



Verpflichtungskredit

Städtebauliche Entwicklungsstudie

Areal Chapf-Dohlenzelg

Botschaft des Gemeinderates an den Einwohnerrat
(2016.24)

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

1 Zusammenfassung

1.1 Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat wie folgt Beschluss zu fassen:

Der Einwohnerrat stimmt einem Bruttokredit von CHF 120'000.- inkl. 8.0% MWSt. und zuzüglich Teuerung ab Januar 2016 (ZH WBK-Index Basis April 2010, 102.3 Punkte), für die Erarbeitung einer städtebaulichen Entwicklungsstudie auf dem Areal Chapf-Dohlenzelg, zu.

1.2 Resultate der Schulraumplanung

Die Begleitgruppe Schulraumplanung empfiehlt, die Varianten Rütenen 2, Dohlenzelg 1b und Dorf 2b als Strategie festzulegen. Der Gemeinderat unterstützt diese Empfehlungen.

Aufgrund der räumlichen Situation und des baulichen Zustandes ist die Umsetzung der Strategie am Standort Dohlenzelg prioritär anzugehen. Die Umsetzung an den Standorten Dorf und Rütenen hat grundsätzlich in späteren Etappen zu erfolgen. Ob kleinere Raumanpassungen oder Erneuerungen der Haustechnik an diesen Standorten vorgezogen werden sollen, ist situativ zu entscheiden. Die Strategie soll dazu dienen, Fehlinvestitionen zu vermeiden und bauliche Massnahmen an den einzelnen Standorten aufeinander abzustimmen.

Mit den Neubauten Primarschulhaus, Turnhalle und Kindergarten sowie der Umnutzung des alten Lehrschwimmbeckens im Bezirksschulhaus sind am Standort Dohlenzelg mehrere Einzelprojekte aufeinander abzustimmen. In einem nächsten Schritt sind die Bauvorhaben darum genauer zu definieren und für deren räumliche Lage die städtebaulichen Leitplanken festzulegen.

1.3 Handlungsbedarf

Am Standort Dohlenzelg sind zur Behebung der baulichen und der pädagogischen Mängel (Variante 1b) Gesamtkosten von Fr. 27.4 Mio. geschätzt, diese verteilen sich wie folgt: Neubauten Fr. 22.45 Mio; , Rückbau, Umbauten und Sanierungen Fr. 5.37 Mio; Provisorien Fr. 0.8 Mio; Erlöse aus Verkauf Fr. – 1.2 Mio.

Darin enthalten sind:

- Primarschulhaus Dohlenzelg - Ersatzneubau mit Gruppenräumen und Integration des Pavillons (inkl. Rückbau des bestehenden Gebäudes).
- Turnhalle Dohlenzelg – Ersatzneubau einer 2-fachen Normhalle (inkl. Rückbau des bestehenden Gebäudes).
- Pavillon – Rückbau desselben

- Kindergarten Dohlenzelg – Ersatzneubau oder Integration in Schulhausneubau.
- Bezirksschulhaus – Umbau des Lehrschwimmbeckens für Tagesstrukturen.
- Räume für Logopädie Pappelweg
- Provisorien – Bau von Schulraumprovisorien während den Bauphasen.
- Diverse Sanierungsarbeiten Schulanlage und Sporthalle Chapf, Erneuerung der Heizzentrale.

In einer ersten Phase gilt es die wichtigsten Fragen zur Entwicklung des gesamten Schulareales Chapf-Dohlenzelg, zu städtebaulichen und freiraumgestaltenden Aspekten, zu Auswirkungen auf den Schulbetrieb sowie mögliche Realisierungsszenarien zu klären. Erst danach können auf dieser Basis einzelne Planungen ausgelöst, konkretisiert und einzelne Vorhaben anschliessend zielgerichtet realisiert werden.

1.4 Projektziele

Ziele dieses Studienauftrages sind:

- Erarbeiten eines verträglichen städtebaulichen Gesamtkonzeptes.
- Aufzeigen eines machbaren Realisierungsszenarios hinsichtlich Etappierung und Reihenfolge der baulichen Massnahmen, der Abhängigkeiten, der Auswirkungen auf den Schulbetrieb und des Kostenrahmens in einem Zeitplan.
- Aufzeigen möglicher Umfänge und Umsetzungsszenarien der einzelnen Teilprojekte wie Planer-, resp. Gesamtleistungswettbewerbe.
- Grundlagen zur Qualitätssicherung der späteren Phasen.

Inhaltsverzeichnis

1	ZUSAMMENFASSUNG	2
1.1	ANTRAG	2
1.2	RESULTATE DER SCHULRAUMPLANUNG	2
1.3	HANDLUNGSBEDARF	2
1.4	PROJEKTZIELE	3
2	AUSGANGSLAGE	5
2.1	VORGEHENSWEISE	5
2.2	WÜRDIGUNG DER BEGLEITGRUPPE	5
2.3	RESULTATE DER SCHULRAUMPLANUNG	6
2.4	HANDLUNGSBEDARF	6
2.5	GRUNDLAGEN	8
3	ORGANISATION UND PROJEKTVERLAUF SCHULRAUMPLANUNG	8
3.1	PROJEKTORGANISATION	8
4	AUFTRAGSUMFANG	9
5	ABWICKLUNG	10
6	TERMINE	11
7	KOSTEN	11
7.1	KOSTENÜBERSICHT	11
7.2	FINANZPLAN	11
6	QUALITÄTSMANAGEMENT	11
7.3	RISIKEN	11
7.4	CONTROLLING	12
7	ANTRAG	12

2 Ausgangslage

2.1 Vorgehensweise

Die Analyse der vorhandenen Schulräume (Soll-, Ist-Vergleich), des Zustandes der Bauten und Anlagen und der Entwicklung der Schülerzahlen hat ergeben, dass durch die geringe Zunahme der Schülerzahlen annähernd genug Klassenzimmer (inkl. Kindergärten) zur Verfügung stehen. Diese sind nicht immer am richtigen Ort und es fehlen vor allem Nebenräume, Arbeitsplätze für Schüler und Lehrpersonen sowie Räume für Tagestrukturen. Baulich wurde ein erheblicher Erneuerungsbedarf aufgezeigt.

Gestützt auf diese Ergebnisse wurden grundsätzliche Strategien und Konzepte abgeleitet. So sollen die Schulstandorte Rütenen, Dorf und Dohlenzelg erhalten bleiben respektive gestärkt werden.

Verschiedene Varianten von Sanierungen, Erneuerungen, Umnutzungen und Reorganisationen wurden erarbeitet, miteinander verglichen und bewertet. Zu den jeweils bestgeeigneten Varianten wurde jeweils immer eine Variante 0 (nur bauliche Erneuerung) mitverglichen. Für die letztlich vorgeschlagenen Varianten wurden nebst detaillierteren Kosten auch die pädagogischen Kriterien detailliert bewertet.

2.2 Würdigung der Begleitgruppe

Die Begleitgruppe Schulraumplanung hat insbesondere abgewogen, welche der möglichen Varianten hinsichtlich einer sich stetig entwickelnden Schullandschaft den grössten pädagogischen Nutzen mit sich bringt. Dieser Nutzen ergibt sich aus der Berücksichtigung der Anforderungen zeitgemässer Unterrichtsgestaltung und professioneller Zusammenarbeitsformen aller Akteure einer Schulanlage.

A. Dabei müssen folgende Anforderungen zentral und unabdingbar erfüllt werden:

1. Multifunktionales und anpassungsfähiges Schulraumdispositiv, welches sowohl Klassenzimmer, Gruppenräume, Spezial- und Mehrzweckräume beinhaltet und für verschiedene Unterrichtsmethoden, Gruppengrössen und Nutzungszwecke geeignet ist.
2. Arbeitsplätze für Lehrpersonen, welche die professionelle und interdisziplinäre Umsetzung des Berufsauftrages aller Lehrpersonen (Klassen- und Fachlehrpersonen, Schulische Heilpädagogen und -pädagoginnen, Logopädinnen und Logopäden etc.) unterstützen. Aufenthaltsraum und Orte für Rückzug und Ruhe.

B. Als wünschbar ist folgendes in die Überlegungen einzubeziehen:

1. Die räumliche Nähe des Kindergartens zur Primarschule: Der Kindergarten ist Teil der obligatorischen Volksschule, altersdurchmischte Unterrichtsformen bieten den Kindern erweiterte Lernfelder, die Zusammenarbeit zwischen den Lehrpersonen des Kindergartens und der Unterstufe bringt erheblichen Mehrwert für Lehrpersonen und Kinder.
2. Integration des Sprachheilunterrichts in die Schulanlage (Logopädie) bringt für die Kinder weniger Unruhe (kürzere Wege) und ermöglicht intensiveren interdisziplinären Austausch zwischen den beteiligten Lehrpersonen.
3. Die Integration der Tagesstrukturen in die Schulanlage bringt Ruhe in den Tagesablauf der Kinder und ermöglicht eine Zusammenarbeit der Mitarbeitenden der Schule und der Tagesstrukturen.

Aus Sicht der Begleitgruppe bietet die Variante Dohlenzelg 1b die Chance, die bestehenden Defizite zukunftsgerichtet, bedarfsorientiert und nachhaltig zu überwinden.

2.3 Resultate der Schulraumplanung

Die Begleitgruppe Schulraumplanung empfiehlt, die Varianten Rütenen 2, Dohlenzelg 1b und Dorf 2b als Strategie festzulegen. Der Gemeinderat unterstützt diese Empfehlungen.

Aufgrund der räumlichen Situation und des baulichen Zustandes ist die Umsetzung der Strategie am Standort Dohlenzelg prioritär anzugehen. Die Umsetzung an den Standorten Dorf und Rütenen hat grundsätzlich in späteren Etappen zu erfolgen. Ob kleinere Raumanpassungen oder Erneuerungen der Haustechnik an diesen Standorten vorgezogen werden sollen, ist situativ zu entscheiden. Die Strategie soll dazu dienen, Fehlinvestitionen zu vermeiden und bauliche Massnahmen an den einzelnen Standorten aufeinander abzustimmen.

Mit den Neubauten Primarschulhaus, Turnhalle und Kindergarten sowie der Umnutzung des alten Lehrschwimmbeckens im Bezirksschulhaus sind am Standort Dohlenzelg mehrere Einzelprojekte aufeinander abzustimmen. In einem nächsten Schritt sind die Bauvorhaben genauer zu definieren und für deren räumliche Lage die städtebaulichen Leitplanken festzulegen.

Weiteres siehe Schlussbericht zuhanden Gemeinderat.

2.4 Handlungsbedarf

Am Standort Dohlenzelg sind zur Behebung der baulichen und der pädagogischen Mängel (Variante 1b) Gesamtkosten von Fr. 27.4 Mio. geschätzt; diese sind wie folgt aufgeteilt: Neubauten Fr. 22.45 Mio; , Rückbau, Umbauten und Sanierungen Fr. 5.37 Mio; Provisorien Fr. 0.8 Mio; Erlöse aus Verkauf Fr. – 1.2 Mio.

Liegenschaft	Massnahmen	Kostenschätzung CHF	Berechnungsart
Primarschulhaus Dohlenzelg	Ersatzneubau mit Gruppenräumen und Integration Pavillon (inkl. Abbruch Altbau)	13'100'000	aus Bericht BÜRGI SCHÄRER AG
Turnhalle Dohlenzelg	Ersatzneubau, 2-fach Normhalle (inkl. Abbruch Altbau)	7'500'000	aus Bericht BÜRGI SCHÄRER AG
Pavillon	Abbruch, Rückbau	20'000	Schätzung
Kindergarten Dohlenzelg	Ersatzneubau Doppel-Kindergarten	1'850'000	432 m ² à 4'300 CHF
Kindergarten Dohlenzelg	Verkauf Parzelle 2552	-1'200'000	Verkauf: 1'700 m ² à 700 CHF
Bezirksschule	Umbau für Tagesstruktur im UG (Lehrschwimmbecken)	750'000	300 m ² à 2'500 CHF
Provisorium	Für Neubau Schulhaus (nur bei identischem Standort Neubau nötig), Provisorium für Turnhalle	800'000	Schätzung, Referenz Conecta AG
Total Grobkostenschätzung	+/- 30% inkl. MWST.	22,8 Mio.	(alle Beträge gerundet)
Sanierungsbedarf bis 10 J.	Grobschätzung Sanierungsbedarf der restlichen Gebäude Dohlenzelg in den nächsten 10 Jahren (a)	4,6 Mio.	Halle Chapf 1'230 m ² à CHF 2'500 Heizzentrale CHF 1 Mio. Diverses CHF 0.5 Mio.
Gesamttotal		27,4 Mio.	(alle Beträge gerundet)

(a) Diese Schätzung basiert auf sehr groben Annahmen. Die Kosten dienen nur als Grobschätzung des Investitionsvolumens. Für die Investitionsplanung müssen diese Kosten genauer ermittelt werden. Umsetzung Gebäudestandard 2011 berücksichtigt. Ohne Erneuerungsbedarf Umgebung.

Ausschnitt aus dem Schlussbericht zur Schulraumplanung vom 21.04.2016

Vorgesehen sind:

- Primarschulhaus Dohlenzelg - Ersatzneubau mit Gruppenräumen und Integration des Pavillons (inkl. Rückbau des bestehenden Gebäudes).
- Turnhalle Dohlenzelg – Ersatzneubau einer 2-fachen Normhalle (inkl. Rückbau des bestehenden Gebäudes).
- Pavillon – Rückbau desselben
- Kindergarten Dohlenzelg – Ersatzneubau oder Integration in Schulhausneubau.
- Bezirksschulhaus – Umbau des Lehrschwimmbeckens für Tagesstrukturen.
- Räume für Logopädie Tannenweg.
- Provisorien – Bau von Schulraumprovisorien während den Bauphasen.
- Diverse Sanierungsarbeiten Schulanlage und Sporthalle Chapf, Erneuerung der Heizzentrale.

In einer ersten Phase gilt es nun die wichtigsten Fragen zur Entwicklung des gesamten Schulareales Dohlenzelg, zu städtebaulichen und freiraumgestaltenden Aspekten, zu Auswirkungen auf den Schulbetrieb sowie mögliche Realisierungsszenarien zu klären. Erst danach können einzelne Planungen ausgelöst, konkretisiert und einzelne Vorhaben zielgerichtet realisiert werden.

Die Ergebnisse dieser Studie werden für die weiteren Konkretisierungsschritte unbedingt benötigt. Gesucht wird für diese Studie ein geeignetes Architekturbüro mit guten städtebaulichen Ideen, Erfahrungen beim Bau von zweckmässigen Schul- und Sportanlagen und Erfahrungen bei der Planung und Realisierung solcher Vorhaben.

2.5 Grundlagen

Folgende Grundlagen stehen zur Verfügung

- Berichte zur Schulraumplanung 2015/2016
- Pläne – soweit vorhanden, in Papierform
- Normen des SIA
- Gebäudestandard 2011 nach Energiestadt
- Vorgaben des Kantons Aargau zu Kindergärten, Volks- und Sonderschulen
- Leitbild der Schule
- Projekthandbuch (dieses wird fortgeschrieben)
- Pflichtenheft Planersubmission

3 Organisation und Projektverlauf Schulraumplanung

Projektverlauf Umsetzung Schulraumplanung:

Phase	Was	Meilensteine
Schulraumplanung	Verpflichtungskredit	Beschluss ER im März 2015 Genehmigung Kreditabrechnung 15.06.2016
Schulraumplanung	Abschlussbericht Infraconsult vom 3.3.2016	Kenntnisnahme GR 14.3.2016
Schulraumplanung	Info ER und Schule	23.05.2016
Städtebauliche Entwicklungsstudie Chapf/Dohlenzelg	Verpflichtungskredit	ER 15.06.2016
Schulraumplanung	Info Bevölkerung	November 2016
Projektierungen	Projektierungskredite	2017
Realisierungen	Verpflichtungskredite	2019

3.1 Projektorganisation

Auftraggeberin ist die Gemeinde Windisch, vertreten durch den Gemeinderat.

Dieselbe Begleitgruppe (Projektausschuss) wie bei der Schulraumplanung, eingesetzt durch den Gemeinderat, begleitet auch diese Studie. Die Begleitgruppe besteht aus Vertretern und Vertreterinnen des Gemeinderates (Schule / Bau), der Schulpflege, der Schulleitung sowie der Verwaltung (Planung und Bau / Hochbau) und wird eventuell durch zusätzliche Fachgutachter ergänzt.

Die Betreiber (Hauswarte), die Nutzer (Schule), sowie die Schulverwaltung und die Bauverwaltung werden fallweise beigezogen.

Die Projektleitung liegt bei Planung und Bau.

Das Planerteam setzt sich aus einem Projektleiter als verantwortlicher Gesamtplaner, einem Architekten, einem Landschaftsarchitekten, sowie weiteren nach Bedarf notwendigen Fachplanern (Kostenplaner, Bauingenieur, Planer für Heizung, Lüftung, Sanitär, Brandschutz, Bauphysik und weitere) zusammen. Das Planerteam wird in einem freihändigen Submissionsverfahren evaluiert.

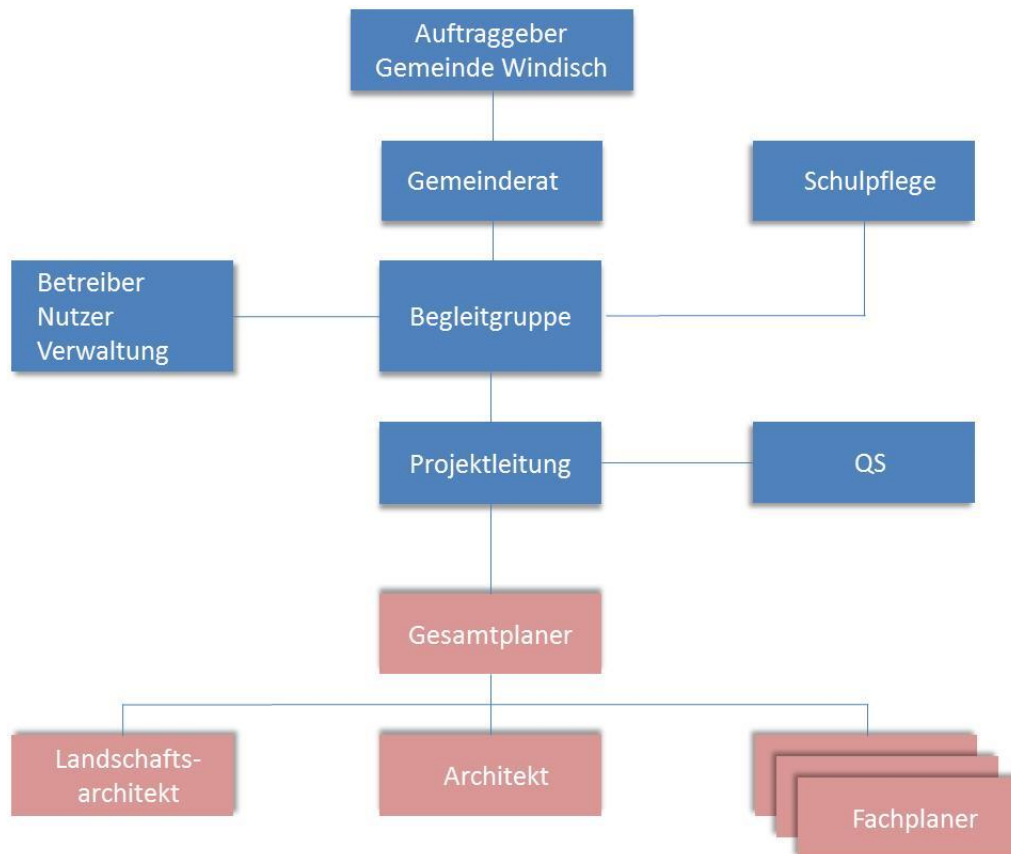


Abbildung 1 Organigramm Projektorganisation

4 Auftragsumfang

In einem freihändigen Verfahren soll ein geeignetes qualifiziertes Planerteam ermittelt werden. Nebst einer Honorarofferte und einer Auftragsanalyse soll eine städtebauliche Idee eingereicht werden.

In der Studie sind für das Areal Chapf-Dohlenzelg folgende enthaltenen Massnahmen eingehender zu prüfen und nachstehend beschrieben darzustellen:

- Ersatzneubau Primarschulhaus Dohlenzelg mit neu ca. 3'200 m² GF,
- Neubau einer 2-fachen Normhalle samt Nebenräumen,
- Rückbau des alten Primarschulhauses Dohlenzelg,
- Rückbau der alten Turnhalle Dohlenzelg,
- Rückbau des alten Pavillons,
- Ersatzneubau eines Doppelkindergarten oder Integration desselben in den Schulhausneubau,
- Umbau der leerstehenden Räumlichkeiten im Bezirksschulhaus,
- Bau von Schulraumprovisorien soweit notwendig.

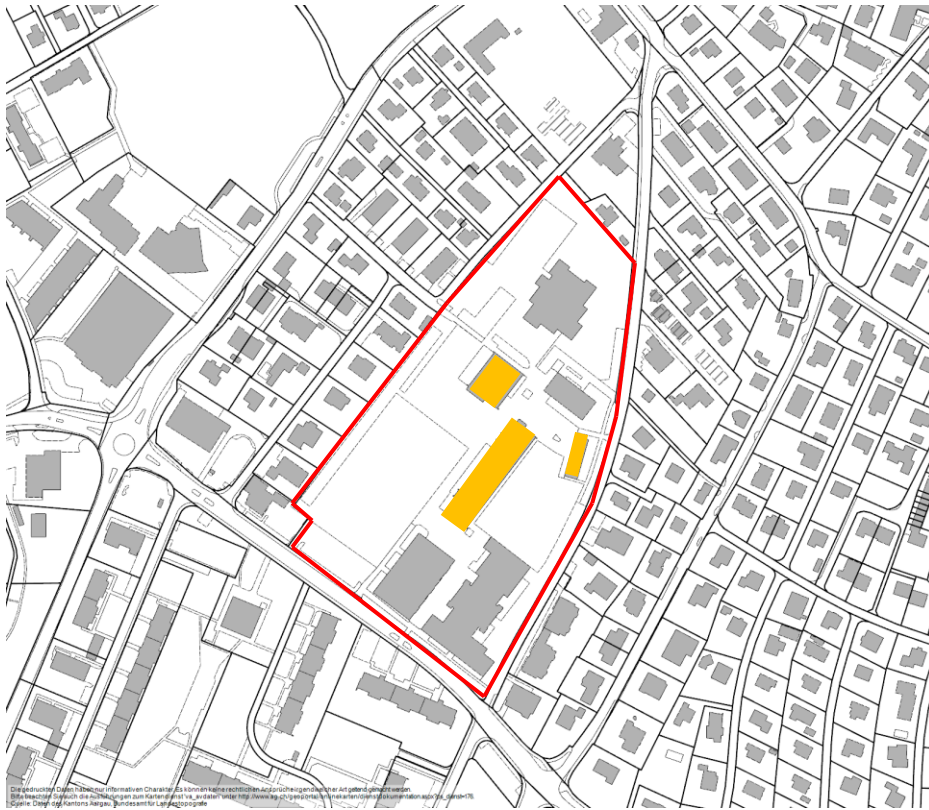


Abbildung 2 Übersichtsplan

Mit einem Volumenmodell soll ein städtebauliches Konzept entwickelt und aufgezeigt werden. Darin sind die Standorte der einzelnen Bauten und die Gestaltung der Freiräume aufzuzeigen. Ebenso sind die Erschliessungen und die Verbindungen untereinander aufzuzeigen.

Die zu realisierenden Bauphasen sind im Modell und planerisch darzustellen. Ferner ist die Lage und Einbindung der allenfalls notwendigen Schulraumprovisorien aufzuzeigen. Eine grobe Kostenschätzung der zu realisierenden Teilprojekte gehört ebenso zu den zu erbringenden Ergebnissen.

Schlussendlich sollen auch Vorschläge für die möglichen Umsetzungen, die Kriterien zur Qualitätssicherung und die nachfolgenden Verfahren studiert und aufgezeigt werden.

5 Abwicklung

Nach einer kurzen Analysephase wird das Planerteam Ideen, Ansätze und Varianten mit der Begleitgruppe diskutieren. Die ersten Vorschläge und Ideen werden mit der Begleitgruppe diskutiert, beurteilt und bewertet. Die gewählten Lösungen werden weiterbearbeitet und gemäss Pflichtenheft beschrieben und dargestellt. So werden alle Beteiligten schrittweise an die letztendlich beste Lösung herangeführt. Die Begleitgruppe wird wiederum eine Empfehlung zuhanden des Gemeinderates abgeben. Der Gemeinderat wird die zu wählende Lösung beschliessen, kennt die voraussichtlich zu erwartenden Kosten und legt das weitere Vorgehen fest.

Die Studie liefert anschliessend die Grundlage für die nächsten Verfahrens- und Planungsschritte, wichtige Kriterien zur Qualitätssicherung und konkrete Angaben zur Investitionsplanung der Gemeinde.

6 Termine

1	Entscheid Einwohnerrat	15. Juni 2016
2	Evaluation des Planerteams	September 2016
3	Start der Studie	Oktober 2016
4	Abschluss der Studie	bis Februar 2017
5	Projektabschluss	März 2017

7 Kosten

7.1 Kostenübersicht

Die geschätzten Planungskosten für die städtebauliche Entwicklungsstudie stellen sich wie folgt dar (in CHF, inkl. MWSt.):

Positionen	Kosten	Bemerkungen
Honorare Planungsbüro	105'000.-	.
Nebenkosten Planungsbüro	5'000.-	inkl. Modell
Begleitgruppe	1'000.-	
Unvorhergesehenes	9'000.-	
TOTAL	120'000.-	inkl. MwSt.

7.2 Finanzplan

Die Finanzplanung/das Investitionsprogramm der Einwohnergemeinde wurde entsprechend angepasst und die finanziellen Mittel sind abgebildet.

Die Auswirkungen sind in der Beilage „Einwohnergemeinde - Auswirkungen auf die Investitionsplanung 2016 bis 2021“ ersichtlich.

6 Qualitätsmanagement

7.3 Risiken

Die möglichen Risiken wurden bereits zu Beginn des Projektes identifiziert. Sie werden durch die Projektleitung laufend ergänzt und bewertet.

Das grösste Risiko ist, dass die Ergebnisse dieser Studie zu spät vorliegen und keinen Eingang mehr in die Budget- und Investitionsplanung 2018 finden. Mit der vorgeschlagenen Studie werden wichtige Grundlagenentscheide zum weiteren Vorgehen herbeigeführt. Die Ergebnisse werden ohnehin politisch ausdiskutiert werden müssen.

7.4 Controlling

Dieses Projekt wird mit den üblichen Instrumenten des Projektmanagements geführt.

7 Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat wie folgt Beschluss zu fassen:

Der Einwohnerrat stimmt einem Bruttokredit von CHF 120'000.- inkl. 8.0% MWSt. und zuzüglich Teuerung ab Januar 2016 (ZH WBK-Index Basis April 2010, 102.3 Punkte) für die Erarbeitung einer städtebaulichen Entwicklungsstudie auf dem Areal Chapf-Dohlenzelg zu.

Windisch, 25. April 2016

NAMENS DES GEMEINDERATES

Frau Vizeammann:

Rosi Magon

Der Gemeindeschreiber II:

Stefan Wagner

Beilagen Botschaft:

- Keine

Aktenauflage:

- Schulraumplanung 2015/2016 bestehend aus:
 - Schlussbericht zuhanden Gemeinderat (Publikation auf www.windisch.ch)
 - Anhang zum Schlussbericht
 - Zustandsanalyse und Erneuerungsstrategie – Faktenblätter baulicher und energetischer Zustand
 - Zustandsanalyse und Erneuerungsstrategie – Details Kostenschätzung
- Projekthandbuch (weiterbearbeitete Version)
- Pflichtenheft Planersubmission