neue Nutzung

Neubau Schulhaus 6 Bez

1. Untergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



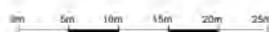
4. Obergeschoss



LEGENDE SEREAL / ALLGEMEIN:
 alle Farben aufgehellt dargestellt!

LEGENDE

- Normalunterricht - GR
- Handarbeit / Werken - Matreal
- Kiga/Hort - GR
- Personalräume - Pers.bez. NR
- Weitere Angebote - NR
- Spezialunterricht - NR
- Technik - Lager
- Nasszellen / WC
- Erschl. vert. - horiz.
- Rückbau - Neu
- alte Nutzung / neue Nutzung



Anhang D3: Variante 1b – Machbarkeit / Konzept

Situation



Liste Grundeigentümer

- Kat.Nr. 506: Einwohnergemeinde Wettingen
- Kat.Nr. 514: Römisch Katholische Kirchgemeinde Wettingen
- Kat.Nr. 516: Einwohnergemeinde Wettingen
- Kat.Nr. 517: Kat. Kirchengemeinschaft Wettingen
- Kat.Nr. 518: Einwohnergemeinde Wettingen
- Kat.Nr. 519: Mirjam Margrit Arnold
- Kat.Nr. 521: Einwohnergemeinde Wettingen
- Kat.Nr. 5299: Hans Arnold
- Kat.Nr. 5386: Johannes Geissmann
- Kat.Nr. 5387: Arlita Maria Geissmann
- Kat.Nr. 4401: Einwohnergemeinde Wettingen
- Kat.Nr. 5415: Einwohnergemeinde Wettingen

Schulhaus Margeläcker

- Schuljahr 20/21
- PS 1 - 4
- 12 Klassen
- 1 EK
- SEREA
- 6 Klassen Realschule
- 9 Klassen Sekundarschule
- 3 Kleinklassen Oberstufe
- Waldhof
- 1 Schulhaus 1 (E5) (BJ 1964)
- Primarschule
- 2 Schulhaus 2 (E5) (BJ 1969)
- Primarschule & SEREA
- 3 Schulhaus 3 (E5) (BJ 2000)
- 4 Schulhaus 4/Turnhallentrakt(E5) (BJ 1966)
- 5 Turnhalle (BJ 2017)
- 6 Spezialtrakt (E5)
- Grundstück Kat.Nr. 2708 / 41'098m²

LEGENDE

- Grundstücksgrenze
- Ensembleschutzzone
- Zone OeB (gesamt)
- Zone W3
- Land im Besitz der Kath. Kirche
- Lärmvorbelastetes Gebiet

LEGENDE MBK SITUATION

- Neubau / Erweiterung
- Rückbau
- Bestand
- Rasenspielfeld
- Allwetterplatz
- Sand- / Spielplatz
- Parkplatz Velo / Auto

Nord



Grundrisse Neubauten siehe Anhang D2

Anhang E1: Variante 2 - Umbauten + Umnutzungen

Untergeschoss

LEGENDE

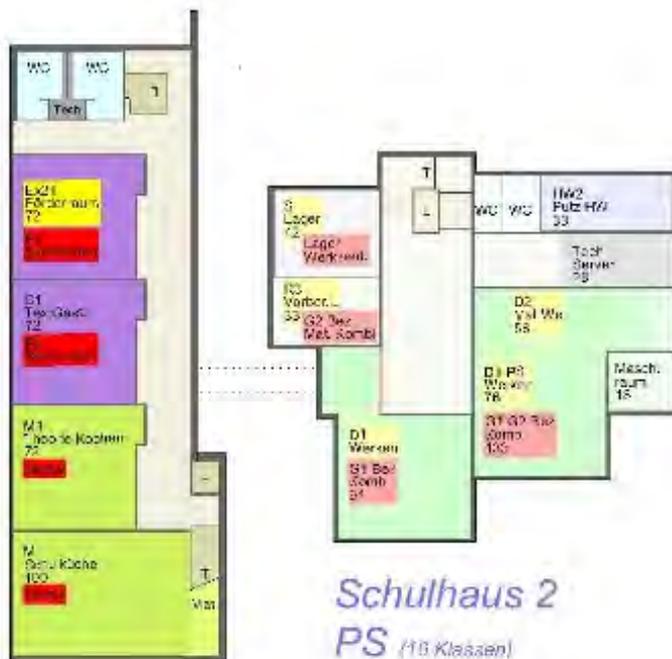
- Normalunterricht - GR
 - Handarbeit / Werken - Materal
 - Kiga/Hort - GR
 - Personalräume - Pers.bez. NR
 - Weitere Angebote - NR
 - Spezialunterricht - NR
 - Technik - Lager
 - Nasszellen / WC
 - Erschl. vert. - horiz.
 - Rückbau - Neu
- alte Nutzung / neue Nutzung

MST: 1:500



Schulhaus 1
Sereal (16 Klassen)

LEGENDE WERKZENTRUM / ALLGEMEIN: alle Farben aufgehellt dargestellt!



Schulhaus 3
Sereal (3 Klassen)

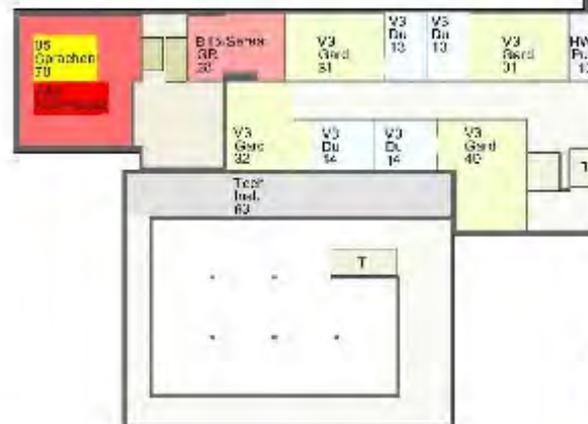
Schulhaus 2
PS (16 Klassen)

3-fach Turnhalle





*Spezialtrakt
Allgemein*

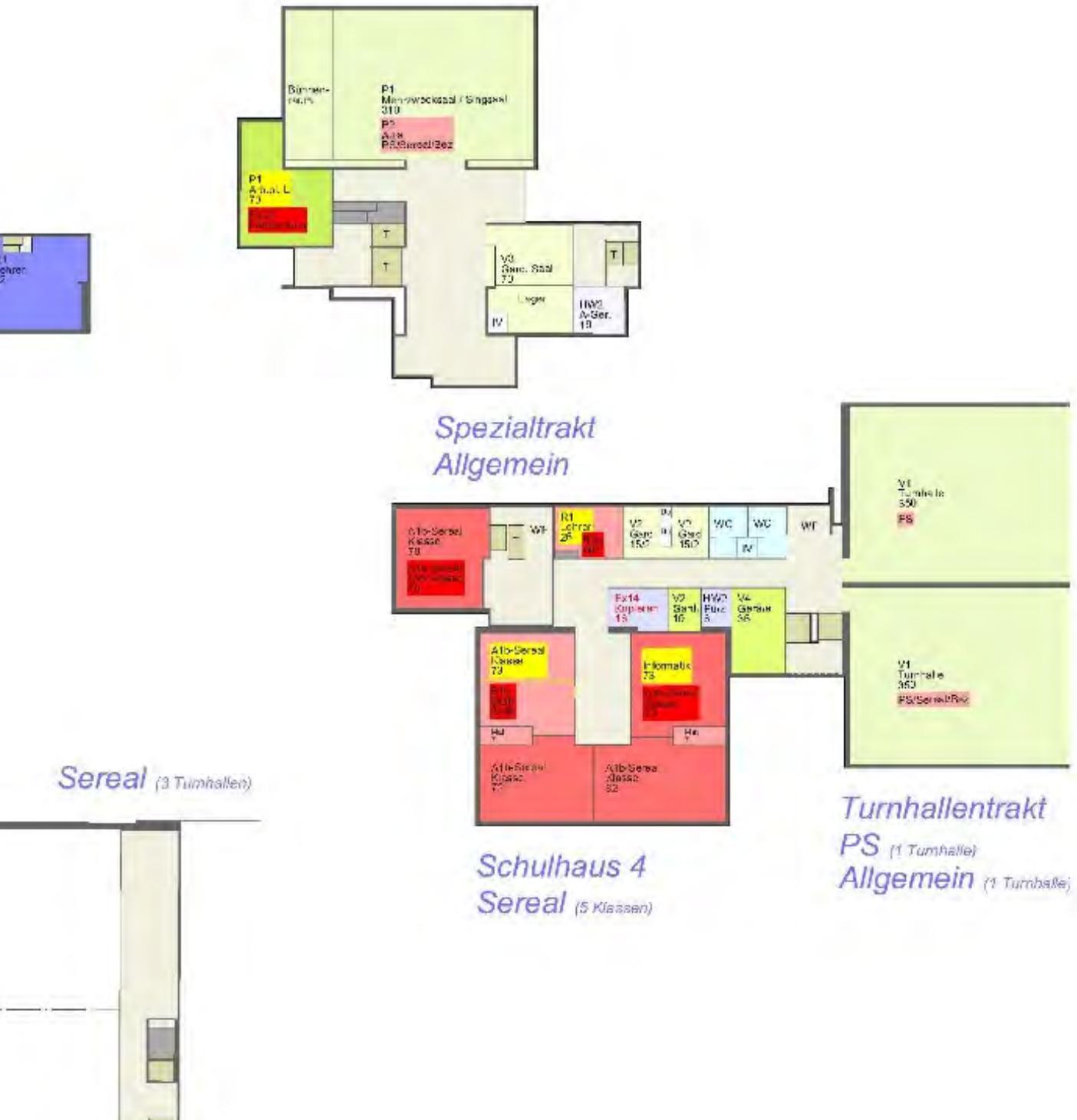


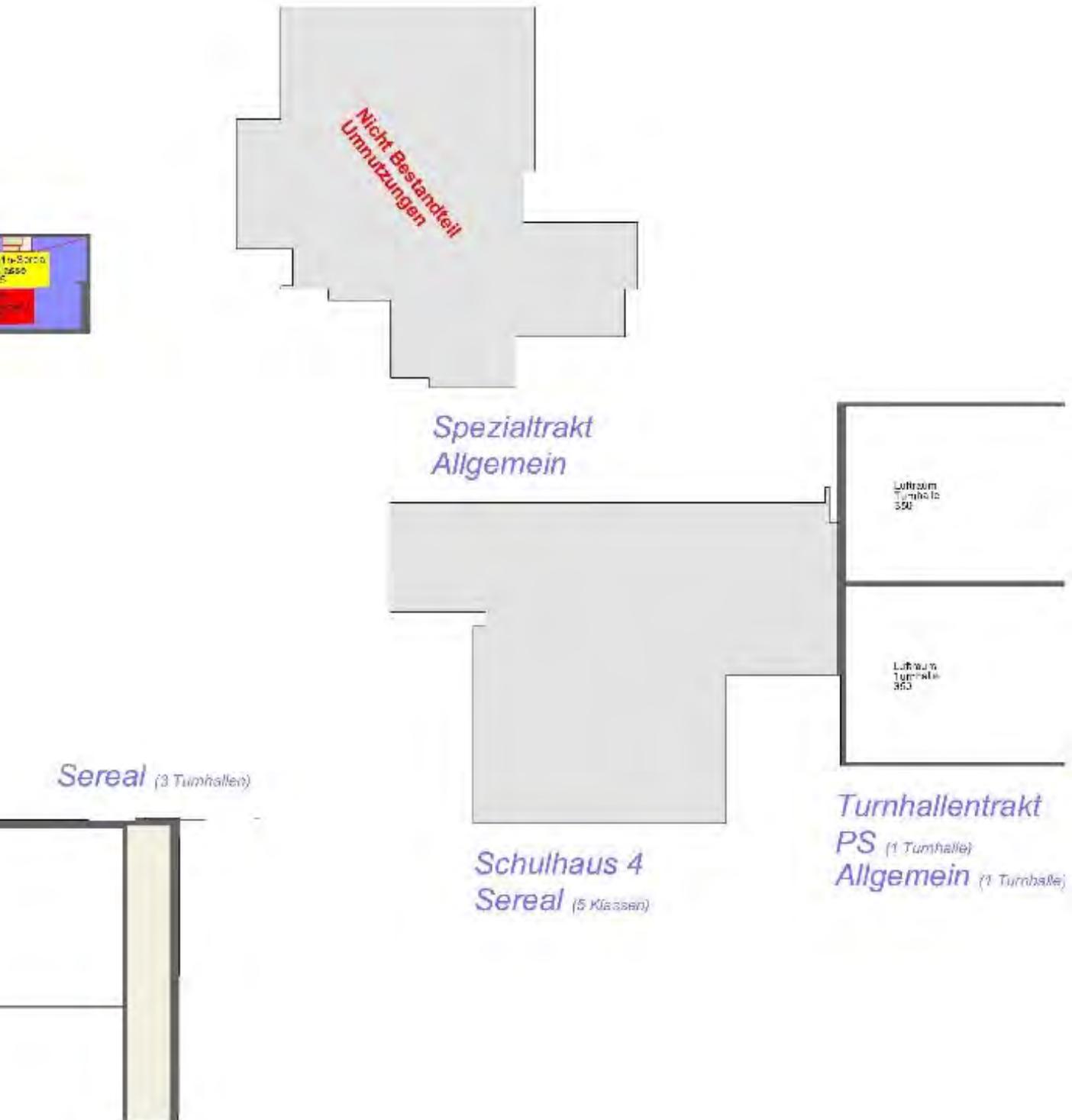
*Turnhallentrakt
PS (1 Turnhalle)
Allgemein (1 Turnhalle)*

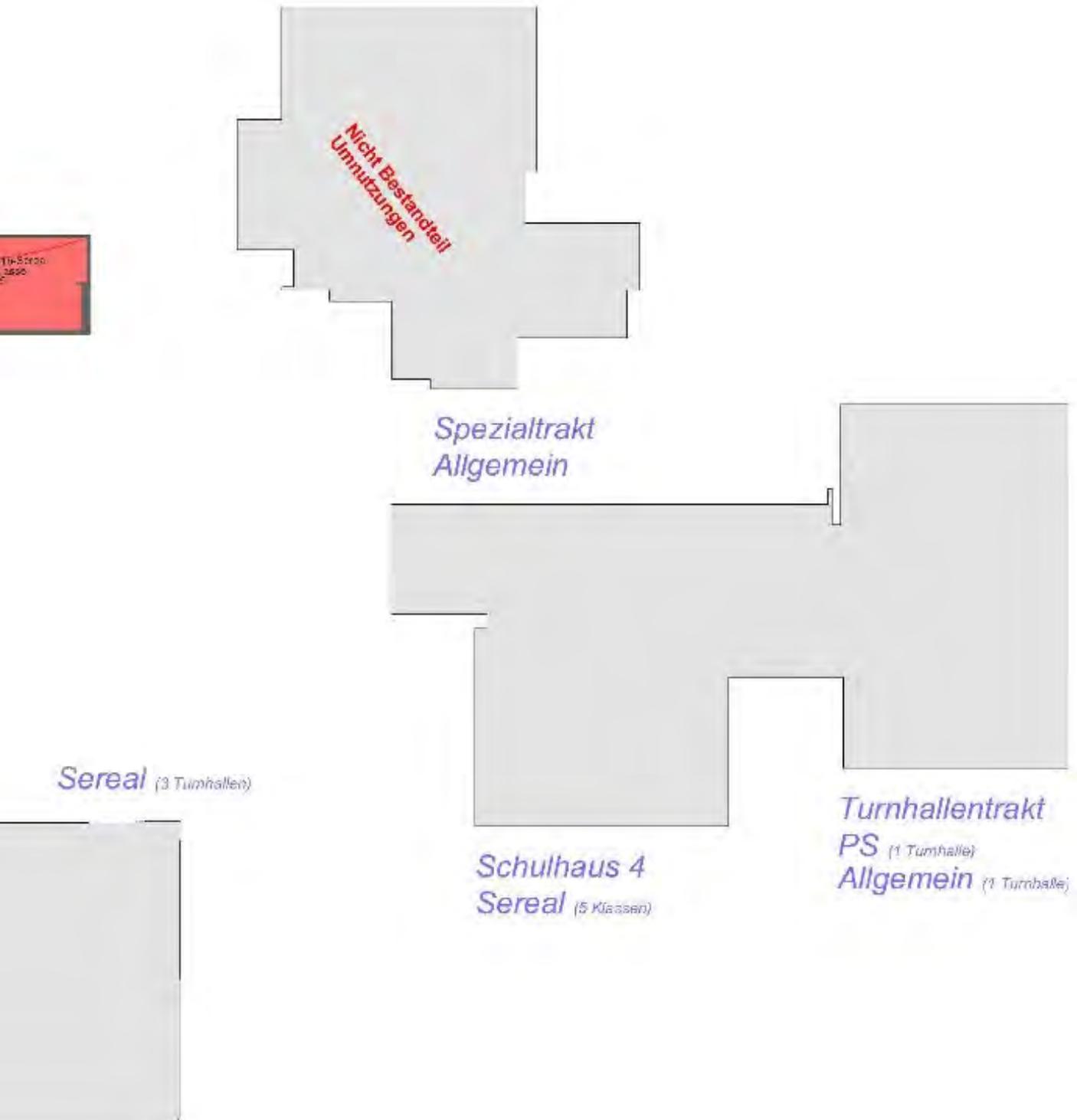
*Schulhaus 4
Sereal (5 Klassen)*

alle Sereal (3 Turnhallen)









3. Obergeschoss

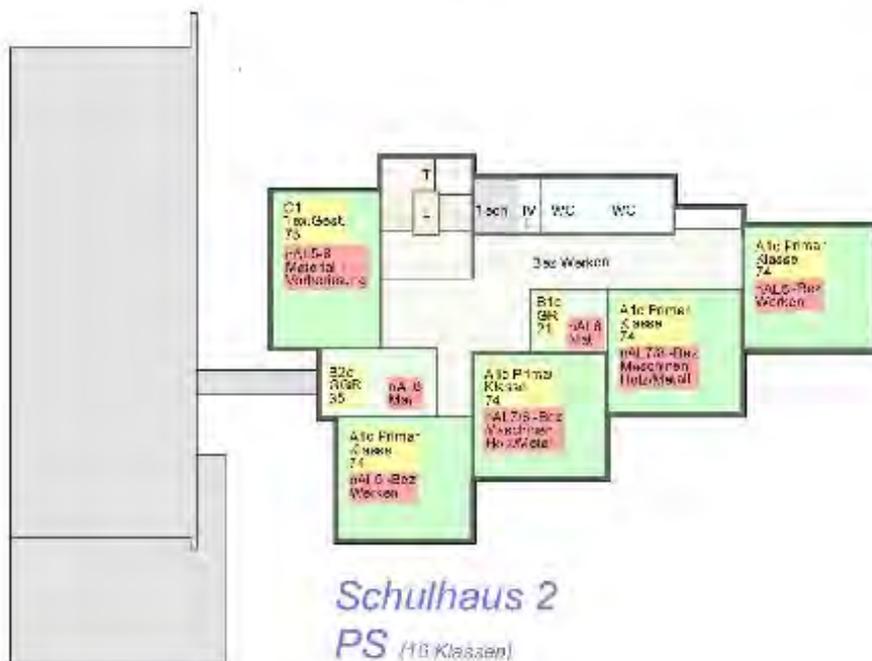
LEGENDE

- Normalunterricht - GR
 - Handarbeit / Werken - Materal
 - Kiga/Hort - GR
 - Personalräume - Pers.bez. NR
 - Weitere Angebote - NR
 - Spezialunterricht - NR
 - Technik - Lager
 - Nasszellen / WC
 - Erschl. vert. - horiz.
 - Rückbau - Neu
- alte Nutzung / neue Nutzung

MST: 1:500

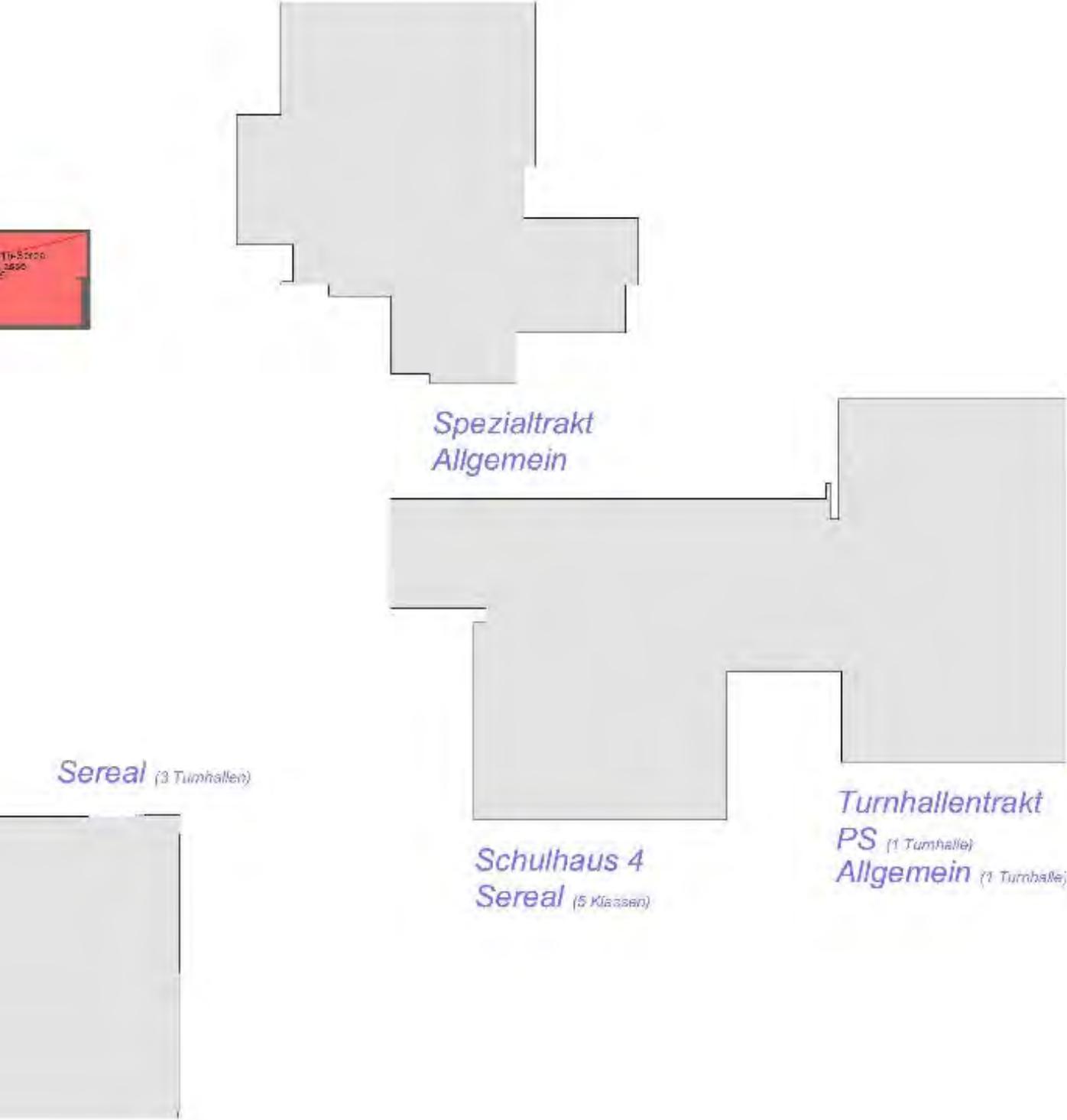


Schulhaus 1
Sereal (16 Klassen)



Schulhaus 2
PS (16 Klassen)

Schulhaus 3
Sereal (3 Klassen)

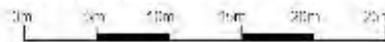


4. Obergeschoss

LEGENDE

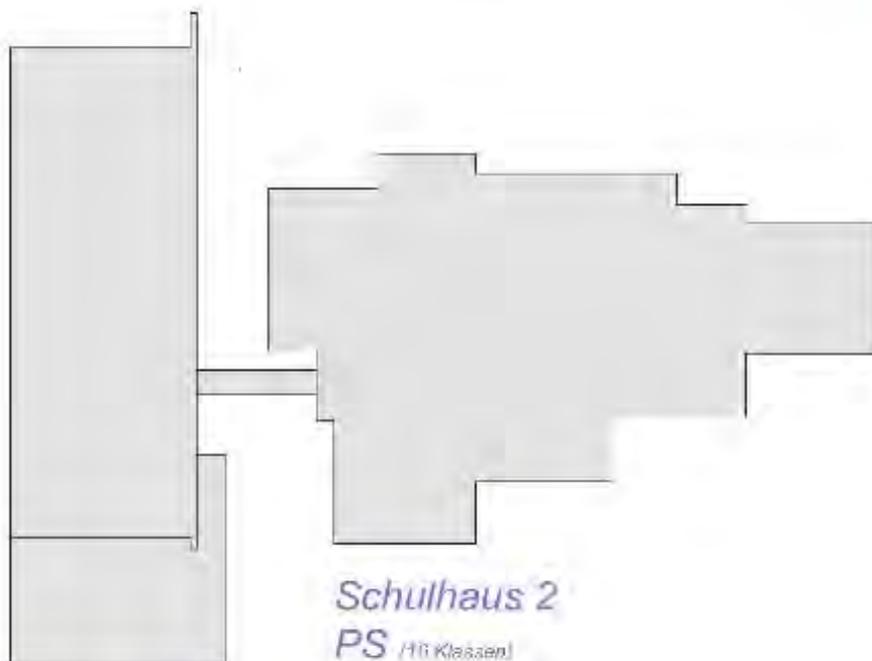
- Normalunterricht - GR
 - Handarbeit / Werken - Matreal
 - Kiga/Hort - GR
 - Personalräume - Pers.bez. NR
 - Weitere Angebote - NR
 - Spezialunterricht - NR
 - Technik - Lager
 - Nasszellen / WC
 - Erschl. vert. - horiz.
 - Rückbau - Neu
- alte Nutzung / neue Nutzung

MST: 1:500



Schulhaus 1
 Sereal (16 Klassen)

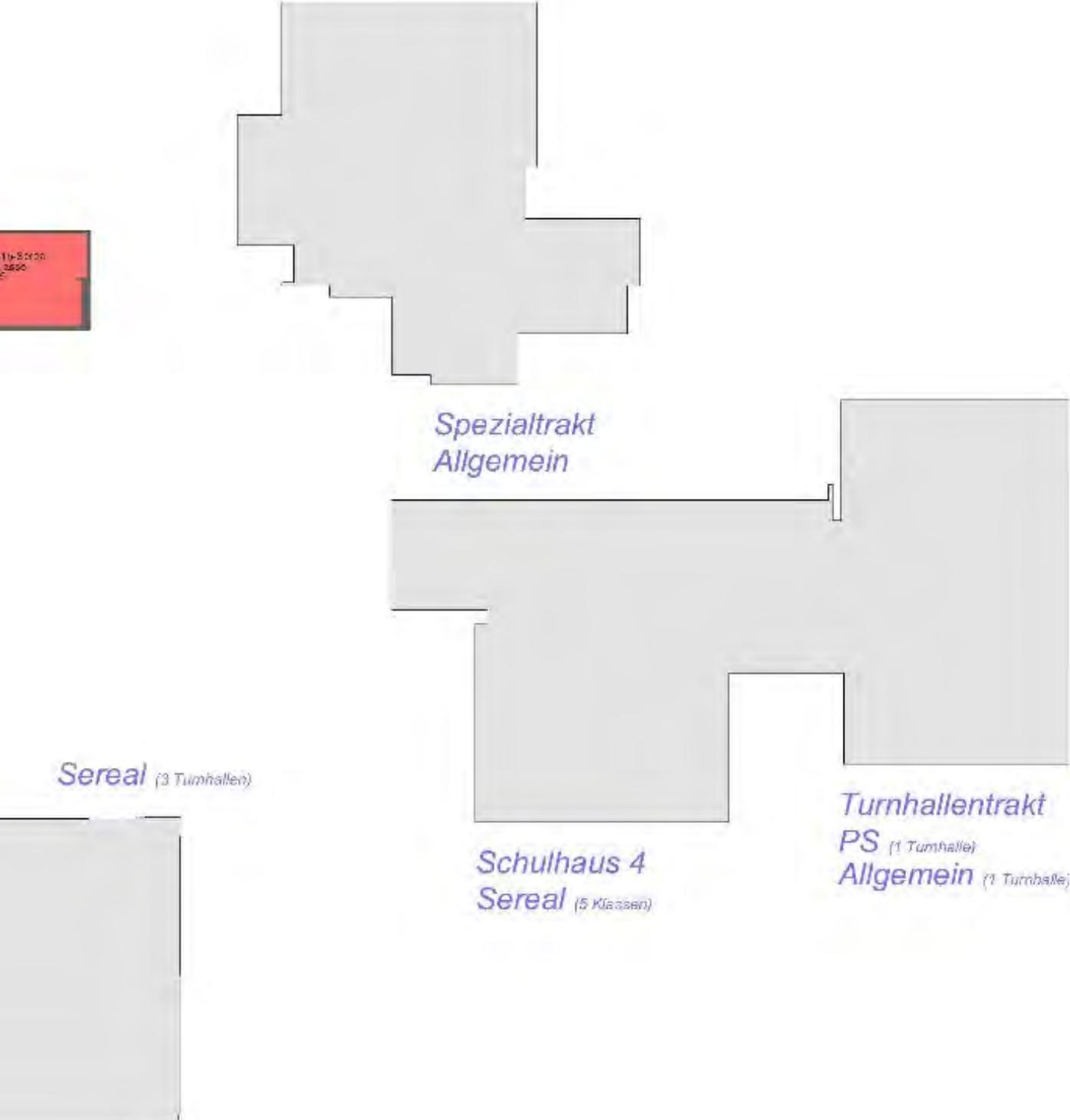
LEGENDE WERKZENTRUM / ALLGEMEIN:
 alle Farben aufgehellt dargestellt!



Schulhaus 2
 PS (11 Klassen)

Schulhaus 3
 Sereal (3 Klassen)





1. Obergeschoss



MST: 1:500



LEGENDE

	Normalunterricht - GR
	Handarbeit / Werken - Matreal
	Kiga/Hort - GR
	Personlräume - Pers.bez. NR
	Weitere Angebote - NR
	Spezialunterricht - NR
	Technik - Lager
	Nasszellen / WC
	Erschl. vert. - horiz.
	Rückbau - Neu
	<i>alte Nutzung / neue Nutzung</i>

Anhang E2: Variante 2a – Machbarkeit / Konzept

Situation



- Liste Grundeigentümer
 Kat.Nr. 506: Einwohnergemeinde Wettingen
 Kat.Nr. 514: Römisch Katholische Kirchengemeinde Wettingen
 Kat.Nr. 518: Einwohnergemeinde Wettingen
 Kat.Nr. 517: Kat. Kirchengemeinschaft Wettingen
 Kat.Nr. 518: Einwohnergemeinde Wettingen
 Kat.Nr. 519: Mirjam Margrit Arnold
 Kat.Nr. 521: Einwohnergemeinde Wettingen
 Kat.Nr. 5299: Hans Arnold
 Kat.Nr. 5386: Johannes Geissmann
 Kat.Nr. 5387: Anita Maria Geissmann
 Kat.Nr. 4401: Einwohnergemeinde Wettingen
 Kat.Nr. 5415: Einwohnergemeinde Wettingen

- Schulhaus Margeläcker
 Schuljahr 2021:
 PS 1-4:
 12 Klassen
 1 EK
 SEREAL:
 6 Klassen Restschule
 9 Klassen Sekundarschule
 3 Kleinklassen Oberstufe
- 1 Schulhaus 1 (E5) (BJ 1964)
 Primarschule
 2 Schulhaus 2 (E5) (BJ 1969)
 Primarschule & SEREAL
 3 Schulhaus 3 (E5) (BJ 2000)
 4 Schulhaus 4/Turnhallentrakt(E5) (BJ 1966)
 5 Turnhalle (BJ 2017)
 6 Spezialtrakt (E5)
 Grundstück Kat.Nr. 2708 / 41'098m²

LEGENDE

- Grundstücksgrenze
- Ensembleschutzzone
- Zone OeB (gesamt)
- Zone W3
- Land im Besitz der Kath. Kirche
- Lärmvorbelastetes Gebiet

LEGENDE MBK SITUATION

- Neubau / Erweiterung
- Rückbau
- Bestand
- Rasenspielfeld
- Allwetterplatz
- Sand- / Spielplatz
- Parkplatz Velo / Auto

Nord



Neubau Doppelturnhalle siehe Variante 2b (dito)
Neubau Schulhaus 5 Bez

Machbarkeitsstudie / Konzept Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese
 aufgrund Masterplanung Schulrauminfrastruktur, Gemeinde Wettingen

Abgebildet Var. 2b)
 Var. 2a in Situation gespiegelt dargestellt.

1. Untergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

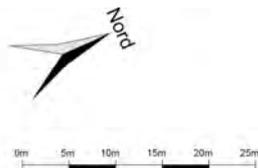


3. Obergeschoss



LEGENDE

- Normalunterricht - GR
- Handarbeit / Werken - Matreal
- Kiga/Hort - GR
- Personalräume - Pers.bez. NR
- Weitere Angebote - NR
- Spezialunterricht - NR
- Technik - Lager
- Nasszellen / WC
- Erschl. vert. - horiz.
- Rückbau - Neu
- alte Nutzung / neue Nutzung



Neubau Schulhaus 6 Bez

1. Untergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

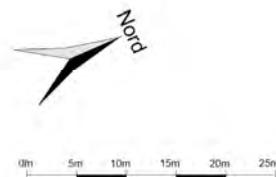


3. Obergeschoss



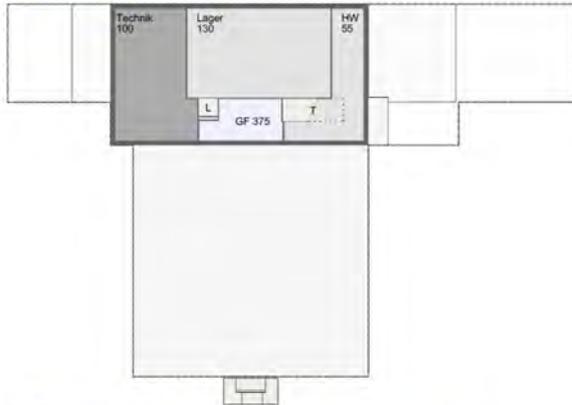
LEGENDE

- Normalunterricht - GR
 - Handarbeit / Werken - Matreal
 - Kiga/Hort - GR
 - Personalräume - Pers.bez. NR
 - Weitere Angebote - NR
 - Spezialunterricht - NR
 - Technik - Lager
 - Nasszellen / WC
 - Erschl. vert. - horiz.
 - Rückbau - Neu
- alte Nutzung / neue Nutzung



Neubau Schulhaus 7 PS

1. Untergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



LEGENDE

- Normalunterricht - GR
 - Handarbeit / Werken - Matreal
 - Kiga/Hort - GR
 - Personalräume - Pers.bez. NR
 - Weitere Angebote - NR
 - Spezialunterricht - NR
 - Technik - Lager
 - Nasszellen / WC
 - Erschl. vert. - horiz.
 - Rückbau - Neu
- alte Nutzung / neue Nutzung



Anhang E3: Variante 2b – Machbarkeit / Konzept

Situation



Liste Grundeigentümer

- Kat.Nr. 506: Einwohnergemeinde Wettingen
- Kat.Nr. 514: Römisch Katholische Kirchgemeinde Wettingen
- Kat.Nr. 516: Einwohnergemeinde Wettingen
- Kat.Nr. 517: Kat. Kirchgemeinschaft Wettingen
- Kat.Nr. 518: Einwohnergemeinde Wettingen
- Kat.Nr. 519: Mirjam Margrit Arnold
- Kat.Nr. 521: Einwohnergemeinde Wettingen
- Kat.Nr. 5299: Hans Arnold
- Kat.Nr. 5386: Johannes Geissmann
- Kat.Nr. 5387: Anita Maria Geissmann
- Kat.Nr. 4401: Einwohnergemeinde Wettingen
- Kat.Nr. 5415: Einwohnergemeinde Wettingen

Schulhaus Margeläcker

Schuljahr 2021:

PS 11-6:

12 Klassen

1 EK

SERREAL:

9 Klassen Realschule

9 Klassen Sekundarschule

3 Kleinklassen Oberstufe

Jahrgangstufe

1 Schulhaus 1 (E5) (BJ 1964)

Primarschule

2 Schulhaus 2 (E5) (BJ 1969)

Primarschule & SERREAL

3 Schulhaus 3 (E5) (BJ 2000)

4 Schulhaus 4/Turnhallentrakt(E5) (BJ 1966)

5 Turnhalle (BJ 2017)

6 Spezialtrakt (E5)

Grundstück Kat.Nr. 2708 / 41'098m²

LEGENDE

- Grundstücksgrenze
- Ensembleschutzzone
- Zone OeB (gesamt)
- Zone W3
- Land im Besitz der Kath. Kirche
- Lärmvorbelastetes Gebiet

LEGENDE MBK SITUATION

- Neubau / Erweiterung
- Rückbau
- Bestand
- Rasenspielfeld
- Allwetterplatz
- Sand- / Spielplatz
- Parkplatz Velo / Auto

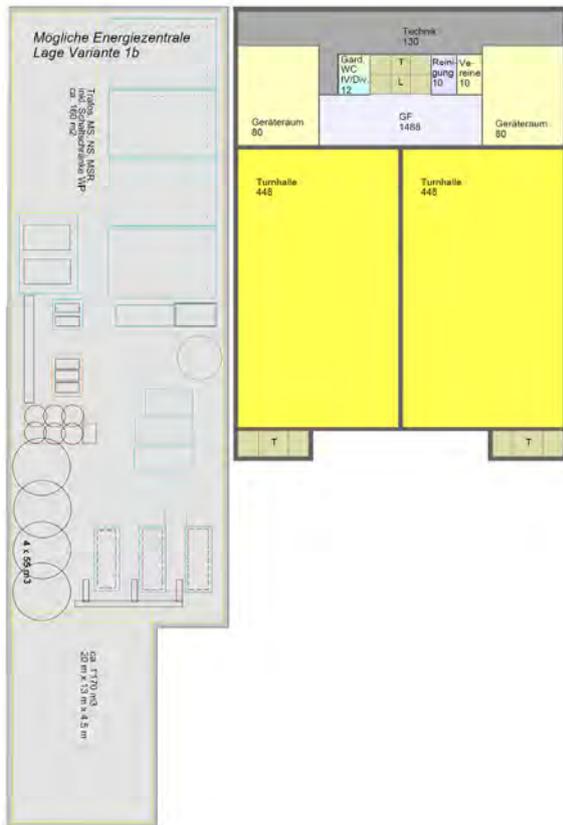
Nord



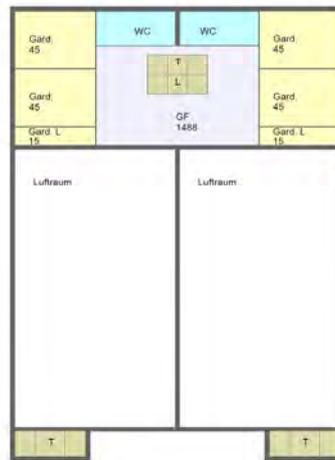
Grundrisse Neubauten siehe Anhang E2

Neubau Doppelturnhalle

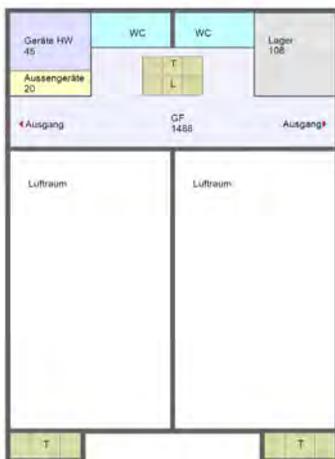
2. Untergeschoss



1. Untergeschoss



Erdgeschoss

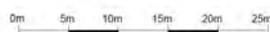


1. Obergeschoss/Dachaufsicht



LEGENDE

- Normalunterricht - GR
 - Handarbeit / Werken - Matreal
 - Kiga/Hort - GR
 - Personalräume - Pers.bez. NR
 - Weitere Angebote - NR
 - Spezialunterricht - NR
 - Technik - Lager
 - Nasszellen / WC
 - Erschl. vert. - horiz.
 - Rückbau - Neu
- alte Nutzung / neue Nutzung



LEGENDE SEREAL / ALLGEMEIN:
 alle Farben aufgehellt dargestellt!

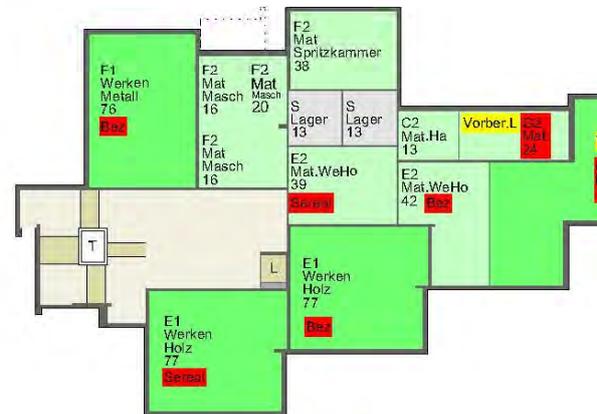
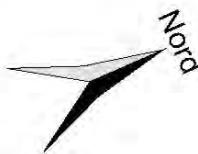
Anhang F1: Variante 3 - Umbauten + Umnutzungen

1. Untergeschoss

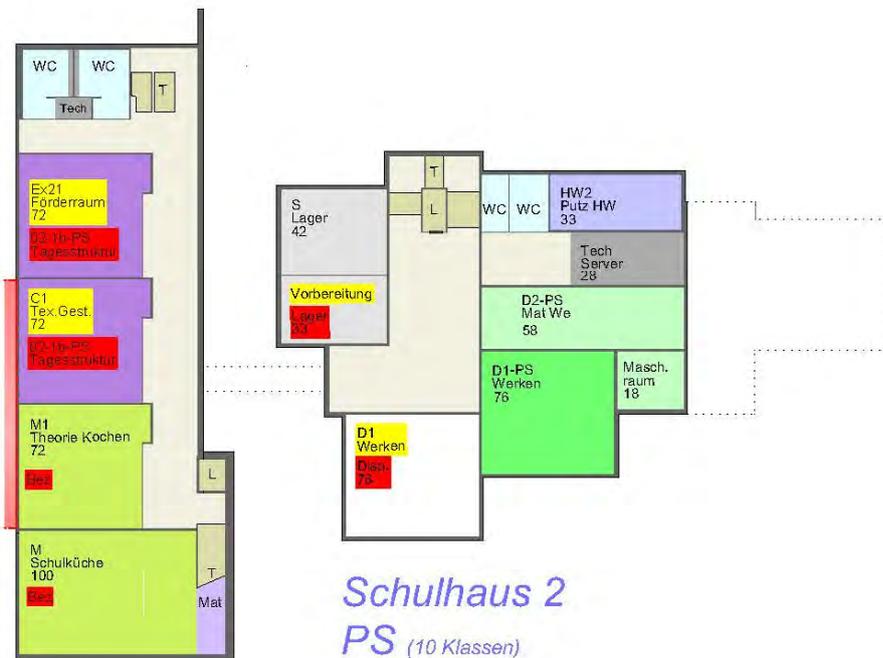
LEGENDE

- Normalunterricht - GR
 - Handarbeit / Werken - Matreal
 - Kiga/Hort - GR
 - Personalräume - Pers.bez. NR
 - Weitere Angebote - NR
 - Spezialunterricht - NR
 - Technik - Lager
 - Nasszellen / WC
 - Erschl. vert. - horiz.
 - Rückbau - Neu
- alte Nutzung / neue Nutzung

MST: 1:500



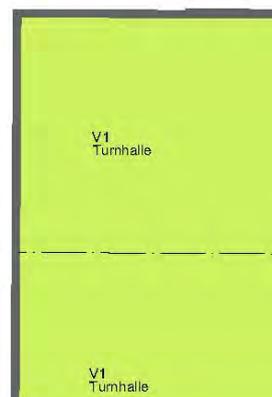
Schulhaus 1
 Bez, Sereal, PS - Werker

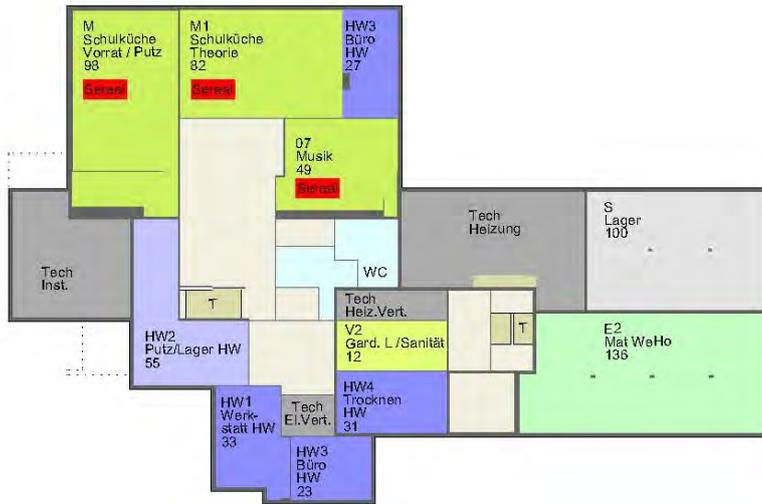


Schulhaus 3
 PS (3 Klassen)

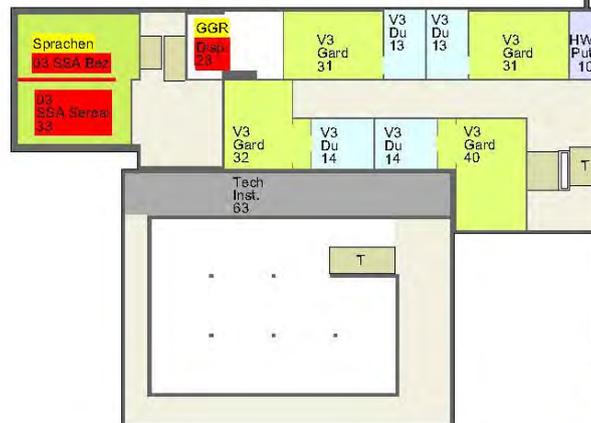
Schulhaus 2
 PS (10 Klassen)

3-fach Turnha





Spezialtrakt
Allgemein

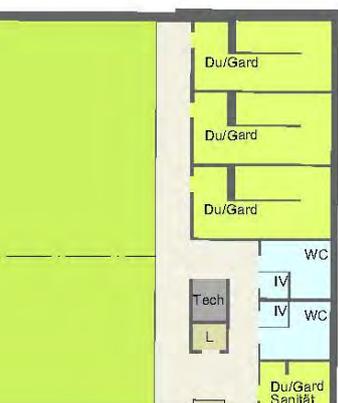


Turnhallentrakt
PS (1 Turnhalle)
Allgemein (1 T)

Schulhaus 4
Bez, Sereal, PS - Mittagstisch



alle Sereal (3 Turnhallen)

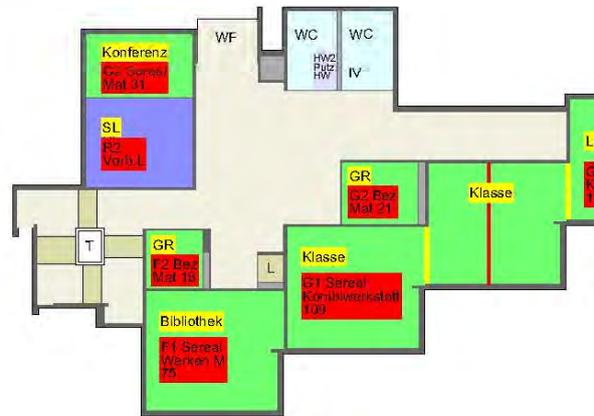
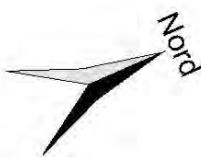


Erdgeschoss

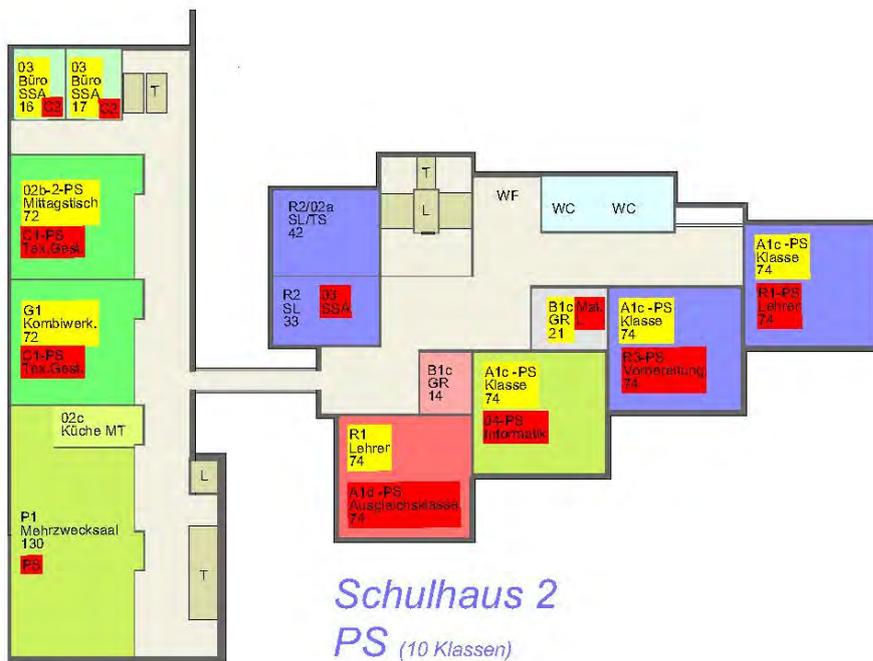
LEGENDE

- Normalunterricht - GR
 - Handarbeit / Werken - Matreal
 - Kiga/Hort - GR
 - Personalräume - Pers.bez. NR
 - Weitere Angebote - NR
 - Spezialunterricht - NR
 - Technik - Lager
 - Nasszellen / WC
 - Erschl. vert. - horiz.
 - Rückbau - Neu
- alte Nutzung / neue Nutzung

MST: 1:500

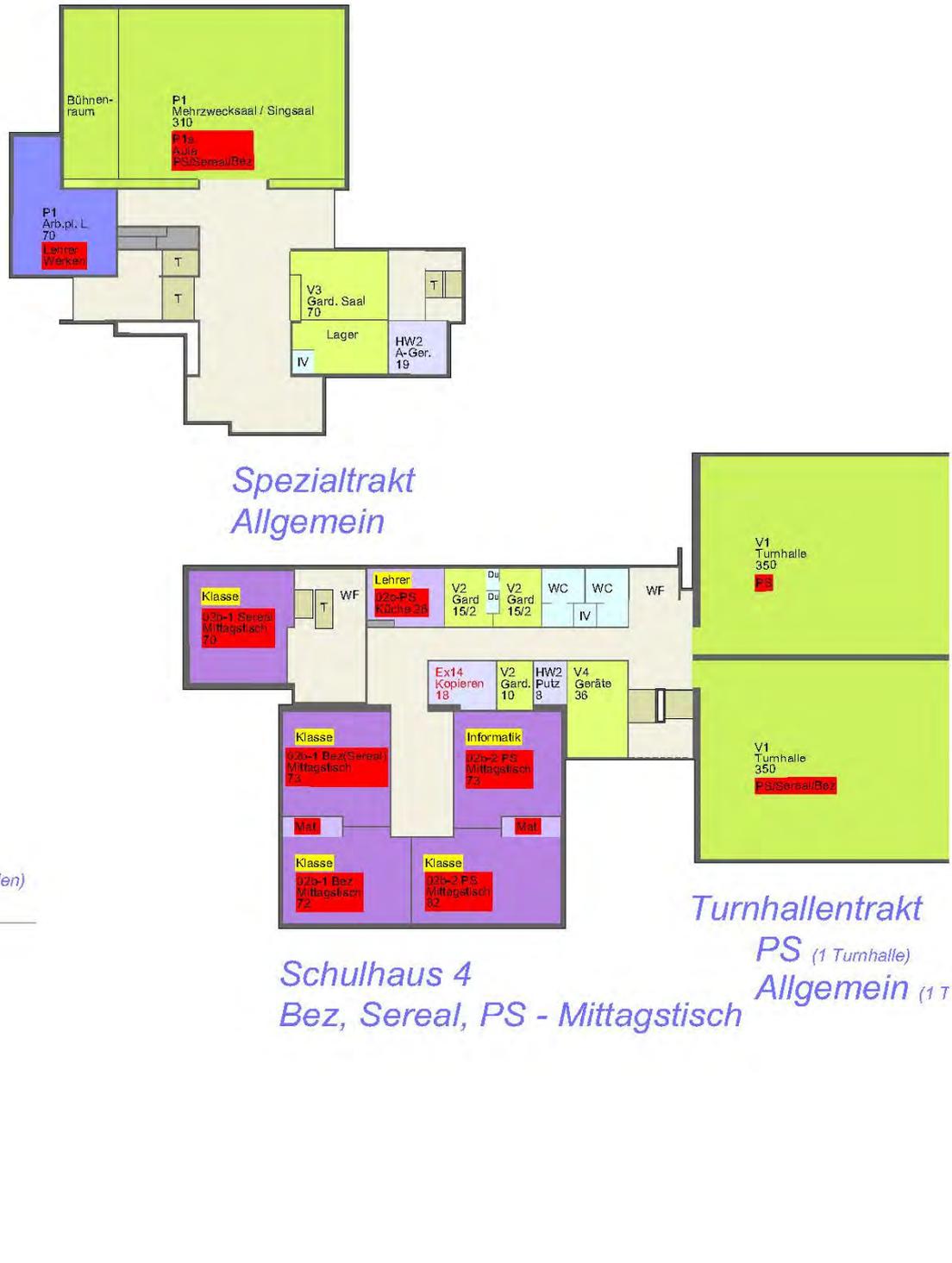


Schulhaus 1
 Bez, Sereal, PS - Werker



Schulhaus 2
 PS (10 Klassen)

Schulhaus 3
 PS (3 Klassen)

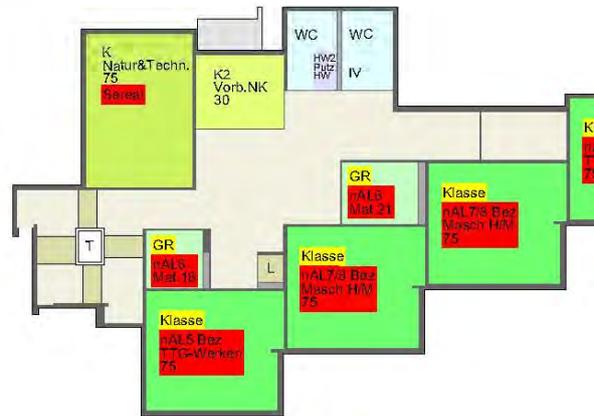
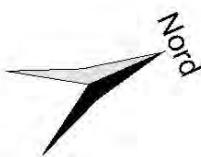
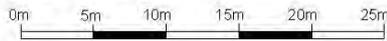


1. Obergeschoss

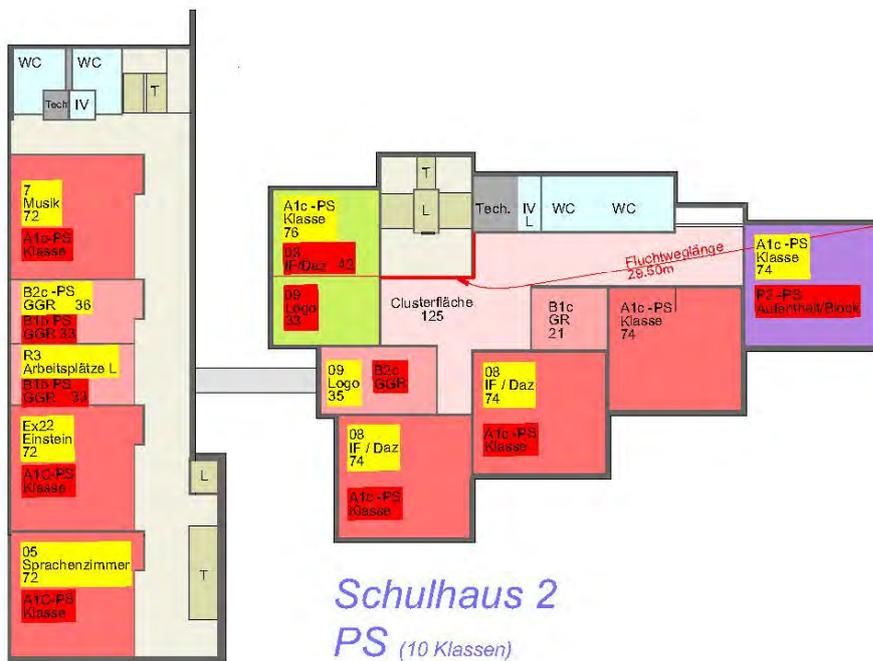
LEGENDE

- Normalunterricht - GR
 - Handarbeit / Werken - Matreal
 - Kiga/Hort - GR
 - Personalräume - Pers.bez. NR
 - Weitere Angebote - NR
 - Spezialunterricht - NR
 - Technik - Lager
 - Nasszellen / WC
 - Erschl. vert. - horiz.
 - Rückbau - Neu
- alte Nutzung / neue Nutzung

MST: 1:500

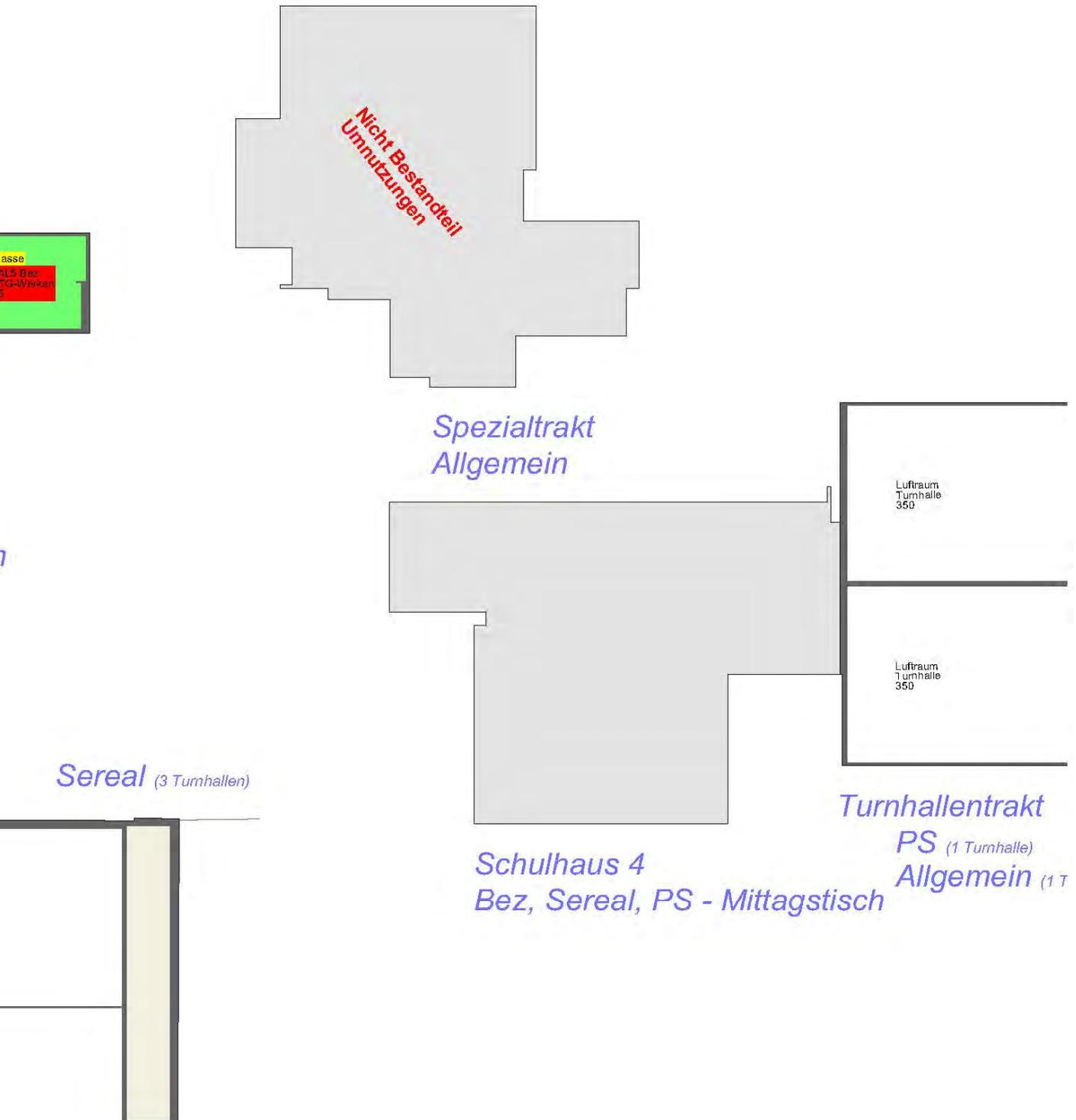


Schulhaus 1
 Bez, Sereal, PS - Werker



Schulhaus 2
 PS (10 Klassen)

Schulhaus 3
 PS (3 Klassen)

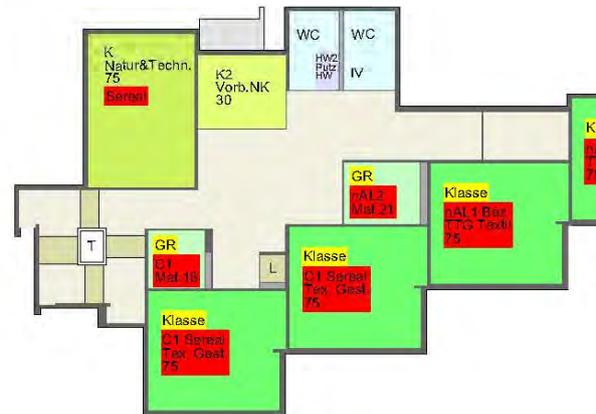
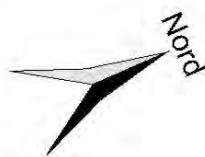


2. Obergeschoss

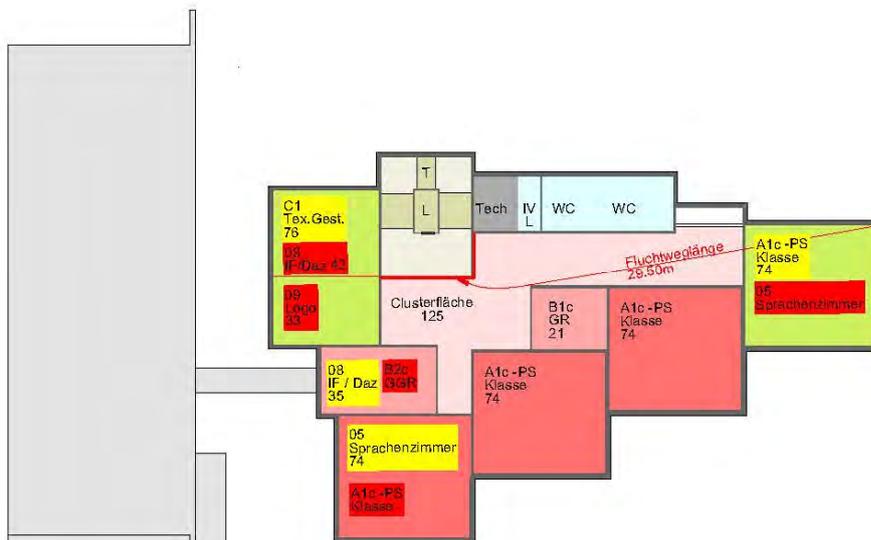
LEGENDE

- Normalunterricht - GR
 - Handarbeit / Werken - Matreal
 - Kiga/Hort - GR
 - Personalräume - Pers.bez. NR
 - Weitere Angebote - NR
 - Spezialunterricht - NR
 - Technik - Lager
 - Nasszellen / WC
 - Erschl. vert. - horiz.
 - Rückbau - Neu
- alte Nutzung / neue Nutzung

MST: 1:500

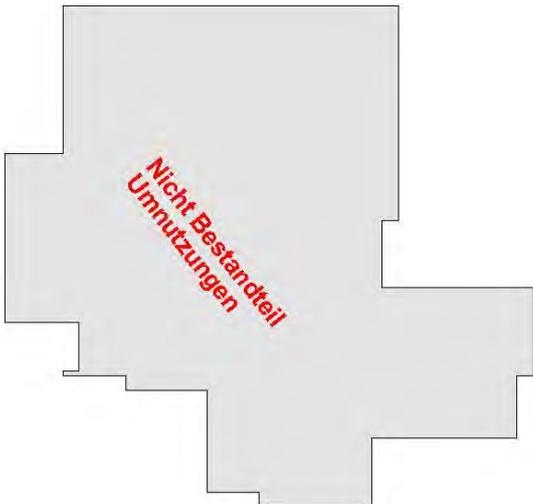


Schulhaus 1
 Bez, Sereal, PS - Werker

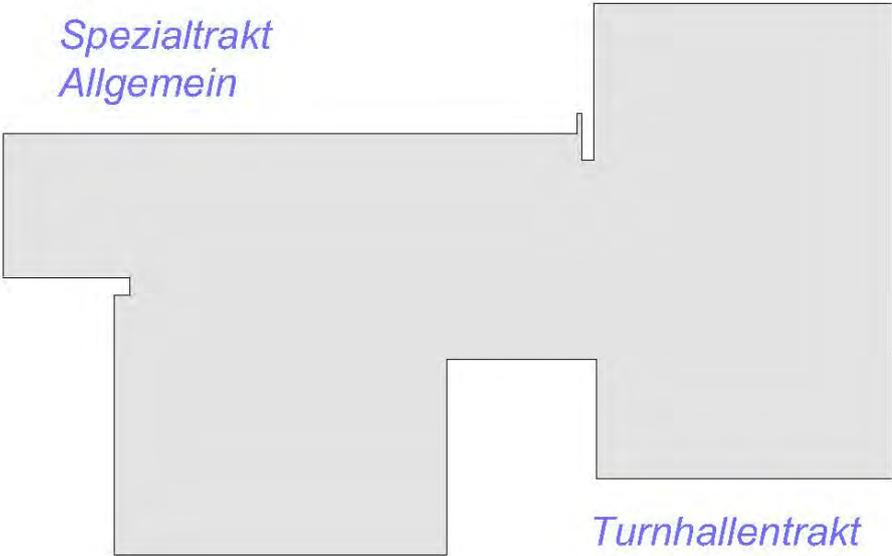


Schulhaus 2
 PS (10 Klassen)

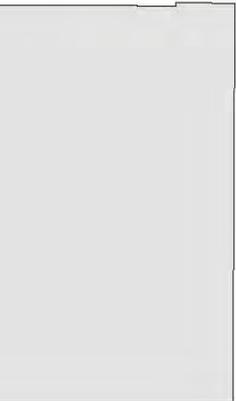
Schulhaus 3
 PS (3 Klassen)



*Spezialtrakt
Allgemein*

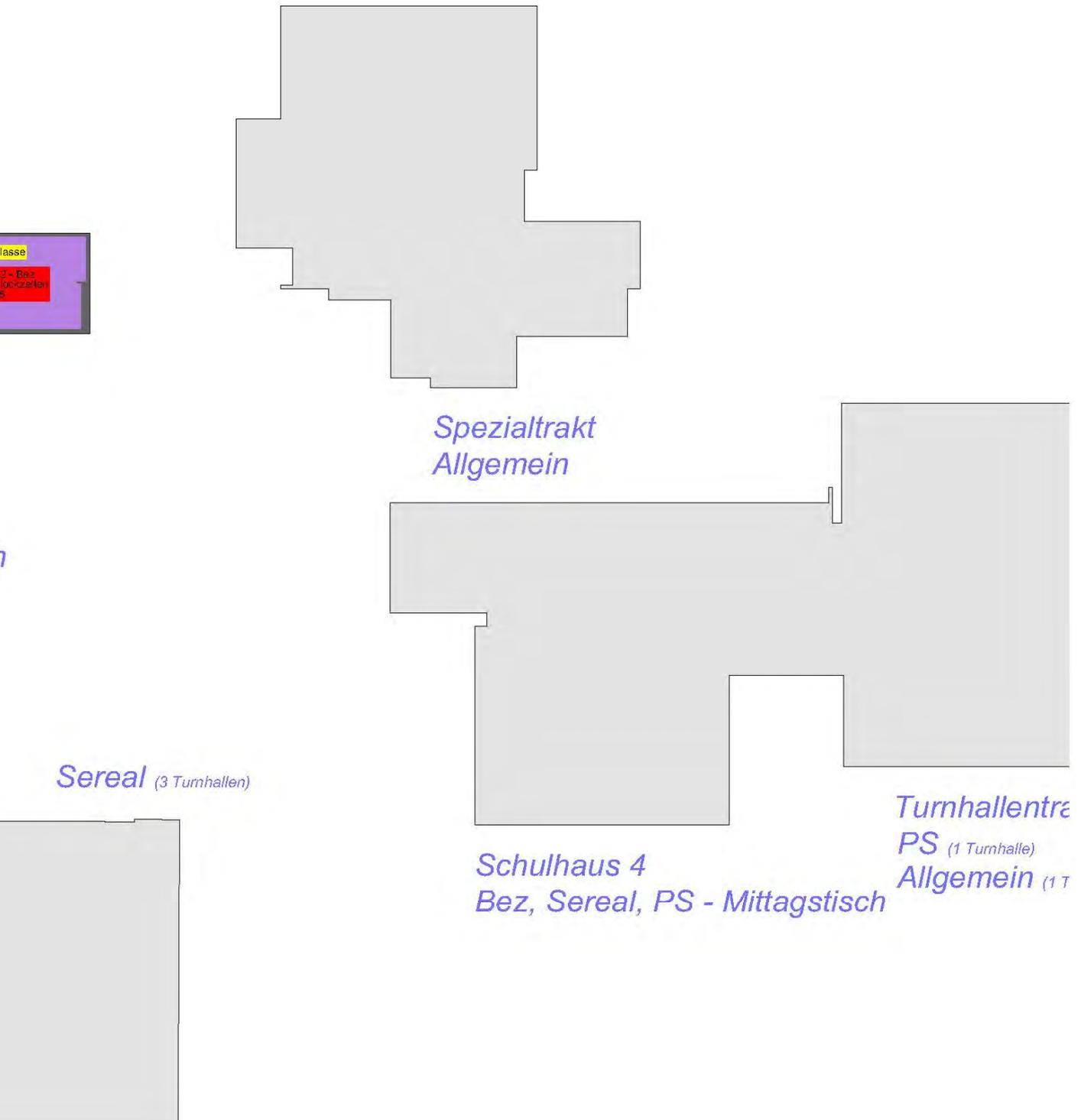


Sereal (3 Turnhallen)



*Schulhaus 4
Bez, Sereal, PS - Mittagstisch*

*Turnhallentrakt
PS (1 Turnhalle)
Allgemein (1 T)*

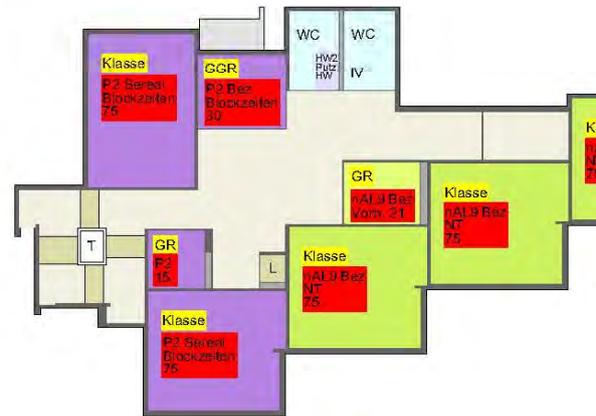
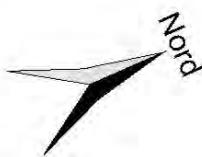


4. Obergeschoss

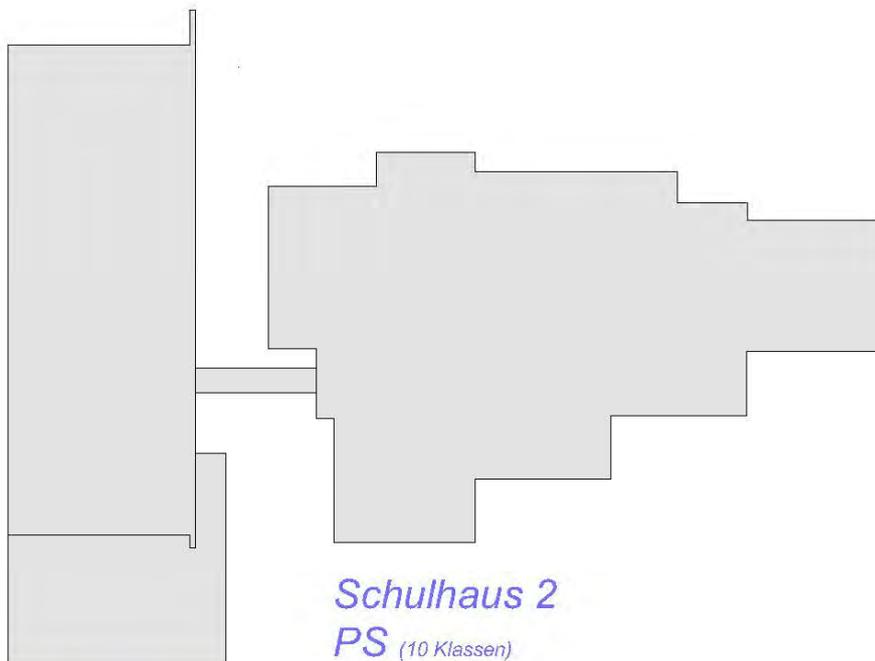
LEGENDE

- Normalunterricht - GR
 - Handarbeit / Werken - Matreal
 - Kiga/Hort - GR
 - Personalräume - Pers.bez. NR
 - Weitere Angebote - NR
 - Spezialunterricht - NR
 - Technik - Lager
 - Nasszellen / WC
 - Erschl. vert. - horiz.
 - Rückbau - Neu
- alte Nutzung / neue Nutzung

MST: 1:500

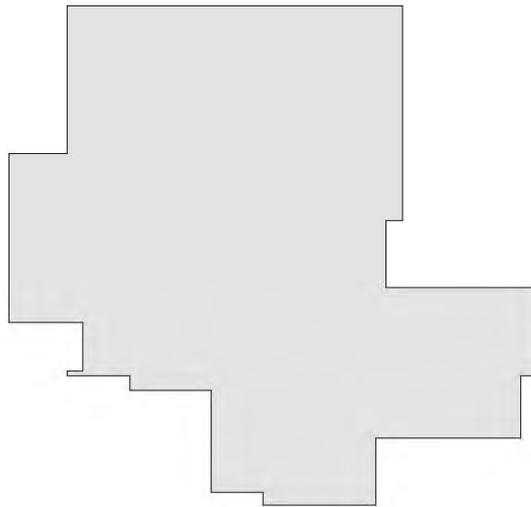


Schulhaus 1
 Bez, Sereal, PS - Werken

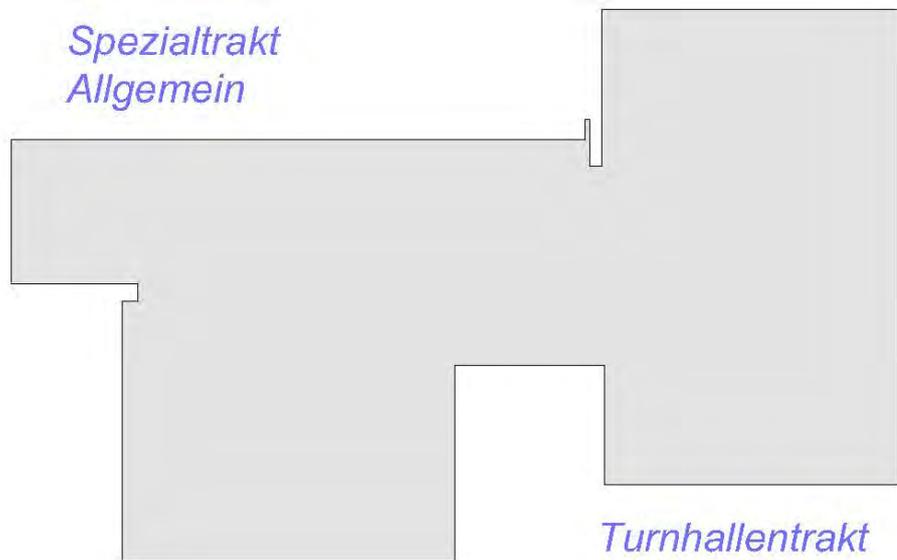


Schulhaus 2
 PS (10 Klassen)

Schulhaus 3
 PS (3 Klassen)



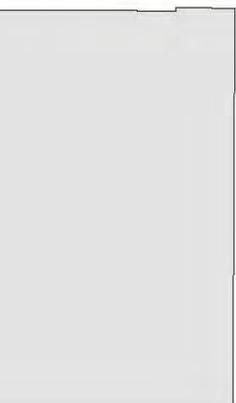
*Spezialtrakt
Allgemein*



*Schulhaus 4
Bez, Sereal, PS - Mittagstisch*

*Turnhallentrakt
PS (1 Turnhalle)
Allgemein (1 T)*

Sereal (3 Turnhallen)



Anhang F2: Variante 3 – Machbarkeit / Konzept

Situation



Liste Grundeigentümer

- Kat.Nr. 506: Einwohnergemeinde Wettingen
- Kat.Nr. 514: Römisch Katholische Kirchgemeinde Wettingen
- Kat.Nr. 516: Einwohnergemeinde Wettingen
- Kat.Nr. 517: Kat. Kirchgemeinschaft Wettingen
- Kat.Nr. 518: Einwohnergemeinde Wettingen
- Kat.Nr. 519: Merjam Margrit Arnold
- Kat.Nr. 521: Einwohnergemeinde Wettingen
- Kat.Nr. 5299: Hans Arnold
- Kat.Nr. 5386: Johannes Geissmann
- Kat.Nr. 5387: Anita Maria Geissmann
- Kat.Nr. 4401: Einwohnergemeinde Wettingen
- Kat.Nr. 5415: Einwohnergemeinde Wettingen

Schulhaus Margeläcker

- Schuljahr 20/21
- PS 1 - 4
- 12 Klassen
- 1 EK
- SEREA:
- 6 Klassen Realschule
- 9 Klassen Sekundarschule
- 3 Kleinklassen Oberstufe
- 1 KJG
- 1 Schulhaus 1 (E5) (BJ 1904)
- 2 Schulhaus 2 (E5) (BJ 1969)

Primarschule

- 3 Schulhaus 3 (E5) (BJ 2000)

Primarschule & SEREA

- 4 Schulhaus 4/Turnhallentrakt(E5) (BJ 1966)
- 5 Turnhalle (BJ 2017)
- 6 Spezialtrakt (E5)

Grundstück Kat.Nr. 2708 / 41'098m²

LEGENDE

- Grundstücksgrenze
- Ensembleschutzzone
- Zone OeB (gesamt)
- Zone W3
- Land im Besitz der Kath. Kirche
- Lärmvorbelastetes Gebiet

LEGENDE MBK SITUATION

- Neubau / Erweiterung
- Rückbau
- Bestand
- Rasenspielfeld
- Allwetterplatz
- Sand- / Spielplatz
- Parkplatz Velo / Auto

Nord



Neubau Schulhaus 5 Sereal

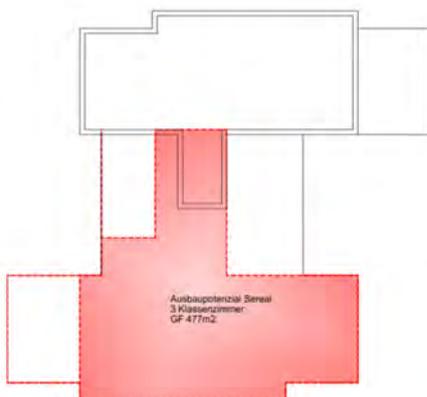
1. Untergeschoss



1. Obergeschoss



3. Obergeschoss



Erdgeschoss



2. Obergeschoss



4. Obergeschoss



LEGENDE BEZ / ALLGEMEIN:
 alle Farben aufgehellt dargestellt!



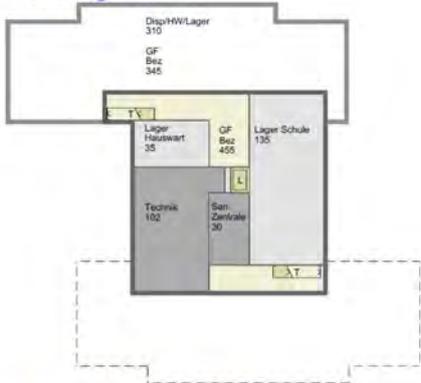
0m 5m 10m 15m 20m 25m

LEGENDE

- Normalunterricht - GR
- Handarbeit / Werken - Matreal
- Kiga/Hort - GR
- Personalräume - Pers.bez. NR
- Weitere Angebote - NR
- Spezialunterricht - NR
- Technik - Lager
- Nasszellen / WC
- Erschl. vert. - horiz.
- Rückbau - Neu
- alte Nutzung / neue Nutzung

Neubau Schulhaus 6 Bez

1. Untergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



4. Obergeschoss



5. Obergeschoss



LEGENDE SEREAL / ALLGEMEIN: alle Farben aufgehellt dargestellt!



0m 5m 10m 15m 20m 25m

LEGENDE

- Normalunterricht - GR
 - Handarbeit / Werken - Matreal
 - Kiga/Hort - GR
 - Personalräume - Pers.bez. NR
 - Weitere Angebote - NR
 - Spezialunterricht - NR
 - Technik - Lager
 - Nasszellen / WC
 - Erschl. vert. - horiz.
 - Rückbau - Neu
- alte Nutzung / neue Nutzung

Anhang G: Grobkostenschätzung (±25%)

Variante 1a

«Neubau Bez»

Grobkostenschätzung +25%

BAUKOSTEN

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten Altlasten Rückbau
BKP 2	Neubau Schulhaus Neubau Kindergarten Tiefgarage Wärmeverbundzentrale Doppeltumhalle - Hallenvolumen Doppeltumhalle - Nebenräume Volumen Total Neubau
	Umbauten Sanierungen bis 2030 Sanierungen bis 2031-2040
BKP 4	Umgebung Umgebungsfläche Budget Bäume / Pflanzen Budget Ausstattung Umgebung Spielplatz Rasenplatz Alwetterplatz
BKP 5	Bauebenkosten
BKP 9	Ausstattung Schulhaus Ausstattung Schule Ausstattung Turnhalle Turnhalle, Geräte Ausstattung Kindergarten
BKP 1-9	Gesamttotal MwSt. BKP 1-9
BKP 1-9	Total inkl. MwSt.
	Reserve (Annahme) Provisionen Umzugskosten / Diverses Rundung
BKP 1-9	Total inkl. Reserve

Aufteilung auf "Elemente"

Zusätzlicher Schulraum	
Turnhalle	
Sanierungen (gemäss QC-Gebäurediagnose)	20'900'000
Umbau Bestand / Provisorien / Umzug / Diverses	8'400'000
Total	29'200'000

Mehrkosten Optionen

Tagesschule Primar (zusätzliche Fläche)	
Mensa Oberstufe	
Snoezelen- und Time-out-Raum Oberstufe	
Künstrasen	
unterirdische Parkierung (anstelle oberirdisch)	

Margeläcker Bestand				
Bemerkungen	Einheit/Anz.	Menge	CHF/Einheit	CHF
geschätzt, exkl. Sanierung		5%		150'000
SIA 416 m3				
Abschätzung Cluster-Umbau				3'000'000
				6'669'000
				14'175'000
geschätzt, exkl. Sanierung	m2	500	150'000	270'000
Annahme			60'000	
Annahme			60'000	
exkl. San.		5%		170'000
geschätzt / Annahme				1'000'000
				25'434'000
				2'060'154
				CHF 27'494'154
Anteil: 4'961'790	exkl. San.	10.0%		496'179
Annahme				1'000'000
				200'000
				9'667
				CHF 29'200'000

Neubau Primarschule

Bemerkungen

Annahme dito

kein Rückbau

SH 5 Anteil Serie

SH 5 Anteil Bez

SH 6 Bez

keine

nicht enthalten

geschätzt

Annahme

sowie Spiel- und Sa

geschätzt

Anteil: 65%

Zügeln Bez (An

ca.

ca.

ca.

Zusätzl. Fortsetzen / Anne

Siehe Bericht

Disponibles Vo

Grobkostenschätzung Masterplanung "Neubau Oberstufe auf Margeläcker+" inkl. 12 PS

	- Neubauvolumen nach SIA 416 (m3) (exkl. TH)	Kosten	zusätzliche Kosten reine Sanierung (QC)
Margeläcker	6'600	21'156'000	20'844'000
Neubau PS	22'600	26'100'000	
Neubau Oberstufe	36'600	50'000'000	
Total	65'800	97'256'000	20'844'000

Legende

reine Sanierung (QC)

Machbarkeitsstudie / Konzept Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese aufgrund Masterplanung Schulrauminfrastruktur, Gemeinde Wettingen

Variante 1b

«Neubau Bez auf Rasenspielfeld»

Grobkostenschätzung +25%

BAUKOSTEN

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten Altlasten Rückbau
BKP 2	Neubau Schulhaus Neubau Kindergarten Tiefgarage Wärmeverbundzentrale Doppeltumhalle - Hallenvolumen Doppeltumhalle - Nebenräume Volumen Total Neubau
	Umbauten Sanierungen bis 2030 Sanierungen bis 2031-2040
BKP 4	Umgebung Umgebungsfläche Budget Bäume / Pflanzen Budget Ausstattung Umgebung Spielfeld Rasenspielfeld Alwetterspielfeld
BKP 5	Bauebenkosten
BKP 9	Ausstattung Schulhaus Ausstattung Schule Ausstattung Turnhalle Turnhalle, Geräte Ausstattung Kindergarten
BKP 1-9	Gesamttotal MwSt. BKP 1-9
BKP 1-9	Total inkl. MwSt.
	Reserve (Annahme) Provisionen Umzugskosten / Diverses Rundung
BKP 1-9	Total inkl. Reserve

*gemäß Bericht QC-Gebäude diagnose

Aufteilung auf "Elemente"

Zusätzlicher Schulraum	
Turnhalle	
Sanierungen (gemäß QC-Gebäude diagnose)	20'900'000
Umbau Bestand / Provisorien / Umzug / Diverses	8'400'000
Total	29'200'000

Mehrkosten Optionen

Tagesschule Primar (zusätzliche Fläche)	
Mensa Oberstufe	
Snoezelen- und Time-out-Raum Oberstufe	
Künstrasen	
unterirdische Parkierung (anstelle oberirdisch)	

Margeläcker Bestand

Bemerkungen	Einheit/Anz.	Menge	CHF/Einheit	CHF
geschätzt, exkl. Sanierung		5%		150'000
SIA 416 m3				
Abschätzung Cluster-Umbau				3'000'000
				6'669'000
				14'175'000
geschätzt, exkl. Sanierung	m2	500	150'000	270'000
Annahme			60'000	
Annahme			60'000	
		5%		170'000
geschätzt / Annahme				1'000'000
				25'434'000
				2'060'154
				CHF 27'494'154
Anteil: 4'961'790 exkl. San		10.0%		496'179
Annahme				1'000'000
				200'000
				9'667
				CHF 29'200'000

Neubau Primarschule

Bemerkungen
Annahme dito kein Rückbau
SH 5 Anteil Serie
SH 5 Anteil Bez
SH 6 Bez
keine nicht enthalten
geschätzt Annahme
sowie Spiel- und Sa
geschätzt
Anteil: 66
Zügeln Bez (An

Grobkostenschätzung Masterplanung "Neubau Oberstufe auf Margeläcker+" inkl. 12 PS

	- Neubauvolumen nach SIA 416 (m3) (exkl. TH)	Kosten	zusätzliche Kosten reine Sanierung (QC)
Margeläcker	6'600	21'156'000	20'844'000
Neubau PS	22'600	26'100'000	
Neubau Oberstufe	36'600	50'000'000	
Total	65'800	97'256'000	20'844'000

Legende

reine Sanierung (QC)

Machbarkeitsstudie / Konzept Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese
aufgrund Masterplanung Schulrauminfrastruktur, Gemeinde Wettingen

Neubau Oberstufe			
Einheit/Anz.	Menge	CHF/Einheit	CHF
	5%		2'210'000
Masterplanung			1'000'000
SIA 416 m3	9'800	900	0'020'000
SIA 416 m3	15'300	900	13'770'000
SIA 416 m3	24'100	900	21'690'000
SIA 416 m3	49'200		
m2	13'160	3'950'000	6'850'000
m2	4050	1'200'000	
m2	2495	700'000	
m2	19'645		
	5%		2'720'000
GF m2	13'606	4'762'100	4'762'100
			61'922'100
	8.1%		5'007'590
		CHF	66'829'690
	10.0%		6'682'969
			750'000
			37'341
		CHF	74'300'000

Neubau Doppelturnhalle inkl. Aussenräume				
Bemerkungen	Einheit/Anz.	Menge	CHF/Einheit	CHF
		5%		350'000
kein Rückbau				
keine nicht enthalten	SIA 416 m3	10'100	300	3'030'000
	SIA 416 m3	5'800	700	4'060'000
	SIA 416 m3	15'900		
geschätzt				-
		5%		370'000
geschätzt				-
	2	130'000	260'000	260'000
				8'070'000
		8.1%		652'670
		CHF		8'723'670
Anteil:	8'723'670	10.0%		872'367
				-
				3'963
		CHF		9'600'000

Total Variante 1b				
Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese				
Bemerkungen	Einheit/Anz.	Menge	CHF/Einheit	CHF
				2'710'000
				1'000'000
				-
SIA 416 m3	9'800			8'820'000
SIA 416 m3	15'300			13'770'000
SIA 416 m3	24'100			21'690'000
SIA 416 m3	-			-
SIA 416 m3	-			-
SIA 416 m3	-			-
SIA 416 m3	10'100			3'030'000
SIA 416 m3	5'800			4'060'000
SIA 416 m3	65'100			3'000'000
				6'669'000
				14'175'000
				7'120'000
m2	13'660		4'100'000	460'000
				460'000
				200'000
m2	4'050		1'200'000	700'000
m2	2'495		700'000	
m2	20'145			
				3'260'000
				5'762'100
			4'762'100	260'000
			260'000	-
				95'326'100
		8.1%		7'721'414
		CHF		103'047'514
				8'051'515
				1'000'000
				950'000
				50'971
		CHF		113'100'000

				74'300'000
				74'300'000
				9'600'000
				20'900'000
				8'400'000
				1'000'000
				9'300'000
				700'000
				1'000'000
				2'300'000

				9'600'000
				9'600'000
				9'600'000
				9'600'000

				74'300'000
				9'600'000
				20'900'000
				8'400'000
				1'000'000
				9'300'000
				700'000
				1'000'000
				2'300'000

Volumen:	UG	SH 5	1035m3
	UG	SH 6	1035m3

Kosten	
	Total
	42'000'000
	26'100'000
	50'000'000
	118'100'000

Machbarkeitsstudie / Konzept Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese
aufgrund Masterplanung Schulrauminfrastruktur, Gemeinde Wettingen

Variante 2a

«Neubau Bez und PS»

Grobkostenschätzung +25%

BAUKOSTEN	
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten Altlasten Rückbau
BKP 2	Neubau Schulhaus Neubau Kindergarten Tiefgarage Wärmeverbundzentrale Doppeltumhalle - Hallenvolumen Doppeltumhalle - Nebenräume Volumen Total Neubau
	Umbauten Sanierungen bis 2030 Sanierungen bis 2031-2040
BKP 4	Umgebung Umgebungsfläche Budget Baime / Pflanzen Budget Ausstattung Umgebung Spielplatz Rasenplatz Alwetterplatz
BKP 5	Bauebenkosten
BKP 9	Ausstattung Schulhaus Ausstattung Schule Ausstattung Turnhalle Turnhalle, Geräte Ausstattung Kindergarten
BKP 1-9	Gesamttotal MwSt. BKP 1-9
BKP 1-9	Total inkl. MwSt.
	Reserve (Annahme) Provisionen Umszugskosten / Diverses Rundung
BKP 1-9	Total inkl. Reserve

Aufteilung auf "Elemente"

Zusätzlicher Schulraum	
Turnhalle	
Sanierungen (gemäss QC-Gebäudediagnose)	
Umbau Bestand / Provisorien / Umzug / Diverses	
Total	31'500'000

Mehrkosten Optionen

Tagesschule Primar (zusätzliche Fläche)	
Mensa Oberstufe	
Snoezelen- und Time-out-Raum Oberstufe	
Kunstrasen	
unterirdische Parkierung (anstelle oberirdisch)	

Margeläcker Bestand				
Bemerkungen	Einheit/Anz.	Menge	CHF/Einheit	CHF
geschätzt, exkl. Sanierung		5%		200'000
SIA 416 m3				
Umbau zu Werkzentrum aufwendig				4'000'000
				6'669'000
				14'175'000
geschätzt, exkl. Sanierung	m2	500	150'000	270'000
Annahme			60'000	
Annahme			60'000	
Annahme			-	
				220'000
geschätzt / Annahme				1'000'000
SIA 416 m3				
Anteil: 6'150'890 exkl. San		10.0%		615'089
z.B. «Ausstattung Werkräume» Übergangsweise				
				2'000'000
				200'000
				1'657
				31'500'000

Neubau Primarschule				
Bemerkungen	Einheit/Anz.	Menge	CHF/Einheit	CHF
				730'000
kein Rückbau				-
SH 7 PS	SIA 416 m3	16'300	900	14'670'000
keine Kindergärten auf Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese				
keine nicht enthalten				
SIA 416 m3				
				850'000
geschätzt	m2	2'330	200'000	466'000
Fläche siehe Neubaupotenzial			50'000	
			100'000	
			-	
	m2		-	
	m2		-	
	m2		-	
				910'000
geschätzt	GF m2	4'225	1'478'750	1'478'750
keine Kindergärten auf Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese				
				18'538'750
				1'501'639
				20'040'389
Anteil: 20'040'389		10.0%		2'004'039
Zügeln PS				
				250'000
				5'572
				22'300'000

Grobkostenschätzung Masterplanung "Neubau Oberstufe auf Margeläcker+" inkl. 12 PS

	- Neubauvolumen nach SIA 416 (m3) (exkl. TH)	Kosten	zusätzliche Kosten reine Sanierung (QC)
Margeläcker	6'600	21'156'000	20'844'000
Neubau PS	22'600	26'100'000	-
Neubau Oberstufe	36'600	50'000'000	-
Total	65'800	97'256'000	20'844'000

Legende

reine Sanierung (QC)

Variante 2b

«Neubau Bez auf Rasenspielfeld und PS auf Zirkuswiese»

Grobkostenschätzung +25%

BAUKOSTEN	
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten Altlasten Rückbau
BKP 2	Neubau Schulhaus Neubau Kindergarten Tiefgarage Wärmeverbundzentrale Doppeltumhalle - Hallenvolumen Doppeltumhalle - Nebenräume Volumen Total Neubau
	Umbauten Sanierungen bis 2030 Sanierungen bis 2031-2040
BKP 4	Umgebung Umgebungsfläche Annahme Pflanzten Budget Ausstattung Umgebung Spielplatz Rasenspielfeld Alwetterplatz
BKP 5	Bauebenenkosten
BKP 9	Ausstattung Schulhaus Ausstattung Schule Ausstattung Turnhalle Turnhalle, Geräte Ausstattung Kindergarten
BKP 1-9	Gesamttotal MwSt. BKP 1-9
BKP 1-9	Total inkl. MwSt.
	Reserve (Annahme) Provisionen Umzugskosten / Diverses Rundung
BKP 1-9	Total inkl. Reserve

Aufteilung auf "Elemente"	
	Zusätzlicher Schulraum
	Turnhalle
	Sanierungen (gemäss QC-Gebäudediagnose)
	Umbau Bestand / Provisorien / Umzug / Diverses
	Total

Mehrkosten Optionen	
	Tagesschule Primar (zusätzliche Fläche)
	Mensa Oberstufe
	Snoezelen- und Time-out-Raum Oberstufe
	Kunstrasen
	unterirdische Parkierung (anstelle oberirdisch)

Margeläcker Bestand					
Bemerkungen	Einheit/Anz.	Menge	CHF/Einheit	CHF	
geschätzt, exkl. Sanierung		5%		200'000	
SIA 416 m3					
Umbau zu Werkzentrum aufwendig				4'000'000	
geschätzt, exkl. Sanierung	m2	500	150'000	75'000'000	
Annahme			60'000	30'000'000	
Annahme			60'000	30'000'000	
SIA 416 m3					
		5%		220'000	
geschätzt / Annahme				1'000'000	
SIA 416 m3					
Anteil: 6'150'890 exkl. San.		10.0%		615'089	
z.B. «Ausstattung Werkräume» Übergangsweise					
				2'000'000	
				1'657	
CHF 28'683'254					

Neubau Primarschule					
Bemerkungen	Einheit/Anz.	Menge	CHF/Einheit	CHF	
		5%		730'000	
kein Rückbau				-	
SH 7 PS	SIA 416 m3	16'300	900	14'670'000	
keine Kindergärten auf Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese					
keine nicht enthalten					
SIA 416 m3					
geschätzt		3'075	320'000	984'375	
Fläche siehe Neubaupotenzial	m2		50'000	150'000'000	
			100'000	100'000'000	
sowie Spiel- und Sa					
	m2	350	180'000	63'000'000	
	m2	3'425		3'425'000	
		5%		330'000	
geschätzt				1'478'750	
keine Kindergärten auf Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese					
SIA 416 m3					
		8.1%		18'878'750	
				1'529'179	
CHF 20'407'929					
Anteil: 20'407'929		10.0%		2'040'793	
Zügeln PS					
				250'000	
				1'278	
CHF 22'700'000					

Grobkostenschätzung Masterplanung "Neubau Oberstufe auf Margeläcker+" inkl. 12 PS

	- Neubauvolumen nach SIA 416 (m3) (exkl. TH)	Kosten	zusätzliche Kosten reine Sanierung (QC)
Margeläcker	6'600	21'156'000	20'844'000
Neubau PS	22'600	26'100'000	-
Neubau Oberstufe	36'600	50'000'000	-
Total	65'800	97'256'000	20'844'000

Legende
 reine Sanierung (QC)

Machbarkeitsstudie / Konzept Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese
 aufgrund Masterplanung Schulrauminfrastruktur, Gemeinde Wettingen

Neubau Oberstufe				
Einheit/Anz.	Menge	CHF/Einheit	CHF	
	5%		1'580'000	
Masterplanung			1'000'000	
SIA 416 m3	17'800	900	16'020'000	
SIA 416 m3	17'500	900	15'750'000	
SIA 416 m3	35'300			
m2	16'795	5'040'000	6'790'000	
		250'000		
		300'000		
		100'000		
maßflächen	m2	1800	500'000	
	m2	2125	600'000	
	m2	20'720		
	5%		2'060'000	
GF m2	9'470	3'314'500	3'314'500	
			46'524'500	
	8.1%		3'768'485	
			CHF 50'292'985	
292'985	10.0%		5'029'298	
maßnahme)			750'000	
			27'717	
			CHF 56'100'000	

Neubau Doppelturnhalle inkl. Aussenräume				
Bemerkungen	Einheit/Anz.	Menge	CHF/Einheit	CHF
		5%		350'000
kein Rückbau				
keine nicht enthalten	SIA 416 m3	10'100	300	3'030'000
	SIA 416 m3	5'800	700	4'060'000
	SIA 416 m3	15'900		
geschätzt				-
		5%		370'000
geschätzt				-
	2	130'000	260'000	260'000
				8'070'000
		8.1%		652'670
			CHF 8'723'670	
Anteil:	8'723'670	10.0%		872'367
				-
				3'963
			CHF 9'600'000	

Total Variante 2b Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese				
Bemerkungen	Einheit/Anz.	Menge	CHF/Einheit	CHF
				2'870'000
				1'000'000
				-
	SIA 416 m3	34'100		30'690'000
	SIA 416 m3	17'500		15'750'000
	SIA 416 m3	-		-
	SIA 416 m3	-		-
	SIA 416 m3	-		-
	SIA 416 m3	-		-
	SIA 416 m3	10'100		3'030'000
	SIA 416 m3	5'800		4'060'000
	SIA 416 m3	67'500		4'000'000
				6'669'000
				14'175'000
				8'230'000
	m2	20'370	6'110'000	360'000
			460'000	100'000
	m2	1'900	500'000	700'000
	m2	24'645		
				3'480'000
				5'793'250
			4793'250	260'000
				-
				100'007'250
		8.1%		8'100'587
			CHF 108'107'837	
				8'557'547
				2'000'000
				1'200'000
				34'615
			CHF 119'900'000	

			56'100'000	
			56'100'000	
SIA 416 m3	7'740	1'200	9'300'000	
SIA 416 m3	600	1'200	700'000	
ohne	m2	1'800	250	500'000
			2'300'000	
Volumen:	UG	SH 5	1035 m3	
	UG	SH 6	1065 m3	

				9'600'000
			CHF 604/m3 (BKP 1-9 inkl. MwSt)	9'600'000
				9'600'000

				78'900'000
				9'300'000
				700'000
				500'000
				2'300'000

Kosten			
Total			
			42'000'000
			26'100'000
			50'000'000
			118'100'000

Machbarkeitsstudie / Konzept Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese aufgrund Masterplanung Schulrauminfrastruktur, Gemeinde Wettingen

Variante 3

«Neubau Bez und Sereal auf Zirkuswiese»

Grobkostenschätzung +25%

BAUKOSTEN	
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten Altlasten Rückbau
BKP 2	Neubau Schulhaus Neubau Kindergarten Tiefgarage Wärmeverbundzentrale Doppeltumhalle - Hallenvolumen Doppeltumhalle - Nebenräume Volumen Total Neubau
	Umbauten Sanierungen bis 2030 Sanierungen bis 2031-2040
BKP 4	Umgebung Umgebungsfläche Budget Bäume / Pflanzen Budget Ausstattung Umgebung Spielplatz Rasenplatz Alwetterplatz
BKP 5	Baunebenkosten
BKP 9	Ausstattung Schulhaus Ausstattung Schule Ausstattung Turnhalle Turnhalle, Geräte Ausstattung Kindergarten
BKP 1-9	Gesamttotal MwSt. BKP 1-9
BKP 1-9	Total inkl. MwSt.
	Reserve (Annahme) Provisionen Umzugskosten / Diverses Rundung
BKP 1-9	Total inkl. Reserve
<small>*gemäß Bericht QC-Gebäude diagnose</small>	
Aufteilung auf "Elemente"	
	Zusätzlicher Schulraum
	Turnhalle
	Sanierungen (gemäß QC-Gebäude diagnose)
	Umbau Bestand / Provisorien / Umzug / Diverses
	Total
Mehrkosten Optionen	
	Tagesschule Primar (zusätzliche Fläche)
	Mensa Oberstufe
	Snoezelen- und Time-out-Raum Oberstufe
	Künstrasen
	unterirdische Parkierung (anstelle oberirdisch)

Margeläcker Bestand					
Bemerkungen	Einheit/Anz.	Menge	CHF/Einheit	CHF	
geschätzt, exkl. Sanierung		5%		350'000	
SIA 416 m3					
Umbau zu Weibzentrum + FSchraufkondig				7'000'000	
				6'669'000	
				14'175'000	
geschätzt, exkl. Sanierung	m2	500	150'000	270'000	
Annahme			60'000		
Annahme			60'000		
Annahme			-		
		5%		380'000	
geschätzt / Annahme				1'000'000	
				29'944'000	
		8.1%		2'417'364	
			CHF	32'261'364	
Anteil: 9'729'000 exkl. San		10.0%		972'900	
z.B. «Ausstattung Werkräume» Übergangswiese					
				2'000'000	
				200'000	
				-34'264	
			CHF	35'400'000	

Neubau Primarschule	
	Annahme dito kein Rückbau SH 5 Sereal SH 6 Bez
	keine nicht enthalten
	geschätzt Annahme
	sowie Spiel- und Sa
	geschätzt
	Anteil: 66'
	Zügeln Bez + S
	ca. ca. ca. Zusätzl. Flächen / Anne siehe Bericht
	Disponibles Vo

Grobkostenschätzung Masterplanung "Neubau Oberstufe auf Margeläcker+" inkl. 12 PS

	- Neubauvolumen nach SIA 416 (m3) (exkl. TH)	Kosten	zusätzliche Kosten reine Sanierung (QC)
Margeläcker	6'600	21'156'000	20'844'000
Neubau PS	22'600	26'100'000	-
Neubau Oberstufe	36'600	50'000'000	-
Total	65'800	97'256'000	20'844'000

Legende
 reine Sanierung (QC)

Machbarkeitsstudie / Konzept Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese
aufgrund Masterplanung Schulrauminfrastruktur, Gemeinde Wettingen

Neubau Oberstufe				
Einheit/Anz.	Menge	CHF/Einheit	CHF	
	5%		2'270'000	
Masterplanung			1'000'000	
SIA 416 m3	21'900	900	19'710'000	
SIA 416 m3	28'600	900	25'740'000	
SIA 416 m3	50'500			
m2	9'615	2'880'000	5'330'000	
		250'000		
		300'000		
		100'000		
maßflächen	m2	4050	1'200'000	
	m2	2045	600'000	
	m2	15'710		
	5%		2'700'000	
GF m2	13'730	4'805'500	4'805'500	
			61'555'500	
	8.1%		4'985'996	
			CHF 66'541'496	
541'496	10.0%		6'654'150	
ereal (Annahme)			1'200'000	
			4'355	
			CHF 74'400'000	

Neubau Doppelturnhalle inkl. Aussenräume				
Bemerkungen	Einheit/Anz.	Menge	CHF/Einheit	CHF
		5%		350'000
kein Rückbau				
keine nicht enthalten	SIA 416 m3	10'100	300	3'030'000
	SIA 416 m3	5'800	700	4'060'000
	SIA 416 m3	15'900		
geschätzt				-
		5%		370'000
geschätzt				-
	2	130'000	260'000	260'000
				8'070'000
		8.1%		652'670
				CHF 8'723'670
Anteil:	8'723'670	10.0%		8'723'670
				-
				3'963
				CHF 9'600'000

Total Variante 3 Schulanlage Margeläcker+ inkl. Zirkuswiese				
Bemerkungen	Einheit/Anz.	Menge	CHF/Einheit	CHF
				2'970'000
				1'000'000
				-
	SIA 416 m3	21'900		19'710'000
	SIA 416 m3	28'600		25'740'000
	SIA 416 m3	-		-
	SIA 416 m3	-		-
	SIA 416 m3	-		-
	SIA 416 m3	-		-
	SIA 416 m3	10'100		3'030'000
	SIA 416 m3	5'800		4'060'000
	SIA 416 m3	66'400		7'000'000
				6'669'000
				14'175'000
				5'600'000
	m2	10'115	3'030'000	310'000
				360'000
				100'000
	m2	4'050	1'200'000	600'000
	m2	2'045	600'000	
	m2	16'210		
				3'450'000
				5'805'500
			4'805'500	260'000
			260'000	-
				99'469'500
		8.1%		8'057'030
				CHF 107'526'530
				8'499'417
				2'000'000
				1'400'000
				-25'946
				CHF 119'400'000

				74'400'000
				9'600'000
				20'900'000
				14'600'000
				119'400'000
SIA 416 m3	1'000	1'000	1'000'000	
SIA 416 m3	7'740	1'200	9'300'000	
SIA 416 m3	600	1'200	700'000	
ohne	m2	4'050	250	1'000'000
				2'300'000
Volumen:	UG	SH 5	1035 m3	
	UG	SH 6	1065 m3	

				74'400'000
				9'600'000
				20'900'000
				14'600'000
				119'400'000
				1'000'000
				9'300'000
				700'000
				1'000'000
				2'300'000

				74'400'000
				9'600'000
				20'900'000
				14'600'000
				119'400'000
				1'000'000
				9'300'000
				700'000
				1'000'000
				2'300'000

Kosten	
Total	
	42'000'000
	26'100'000
	50'000'000
	118'100'000

Anhang H: Parkplatzberechnung

Stand: 04.05.2023 / sb, jc / ergänzt 03.07.2023

Als Richtlinie dient die Norm der Vereinigung
der Schweizerischen Strassenfachleute (VSS) SN 641 400.

gemäss E-Mail Csaba Dul vom 30.03.23: Grundlage der Berechnung sind die VSS-Normen mit dem zonenabhängigen Minderungsfaktor gemäss BNO. Die Schulanlage Margeläcker ist in der Zone B.

Quelle / Bezug / Berechnungsgrundlage		Abstellplätze für			
		Bewohner	Besucher	Personal	Kunden
VSS 40 281	Hort		0.2 pro Kl.-Z.	1.0 pro Kl.-Z.	
VSS 40 281	Kindergarten		0.2 pro Kl.-Z.	1.0 pro Kl.-Z.	
VSS 40 281	Pirmarschule		0.2 pro Kl.-Z.	1.0 pro Kl.-Z.	
VSS 40 281	Sekundarschule		0.2 pro Kl.-Z.	1.0 pro Kl.-Z.	
VSS 40 281	Musikschule		0.2 pro Unterrichtsr.	10 pro Unterrichtsr.	
VSS 40 281	Turnhalle		0.1 pro Zuschauerplatz	2.0 pro 100m ² Hallenfl.	

Berechnung IST heute		Abstellplätze für				Total
		Bewohner	Besucher	Personal	Kunden	
Anzahl Hort-Haupträume	0 Stk.		0.00	0.00		0.00
Anzahl Kindergärten	0 Stk.		0.00	0.00		0.00
Anzahl Klassenzimmer Primar	15 Stk.		3.00	15.00		18.00
Anzahl Klassenzimmer Sek	20 Stk.		4.00	20.00		24.00
Anzahl Musikschulräume	1 Stk.		0.20	1.00		1.20
Fläche Turnhalle	2'060 m ²		41.20			41.20
Anzahl Zuschauer Turnhalle	- Plätze (Annahme)		0.00			0.00
Total		0.00	48.40	36.00	0.00	84.40
minimaler Bedarf in %			20%	20%		
Parkplatzbedarf (minimal)			9.68	7.20		16.88
maximaler Bedarf in %			60%	60%		
Parkplatzbedarf (minimal)			29.04	21.60		50.64

Zusammenstellung IST heutige Anzahl Parkplätze

Parkplätze Tiefgarage	0
Parkplätze oberirdisch	49
Total	49

Berechnung SOLL künftig		Abstellplätze für				Total
		Bewohner	Besucher	Personal	Kunden	
Anzahl Hort-Haupträume	7 Stk. (Annahme)		1.40	7.00		8.40
Anzahl Kindergärten	0 Stk.		0.00	0.00		0.00
Anzahl Klassenzimmer Primar	13 Stk.		2.60	13.00		15.60
Anzahl Klassenzimmer Sek	52 Stk.		10.40	52.00		62.40
Anzahl Musikschulräume	6 Stk.		1.20	6.00		7.20
Fläche Turnhalle	2'892 m ² , + 2x 416m ²		57.84			57.84
Anzahl Zuschauer Turnhalle	- Plätze (Annahme)		0.00			0.00
Total		0.00	73.44	78.00	0.00	151.44
Parkplatzmehrbedarf		0.00	25.04	42.00	0.00	67.04
minimaler Bedarf in %			20%	20%		
Parkplatzmehrbedarf (minimal)			5.01	8.40		13.41
maximaler Bedarf in %			60%	60%		
Parkplatzmehrbedarf (minimal)			15.02	25.20		40.22

Ausschnitt



Abbildung: Standorttypenplan, Stand 17.11.2016 (Beschluss Einwohnerrat)

Berechnungen SOLL

	Funktion	Anzahl	Total PS	Total Sek
Klassenzimmer Bez	A1a	26		26
Klassenzimmer Sereal	A1b	19		19
Klassenzimmer Primar	A1c	12	12	
Ausgleichszimmer	A1d	6	1	5
Kleinklassenzimmer	A1e	2		2
EK Klassenzimmer	A1f			
KIK-Zimmer	A1g			
Total			13	52

	Funktion	Anzahl
Musikschule / Musikkojen	07	6

	Funktion	Fläche	Annahme Anzahl
Tagesstrukturen Primar	02-1b	130	2
Mittagstisch Oberstufe	02b-1	225	3
Mittagstisch Primar	02b-2	130	2
Total			7

Berechnung IST

	Funktion	Anzahl IST	Fläche
Turnhalle	V1	5	2060

IST SJ 20/21

gemäss Masterplanung, Seite 22

6 Real, 9 Sek

12 PS

3 KK

1 EK

IST SJ 20/21

gemäss Masterplanung, Seite 22

1

Anhang J1: kommunale Schutzobjekte

9.4.1 Geschützte Einzelbauten (kommunale Schutzobjekte, § 28 BND-E)						
Nr.	Adresse		Objekt	Parz. Nr.	Vers. Nr.	Bauinventar-Nr.
	G ²	V ¹				
S39	41	Märzengasse 44	Bäuerlicher Viezweckbau (um 1800)	1107	81	WET936
S40	42	Mooshaldenstrasse 6	Klinik "Sonnenblick" (1932/1933)	6556	1328	BA40459038
S41	43	Mooshaldenstrasse 37	Wohnhaus Rebgut "Fährliet" (1774)	2757	12	WET939 A
S42	44	bei Mooshaldenstrasse 37	Scheune Rebgut "Fährliet" (1815)	2757	13	WET939 B
S43	45	bei Mooshaldenstrasse 37	Waschhaus Rebgut "Fährliet" (18. Jh.)	2757	11	WET939 C
S44	46	Müllernstrasse 8	Abdankungshalle Friedhof Brunnenwiese (1976)	2075	3333	BA40459231
S45	47	Näglistrasse 3, 5, 7	Mehrfamilienhaus (1965-1966)	3998, 5506	3008, 3009	BA40459207
S46	49	Scharnenstrasse 28	Wohn- und Geschäftshaus (1906)	3090	522	WET941
S47	50	Scharnenstrasse 63	Restaurant "Langenstein" (1899)	2617	386	WET940
S48	51	Scharnenstrasse 49	Wirtschaft Schloss Scharnenfels (1861, 1894/95)	1451	284, 9146	WET955
S49	52	Schulstrasse 14	Schulhaus Lagerm (1908)	3026	594	WET959
S50	53	Schulstrasse 15	Schulhaus Suljerg (1898)	3026	193	WET923
S51	54	Schwimmbadstrasse 33	Schlachthof Baden (1931-1933)	4084, 4084.1	1325	BA40459013
S52	55	St. Bernhard-Strasse	Abdankungshalle Friedhof St. Sebastian (1954)	1277	2341	BA40459230
S53	56	Zollhausweg	Badehaus Klosterhabsinsel (2. Hälfte 19. Jh.)	340	-	WET953

9.4.2 Geschützte Ensembles (kommunale Schutzobjekte, § 28 ^{bis} BND-E)						
Nr.	Adresse		Objekt	Parz. Nr.	Vers. Nr.	Bauinventar-Nr.
	G ²	V ¹				
E1	E1	Alberich Zwyssig-Strasse 49, 53 / Zentralstrasse 101 Zentralstrasse 93, 95, 97, 99	Hochhäuser (1961-1963) Wohn- und Geschäftshaus (1970)	191, 222, 223, 224, 226, 227, 2655, 5011, 5291, 5361, 5362, 5377, 5406, 5407, 5409, 5410, 5612	2874, 2918, 2968, 3182, 3183, 3184, 3185, 3255, 3319	BA40459214 BA40459215
E2	E2	Alberich Zwyssig-Strasse 72, 74	Bezirkschulanlage (1954-1957 / 1975-1976)	3032	62, 2405, 2528, 2529	BA40459206
E3	E3	Altenburgstrasse 60	Schulhaus Altenburg (1947 / 1983)	169	1870, 3893	BA40459221
E4	E7	Lindenhof 1-8, 10, 12, 18, 20-25	Wohnsiedlung (1974)	205	3406, 3426, 3440, 3464	BA40459217
E5	E8	Margelstrasse 4, 6, 8	Schulhaus Margeläcker (1962-1966 / 1989 / 2001)	2706	2997, 2998, 3039, 3191, 4449	BA40459219
E1	E1	Zentralstrasse 93, 95, 97, 99, 101	Wohn- und Geschäftshaus (1970)			BA40459215

Anhang J2: Bauinventar-Auszug

Margelstrasse 4,6,8, Schulhaus Margeläcker

Bauinventar Aargau		BA40459219	
Wettingen AG		Schulhaus Margeläcker	
Nutzungstyp	Schulhaus	Klassifizierung	BA-kommunal ensembles
Autorenschaft	Peter Deucher, Baden	Datierung	1962-1966
Bauherrschaft	Gemeinde Wettingen		
Adressen		Vers.-Nr.	Parzelle
Wettingen, Margelstrasse 1		3039	2708
Wettingen, Margelstrasse 4		2998	2708
Wettingen, Margelstrasse 6		2997	2708
Wettingen, Margelstrasse 6		4449	2708
Wettingen, Margelstrasse 8		3193	2708

<p>Situationsplan</p>  <p>Massstab 1:2500</p>	<p>Würdigung</p> <p>Der Schulhauskomplex Margeläcker entstand ab 1962 und geht in seiner ursprünglichen Konzeption auf den lokal bekannten Badener Architekten Peter Deucher zurück. Dieser realisierte unter anderem auch das AV-Hochhaus in Baden (1960). Er realisierte mit seinen locker gruppierten, gleichzeitig architektonisch und funktional aufeinander bezogenen Bauten einen hell und geräumig sowie formal klar wirkenden Schulhauskomplex, der zu den eindrücklichsten Schulhausanlagen der 1960er Jahre in Wettingen gehört. Bis heute haben sich vor allem der Spezialtrakt und der Turnhallen- und Schwimmbadbau weitgehend bauzeitlich erhalten, während die Schulhäuser I und II markant verändert werden. So ist auch die jüngste Erweiterung unter anderem auch durch einen neuen Turnhallenbau Zeichen des stetig den gewandelten Bedürfnissen angepassten Schulhauskomplexes Margeläcker.</p> <p>Bau- und Nutzungsgeschichte</p> <p>Nach Kriegsende setzte in Wettingen ein rasches Bevölkerungswachstum ein. Das früher ländliche Bauerndorf entwickelte sich immer stärker zur vorstädtischen Wohngemeinde. Mit dem Ausbau der Quartiere ab den 1950er Jahren und dem Zuzug vieler Familien wurden neue, grössere Schulhäuser notwendig. Im Gebiet Maiächer, das im Südosten Wettingens liegt, wurde zwischen 1962 und 1966 das neue Schulhaus Margeläcker erstellt. Der Badener Peter Deucher ging als Sieger aus dem zuvor ausgeschriebenen Wettbewerb hervor. Allerdings verstarb er während der Projektierungsphase. Sein Nachfolger Walter P. Wettstein übernimmt das Büro des Verstorbenen.</p> <p>Seit seiner Erstellung wurde das Schulhaus mehrfach erweitert. Zu dem Schulhaus I, (1962-1966), entstand zwischen 1970 und 1971 das dreigeschossige Schulhaus II im Süden und im Jahr 2000 erfolgte ein weiterer Bau im Süden. Aktuell (2014) ist die Aufstockung des Schulhauses sowie die Erstellung einer neuen Dreifachturnhalle in Planung. Dabei werden die Klassentrakte des Schulhaus I und Schulhaus II um ein weiteres Geschoss erhöht, saniert und die Fassaden verändert. 2009 erfolgte die Umgebungserneuerung von Nr. 6. 2013 wurde die Nr. 6 und 8 umgebaut und aufgestockt.</p> <p>Beschreibung</p> <p>Auf dem Areal, das zwischen Jura-, Zentral-, und Landstrasse liegt, befindet sich der Schulhauskomplex Margeläcker. Locker gestaffelte Bauvolumen gruppieren sich um einen auf verschiedenen Ebenen angelegten Pausenplatz. Zu dem ursprünglichen Komplex zählen die Schwimmhalle und Doppelturnhalle im Norden, der Spezialtrakt mit Hauswirtschaftsschule im Westen, weiter südlich das Schulhaus I und südöstlich davon das Schulhaus II. Ganz im Süden befindet sich der Neubau aus den 2000er Jahren. Die Sportplätze schliessen sich im Nordosten an die Turnhalle an. Die ineinander gestaffelten Bauvolumen – alle Flachdachbauten – sind zwischen ein- bis</p>
<p>Abbildungen</p>  <p>Margelstrasse 4, Ansicht von Südosten, 25.09.2014.</p>	

Bauinventar Aargau
Wettingen AG

BA40459219

Schulhaus Margeläcker



Margelstrasse 8, Ansicht von Osten, 25.09.2014.



Margelstrasse 6, Ansicht von Westen, 31.07.2014.



Margelstrasse 4, Ansicht von Nordwesten, 31.07.2014.

viergeschossig und ursprünglich in Sichtbeton mit fein unterteilten Fenstern in blauer Rahmung erstellt. Im Spezialtrakt war auch ein Singsaal mit 300 Plätzen für Ausstellungen und Konzerte untergebracht – dem eigentlichen Herzstück der Anlage und entsprechend positioniert.

Literatur

Badener Neujahrsblätter. Band 44 (1969). 1969. S. 93-96.
Binkert, Paul; Meier, Karl; Wettingen. Dorf-Kloster-Stadt. Baden 1972. S. 124-126.
Meier, Bruno; Egloff, Fabian; Sommerhalder, Ruedi; Frey, Karl; Wettingen. Vom Klosterdorf zur Gartenstadt. Wettingen 2001. S. 129-130.

Material

Bauarchiv Gemeinde Wettingen

Anhang K: Kosten Verfahren

Die Kostenangaben stellen ungefähre Kosten dar!

Definition Verfahren / Auszüge SIA

Verfahrensarten*	Beschaffungsformen			
	lösungsorientierte Beschaffungsformen		leistungsorientierte Beschaffungsformen	
	Wettbewerb	Studienauftrag	Leistungsangebote	
			funktionale Leistungsangebote	Leistungsangebote über detailliertes Pflichtenheft
offen	x	–	x	x
selektiv	x	x	x	x
Einladung	x	x	x	x
freihändig	Gewinner	Gewinner	–	–

* Für öffentliche Bauherren gelten bei der Wahl der Verfahrensart die gesetzlichen Vorschriften.

Auszug Anhang SIA 143, ... selektive Verfahren

	Ordnung SIA 142 (2009) Wettbewerb			Ordnung SIA 143 (2009) Studienauftrag				
Durchführung	anonym			nicht anonym				
Beurteilung	Preisgericht			Beurteilungsgremium				
Arten	Planungswettbewerb		Gesamt-leistungs-wettbewerb	Planungsstudie				Gesamt-leistungs-studie
	Ideen-wettbewerb	Projekt-wettbewerb		Ideenstudie		Projektstudie		
Auftrag/Folgeauftrag/Zuschlag	ohne/mit	mit	mit	ohne	mit	ohne	mit	mit
Preissumme/Entschädigung (gem. Art. 17)	3 x Aufwand	2 x Aufwand	1,5 x Aufwand	100% Aufwand	80% Aufwand	100% Aufwand	80% Aufwand	50% Aufwand
	Gesamtpreissumme			Pauschalentschädigung pro Teilnehmer				
Rangierung	Rangierung, Ermittlung des Gewinners			keine Rangierung, Ermittlung des Gewinners				

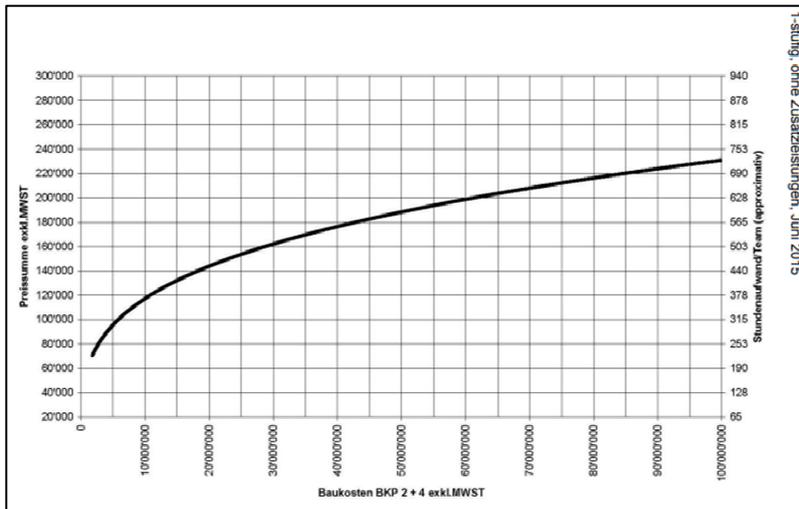
Auszug Anhang SIA 143, ... Verfahrensarten

Abschätzung Planeraufwand Planung Vor- und Bauprojekt

Planer	Honorar- Ordnung	Annahme 'aufw .best. Baukosten' inkl. Honorar und MwSt.	ermitteltes Honorar	ermitteltes Honorar
			VP	BP inkl. Bewillig.
Architekt	SIA 102	12'400'000.00 (Kreditsumme)	837'600.00	2'187'100.00
Bauingenieur	SIA 103	3'488'000.00 (Annahme: ~12%)	99'800.00	399'000.00
Landschaftsarch	SIA 105	5'600'000.00 BKP 4 exkl. MwSt.	96'600.00	165'100.00
Elektro	SIA 108	7'868'000.00 (Annahme: ~7%)	68'200.00	204'700.00
Heizung Lüftung	SIA 108	6'744'000.00 (Annahme: ~6%)	99'900.00	199'800.00
Sanitär	SIA 108	5'620'000.00 (Annahme: ~5%)	51'500.00	171'600.00
Bauphysiker		Annahme	20'000.00	30'000.00
Total		exkl. MwSt.	1'253'600.00	3'327'300.00
Rundung			-5'000.00	3'000.00
Total		inkl. MwSt.	1'350'000.00	3'600'000.00

Honorarermittlung (Abschätzung) für Vorprojekt (VP) und Bauprojekt (BP), Landis AG (approximativ)

Entschädigung Wettbewerb (für Vergleich zu Studienauftrag)



Auszug https://www.sia.ch/fileadmin/content/download/themen/vergabewesen/sia_142i-103d_Gesamtpreisumme_2015.pdf

Bestimmung der Gesamtpreisumme - SIA 142			
gemäss Machbarkeitsstudie (Variante 1a), Total inkl. Sanierungen			
Baukategorie gemäss Ordnung SIA 102, Art.7.6			1
BKP 2	Baukosten (exkl. MWSt.)	Annahme	85'000'000
BKP 4	Umgebung (exkl. MWSt.)	Annahme	5'600'000
	Total		90'600'000
1.	Gesamtpreisumme gemäss Wegleitung (exkl. MwSt.) gerundet		230'000
n	Schwierigkeitsgrad n, SIA 102, Art.7.6.1	1.00	0
r	Anpassungsfaktor r für bes. Einflüsse, SIA 102, Art.7.8	1.00	0
Faktor	Zuschlag für Umbau und Erneuerung, SIA 102, Art.7.14	1.10	23'000
2.	Gesamtpreisumme ohne Zusatzleistungen (exkl. MwSt.)		253'000
Zusatzleistungen			
	Selektives Verfahren:	5% / 5%	13'000
	Vertiefte Bearbeitung, Möblierbarkeit	m in. 5% / 5%	13'000
	Vertiefte Bearbeitung, Konstruktion / Materialwahl	m in. 10% / 15%	38'000
	Visualisierung	m in. 5% / 10%	25'000
	Zusätzliche detaillierte Flächenberechnungen	m in. 5% / 5%	13'000
	Leistungen Ingenieure/Spezialisten: pro Disziplin	5 - 20% / 20%	51'000
	Darstellung von Etappierungen	m in. 5% / 5%	13'000
	Mehrstufige Wettbewerbe	30 - 80% / 60%	152'000
	Grobkostenschätzung	m in. 10% / 15%	38'000
	Weitere Zusatzleistungen	Energieeffizienz / 15%	38'000
	Total Zusatzleistungen	155%	364'000
3.	Gesamtpreisumme mit Zusatzleistungen (exkl. MwSt.)		647'000
	Total inkl. MwSt. (gerundet)		700'000

Ermittlung Gesamtpreisumme; Landis AG (approximativ); Quelle: Formular SIA

Berechnung Kredit Studienauftrag und sehr grobe Abschätzung Kredit Vor- und Bauprojekt

Kreditberechnung Studienauftrag		gemäss Machbarkeitsstudie Total inkl. Sanierungen				
Kostenart	Beschrieb	Einheit	Kosten pro Einheit [CHF]	Kosten gesamt [CHF]	Gesamtkosten [CHF]	
Vorbereitungsarbeiten	Definition detailliertes Raumprogramm und Rahmenbedingungen	1	20'000.00	20'000.00		
	Pflichtenheft Fachplaner HLKSE inkl. Gebäudautomation	1	50'000.00	50'000.00		
	Geologisches Gutachten / Sondierungen	1	50'000.00	50'000.00		
	Statische Gutachten	1	50'000.00	50'000.00		
	Terrainaufnahmen + AV-Daten	1	5'000.00	5'000.00		
	Werkleitungen	1	1'000.00	1'000.00		
	Grundbuchauszug	1	1'000.00	1'000.00		
	Altlasten	1	40'000.00	40'000.00		
	Lärmgutachten	1	5'000.00	5'000.00		
	Kanalaufnahmen	1	30'000.00	30'000.00		
	Total Vorbereitung					252'000.00
	Präqualifikation	Erstellen der Unterlagen	1	9'000.00		9'000.00
Durchführen Präqualifikation		1	14'000.00	14'000.00		
Total Präqualifikation					23'000.00	
Studienauftrag	Modelle erstellen	7	2'500.00	17'500.00		
	Durchführen Studienauftrag	1	100'000.00	100'000.00		
	Entschädigung Projektidee	7		700'000.00		
	Entschädigung vertiefter Projektvorschlag	4				
	Kosten Beurteilungsjury	5	12'000.00	60'000.00		
	Nachhaltigkeit (Vorprüfung)	1	40'000.00	40'000.00		
	Kostenplaner (Vorprüfung)	1	40'000.00	40'000.00		
	Plan- und Druckkosten			15'000.00		
Total Studienauftrag				972'500.00		
Diverses	Erstellung Weisung			10'000.00		
	Ausstellung			10'000.00		
	Plandigitalisierung			30'000.00		
	Total					50'000.00
Unvorhergesehenes	in [%] der voraussichtlichen Kosten	5%		65'000.00		
	Rundung			7'500.00		72'500.00
Kredit Studienauftrag		inkl. MwSt.		1'370'000.00		
Vorprojekt	Planungskosten Vorprojekt (Rest zu Studienauftragsentschädigung + inkl. Fachplaner) Total Vorprojekt inkl. MwSt.	1	1'350'000.00	1'350'000.00	1'350'000.00	
Bauprojekt	Total Bauprojekt mit KV				3'600'000.00	
Begleitung	Projektbegleitung			80'000.00		
	Bauherrenkosten	3%		148'500.00		
	Kostenplaner			40'000.00		
	Total Baubegleitung inkl. MwSt					268'500.00
Nebenkosten	Erstellung Weisung			4'000.00		
	Druckkosten			4'000.00		
	Pläne / Kopien			6'000.00		
	Total Weisung inkl. MwSt					14'000.00
Unvorhergesehenes	ca. 5% der voraussichtl. Kosten + Rundung				267'000.00	
GESAMTKOSTEN VOR- UND BAUPROJEKT					5'500'000.00	
GESAMTKOSTEN STUDIENAUFTRAG inkl. VOR- und BAUPROJEKT BIS BAUKREDIT					6'870'000.00	