



SCHULRAUMPLANUNG WINDISCH

Schlussbericht zuhanden Gemeinderat



21. April 2016

Mitglieder der Begleitgruppe:

Rosi Magon, Vizeammann, zuständig für Ressort Bildung (Vorsitz)
Max Gasser, Gemeinderat, zuständig für Ressort Hochbau
Ursula Fehlmann, Vizepräsidentin Schulpflege
Martin De Boni, Schulleiter
Roland Schneider, Leiter Planung und Bau
Thomas Fritschy, Bereichsleiter Hochbau und Umwelt

Bearbeitung IC Infraconsult AG:

Matthias Störi, Projektleitung
Ulrike Franklin-Habermalz, Stv. Projektleitung
Thomas Röthlisberger, Bearbeitung Schülerzahlprognosen
Bruno Streit, Bearbeitung Bevölkerungsstruktur

Bearbeitung BÜRGI SCHÄRER Architektur und Planung AG:

Mathias Hodel, Bearbeitung Teil Liegenschaften
Stefan Schärer, Beratung QS, Architekturqualität, Arealentwicklung

Bezugsadresse:

IC Infraconsult AG
Kasernenstrasse 27
CH-3013 Bern

Versionen:

Version	Datum	Status	Adressat	Bemerkungen
1	01.02.2016	Entwurf	Begleitgruppe	Schlussbericht
2	05.02.2016	Entwurf	Begleitgruppe	Schlussbericht
3	03.03.2016	Endfassung	Gemeinderat	Schlussbericht
4	21.04.2016	Endfassung	Gemeinderat	Schlussbericht mit Korrekturen

INHALT

1.	ZUSAMMENFASSUNG	5
2.	AUSGANGSLAGE	7
2.1	Schulstandorte	9
3.	VORGEHEN	11
4.	ENTWICKLUNG DER SCHÜLERZAHLEN	14
4.1	Bestehende Bevölkerungsstruktur	14
4.2	Bevölkerungsprognosen	17
4.3	Auswirkungen auf die Schülerzahlen	23
5.	RAUMPROGRAMM	26
5.1	Bezirksschulhaus	27
5.2	Schulhaus Chapf (Sereal)	28
5.3	Schulhaus Dohlenzelg (Primar)	29
5.4	Schulhaus Rütenen (Primar)	31
5.5	Schulhaus Dorf (Primar)	32
5.6	Kindergarten Dohlenzelg	33
5.7	Kindergarten Klosterzelg	34
5.8	Kindergarten Kornfeld	34
5.9	Kindergarten Wallweg	35
5.10	Kindergarten Unterdorf	35
5.11	Kindergarten Chalchmoos	36
5.12	Logopädie	36
5.13	Fazit zum Raumprogramm	36
6.	VARIANTENÜBERSICHT	38
6.1	Variantenbeschrieb und Grobbeurteilung	38

7.	KONKRETISIERUNG DER VARIANTEN	50
7.1	Übersicht Standort Rüteneu	51
7.1.1	Variante Rüteneu 0	51
7.1.2	Variante Rüteneu 2	53
7.2	Übersicht Standort Dohlenzell	55
7.2.1	Variante Dohlenzell 0	56
7.2.2	Variante Dohlenzell 1b	58
7.2.3	Variante Dohlenzell 2A	60
7.2.4	Variante Dohlenzell 3	63
7.3	Übersicht Standort Dorf	66
7.3.1	Variante Dorf 0	66
7.3.2	Variante Dorf 2a	68
7.3.3	Variante Dorf 2b	70
8.	FAZIT UND WEITERES VORGEHEN	72
8.1	Variantenwahl	72
8.2	Argumentation	74
8.3	Empfehlung	75
8.4	Weiteres Vorgehen	76
8.5	Terminplan und Investitionskosten	76

1. ZUSAMMENFASSUNG

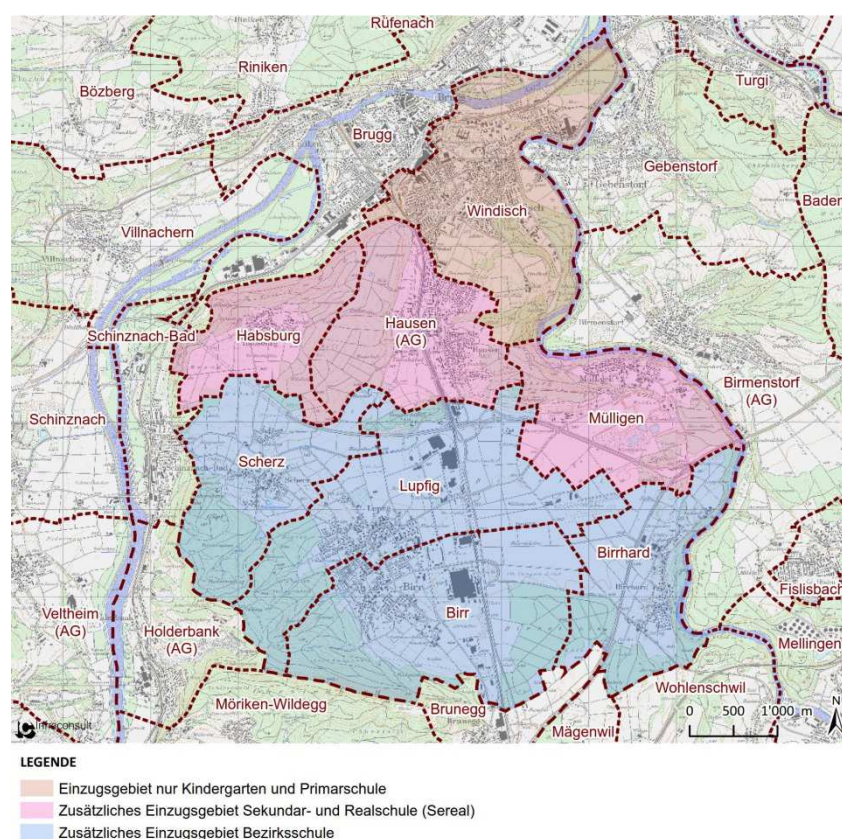
Ausgangslage	Die Gemeinde Windisch hat Handlungsbedarf im Umgang mit ihren Schulbauten. Einerseits stehen bei einzelnen Bauten dringende Sanierungsarbeiten an, andererseits muss das Raumangebot in Hinsicht auf die zukünftigen schulischen Anforderungen überprüft und auf die zu erwartende Entwicklung der Schülerzahlen angepasst werden. Mit dieser Planung werden die Grundlagen für strategisch wichtige Entscheidungen erarbeitet, damit die erforderliche schulische Infrastruktur für die nächsten fünf bis zehn Jahre sichergestellt werden kann.
Bevölkerungsstruktur und -entwicklung	Basierend auf den statistischen Angaben des Kantons Aargau sowie auf einer Auswertung der Baulandreserven und der Wohnbautätigkeit wird die Bevölkerungsentwicklung für die Gemeinden Windisch, Habsburg, Hausen, Mülligen, Birr, Birrhard, Lupfig und Scherz bis 2035 prognostiziert. In Windisch ist demnach auch in den kommenden Jahren mit einem Bevölkerungsanstieg zu rechnen, in den umliegenden Gemeinden wird die Wachstumskurve tendenziell abflachen. Bemerkenswert ist die Verschiebung innerhalb der Altersklassen: Während dem die Kinderzahlen in etwa gleich bleiben, wird sich der Anteil der älteren Bevölkerung erheblich vergrössern.
Entwicklung der Schülerzahlen	Auf der Grundlage der Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung werden Prognosen zur Entwicklung der Schülerzahlen erstellt. Kann man den Prognosen glauben, werden die Schülerzahlen in den nächsten 10 bis 20 Jahren insgesamt stagnieren. Unterschiedlich ausfallen wird jedoch die Entwicklung der Kinderzahlen in den einzelnen Quartieren in Windisch. Demzufolge kann dies insbesondere in den Kindergärten je nach Standort zu Raumengpässen oder zu einer tendenziellen Unterbelegung führen.
Raumbedarf	Für den Soll-Raumbedarf wird grundsätzlich von der heutigen Verteilung der Schulstufen auf die Standorte Dorf, Dohlenzelg und Rütenen ausgegangen. Eine Gegenüberstellung des Ist- und Sollbedarfs führt zu folgenden Erkenntnissen: ▪ Der Raumbedarf der Primarschule am Standort Dohlenzelg kann nicht gedeckt werden. Aktuell fehlen drei Klassenzimmer, die momentan in andere Schulhäuser ausgelagert werden. Es fehlen zudem Gruppenräume, multifunktional nutzbare Räume und Lehrerarbeitsplätze. ▪ In allen Kindergärten fehlen Gruppenräume sowie Arbeits- und Aufenthaltsräume für Lehrpersonen, im Kindergarten Unterdorf fehlt ein Kindergartenraum. ▪ Der Raumbedarf in der Bezirksschule und im Schulhaus Chapf ist ausreichend, im Schulhaus Chapf sind aktuell vier Räume Reserve, im Bezirksschulhaus stellt das ungenutzte Lehrschwimmbecken eine Raumreserve dar. ▪ Der Raumbedarf in den Schulhäusern Dorf und Rütenen ist grundsätzlich ausreichend. Es gibt aber Optimierungsbedarf, insbesondere fehlen Gruppenräume und Räume für Lehrpersonen.

Sanierungsbedarf der Liegenschaften	Die Angaben zum baulichen Zustand bzw. zum Sanierungsbedarf der Schulbauten sind dem Bericht von BÜRGI SCHÄRER Architektur und Planung AG zu entnehmen.
Standortstrategien	Aufgrund der Erkenntnisse aus dem Raumbedarf und dem Gebäudezustand sowie der Beurteilung der Handlungsvarianten soll folgende Strategie weiter verfolgt werden: ▪ Die drei Schulstandorte Dorf, Dohlenzelg und Rütenen werden gestärkt. ▪ Jeder Standort stellt mindestens das Angebot Kindergarten, Primarschule, und Tagesstruktur bereit. ▪ Die räumliche Annäherung zwischen der Primarstufe und dem Kindergarten sowie zwischen Bezirksschule und Sereal ist zu fördern.
Variantenentscheid und weiteres Vorgehen	Die Begleitgruppe Schulraumplanung Windisch empfiehlt, folgende Varianten für die Schulraumplanung weiter zu verfolgen: ▪ Standort Dohlenzelg: Abbruch und Neubau von Primarschule, Turnhalle und Kindergarten Dohlenzelg / Umnutzung Lehrschwimmbecken als Tagesstruktur / Veräusserung Parzelle Kindergarten Dohlenzelg ▪ Standort Rütenen: Neubau Dreifach-Kindergarten und Tagesstruktur Rütenen / Veräusserung Parzelle Kindergarten Klosterzelg / Aufhebung Kindergarten Kornfeld ▪ Standort Dorf: Neubau Dreifach-Kindergarten und Tagesstruktur Dorf / Veräusserung der Liegenschaften Kindergärten Wallweg und Unterdorf

2. AUSGANGSLAGE

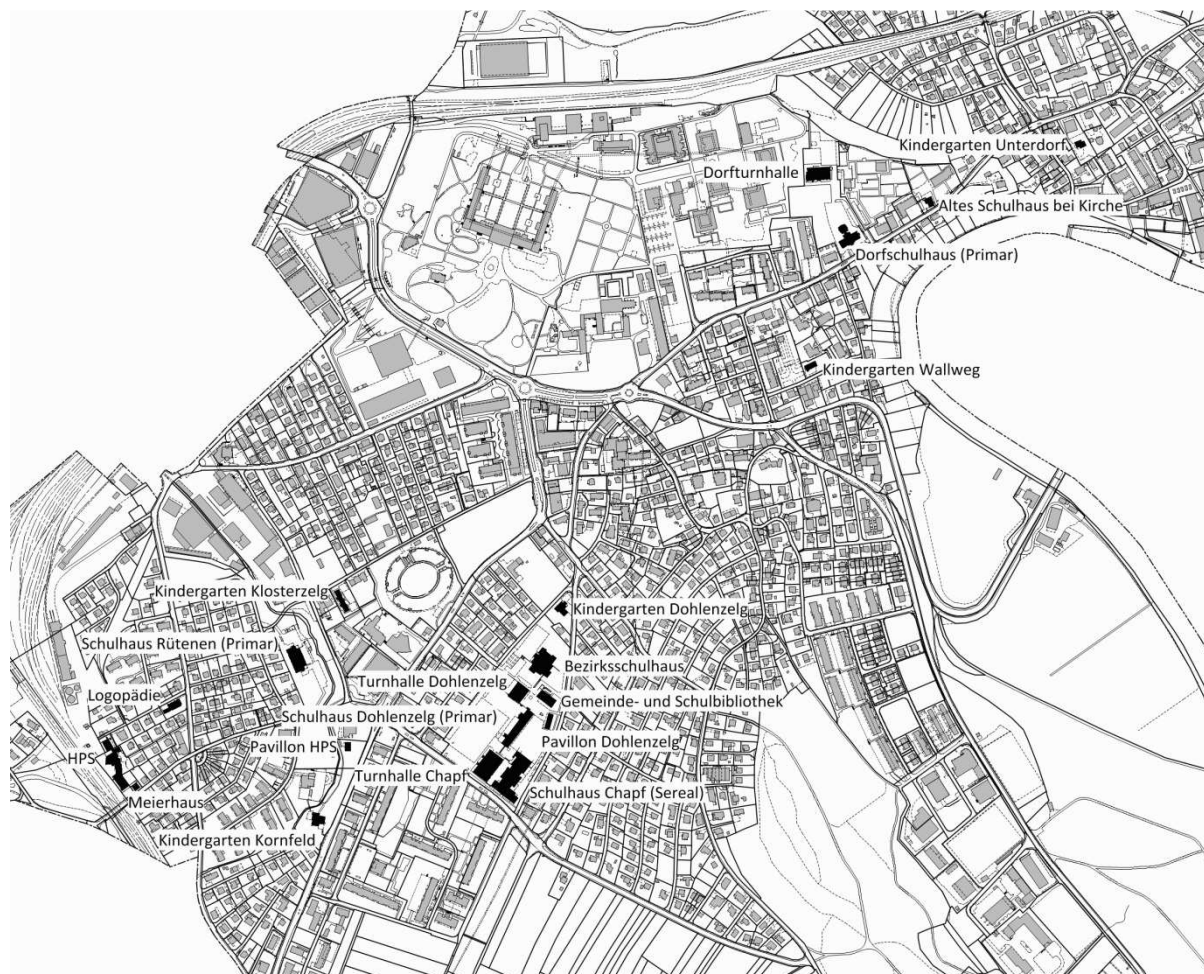
Heute gehen gesamthaft rund 1'000 Kinder in Windisch zur Schule. Diese verteilen sich auf 8 Kindergärten, 26 Primarschulklassen, 12 Sekundar- bzw. Realschulklassen und auf 12 Bezirksschulklassen. Weiter ist die Gemeinde Windisch Standort der Musikschule und der Heilpädagogischen Schule HPS; diese beiden Schulen sind aber nicht Bestandteil der Schulraumplanung.

Einzugsgebiete der
Schulstufen



In Windisch gehen Kinder aus insgesamt acht Gemeinden zur Schule. Kindergarten und Primarschule werden mit einzelnen Ausnahmen lediglich von Kindern aus Windisch besucht. Das Einzugsgebiet der Oberstufe (Sekundar- und Realschule) umfasst neben Windisch auch die Gemeinden Habsburg, Hausen und Mülligen. Die Bezirksschule wird zudem auch von Schülerinnen und Schülern aus Scherz, Lupfig, Birr und Birrhard besucht.

Standortübersicht



Bauten in unterschiedlichem baulichem Zustand

Die Schulanlagen sind baulich und technisch in einem unterschiedlich guten Zustand; einzelne Schulbauten sind erneuerungsbedürftig. Diese werden im Rahmen der Schulraumplanung detailliert analysiert (vgl. Bericht von BÜRGI SCHÄRER Architektur und Planung AG). Einige Bauten weisen einen baulich und technisch besseren Zustand auf bzw. haben nach heutigem Wissensstand keinen Erneuerungsbedarf. Für diese Bauten wird lediglich eine Grobanalyse erstellt.

Mietobjekte

Folgende Räumlichkeiten werden gemietet und nur bezüglich Raumbedarf in die Planung miteinbezogen:

- Logopädie – Pappelweg 1
- Kindergarten Kornfeld

Tagesstrukturen

Das Tagesstrukturangebot der Gemeinde Windisch umfasst Randstundenbetreuung und Mittagstisch im Pavillon Dohlenzelg und im alten Schulhaus an der Dorfstrasse. Fragen zum Angebot und zu den Raumanforderungen werden in die Schulraumplanung miteinbezogen.

2.1 SCHULSTANDORTE

Stand: August 2015

Bezirksschulhaus
Dohlenzelg



- 4 Klassen 7. Schuljahr
- 4 Klassen 8. Schuljahr
- 4 Klassen 9. Schuljahr

Oberstufenschulhaus
(Sereal) Chapf



- Realschule:
- 2 Klassen 7. Schuljahr
 - 2 Klassen 8. Schuljahr
 - 2 Klassen 9. Schuljahr

- Sekundarschule:
- 2 Klassen 7. Schuljahr
 - 2 Klassen 8. Schuljahr
 - 2 Klassen 9. Schuljahr

Primarschulhaus
Dohlenzelg



- 11 Klassen:
- 2 Klassen 1. Schuljahr
 - 1 Klasse 2. Schuljahr
 - 2 Klassen 3. Schuljahr
 - 2 Klassen 4. Schuljahr
 - 3 Klassen 5. Schuljahr
 - 1 Klasse 6. Schuljahr

Gemeinde- und
Schulbibliothek
Dohlenzelg



- Bibliothek
- Schulleitung
- Singsaal
- Schulraum

Pavillon Dohlenzelg



- Tagesstrukturen
- Klassenzimmer

Primarschulhaus Dorf



9 Klassen inkl. EK:
 - 1 Klasse 1. Schuljahr
 - 1.5 Klassen 2. Schuljahr
 - 1.5 Klassen 3. Schuljahr
 - 1 Klasse 4. Schuljahr
 - 1 Klassen 5. Schuljahr
 - 1 Klassen 6. Schuljahr
 - 1 EK

Primarschulhaus Rütenen



6 Klassen inkl. EK:
 - 1 Klasse EK
 - 1 Klasse 1. Klasse
 - 1 Klasse 2. Klasse
 - 1 Klasse 3. Klasse
 (5. Klasse im SH Dohlenzelg)
 - 1 Klasse 5. Klasse
 - 1 Klasse 6. Klasse

Kindergarten Dohlenzelg



2 Klassen

Kindergarten Klosterzelg



2 Klassen

Kindergarten Kornfeld



1 Klasse

Kindergarten Unterdorf



1 Klasse

Kindergarten Wallweg



1 Klasse

Kindergarten Chalhmoos
(Natur- und Bewegungs-
kindergarten)

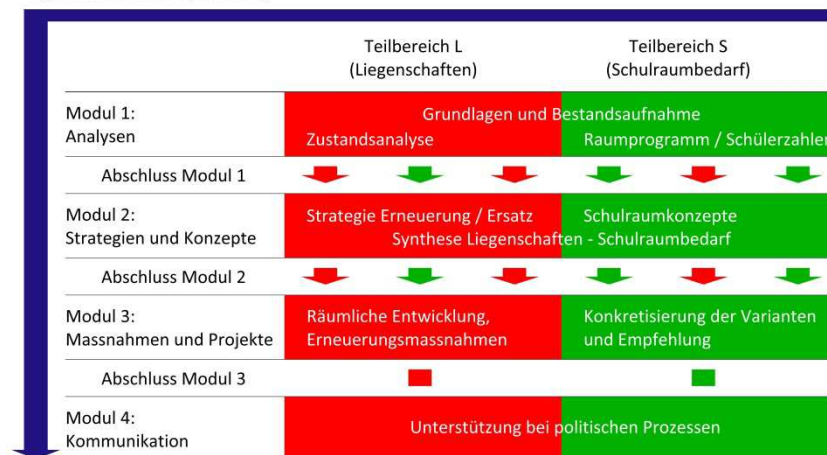


1 Klasse

3. VORGEHEN

Ablaufschema

Modul 0:
Organisation und Projektleitung



Mit der Schulraumplanung sind Fragen zum notwendigen Raumangebot und zu den möglichen Umsetzungsvarianten zu klären. Die parallel anzugehenden Aufgaben der beiden Teilbereiche Liegenschaften und Schulraumbedarf werden separat unter Teilbereich L (Liegenschaften) und Teilbereich S (Schulraumbedarf) aufgeführt. Die Arbeiten dazu werden phasen- bzw. modulweise in folgende Schritte aufgeteilt:

Modul 1: Analysen

Arbeitsschritt 1:
Grundlagen und
Bestandsaufnahme

Teilbereiche L und S:
Zum ersten Arbeitsschritt gehören die Grundlagenbeschaffung und die Situationsanalyse für beide Teilbereiche. Die Anlagen sind dazu zusammen mit der Schulpflege und der Schulleitung besichtigt worden. Im Raumprogramm wird der Ist-Zustand der Schulbauten mit Bemerkungen zu Eignung, Zustand und Qualität beschrieben.

Arbeitsschritt 2:
Zustandsanalyse

Teilbereich L:
Die Schulbauten sind bezüglich Lage, Erschliessung, Nutzungsqualität, Lärm, Tragstruktur, Erdbebensicherheit, Schadstoffen und besonderer Eigenheiten analysiert worden. Das Resultat der Analyse wird pro Gebäude in einem Faktenblatt dargestellt. Die wichtigsten Daten aller Gebäude werden in einer Übersicht zusammengefasst. Pro Gebäude ist ein energetischer und ein baulicher Sollzustand definiert worden.

Arbeitsschritt 3:
Raumprogramm und
Grundrissdarstellung

Teilbereich S:
Die Standort- und Raumanalyse erfolgt unter pädagogischen und funktionalen Gesichtspunkten. Der räumliche Handlungsbedarf wird im Raumprogramm aufgenommen. Als Grundlage für das Raumprogramm und zur Überprüfung von Varianten werden die Grundrisse aller Schulhäuser einheitlich dargestellt.

Arbeitsschritt 4:
Entwicklung Schüler-
zahlen und Raumbedarf

Teilbereich S:
Damit die Gültigkeit der vorhandenen Schülerzahlen auf einen Zeithorizont von 10-15 Jahren überprüft werden kann, sind Bevölkerungsprognosen aufgestellt und die voraussichtliche Bautätigkeit untersucht worden. Darauf basierend können Aussagen zu den zukünftig zu erwartenden Klassenzahlen gemacht werden.

Modul 2: Strategien und Konzepte

Arbeitsschritt 5:
Sanierungskonzepte

Teilbereich L:
Basierend auf den Erkenntnissen aus dem Gebäudezustand werden Strategien für das Entwicklungspotenzial der Liegenschaften oder deren allfälligen Ersatz herausgearbeitet und mit den Erkenntnissen aus der Schulraumplanung zusammengeführt.

Arbeitsschritt 6:
Schulraumkonzepte

Teilbereich S:

Als Umsetzungsvorschläge des Soll-Raumprogramms werden mögliche Schulraumkonzepte bzw. Handlungsvarianten für Schule und Kindergarten aufgezeigt. Mit der Darstellung verschiedener Varianten werden insbesondere auch die folgenden strategischen Fragen beantwortet:

- Sind Standort und Grösse des Kindergartens Unterdorf richtig?
- Sind Standort und Grösse des Kindergartens Wallweg richtig?
- Besteht ein Konzentrationspotenzial in der Schulanlage Dorf? Kann die Schulanlage Rüttenen in einen Ersatzneubau / Gesamtumbau Dohlenzelg integriert und als Liegenschaft desinvestiert werden?
- Wie können die leerstehenden Räumlichkeiten im Bezirksschulhaus genutzt werden?
- Können die eingemieteten Räumlichkeiten zurückgegeben und die Einrichtungen in die gemeindeeigenen Schulliegenschaften integriert werden?

Arbeitsschritt 7:
Synthese

Teilbereiche L und S:

Mit einer Synthese der beiden Bearbeitungsschwerpunkte „Liegenschaften“ und „Schule“ wird das Modul 2 abgeschlossen. Die Begleitgruppe wählt nach einer ersten Grobbeurteilung eine bis zwei Varianten für eine Weiterbearbeitung aus.

Modul 3: Massnahmen und Projekte

Arbeitsschritt 8:
Konkretisierung der
gewählten Varianten (L)

Teilbereich L:

Dieser Arbeitsschritt beinhaltet die Beratung im Bereich der räumlichen Entwicklung und der Erneuerungsmassnahmen sowie in Bezug auf die Kosten der gewählten Konzeptvarianten zuhanden des Teilbereichs S. Es werden die Erneuerungskosten geschätzt, welche im direkten Zusammenhang mit der Bereitstellung von Schulraum stehen. Zu Energieeinsparungen und Fördergeldern werden approximative Schätzungen vorgenommen.

Arbeitsschritt 9:
Konkretisierung der
gewählten Varianten (S)

Teilbereich S:

Die gewählten Varianten werden im 9. Arbeitsschritt soweit konkretisiert und beschrieben, dass ihre Machbarkeit überprüft werden kann. Dazu gehören auch erste Abklärungen zu bau- und planungsrechtlichen Fragen und zu den Bauetappen. Es wird aufgezeigt, welche Möglichkeiten mit den gewählten Varianten für die Nutzung durch Kindergarten und Schulen entstehen. Mit groben Kostenschätzungen können die Varianten unter finanziellen Aspekten verglichen werden. Die Beschreibung der Varianten erfolgt anhand von Text, Grundrissen und Situationsplänen.

Arbeitsschritt 10:
Beurteilung und Bericht

Teilbereich S:

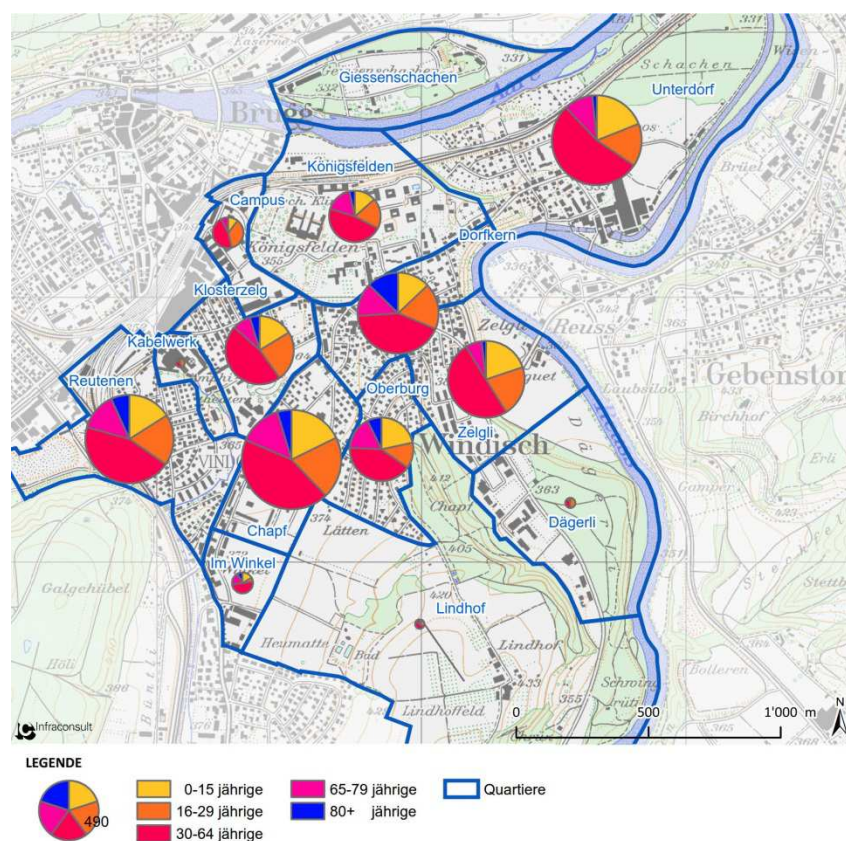
Die Begleitgruppe führt auf Basis des Kriterienkatalogs einen Variantenvergleich durch und trifft als Empfehlung für den Gemeinderat die Wahl der weiter zu verfolgenden Variante.

4. ENTWICKLUNG DER SCHÜLERZAHLEN

4.1 BESTEHENDE BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

In diesem Kapitel wird die bestehende Verteilung der Bevölkerung und insbesondere der Schülerinnen und Schüler innerhalb der Gemeinde Windisch aufgezeigt. Die Karten zeigen die Bevölkerungsanteile in den Quartieren nach Altersklassen. Daraus können u. a. Rückschlüsse auf die Primarschulstandorte und auf die dezentral verteilten Kindergartenstandorte gezogen werden. Als Grundlagedaten werden die Bevölkerungszahlen mit Stand Ende 2014 verwendet.

Bevölkerung nach
Quartier und
Altersklassen

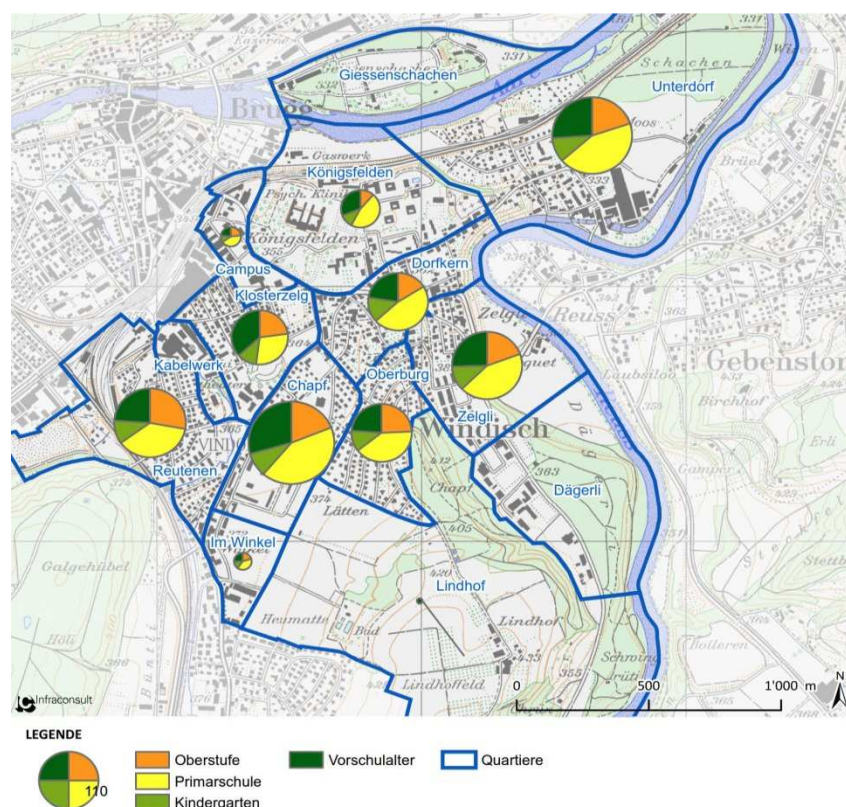


Quelle: Gesamtbevölkerung der Gemeinde Windisch, Stand Ende 2014

Die Altersstruktur der Gesamtbevölkerung sieht in den einzelnen Quartieren ziemlich ähnlich aus. Auffallend ist der hohe Anteil an über 80-jährigen im Dorfkern. Dieser erklärt sich aber weitgehend durch das dort ansässige Alterspflegeheim Lindenpark. Der Generationenwechsel dürfte in den nächsten Jahren in den Quartieren Oberburg, Chapf, Reutenen besonders ausgeprägt sein (besonders hoher Anteil an Personen ab 65 Jahren). In den Quartieren Unterdorf und Zelgli dürfte dieser „Verjüngungsprozess“ etwas später einsetzen (geringerer Anteil an Personen ab 65 Jahren als in den restlichen Quartieren).

Übersicht Schülerzahlen nach Quartieren und Schulstufe

Wird die Altersgruppe der Kinder (0-15 jährige) aufgeteilt nach Schulstufen betrachtet, kann für die Schulraumplanung folgende relevante Aussage gemacht werden: Der Anteil von Kindern im Vorschulalter ist in den Quartieren Chapf, Klosterzelg, Zelgli und Unterdorf höher als im restlichen Gemeindegebiet (>25 %). D. h., dass der Anteil an Kindern im Kindergartenalter in den nächsten Jahren in diesen Quartieren tendenziell steigt und im übrigen Gebiet eher stagniert oder leicht rückläufig sein wird.



Quelle: Gesamtbevölkerung der Gemeinde Windisch, Stand Ende 2014

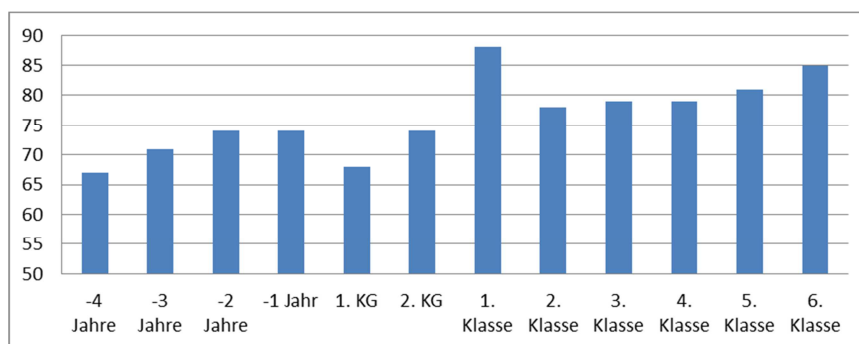
Schülerinnen und Schüler nach Jahrgängen

In der folgenden Tabelle wird die aus den Bevölkerungszahlen abgeleitete Anzahl Schülerinnen und Schüler nach Schuljahrgängen dargestellt. Abweichungen im Vergleich zu den effektiven Schülerzahlen sind auf Gründe wie z. B. spätere Einschulung, Wiederholungen, Besuch einer Privatschule oder über das Jahr ungleich verteilte Geburtsdaten zurückzuführen.

Quartier	-4 Jahre	-3 Jahre	-2 Jahre	-1 Jahr	1. KG	2. KG	1. Klasse	2. Klasse	3. Klasse	4. Klasse	5. Klasse	6. Klasse	Total 1.KG bis 6.Kl.
Chapf	14	15	17	16	13	11	15	17	15	15	20	21	127
Unterdorf	12	11	12	13	11	11	15	16	18	18	12	13	114
Zelgli	9	9	9	9	10	10	11	10	13	14	11	10	89
Reutenen	9	7	10	9	8	12	12	9	8	9	12	12	82
Dorf kern	3	7	7	7	8	9	12	10	10	7	7	9	72
Oberburg	6	7	6	6	6	8	8	5	7	8	10	10	62
Klosterzelg	9	10	8	9	6	6	8	5	3	5	4	5	42
Königsfelden	3	3	4	3	2	4	4	5	4	2	4	3	28
Campus	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	7
Im Winkel	1	1	0	0	1	1	1		0	0	1	1	5
Dägerli	0	0	0	1	2	1	1	0	0	0	0	0	4
Total	67	71	74	74	68	74	88	78	79	79	81	85	632
Effektive Werte 14/15					64	69	73	95	72	82	73	75	603

Quelle: Gesamtbevölkerung der Gemeinde Windisch, Stand Ende 2014; Effektive Werte: Schulsekretariat Windisch

Betrachtung Gesamtgemeinde



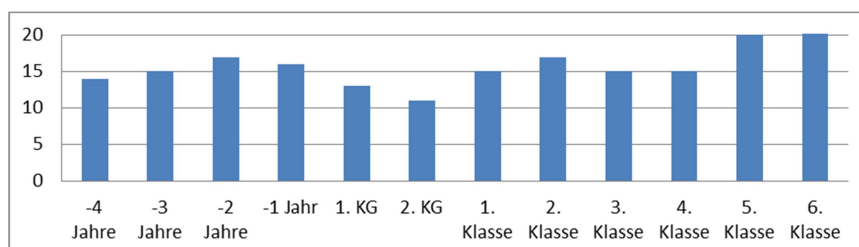
In der Darstellung der Schülerzahlen der Primarstufe der gesamten Gemeinde fällt das relative Maximum bei der 1. Klasse auf. Bei den effektiven Schülerzahlen besteht ein Peak in der 2. Klasse, was sich vermutlich durch ungleich verteilte Geburtsdaten sowie durch Wiederholungen von Schuljahren der oberen Klassen erklären lässt. Weiter besteht eine verminderte Anzahl von Kindergartenkindern, die sich in der Vorschule jedoch wieder ausgleicht.

Betrachtung einzelne Quartiere

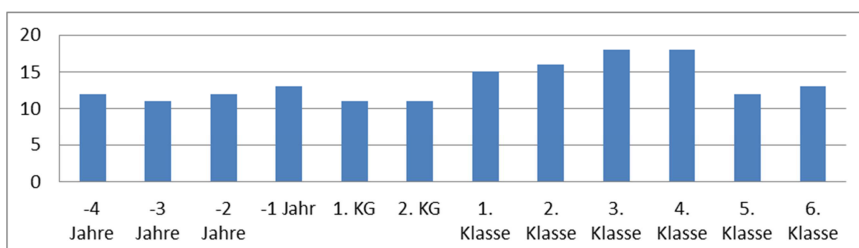
In den einzelnen Quartieren zeigen sich keine aussergewöhnlichen Schwankungen. Es kann aber auch hier festgehalten werden, dass sich die Anzahl neuer Kindergartenkinder in den Quartieren Chapf, Klosterzelg und Unterdorf leicht erhöhen wird. In den andern Quartieren sind die Zahlen teilweise leicht rückläufig.

Die Grafiken der Quartiere Königsfelden, Campus, Im Winkel und Dägerli werden hier nicht abgebildet, da ihre relativ tiefen jährlichen Schülerzahlen keine verlässlichen Schlüsse erlauben.

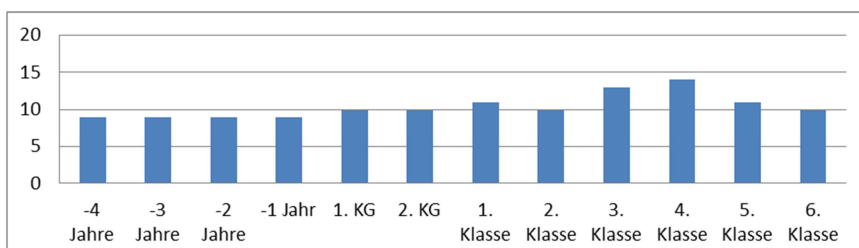
Chapf



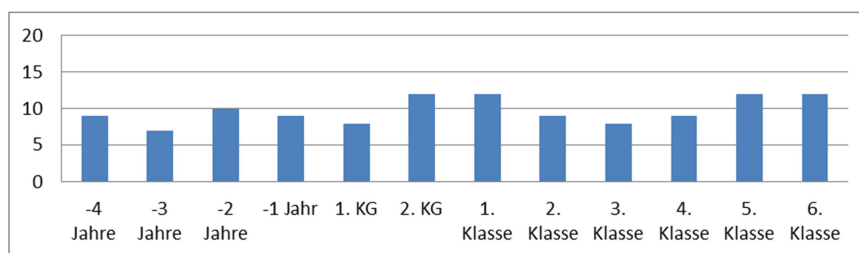
Unterdorf



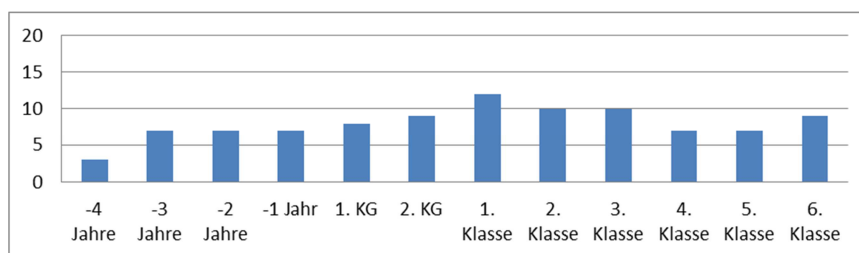
Zelgli



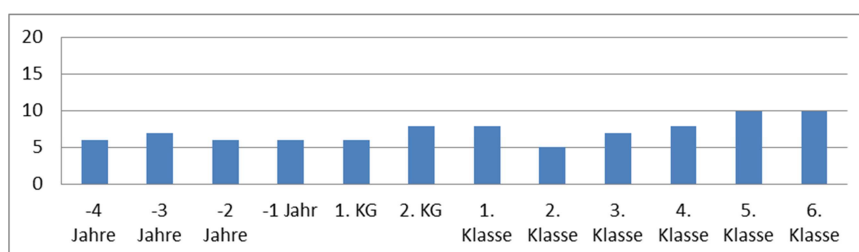
Reutenen



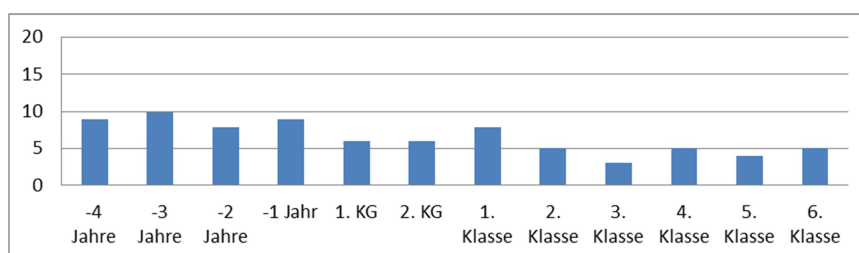
Dorfkern



Oberburg



Klosterzelg



4.2 BEVÖLKERUNGSPROGNOSEN

Bevölkerungsprognosen Windisch

Für den Kanton Aargau sowie dessen Bezirke wurden von Statistik Aargau und dem Bundesamt für Statistik Zahlen zur künftigen Bevölkerungsentwicklung berechnet. Auf Gemeindeebene sind jedoch keine entsprechenden Angaben verfügbar. Da solche Daten aber für eine Schulraumplanung von zentraler Bedeutung sind, wurden für die Gemeinde Windisch sowie für die Gemeinden im Schuleinzugsgebiet eigene Prognosen erstellt. Die Bevölkerungsprognosen wurden mit einem Prognosemodell von IC Infraconsult berechnet. Dieses Modell ermöglicht auf Basis vorhandener Bevölkerungsstatistiken und Angaben zu Wohnungsbelegungen und Wohnbautätigkeit auf den Einzelfall zugeschnittene kleinräumige Prognosen.

Annahmen und Grundlagen

Die Bevölkerungsprognosen für die Jahre 2015-2035 wurden für 3 Gebiete durchgeführt: 1) Windisch, 2) Habsburg, Hausen, Mülligen, 3) Birr, Birrhard, Lupfig, Scherz (vgl. Karte Seite 7). Sie beruhen auf folgenden Grundlagen und Annahmen:

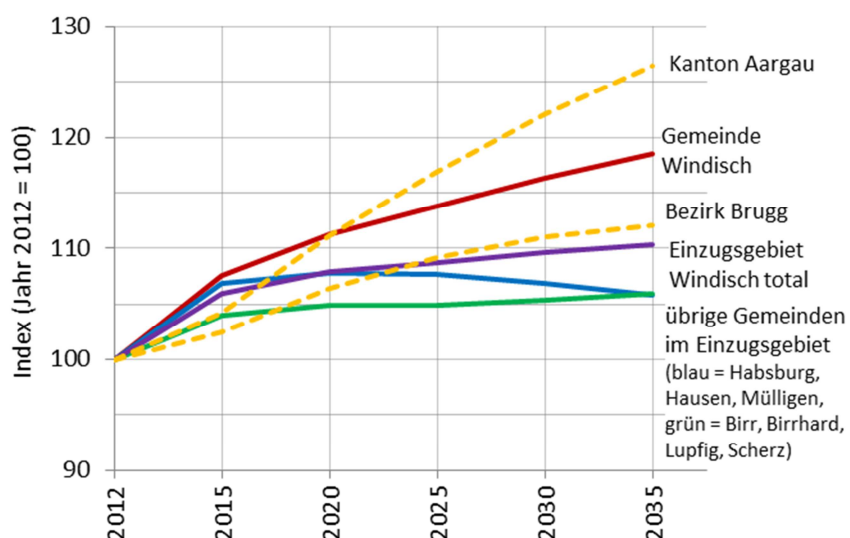
- Ausgangsdaten für die Prognose: Bevölkerungsbestand am 31.12.2014 nach Altersjahr, Geschlecht und Heimat (Schweiz/Ausland). *Grundlagen: Bundesamt für Statistik, STATPOP.*
- Geburten, Sterbefälle und Einbürgerungen: Gleiche Ziffern (Wahrscheinlichkeiten) wie für den Kanton Aargau. *Grundlagen: Bundesamt für Statistik, Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung im Kanton Aargau (Szenario mittel).*
- Wegzüge: Individuelle Wegzugswahrscheinlichkeiten für die drei Prognosegebiete nach Altersklassen auf Basis der Jahre 2010-2014. *Grundlagen: Statistik Aargau, Bevölkerungsstatistik.*
- Zuzüge: Individuelle Zuzugszahlen für die drei Prognosegebiete nach Altersklassen auf Basis der Jahre 2010-2014, unter Berücksichtigung der künftigen Wohnbautätigkeit. *Grundlagen: Statistik Aargau, Bevölkerungsstatistik.*
- Bisherige Wohnbautätigkeit: Neu erstellte Wohnungen 1995-2014. *Grundlagen: Bundesamt für Statistik, Bau- und Wohnbaustatistik.*
- Künftige Wohnbautätigkeit: Schätzungen der neu erstellten Wohnungen 2015-2025, Annahme für 2026-2035: gleiche Bautätigkeit wie 2020-2025. *Grundlagen: Schätzungen der jeweiligen Gemeinden.*

Die Ergebnisse der Prognosen hängen wesentlich von den zugrunde gelegten Annahmen ab. Sollten sich diese wesentlich anders entwickeln als heute angenommen, werden die Ergebnisse zwangsläufig anders ausfallen. Generell gilt ausserdem, dass die Prognosegenauigkeit mit zunehmender zeitlicher Distanz und mit geringerer (unter ca. 5'000) bzw. abnehmender Einwohnerzahl abnimmt.

Vergleich zu Prognosen Kanton Aargau

Ein Vergleich mit den Prognosen des Kantons Aargau zeigt, dass der Bevölkerungsanstieg in Windisch sowie in den übrigen Gemeinden des Einzugsgebietes der Schule Windisch tiefer ausfällt als im kantonalen Durchschnitt. Die Entwicklung im Einzugsgebiet total (inkl. Windisch) ist vergleichbar mit der durch den Kanton prognostizierten Entwicklung für den Bezirk Brugg. Das Wachstum fällt in Windisch jedoch stärker aus als in den übrigen Gemeinden.

Abb. Indexierte Entwicklung der Bevölkerungszahl, Vergleich Windisch mit Kanton Aargau und Bezirk Brugg, 2012-2035

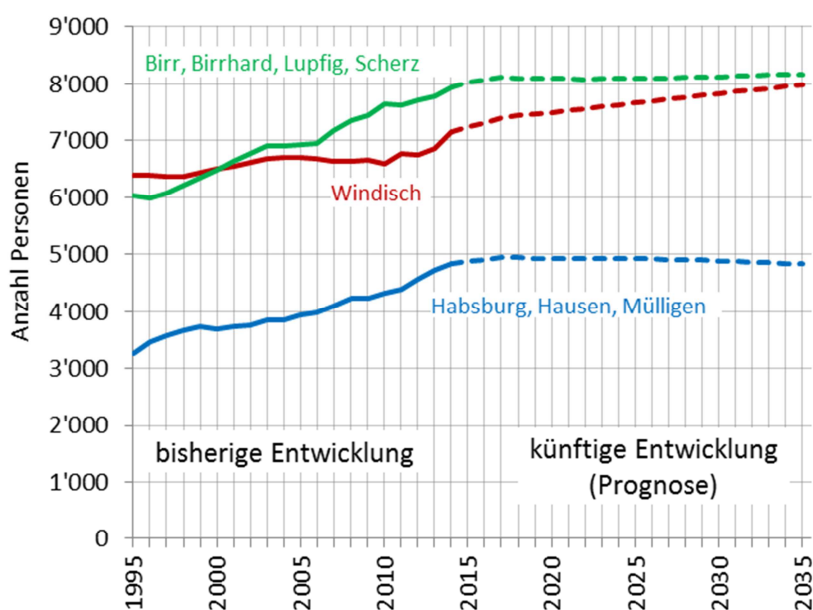


Quellen: Statistik Aargau, Bevölkerungsprognosen 2013 (Kanton Aargau und Bezirk Brugg), Schätzung/Prognose IC Infraconsult (Gemeinden im Einzugsgebiet Windisch)

Prognose nach
Einzugsgebiet

In der folgenden Abbildung wird die bisherige Entwicklung ab 1995 und die Prognose bis 2035 für Windisch und die Gemeinden im Einzugsgebiet dargestellt. Die Grafik verdeutlicht die anhaltende Bevölkerungszunahme in Windisch gegenüber der Stagnation in den übrigen Gemeinden des Einzugsgebietes.

Abb. Bisherige und künftige Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Einzugsgebiet, 1995-2035



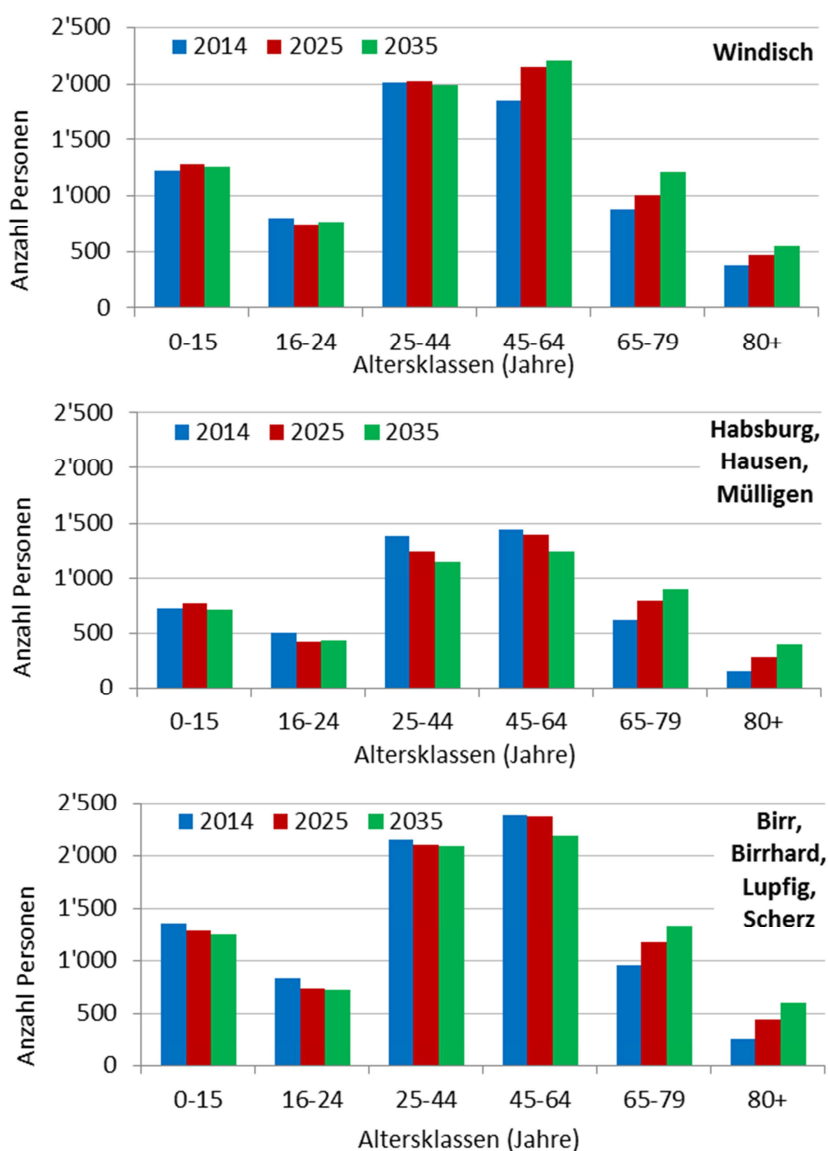
Quellen: BFS, ESPOP (1995-2009) und STATPOP (2010-2014), Schätzung/Prognose IC Infraconsult (2015-2035)

Nach Altersklassen

Die folgenden Abbildungen zeigen die Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen und Einzugsgebieten. Daraus sind folgende Schlüsse zu ziehen:

- Die Kinderzahlen (0-15) bleiben mehr oder weniger konstant.
- Die Anzahl Personen im erwerbsfähigen Alter nimmt – mit Ausnahme in Windisch – ab.
- Es ist ein starker Anstieg der betagten (insgesamt +1'000 Personen) und hochbetagten Bevölkerung (insgesamt +800 Personen = Verdoppelung gegenüber heute) auszumachen. Der Anteil der betagten Personen wird im untersuchten Gebiet stark zunehmen; in Windisch wird dieser Prozess voraussichtlich etwas später eintreten als in den übrigen Gemeinden. Es ist davon auszugehen, dass diese Entwicklung die Gemeinden in den nächsten Jahren vor grosse Herausforderungen stellen wird.

Abb. Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen und Einzugs-Gebiet, 2014, 2025 und 2035

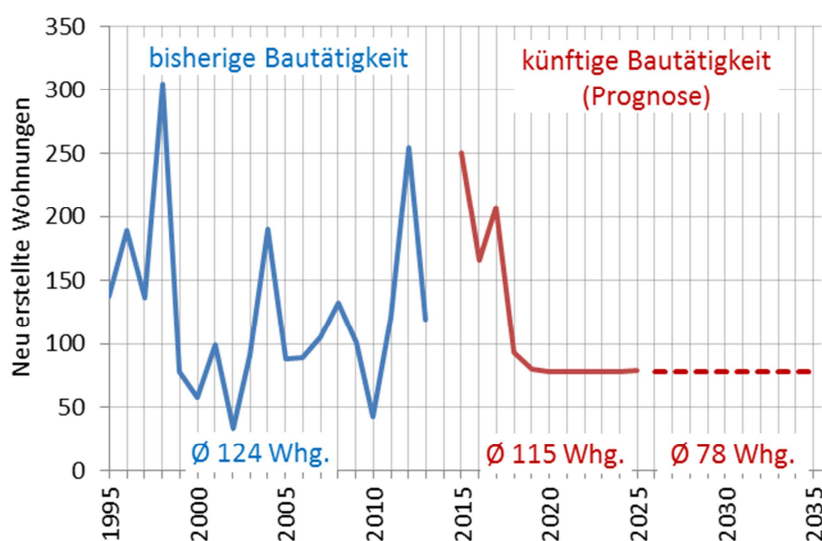


Quellen: BFS, STATPOP (2014), Schätzung/Prognose IC Infraconsult (2025 und 2035)

Wohnbautätigkeit insgesamt

Die Bevölkerungs- und somit auch die Schülerprognosen beruhen auf Berechnungen mit der getroffenen Annahme, dass in den drei verschiedenen Einzugsgebieten die Wohnbautätigkeit in den nächsten 20 Jahren aufgrund der abnehmenden Baulandreserven insgesamt tiefer ausfallen wird als in den letzten 20 Jahren. Die Prognosen dürften daher eher einem tiefen Szenario entsprechen.

Abb. Bisherige und künftige Bautätigkeit insgesamt (Windisch und Einzugsgebiet), 1995-2035



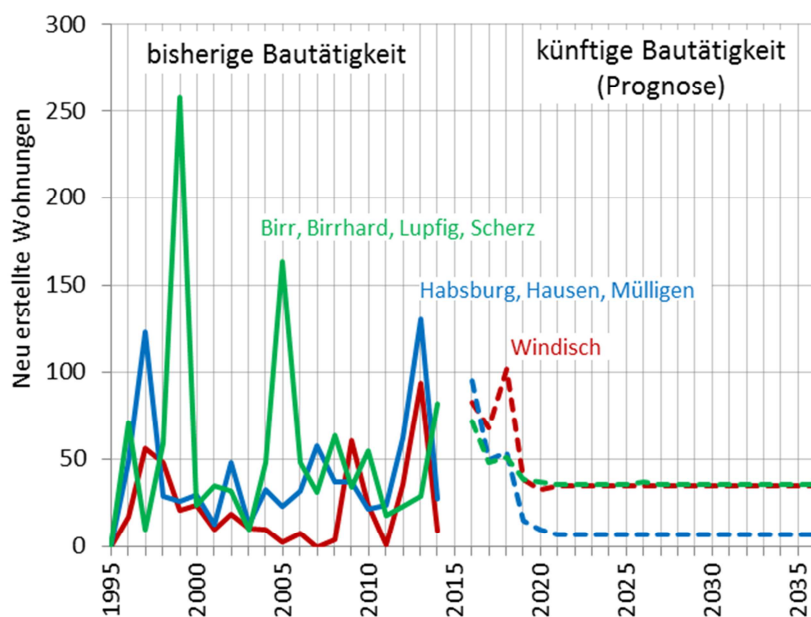
Bemerkung: Prognose 2015-2025 beruht auf Schätzungen der Gemeinden, Prognose 2026-2035 beruht auf der Annahme, dass die Wohnbautätigkeit gleich bleibt wie in den Jahren 2021-2025

Quellen: BFS, Wohnbaustatistik (1995-2014), Schätzungen der Gemeinden (2015-2025), Schätzungen IC Infraconsult (2026-2035)

Wohnbautätigkeit in den drei Einzugsgebieten

Allerdings entwickelt sich die künftige Wohnbautätigkeit gemäss Angaben der Gemeinden in den drei Einzugsgebieten unterschiedlich: Es wird angenommen, dass die Wohnbautätigkeit in den Gemeinden um Windisch künftig zurück geht, in Windisch dürfte sich diese aber in den nächsten Jahren in etwa verdoppeln (von bisher Ø 24 auf künftig rund Ø 42 neu erstellte Wohnungen pro Jahr).

Abb. Bisherige und künftige Bautätigkeit nach Einzugsgebiet, 1995-2035



Bemerkung: Prognose 2015-2025 beruht auf Schätzungen der Gemeinden, Prognose 2026-2035 beruht auf der Annahme, dass die Bautätigkeit gleich hoch bleibt wie in den Jahren 2021-2025

Quellen: BFS, Wohnbaustatistik (1995-2014), Schätzungen der Gemeinden (2015-2025), Schätzungen IC Infraconsult (2026-2035)

Einschätzung künftige
Wohnbautätigkeit

Da aktuell rund 80 % aller Schüler und Schülerinnen in der Gemeinde Windisch wohnhaft sind (vgl. Kap. 4.3), dürfte die v. a. im Gebiet ausserhalb von Windisch wohl etwas zu tief geschätzte Wohnbautätigkeit einen relativ geringen Einfluss auf die für Windisch insgesamt prognostizierten Schülerzahlen haben.

Einschätzung
Generationenwechsel

Bei den ausgewiesenen Daten nicht explizit berücksichtigt wurde die Frage des Generationenwechsels. Das heisst, wie stark die Zunahme an Wohnungen ist, die zurzeit von betagten Personen (1-2 Personen) und künftig von jungen Familien (3-5 Personen) bewohnt werden. Eine solche „Verjüngung“ dürfte in den nächsten Jahren in den Quartieren Oberburg, Chapf, Reutenen besonders ausgeprägt stattfinden (vgl. Kap. 4.1). Insbesondere in diesen Quartieren dürften die Schülerzahlen tendenziell etwas höher ausfallen als prognostiziert.

Fazit Bevölkerungs-
prognosen

Die für Windisch erstellten Bevölkerungsprognosen können im Vergleich mit den Prognosen des Kantons Aargau als plausibel betrachtet werden. Die Zahlen dürften aber allgemein eher einem tieferen Szenario entsprechen, da die künftige Wohnbautätigkeit von den Gemeinden tendenziell eher tief eingeschätzt und der zunehmende generationenbedingte Wohnungswechsel nicht explizit berechnet wurde. Diesem Umstand ist auch den in der Folge geschätzten zukünftigen Klassenzahlen Rechnung zu tragen.

4.3 AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHÜLERZAHLEN

Wohnsitz der Schüler/innen, die in Windisch die Schule besuchen

In den letzten Jahren waren durchschnittlich rund 836 der insgesamt 1'042 bzw. Schüler/innen in Windisch wohnhaft. Das entspricht rund 80 % aller Schüler/innen in Windisch. Aus dem Gebiet Habsburg, Hausen, Mülligen besuchen alle Schüler/innen der Sekundarstufe die Schule in Windisch. Das waren durchschnittlich rund 134 Schüler/innen bzw. 13 % aller Schüler/innen. Aus dem Gebiet Birr, Birrhard, Lupfig, Scherz besuchen nur Bezirksschüler/innen die Schule in Windisch. In den letzten Jahren waren das rund 26 % aller Kinder im Sekundarstufenalter. Dies entspricht rund 72 Schüler/innen bzw. 7 % aller Schüler/innen die in Windisch die Schule besuchen. Rund 5-10 Schüler/innen pro Jahr waren in anderen Gemeinden wohnhaft, was einem Anteil von weniger als 1 % entspricht und für die weiteren Ausführungen vernachlässigt werden kann.

Tab. Schüler/innen die in Windisch die Schule besuchen, nach Schulstufen und Einzugsgebiet

Durchschnittswerte der Schuljahre 2009/10, 2011/12, 2013/14, 2014/15, 2015/16 (gerundet)

	Windisch	Habsburg, Hausen, Mülligen	Birr, Birrhard, Lupfig, Scherz	Total Ø Anzahl Schüler/ innen
Einzugsgebiet der Schüler/innen die in Windisch die Schule besuchen				
Kindergarten	X	.	.	142
EK/Primarschule	X	.	.	462
Realschule	X	X	.	81
Sekundarschule	X	X	.	128
Bezirksschule	X	X	(X) ¹	230
Ø Anzahl Schüler/innen	836	134	72	1'042
Ø Anteil Schüler/innen in %	80	13	7	100

¹ Aus dem Gebiet Birr, Birrhard, Lupfig, Scherz besuchen durchschnittlich 26 % aller Kinder im Sekundarstufenalter in Windisch die Bezirksschule.

Quelle: Schulsekretariat Windisch, Angaben der Schuljahre 2009/10, 2011/12, 2013/14, 2014/15, 2015/16

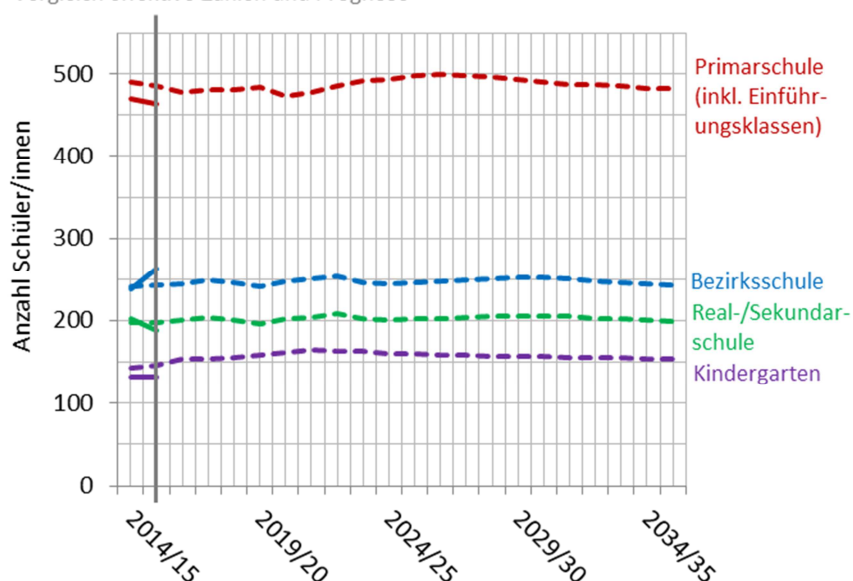
Prognose der Schülerzahlen bis 2035

Für die Prognosen der künftigen Schülerzahlen wurde diese Aufteilung der Schüler/innen nach Alter und Wohnort berücksichtigt (sowie auch das veränderte Stichdatum der Einschulung). Die ausgewiesenen Schülerzahlen umfassen somit die Gesamtheit aller Kinder, die in Windisch oder den umliegenden Gemeinden wohnen und in Windisch die Schule besuchen. Entsprechend den Prognosen für die Gesamtbevölkerung ist in den kommenden Jahren auch bei den Schülerzahlen keine grosse Zunahme zu erwarten (in den nächsten 10 Jahren insgesamt rund 10 Schüler/innen pro Jahrgang). Veränderungen dieser Grössenordnung sind bereits heute von einem Jahr zum anderen zu beobachten, z.B. durch verspäteten Schuleintritt, Wiederholung von Schuljahren oder unterschiedlicher Einteilung in Real-, Sekundar- und Bezirksschule.

An dieser Stelle sei noch einmal erwähnt, dass die Schülerprognosen auf einer eher zurückhaltenden Schätzung der künftigen Wohnbautätigkeit beruhen. Insbesondere die Prognosen zur längerfristigen Entwicklung sind deshalb mit entsprechender Vorsicht zu interpretieren. Sollte in Windisch und/oder in den umliegenden Gemeinden die Bautätigkeit mittel- oder langfristig deutlich zunehmen, ist es ratsam, die Prognosen zu überprüfen und allenfalls anzupassen.

Abb. Langfristige Prognose der Anzahl Schüler/innen die in Windisch die Schule besuchen, nach Schulstufen, 2014/15-2034/35

Für 2014/15 und 2015/16:
Vergleich effektive Zahlen und Prognose



Quelle: Schulsekretariat Windisch (effektive Werte 2014/15 und 2015/16), Schätzung/Prognose IC Infraconsult (prognostizierte Werte 2014/15 - 2035/36)

Prognose der Schülerzahlen nach Schulstufe

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der Schülerzahlen in den nächsten 5 Jahren nach Schulstufe. Auch in den einzelnen Schulstufen dürften sich die Schülerzahlen in den nächsten Jahren nur geringfügig verändern.

Tab. Aktuelle und künftige Anzahl Schüler/innen die in Windisch die Schule besuchen, nach Schuljahr, 2014/15-2020-21

Schulstufe	Erreichtes Alter vor Beginn des Schuljahres	Effektive Werte		Prognostizierte Werte						
		2014/ 2015	2015/ 2016	2014/ 2015	2015/ 2016	2016/ 2017	2017/ 2018	2018/ 2019	2019/ 2020	2020/ 2021
Vorschule										
	0	.	.	70	73	78	78	78	76	75
	1	.	.	71	74	77	81	80	80	79
	2	.	.	74	74	76	79	82	82	81
	3	.	.	74	76	75	77	79	82	82
Total				289	297	305	315	319	320	316
Kindergarten										
1. Jahr	4	64	67	68	76	77	76	78	80	82
2. Jahr	5	69	65	74	71	77	78	77	79	80
Total		133	132	142	147	154	154	155	158	162
Primarstufe										
1. Jahr	6	73	75	88	76	72	79	79	78	80
2. Jahr	7	95	82	78	89	77	74	79	80	79
3. Jahr	8	72	81	79	78	89	78	74	79	80
4. Jahr	9	82	71	79	79	79	90	78	76	79
5. Jahr	10	73	82	81	80	81	80	90	80	76
6. Jahr	11	75	72	85	82	80	81	80	91	80
Total		469	463	490	485	478	481	481	484	473
Sekundarstufe										
1. Jahr	12	160	154	145	150	149	150	145	141	162
2. Jahr	13	148	161	144	147	150	151	151	146	142
3. Jahr	14	133	136	150	144	147	151	151	151	146
Total		441	451	439	441	445	452	447	437	449
davon Realschule										
1. Jahr	12	32	19	25	25	25	26	25	24	28
2. Jahr	13	24	29	24	25	25	26	26	25	24
3. Jahr	14	28	20	25	24	25	26	26	26	25
Total		84	68	75	75	76	77	76	74	76
davon Sekundarschule										
1. Jahr	12	36	45	41	42	42	42	41	39	45
2. Jahr	13	46	36	40	41	42	42	42	41	40
3. Jahr	14	37	39	42	40	41	42	42	42	41
Total		119	120	123	123	125	127	125	122	126
davon Bezirksschule										
1. Jahr	12	92	90	80	82	82	83	80	77	89
2. Jahr	13	78	96	79	81	82	83	83	80	78
3. Jahr	14	68	77	82	79	81	83	83	83	80
Total		238	263	241	242	245	249	246	241	247

Bemerkung: Normalerweise weichen die Schülerzahlen pro Jahrgang von den effektiven Kinderzahlen in diesem Jahrgang ab (z.B. spätere Einschulung wegen mangelnder Schulreife, Wiederholen eines Schuljahres, Besuch einer Privatschule, über das Jahr ungleich verteilte Geburtsdaten). Wir gehen davon aus, dass die Grössenordnung dieser Abweichungen über die Jahre stabil bleibt und sich so über die Jahre ausgleicht. Bei den weiteren Ausführungen wird dieser Punkt deshalb vernachlässigt.

Quelle: Schulsekretariat Windisch (effektive Werte 2014/15 und 2015/16), Schätzung/Prognose IC Infraconsult (prognostizierte Werte 2014/15 - 2035/36)

5. RAUMPROGRAMM

Gesetz	Für Bauten und Anlagen im Volksschulbereich gelten die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen und Vorschriften von Bund, Kanton und Gemeinde. Auf Bundesebene sind dies zum Beispiel das Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) sowie die Behindertengleichstellungsverordnung (BehiV). Bezüglich kantonaler Gesetzgebung gelten generell die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (BauG) und der Bauverordnung (BauV). Das Schulgesetz macht Aussagen zu Bildungszielen, zur Struktur, Organisation und Finanzierung der Volksschule.
Kantonale Empfehlungen	Zu den Schulräumen und –bauten im Speziellen macht der Kanton keine Vorschriften. Deren Planung, Gestaltung, Realisierung und Finanzierung liegt in der Kompetenz der Gemeinden. Die kantonalen Empfehlungen ¹ bieten den Gemeinden einen Orientierungsrahmen bei der Realisierung von Schulhausbauten. Für die Schulraumplanung Windisch werden darauf basierend u. a. folgende Angaben als Richtwerte angenommen:
Richtwerte	Kindergarten ▪ Hauptraum 70-105 m² ▪ Gruppenräume 35 m² Primar- und Oberstufe ▪ Klassenzimmer 70 m² ▪ Gruppenraum 35 m², wobei ein Gruppenraum mit zwei Klassenzimmern kombiniert werden kann. Anstelle eines Gruppenraums können auch grössere Klassenzimmer à rund 100 m² geplant werden ▪ Handarbeiten/Werken 105 m² ▪ Naturkunde inkl. Sammlung und Vorbereitung 105 m² ▪ Informatik 70 m² (wenn in den Klassenzimmern keine Computer zur Verfügung stehen) ▪ Hauswirtschaft 210 m² Bei den Angaben zu den zentralen Räumen wird von einer Schulanlage mit acht bis sechzehn Abteilungen ausgegangen: ▪ Mediotheken / Bibliotheken 105 m² ▪ Aufenthalts- und Arbeitsräume für Schüler und Schülerinnen 105 m² ▪ Büros für Schulleitungen und –sekretariate 18 m² ▪ Aufenthaltsräume für Lehrpersonen 105 m² ▪ Sitzungszimmer 35 m² ▪ Besprechungszimmer 18 m²
Fazit aus Schülerzahlprognosen	Die Schülerzahlen der gesamten Schule Windisch werden in den nächsten Jahren nur minim zunehmen, die Klassenzahl insgesamt bleibt damit mehr oder weniger unverändert. Da sich aber die Kinderzahlen in den einzelnen Quartieren unterschiedlich entwickeln, kann es insbesondere in den Kindergärten mit dem heutigen Raumangebot zu Engpässen oder je nach Quartier

¹ Schulräume und Schulbauten. Kantonale Empfehlungen des Departements Bildung, Kultur und Sport, Abteilung Volksschule. 26.06.2013

zu einer tendenziellen Unterbelegung kommen. Für das Soll-Raumprogramm wird aus diesen Gründen grundsätzlich von der heutigen Verteilung der Schulstufen ausgegangen, je nach Variantenwahl ist das Raumprogramm in einem weiteren Schritt entsprechend anzupassen.

5.1 BEZIRKSSCHULHAUS

Klassen 4 Klassen 7. Schuljahr
 4 Klassen 8. Schuljahr
 4 Klassen 9. Schuljahr

Raumeinheiten	Ist 2015/16	Bemerkungen	Soll
Klassenzimmer	2 Zimmer à 71 m ² 7 Zimmer à 70 m ² 4 Zimmer à 69 m ²	1 Zimmer à 70 m ² im EG wird durch Waldkindergarten genutzt; integrierte Lüftung nimmt in allen Klassenräumen Platz weg	Zimmer ist Reserve für Bez., Kindergarten nach Möglichkeit auslagern
Gruppenräume	Keine, jeweils nur 1 Nische pro Geschoss (3 Nischen à 13 m ²)		nach Möglichkeit ergänzen
Fachzimmer Werken	1 Holz à 70 m ² im UG 1 Metall à 76 m ² im UG 1 Bildn. Gestalten im UG	ausreichend, Räume werden durch Primarschule mitgenutzt	
Fachzimmer	1 Informatik à 69 m ² 1 Chemie à 79 m ² + Vorbereitung/Sammlung à 56 m ² 1 Physik à 79 m ² + Vorbereitung/Sammlung à 56 m ²	i. O.	
Schulküche	1 Hauswirtschaft inkl. Schulküche à 66 m ²	Schulküche klein, Bedarf in Bezug auf LP 21 prüfen	
Lehrerzimmer	1 Zimmer à 76 m ²	i. O.	
Lehrerbibliothek, Vorbereitungsraum	1 Zimmer à 48 m ²	Ausreichend, aber zu wenig PCs	
Lehrmittel / Sammlung	1 Zimmer à 66 m ²	im UG	
Schulleitung	1 Zimmer à 61 m ² 1 Besprechungszi. à 14 m ²	i. O.	
Aufenthaltsraum	1 Zimmer à 93 m ²	Gross, im EG	
Musikschule	1 Zimmer à 28 m ² 1 Zimmer à 44 m ² 1 Zimmer à 16 m ² 1 Zimmer à 14 m ²	i.O.	
Lehrschwimmbecken	302 m ² 3 Garderoben, 2 Duschen	Eingestelltes LSB wird als Lagerraum genutzt >> grosses Umnutzungspotential	Umnutzung
WC-Anlagen	vorh.	i. O.	

5.2 SCHULHAUS CHAPF (SEREAL)

Klassen	Sekundarschule	Realschule
	- 2 Klassen 7. Schuljahr	- 2 Klassen 7. Schuljahr
	- 2 Klassen 8. Schuljahr	- 2 Klassen 8. Schuljahr
	- 2 Klassen 9. Schuljahr	- 2 Klassen 9. Schuljahr

Raumeinheiten	Ist 2015/16	Bemerkungen	Soll
Klassenzimmer	12 Zimmer à 77 m ² 4 Zimmer à 71 m ²	3 Zimmer werden z. Z. durch Prim. Dohlenzelg genutzt	
Gruppenräume	4 Zimmer à 18 m ² (Mehrzweckräume im Anbau) 1 Zimmer à 36 m ² (wird auch durch Büro IT genutzt) 3 offene Bereiche à 77 m ²	Angebot mit Mehrzweckbereichen i. O.	
Fachzimmer Werken	2x Werken à 73 m ² 1 Materialraum à 17 m ² 2 Maschinenräume à 13 m ² 1x Werken à 75 m ² 1x Vorbereitung à 28 m ²	Im 1.UG	
Fachzimmer Textiles Werken	3x Textiles Werken à 83 m ²	Im 1.+2.OG	
Fotolabor	1 Fotolabor à 21 m ²	Im 1.UG	
Fachzimmer Physik / Chemie	1 Zimmer à 83 m ²	i. O.	
Fachzimmer Informatik	1 Zimmer à 77 m ²	Im 1.OG	
Spezialunterricht	1 Sprachzimmer à 68 m ² 1 Sprachzimmer + Aufgabenhilfe HSK à 77 m ² 1 x Schulsozialarbeit à 31 m ² 2x Schulische Heilpäd. à 63 m ²		
Vorbereitungsraum, Lehrerbibliothek	1 Zimmer à 80 m ²	i. O.	
Lehrerzimmer 40 P.	1 Raum inkl. Sitzungsz. à 90 m ²	i. O.	
Singsaal / Aula	223 m ²	i. O., wird oft auch fremd genutzt (z. B. Lehrerkonferenz oder Musikschulkonzerte)	
Schulleitung	1 Zimmer à 22 m ² 1 Besprechung à 21 m ²	i. O.	
Schulküche	1 Schulküche à 100 m ² 1 Theorieraum à 62 m ² 1 Hauswirtschaftsr. à 25 m ²	i. O., wird auch von BEZ und Primar genutzt	
Sammlung	1 Raum à 62 m ²	im EG	
Musikräume	3 Räume (2x 30 m ² , 1x 20 m ²)	1.UG, Lagerräume?	
WC-Anlagen	vorh.	i. O.	

Turnhalle Chapf

Raumeinheiten	Ist 2015/16	Bemerkungen	Soll
Turnhalle	1 Dreifachturnhalle à 1'229 m ²	Raumangebot i. O.	
Geräteräume	1x à 59 m ² , 1x à 152 m ²		
Lehrergarderobe	vorh.	i. O.	
WC, Duschen und Garderoben	vorh.	i. O.	

5.3 SCHULHAUS DOHLENZELG (PRIMAR)

Klassen 11 Klassen, davon 4 im Schulhaus Chapf und im Pavillon untergebracht

Raumeinheiten	Ist 2015/16	Bemerkungen	Soll
Klassenzimmer	8 Zimmer à 73 m ² 1 Zimmer à 71 m ²	Grösse i. O., Ein Klassenzimmer wird multi-funktional genutzt	4 Klassenzimmer fehlen (z. Z. im Chapf und im Pavillon) untergebracht
Gruppenraum	Keine	nur 1 kleiner für DAZ	Dringender Bedarf
Fachzimmer	1x Werken à 110 m ²	Im 1.UG	
Spezialunterricht	1 Zimmer à DaZ à 8 m ²		
Mehrzweckraum Schule	keine		Dringender Bedarf
Schulküche	1 Schulküche à 71 m ² 1 Theorieraum à 71 m ²	Klein Wird vom Schulhaus Chapf mit benutzt	
Lehrerzimmer	1 Zimmer à 71 m ² inkl. Teeküche	zu klein, keine Lehrerarbeitsplätze vorhanden.	Dringender Bedarf insbes. an Lehrerarbeitsplätzen (25 P.)
Schulleitung	1 Zimmer à 21 m ²	Besprechungszimmer fehlen	
WC-Anlagen	vorh.		

Turnhalle Dohlenzelg

Raumeinheiten	Ist 2015/16	Bemerkungen	Soll
Turnhalle	356 m ²		Bedarf Vereine?
Lehrergarderobe	vorh.	i.O.	
WC, Duschen und Garderoben	vorh.	i.O.	

Pavillon Dohlenzelg

Raumeinheiten	Ist 2015/16	Bemerkungen	Soll
Klassenzimmer	1 Klassenzimmer à 65 m ²	Von 5. Klasse Primar genutzt	Soll 70 m ²
Tagesbetreuung, Mittagstisch, Aufgabenhilfe	vgl. unten		
WC-Anlagen	vorh.		

Bibliothek / Schulleitung

Raumeinheiten	Ist 2015/16	Bemerkungen	Soll
Bibliothek	294 m ²	OG	
Klassenzimmer	1 Zimmer à 74 m ²	Nutzung durch Musikgrundschule	
Singsaal	144 m ²	EG	
Schulleitung	1 Büro à 29 m ² 2 Büros à 14 m ² 1x Besprechung à 17 m ² 1 Teeküche à 10 m ²	EG	
WC-Anlagen	im EG		

Tagesstrukturen

Raumeinheiten	Ist 2015/16	Bemerkungen	Soll
Tagesbetreuung, Mittagstisch, Aufgabenhilfe	1 Zimmer à 65 m ² 1 Ruheraum à 21 m ²	Angebot im Pavillon Dohlenzelg; Belegung: 14-16 Kinder Raumangebot ungenügend	Ausbau des Raumangebots und des Betreuungsangebots

5.4 SCHULHAUS RÜTENEN (PRIMAR)

Klassen 5 Klassen + EK
eine Klasse (4., 5. oder 6. Schuljahr) ist im Schulhaus Chapf untergebracht
ab Schuljahr 2016/17 wird EK Rütenen gestrichen

Schulhaus

Raumeinheiten	Ist 2015/16	Bemerkungen	Soll
Klassenzimmer	7 Zimmer à 71 m ²	i. O.	
Gruppenraum	keine	In Klassenzimmern kann Ecke für Gruppenarbeiten abgetrennt werden; funktioniert nur bei kleineren Klassen	nach Möglichkeit ergänzen
Fachzimmer	1 Werkraum à 132 m ² 1 Maschinenraum Werken à 43 m ² 1 Musikzimmer à 88 m ²	i. O.	
Spezialunterricht	1 Zimmer DaZ à 60 m ²	Wird auch für Aufgabenhilfe verwendet	
Lehrerzimmer	1 Zimmer à 37 m ²	Zu klein	nach Möglichkeit vergrössern
Vorbereitung, Sammlung	1 Zimmer à 21 m ²	Zu klein	
Schulleitung	1 Zimmer à 42 m ²	im UG	
WC-Anlagen	vorh.	i. O.	

Tagesstrukturen

Raumeinheiten	Ist 2015/16	Bemerkungen	Soll
Tagesbetreuung, Mittagstisch	nicht vorhanden	Angebot im Dohlenzelg	

5.5 SCHULHAUS DORF (PRIMAR)

Klassen 9 Klassen inkl. EK

Raumeinheiten	Ist 2015/16	Bemerkungen	Soll
Klassenzimmer	2 Zimmer à 79 m ² 4 Zimmer à 104 m ² 2 Zimmer à 111 m ² (davon 1 EK im DG) 1 Zimmer à 85 m ²	überdurchschnittliche Grösse der Standardzimmer	
Gruppenraum	2 Räume à 28 m ² + 2 Materialräume à 5 m ²	Angebot dank grossen Klassenzimmern i. O. Ein Raum wird für DaZ genutzt	
Materialraum	1 x 106 m ² 2 x 15 m ² 1 x 25 m ² (zu EK)	Im DG	
Bibliothek	1 Raum à 9 m ²		
Fachzimmer	1 Werkraum à 103 m ² + Materialraum à 11 m ² 1 Videozimmer à 91 m ² + Materialraum à 15 m ²	UG, feucht trotz Entfeuchter Videozimmer wird zukünftig nicht mehr als solches gebraucht = Raumreserve	Verwendung der Raumreserve
Aula, Mehrzweckraum Schule, Singsaal	142 m ²	für Schule i. O., wird auch von Musikgesellschaft genutzt (für Musikinstrumente nicht genug Abstellfläche)	
Spezialunterricht	1 Sprachzimmer Aufgabenhilfe à 85 m ²		
Lehrerzimmer 26 P.	1 Lehrerzimmer à 24 m ² 1 Teeküche à 13 m ²	zu klein, Lehrerarbeitsplätze fehlen	neue Lehrerarbeitsplätze schaffen
Vorbereitung Lehrer	1 Zimmer à 24 m ² 1 Materialraum à 12 m ²	Zu klein	
Schulleitung	1 Raum à 14 m ²	klein, Besprechungszimmer fehlt	
WC-Anlagen	vorh.	i. O.	

Turnhalle Dorf

Raumeinheiten	Ist 2015/16	Bemerkungen	Soll
Turnhalle	Einfachturnhalle à 323 m ² Bühne à 52 m ² 2 Seitenbühnen à 14 m ²	i. O., wird rege von Vereinen genutzt, Vermietung für priv. Anlässe	
Vereinsraum	124 m ²		
Küche	1 Küche à 35 m ² 1 Rüstraum à 33 m ²	Im UG, mit Speiselift	
Lehrergarderobe	vorh.	i.O.	
WC, Duschen und Garderoben	vorh.	i.O.	

Altes Schulhaus bei der Kirche

Raumeinheiten	Ist 2015/16	Bemerkungen	Soll
Textiles Werken	1 Zimmer à 80 m ²	OG	
Mittagstisch	vgl. unten		

Tagesstrukturen

Raumeinheiten	Ist 2015/16	Bemerkungen	Soll
Mittagstisch	1 Zimmer à 61 m ²	Angebot im Alten Schulhaus im EG, Wird auch als Integrationstreff genutzt	Ausbau des Raumangebots und des Betreuungsangebots

5.6 KINDERGARTEN DOHLENZELG

Doppelkindergarten

Raumeinheiten	Ist 2015/16	Bemerkungen	Soll
Kindergartenraum	1 Raum à 75 m ² 1 Raum à 78 m ²	Klein, keine Gruppenräume	
Materialraum	in Kindergartenraum integriert		
Aufenthaltsraum Lehrpersonen	Teeküche à 10 m ²	klein	
Garderobe / Vorplatz	2x à 21 m ²		
Ged. Aussenraum	fehlt		
Geräteraum	6 m ²		
WC	vorh.		

5.7 KINDERGARTEN KLOSTERZELG

Doppelkindergarten

Raumeinheiten	Ist 2015/16	Bemerkungen	Soll
Kindergartenraum	2 Räume à 76 m ²	Klein, keine Gruppenräume	
Materialraum / Vorbereitung	2 Räume à 12 m ²	Zu wenig Stauraum, nicht ausreichend	
Aufenthaltsraum Lehrpersonen	fehlt		
Garderoben / Vorplatz	2x à 32 m ²		
Ged. Aussenraum	fehlt		
WC	vorh.		

5.8 KINDERGARTEN KORNFELD

1 Klasse (im EG von Hochhaus eingemietet)

Raumeinheiten	Ist 2015/16	Bemerkungen	Soll
Kindergartenraum	i. O., inkl. Ruheraum		
Materialraum			
Aufenthaltsraum Lehrpersonen			
Garderobe	vorhanden		
Aussengeräte	vorhanden		
Ged. Aussenraum	fehlt		
WC	vorh.		

5.9 KINDERGARTEN WALLWEG

1 Klasse

Raumeinheiten	Ist 2015/16	Bemerkungen	Soll
Kindergartenraum	1 Raum à 80 m ²	Klein, kein Gruppenraum	
Materialraum	1 Raum à 8 m ²	Zu wenig Stauraum	
Aufenthaltsraum Lehrpersonen	Teeküche à 10 m ²		
Garderobe	23 m ²		
Ged. Aussenraum	Vorplatz à 14 m ²		
WC	vorh.		

5.10 KINDERGARTEN UNTERDORF

1 Klasse

Raumeinheiten	Ist 2015/16	Bemerkungen	Soll
Kindergartenraum	1 Raum à 76 m ²	Klein, kein Gruppenraum	
Materialraum	18 m ²		
Aufenthaltsraum Lehrpersonen	Teeküche à 5 m ²		
Garderobe	28 m ²		
Ged. Aussenraum	fehlt		
WC	vorh.		

5.11 KINDERGARTEN CHALCHMOOS

1 Klasse Natur- und Bewegungskindergarten

Raumeinheiten	Ist 2015/16	Bemerkungen	Soll
Kindergartenraum	1 Raum à 70m ² im Bezirksschulhaus	Raum wird nur bei sehr schlechten Witterungsbedingungen genutzt; kein fester Standort, da Kindergartenunterricht draussen stattfindet	Unterbringung des Schlechtwetter-Raums möglichst im Umfeld der Primarschule; Einzugsgebiet ganze Gemeinde
Aussenraum	Eisenbahnwagen im Wald	Kann bei Bedarf versetzt werden	

5.12 LOGOPÄDIE

Raumeinheiten	Ist 2015/16	Bemerkungen	Soll
Pappelweg 1	1 Raum	eingemietet	
Meierhaus	4 Räume à 18 m ²		

5.13 FAZIT ZUM RAUMPROGRAMM

Bezirksschulhaus

- Platzverhältnisse grundsätzlich i. O.
- Gruppenräume fehlen, werden aber durch eingebaute Nischen und Ausweichen auf grosszügige Aufenthaltsbereiche kompensiert
- Platzverhältnisse für Lehrerarbeitsplätze und Schulverwaltung i. O.
- Seit der Umstellung auf 6/3 werden 11 Klassenzimmer von 13 durch die BEZ genutzt (aktuell zwei Klassenzimmer Reserve, Klassenzahlen können jedoch variieren)
- Ungenutztes Lehrschwimmbecken stellt Raumreserve dar

Schulhaus Chapf (SEREAL)

- Platzverhältnisse grundsätzlich i. O.
- Zu wenig Gruppenräume, werden aber durch grosszügige Aufenthaltsbereiche kompensiert
- Platzverhältnisse für Lehrerarbeitsplätze und Schulverwaltung grosszügig
- Seit der Umstellung auf 6/3 werden 12 Klassenzimmer von 16 durch SEREAL genutzt (4 Klassenzimmer Reserve)

Schulhaus Dohlenzelg	▪ Platzverhältnisse nicht ausreichend ▪ Es fehlen aktuell 3 Klassenzimmer ▪ Gruppenräume sowie gemeinsame Aufenthaltsbereiche und multifunktionale Räume fehlen ▪ Lehrerzimmer zu klein, Raum für Lehrerarbeitsplätze sowie Besprechungs- und Sitzungszimmer fehlen
Pavillon Dohlenzelg	▪ Die Räumlichkeiten dieses Provisoriums entsprechen nicht den schulischen Anforderungen ▪ Platzverhältnisse für Tagesstrukturen am Standort Dohlenzelg nicht ausreichend, keine Ganztagsbetreuung möglich
Schulhaus Rütenen	▪ Platzverhältnisse grundsätzlich i. O. ▪ Es fehlt aktuell 1 Klassenzimmer ▪ Gruppenräume fehlen, werden aber teilweise durch abtrennbare Nischen innerhalb der Klassenzimmer kompensiert ▪ Raum für Lehrerarbeitsplätze zu klein ▪ Keine Tagesstrukturen am Standort Rütenen vorhanden
Schulhaus Dorf	▪ Platzverhältnisse i. O. ▪ Standardzimmer sind so gross, dass Gruppenzonen innerhalb der Zimmer abgetrennt werden können ▪ Aktuell 1 Klassenzimmer Reserve ▪ Videozimmer könnte neuer Nutzung zugeführt werden ▪ Lehrerzimmer und Arbeitsplätze sowie Räume der Schulleitung zu klein ▪ Besprechungs- und Sitzungszimmer fehlen ▪ Im Singsaal fehlen Abstellflächen und Materialräume (insbes. für Fremdnutzungen) ▪ Platzverhältnisse für Tagesstrukturen (im Alten Schulhaus) am Standort Dorf nicht ausreichend, keine Ganztagsbetreuung
Kindergärten	▪ Die Raumgrössen sind in allen Kindergärten zu klein und Gruppenräume fehlen. Dies kann insbesondere bei grösseren Klassen problematisch sein ▪ Es fehlen in allen Kindergärten Gruppenräume bzw. Raumgrössen, die abtrennbare Spielbereiche ermöglichen ▪ Arbeits- und Aufenthaltsräume für Lehrpersonen fehlen ▪ Im Kindergarten Unterdorf zeichnet sich in den nächsten Jahren eine Raumknappheit aufgrund der steigenden Kinderzahlen im Quartier ab

6. VARIANTENÜBERSICHT

6.1 VARIANTENBESCHRIEB UND GROBBEURTEILUNG

Der nachfolgende Variantenbeschrieb zeigt die theoretisch möglichen Strategien zur zukünftigen Nutzung der Schulliegenschaften je Standort. Nach einer ersten Grobbeurteilung sind die einzelnen Varianten in einem weiteren Schritt zu verschiedenen, alle Standorte übergreifenden Handlungsvarianten zusammenzuführen.

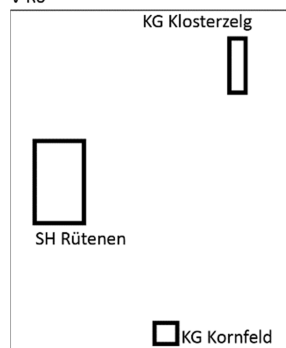
Standort Rütenen

Legende:

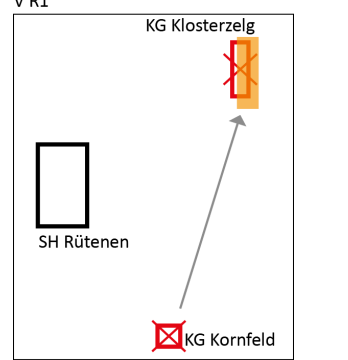
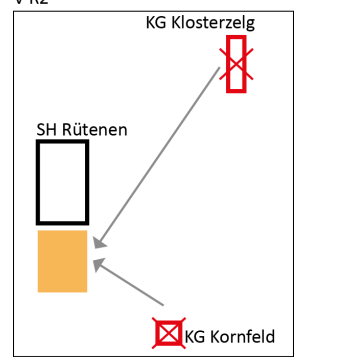


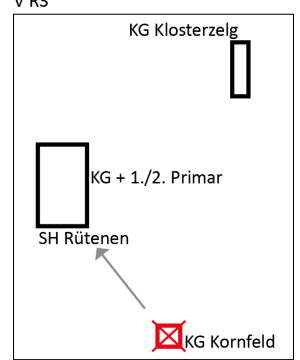
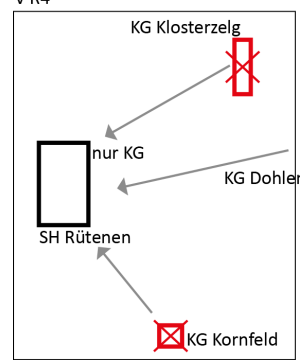
Variante Rütenen 0

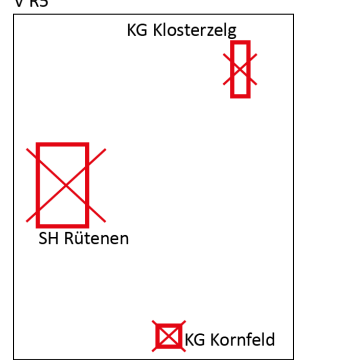
V R0



Beschreibung	▪ Weiterführung wie bisher; da im SH Rütenen ab Schuljahr 2016/17 keine EK mehr geführt wird, kann neu ein gesamter Zug 1. bis 6. Klasse geführt werden
Vorteile	▪ Kurze Wege für die Jüngsten durch dezentrale Verteilung der Kindergärten ▪ 1 gesamter Zug 1. bis 6. Klasse an einem Standort ▪ Keine Investitionen für Neu- und Umbauten
Nachteile	▪ Fehlende Gruppenräume, keine Reserven ▪ Die räumlichen Verhältnisse im KG Klosterzelg entsprechen nicht den Richtlinien ▪ Tagesstrukturangebot an anderem Standort
Eignung	● Mit Grobbeurteilung ausgeschieden (wird aber als Vergleichsvariante weiter vertieft): Das räumliche Angebot im KG Klosterzelg wird nicht verbessert und die Gemeinde wäre weiterhin auf eingemietete Räumlichkeiten angewiesen

Variante Rütenen 1	Beschreibung - SH Rütenen bleibt unverändert (1.-6.Kl.) - KG Klosterzelg wird abgebrochen und durch einen Neubau (Dreifach-KG) ersetzt - KG Kornfeld wird aufgegeben
V R1 	Vorteile - Optimierung des Kindergartenbetriebs durch Teil-Zentralisierung - Anpassung des KG Klosterzelg an heutige pädagogische Bedürfnisse - Kein Zumieten von Schulraum (KG Kornfeld) Nachteile - Längerer Schulweg für einen Teil der Kinder - Die Abmessungen der Parzelle 2428 lassen wenig Spielraum für eine Anpassung der Kindergartenfläche an heutige Standards
	Eignung ● Mit Grobbeurteilung ausgeschieden: Die Parzellengrösse des KG Klosterzelg erschwert einen den heutigen Anforderungen entsprechenden Neubau für einen Dreifach-Kindergarten
Variante Rütenen 2	Beschreibung - SH Rütenen bleibt unverändert (1.-6.Kl.) - KG Klosterzelg wird abgebrochen, KG Kornfeld wird aufgehoben - Ein Neubau direkt neben dem SH Rütenen ersetzt die beiden Kindergärten - Integration von Tagesstrukturen in Neubau
V R2 	Vorteile - Das grosszügig durchgrünte Areal des SH Rütenen ist (mit Anpassungen) für Kindergarten- und Primarschulbedürfnisse gleichermassen gut geeignet - Räumliche Nähe des Kindergartens und der Primarstufe führt zu Synergien - Ausbaustandard entspricht pädagogischen Anforderungen - Kein Zumieten von Schulraum (KG Kornfeld) - Mit integriertem Tagesstrukturangebot ist für Kinder über Mittag kein Standortwechsel nötig - Parzelle des KG Klosterzelg kann veräussert werden
	Nachteile - Hoher Investitions- und Umstrukturierungsaufwand - Geringfügig längerer Schulweg für einen Teil der Kinder
	Eignung ● Eignung soll in einem weiteren Planungsschritt vertieft werden: Der Neubau des Dreifach-Kindergartens stärkt den Standort Rütenen, schafft Kindergartenraum, der sich an modernen Bedürfnissen orientiert und bietet Raum für eine Tagesstruktur.

Variante Rütenen 3	Beschreibung - SH Rütenen und KG Klosterzelg werden durch Eingangsstufe belegt (3 bis 4 Kindergartenklassen, 2 Züge 1.+2. Klasse) - KG Kornfeld wird aufgehoben - Integration von Tagesstrukturen im SH
V R3 	Vorteile - Eingangsstufe wird in stufengerechter Umgebung zusammengefasst - Schulhaus für Eingangsstufe im Quartier (kurze Wege) - Mit integriertem Tagesstrukturangebot ist für Kinder über Mittag kein Standortwechsel nötig
	Nachteile - Ab 3. Klasse können Kinder nicht mehr ins Rütenen - Erzwingt Kapazitätserhöhung an anderem Standort (SH Dohlenzelg) - Nur kombinierbar mit Var. Dohlenzelg 1c
	Eignung ● Mit Grobbeurteilung ausgeschieden: Eine Aufteilung der Primarschule auf zwei Standorte ist schulorganisatorisch ungünstig
Variante Rütenen 4	Beschreibung - SH Rütenen wird zentraler Kindergarten-Standort - Kinder aus SH Rütenen gehen ab 1. Klasse ins SH Dohlenzelg - Die drei KG-Standorte Klosterzelg, Dohlenzelg und Kornfeld werden aufgehoben - Integration von Tagesstrukturen im SH bedingt möglich - Mögliche Nachnutzung des KG Klosterzelg als Tagesstruktur
V R4 	Vorteile - Das grosszügig durchgrünte Areal des SH Rütenen ist (mit Anpassungen) für Kindergartenbedürfnisse gut geeignet - Optimierung des KG-Betriebs durch Zentralisierung - Sanierungs- und Umbauarbeiten werden auf einen Standort konzentriert - Drei Kindergärten können einer neuen Nutzung zugeführt bzw. veräussert werden
	Nachteile - Zentralisierung führt für KG- und Schulkinder zu längeren Schulwegen - Grosse Umbauarbeiten im SH Rütenen; heutige Gebäudestruktur eignet sich nur bedingt für 5 bis 6 KG-Klassen - Für die Primarschulklassen aus SH Rütenen müssen an einem anderen Standort (SH Dohlenzelg) ausreichend Raumkapazitäten zur Verfügung stehen - Nur kombinierbar mit Var. Dohlenzelg 2c
	Eignung ● Mit Grobbeurteilung ausgeschieden: Eine Aufhebung der Primarschule Rütenen würde politisch keine Zustimmung finden

Variante Rütenen 5	Beschreibung Aufhebung des Schulstandortes Rütenen und der Kindergärten Klosterzelg und Kornfeld
V R5 	Vorteile - Optimierung des Schulbetriebs durch Zentralisierung - Keine Kosten für Unterhalt, Sanierung und Miete der bestehenden Kindergärten und Schulhäuser - Gemeindeeigene Liegenschaften können verkauft werden Nachteile - Zentralisierung führt zu längeren Wegen - Kein Schulangebot im Quartier - Bedingt Neubau und grosse Verdichtung an anderem Standort (SH Dohlenzelg) - Nur kombinierbar mit Var. Dohlenzelg 2b Eignung ● Mit Grobbeurteilung ausgeschieden: Eine Aufhebung des Standortes Rütenen würde politisch keine Zustimmung finden

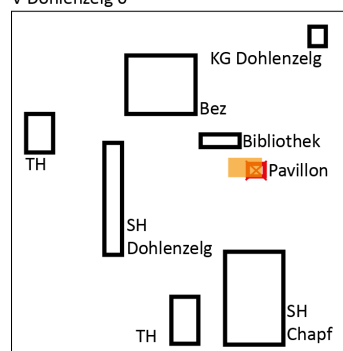
Standort Dohlenzelg

Legende:



Variante Dohlenzelg 0

V Dohlenzelg 0



Beschreibung

- Nutzung der Gebäude wie bisher, am Bestand wird festgehalten
- Für den Pavillon lohnt sich eine Sanierung nicht, er wird durch einen Neubau ersetzt

Vorteile

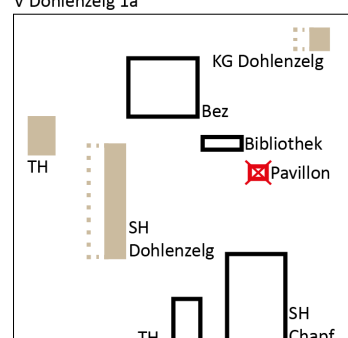
- Wenig Aufwand für Umstrukturierung
- SH Dohlenzelg als Ursprung der Schulanlage bleibt erhalten
- Keine Auslösung von grossen Investitionen auf einen Schlag

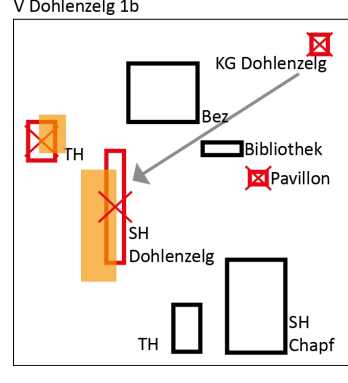
Nachteile

- Zukünftiger Raumbedarf kann mit Bestand nicht gedeckt werden, es muss auf andere Standorte ausgewichen werden
- Keine Anpassung des Ausbaustandards an pädagogische Anforderungen
- Verteilung der Klassen auf andere Standorte muss wegen fehlenden Reserven jährlich überprüft und angepasst werden
- Risiko, dass Investitionen auf lange Bank geschoben werden und zu einem späteren Zeitpunkt dringender Handlungsbedarf entsteht
- Geringe Kombinationsmöglichkeiten mit anderen Varianten

Eignung

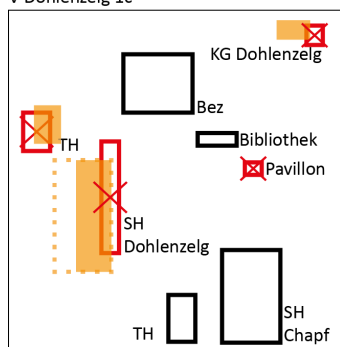
- Mit Grobbeurteilung ausgeschieden (wird aber als Vergleichsvariante weiter vertieft):
Die räumlichen Verhältnisse und die Schulorganisation werden nicht verbessert

Variante Dohlenzelg 1a	Beschreibung ▪ SH Chapf und Bez. bleiben unverändert ▪ SH und KG Dohlenzelg werden erweitert und den pädagogischen Anforderungen angepasst ▪ Der Pavillon wird abgebrochen
V Dohlenzelg 1a 	Vorteile ▪ Kein Aufwand für Umstrukturierung ▪ Platzmangel in SH und KG Dohlenzelg wird behoben und Ausbaustandard kann pädagogischen Anforderungen angepasst werden ▪ SH Dohlenzelg als Ursprung der Schulanlage bleibt erhalten
	Nachteile ▪ Vergrösserung des Raumangebots ist durch Erweiterung am Bestand eingeschränkt ▪ Geringe Kombinationsmöglichkeiten mit anderen Varianten
	Eignung ● Mit Grobbeurteilung ausgeschieden: Die Erweiterung am Bestand ist nur beschränkt sinnvoll. Das SH Dohlenzelg kann nur mit einem grossen baulichen Aufwand (An- und/oder Aufbauten) den heutigen Anforderungen angepasst werden und dessen ursprünglicher architektonischer Charakter würde dabei gänzlich verloren gehen

Variante Dohlenzelg 1b	Beschreibung ▪ SH Chapf und Bez. bleiben unverändert ▪ SH und TH Dohlenzelg werden durch zeitgemässe, dem Raumprogramm entsprechende Neubauten ersetzt ▪ Der KG Dohlenzelg wird abgebrochen ▪ Der Kindergarten wird in das neue Primarschulhaus integriert oder in der Nähe neu gebaut ▪ Der Pavillon wird abgebrochen
V Dohlenzelg 1b 	Vorteile ▪ Kein grosser Aufwand für Umstrukturierung ▪ Der Platzbedarf der Primarschule SH Dohlenzelg und des KG kann vor Ort den pädagogischen Anforderungen entsprechend gedeckt werden ▪ Die Parzelle des KG Dohlenzelg kann veräussert werden
	Nachteile -
	Eignung ● Eignung soll in einem weiteren Planungsschritt vertieft werden: Der Neubau der Primarschule Dohlenzelg schafft ausreichend grossen, zeitgemässen Schulraum.

Variante Dohlenzelg 1c

V Dohlenzelg 1c



Beschreibung

- Gleich wie Variante 1b, aber ausreichend grosser Ersatzneubau für die Aufnahme der 3.-6. Klasse aus dem SH Rüttenen

Vorteile

- Der Platzbedarf der Primarschule SH Dohlenzelg kann vor Ort den pädagogischen Anforderungen entsprechend gedeckt werden
- Optimierung des Schulbetriebs durch Integration der Primarschule Rüttenen

Nachteile

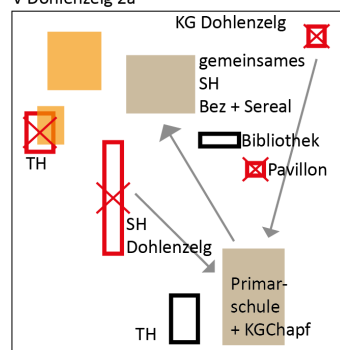
- Keine Optimierung der Raumbelegung in den SH Chapf und Bez.
- Nur kombinierbar mit Variante Rüttenen 2

Eignung

- Ausgeschieden, da Zweiteilung der Primarschule Rüttenen nicht weiter verfolgt wird

Variante Dohlenzelg 2a

V Dohlenzelg 2a



Beschreibung

- SH und KG Dohlenzelg werden abgebrochen; Kindergarten und Primarschule werden ins SH Chapf verlegt
- SEREAL zieht in Neubau neben SH Bez.; SEREAL und Bez. bilden zusammen neues Oberstufenzentrum
- Der Pavillon wird abgebrochen
- TH Dohlenzelg wird durch Neubau ersetzt

Vorteile

- Räumliche Nähe der Oberstufen-Schulhäuser bzw. des Kindergartens und der Primarstufe führt zu Synergien und macht System insgesamt durchlässiger
- Spezifische Fachräume und Einrichtungen können gemeinsam genutzt werden
- Platzmangel am Standort Dohlenzelg wird behoben, Ausbaustandard entspricht pädagogischen Anforderungen

Nachteile

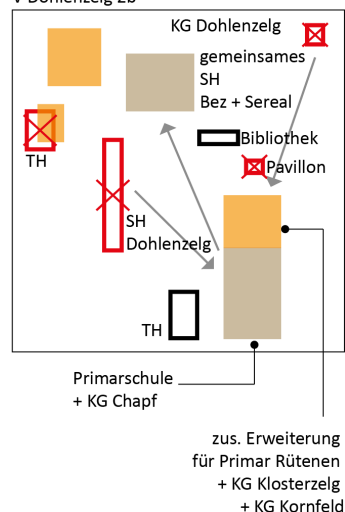
- Hoher Investitions- und Umstrukturierungsaufwand

Eignung

- Eignung soll in einem weiteren Planungsschritt vertieft werden:
Eine Erweiterung der Bez und des SH Chapf dürfte in der Umsetzung schwierig sein, doch können bei dieser Variante Synergien und Raumreserven effizienter genutzt werden

Variante Dohlenzelg 2b

V Dohlenzelg 2b



Beschreibung

- Gleich wie Variante Dohlenzelg 2a, aber zusätzliche Erweiterung des SH Chapf für Aufnahme der Primar- und Kindergartenklassen aus dem SH Rütenen

Vorteile

- Räumliche Nähe der Oberstufen-Schulhäuser bzw. des Kindergartens und der Primarstufe führt zu Synergien und macht System insgesamt durchlässiger
- Spezifische Fachräume und Einrichtungen können gemeinsam genutzt werden
- Platzmangel am Standort Dohlenzelg wird behoben, Ausbaustandard entspricht pädagogischen Anforderungen

Nachteile

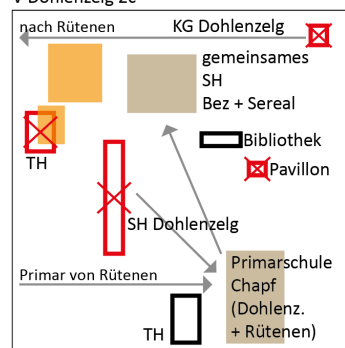
- Hoher Investitions- und Umstrukturierungsaufwand
- Zentralisierung führt zu längeren Schulwegen
- Nur kombinierbar mit Varianten Rütenen 4

Eignung

- Ausgeschieden, da Verlegung der Primarschule Rütenen an den Standort Dohlenzelg nicht weiter verfolgt wird

Variante Dohlenzelg 2c

V Dohlenzelg 2c



Beschreibung

- Gleich wie Variante Dohlenzelg 2a, Verschiebung des KG Dohlenzelg an den Standort Rütenen
- Gemeinsames Primarschulhaus Chapf aus den SH Dohlenzelg und Rütenen

Vorteile

- Räumliche Nähe der Oberstufen-Schulhäuser bzw. des Kindergartens und der Primarstufe führt zu Synergien und macht System insgesamt durchlässiger
- Spezifische Fachräume und Einrichtungen können gemeinsam genutzt werden
- Platzmangel am Standort Dohlenzelg wird behoben, Ausbaustandard entspricht pädagogischen Anforderungen

Nachteile

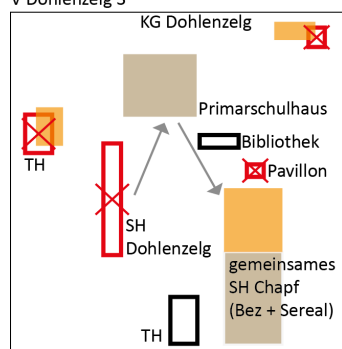
- Hoher Investitions- und Umstrukturierungsaufwand
- Nur kombinierbar mit Variante Rütenen 3

Eignung

- Ausgeschieden, da Zweiteilung der Primarschule Rütenen nicht weiter verfolgt wird

Variante Dohlenzelg 3

V Dohlenzelg 3



Beschreibung

- SH Dohlenzelg wird abgebrochen; die Primarschule wird ins SH Bez. verlegt
- Bez. zieht in Neubau neben SH Chapf; Bez. und SEREAL bilden zusammen neues Oberstufenzentrum
- Der Pavillon wird abgebrochen
- KG Dohlenzelg wird durch Neubau ersetzt
- TH Dohlenzelg wird durch Neubau ersetzt

Vorteile

- Räumliche Nähe der Oberstufen-Schulhäuser führt zu Synergien und macht System insgesamt durchlässiger
- Spezifische Fachräume und Einrichtungen können gemeinsam genutzt werden
- Platzmangel am Standort Dohlenzelg wird behoben, Ausbaustandard entspricht pädagogischen Anforderungen

Nachteile

- Hoher Investitions- und Umstrukturierungsaufwand
- Zentralisierung führt zu längeren Schulwegen

Eignung

- Eignung soll in einem weiteren Planungsschritt vertieft werden:
Eine Erweiterung der Bez und des SH Chapf dürfte in der Umsetzung schwierig sein, doch können bei dieser Variante Synergien und Raumreserven effizienter genutzt werden

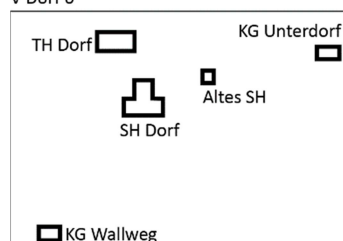
Standort Dorf

Legende:



Variante Dorf 0

V Dorf 0



Beschreibung

- Nutzung der Gebäude wie bisher, am Bestand wird festgehalten

Vorteile

- Kurze Wege für die Jüngsten durch dezentrale Verteilung der Kindergärten
- Keine Investitionen für Neu- und Umbauten

Nachteile

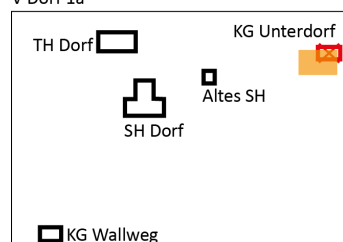
- Zukünftiger Raumbedarf der Kindergartenstufe kann mit Bestand nicht gedeckt werden, es muss auf andere Standorte ausgewichen werden
- Keine Anpassung des Ausbaustandards an pädagogische Anforderungen
- Verteilung der Klassen auf andere Standorte muss wegen fehlenden Reserven jährlich überprüft und angepasst werden
- Geringe Kombinationsmöglichkeiten mit anderen Varianten

Eignung

- Mit Grobbeurteilung ausgeschieden (wird aber als Vergleichsvariante weiter vertieft): Die räumlichen Verhältnisse und die Schulorganisation werden nicht verbessert

Variante Dorf 1a

V Dorf 1a



Beschreibung

- KG Unterdorf wird abgebrochen und durch Neubau eines Doppelkindergartens ersetzt (gleicher Standort oder Integration in Überbauung Volg)

Vorteile

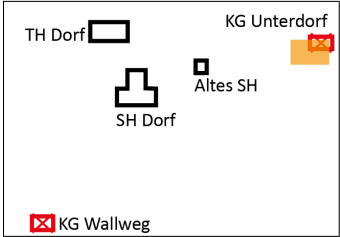
- Raumbedarf der Kindergarten- und Primarstufe kann im Quartier gedeckt werden
- Platzmangel im KG Unterdorf wird behoben, Anpassung an heutige Ausbaustandards

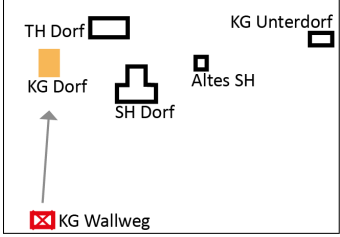
Nachteile

- Keine Stärkung des Standortes Dorf
- Kinder der „Aussenstandorte“ Unterdorf und Wallweg müssen für Tagesstrukturangebot Standort wechseln

Eignung

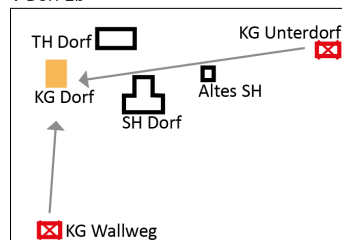
- Mit Grobbeurteilung ausgeschieden: Keine nennenswerte Verbesserung der Schulorganisation, langfristiger Bedarf eines Doppel-Kindergartens im Unterdorf ist fraglich

Variante Dorf 1b	Beschreibung	▪ Gleich wie Variante 1a, KG Wallweg wird aber abgebrochen und Kinder werden auf KG Unterdorf und Dohlenzelg verteilt
V Dorf 1b 	Vorteile	▪ Mit Reduktion um einen „Aussenstandort“ kann Schulorganisation teilweise vereinfacht werden ▪ Liegenschaft Wallweg kann umgenutzt oder veräussert werden
	Nachteile	▪ Längere Schulwege für Kinder aus dem Einzugsgebiet Wallweg ▪ Erfordert erhöhtes Raumangebot im KG Dohlenzelg; Kombinationsmöglichkeit mit anderen Varianten ist beschränkt
	Eignung	● Mit Grobbeurteilung ausgeschieden: Keine nennenswerte Verbesserung der Schulorganisation

Variante Dorf 2a	Beschreibung	▪ Auf dem Schulhausareal Dorf wird ein neuer Doppel-Kindergarten errichtet ▪ KG Wallweg wird abgebrochen ▪ Integration von Tagesstrukturen in Neubau möglich
V Dorf 2a 	Vorteile	▪ Der Standort Dorf wird gestärkt ▪ Kiga Unterdorf bleibt für einen Teil der Kinder aus dem Unterdorf erhalten (kürzere Schulwege) ▪ Räumliche Nähe führt zu Synergien und macht System insgesamt durchlässiger ▪ Platzmängel der Kindergärten werden behoben, Ausbaustandard entspricht pädagogischen Anforderungen ▪ Mit integriertem Tagesstrukturangebot ist für einen Teil der Kinder über Mittag kein Standortwechsel nötig
	Nachteile	▪ Kinder der „Aussenstandortes“ Unterdorf müssen für Tagesstrukturangebot Standort wechseln ▪ Längere Schulwege für einen Teil der Kinder aus dem Einzugsgebiet Wallweg
	Eignung	● Eignung soll in einem weiteren Planungsschritt vertieft werden: Der Standort Dorf wird gestärkt und erhält modernen Standards entsprechende Kindergärten und Tagesstrukturen

Variante Dorf 2b

V Dorf 2b



Beschreibung

- Auf dem Schulhausareal Dorf wird ein neuer Dreifach-Kindergarten errichtet
- KG Unterdorf und Wallweg werden abgebrochen
- Integration von Tagesstrukturen in Neubau möglich

Vorteile

- Der Standort Dorf wird gestärkt
- Räumliche Nähe führt zu Synergien und macht System insgesamt durchlässiger
- Schulorganisation kann vereinfacht werden
- Platzmängel der Kindergärten werden behoben, Ausbaustandard entspricht pädagogischen Anforderungen
- Mit integriertem Tagesstrukturangebot ist für Kinder über Mittag kein Standortwechsel nötig

Nachteile

- Hoher Investitions- und Umstrukturierungsaufwand
- Längere Schulwege für einen grossen Teil der Kinder

Eignung

- Eignung soll in einem weiteren Planungsschritt vertieft werden:
Der Standort Dorf wird gestärkt und erhält modernen Standards entsprechende Kindergärten und Tagesstrukturen

Fazit zur Grobbeurteilung

Die Grobbeurteilung der Varianten, die das Ergebnis der gemeinsamen Diskussion der 2. Begleitgruppensitzung vom 14. September 2015 war, zeigen folgende Tendenz:

- Die drei Schulstandorte sollen gestärkt werden
- Ziel soll sein, dass jeder Standort mindestens das Angebot Primarschule, Kindergarten und Tagesstruktur bereitstellt.
- Synergien zwischen den Schulstufen sind wünschenswert, müssen jedoch gut begründet werden.

7. KONKRETISIERUNG DER VARIANTEN

Machbarkeit der Varianten überprüfen

Die Auswahl der weiter zu vertiefenden Varianten pro Standort erfolgte an der 2. Begleitgruppensitzung vom 14. September 2015. Ziel ist es, diese Varianten so weit zu konkretisieren, dass deren Machbarkeit überprüft und erste grobe Kostenvergleiche angestellt werden können. Bei allen drei Standorten ist die Ausgangslage der Betrachtung eine „0-Variante“ (keine Standortänderungen, keine An- und Neubauten, jedoch Behebung der grössten Raumdefizite und des dringendsten Sanierungsbedarfs).

Ermittlung Flächenbedarf

Für die Ermittlung des Flächenbedarfs und der Kosten werden folgende Abkürzungen verwendet:

GF Geschossfläche

HNF Hauptnutzfläche

Die ausgewiesene Hauptnutzfläche (HNF) multipliziert mit dem nutzungsspezifischen Faktor (1.6 für Schullnutzungen) ergibt die erforderliche Geschossfläche (GF). Sie entspricht der Fläche für den Raumbedarf inklusive Nebennutzungen, Konstruktion und Erschliessungsflächen.

Kostenschätzung

Die Grobkostenschätzung für Neubauten basiert auf Kenn- und Vergleichswerten pro Quadratmeter für Bauten im Bereich Bildung, Unterricht und Kultur. Die Kosten werden pro Quadratmeter Geschossfläche (GF) ermittelt. In diesen Gesamtkosten (Primär- und Sekundärsystem / Vorbereitungsarbeiten, Gebäude, allgemeine Betriebseinrichtungen, Umgebung, NK + Honorare >BKP 1, 2, 3, 4 + 5) sind anteilmässig auch die Kosten für alle übrigen Nebennutzflächen (NNF), Verkehrsflächen (VF) und Funktionsflächen (FF) enthalten.

Bei Sanierungen werden die Kosten ausgewählter Gebäude über Elementkosten geschätzt. Die Details hierzu befinden sich im separaten Bericht von BÜRGI SCHÄRER Architektur und Planung AG. Bei allen anderen zu sanierenden Gebäude wird mit einem Quadratmeterpreis gerechnet, der naturgemäss bei Sanierungen eine grosse Ungenauigkeit aufweist. Der Sanierungshorizont liegt bei 10 Jahren ab 2015. Weiter in der Zukunft liegender Sanierungsbedarf und allgemeine Unterhaltsarbeiten werden nicht berücksichtigt.

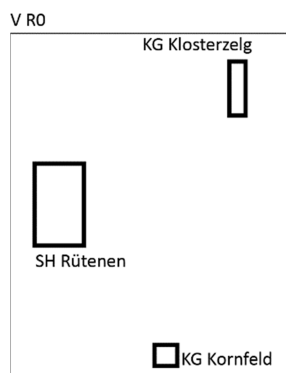
Bei Gesamtsanierungen sind die Kosten für das Erreichen von Minergie Modernisierung (respektive Gebäudestandard 2011) und bei Neubauten die Mehrkosten für Minergie P berücksichtigt. Der ECO Standard ist nicht Bestandteil der Kosten.

Der Wert der zu veräussernden Pazellen ist für alle Projektvarianten mit einem Landpreis von CHF 700/m² veranschlagt. Dieser Wert ist eine grobe Annahme und bedarf bei der Weiterbearbeitung genauerer Abklärung durch einen Immobilienspezialisten.

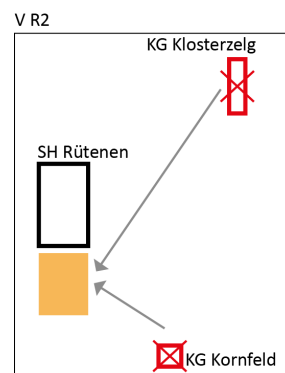
7.1 ÜBERSICHT STANDORT RÜTENEN

Zu konkretisierende
Varianten

Variante Rütenen 0:

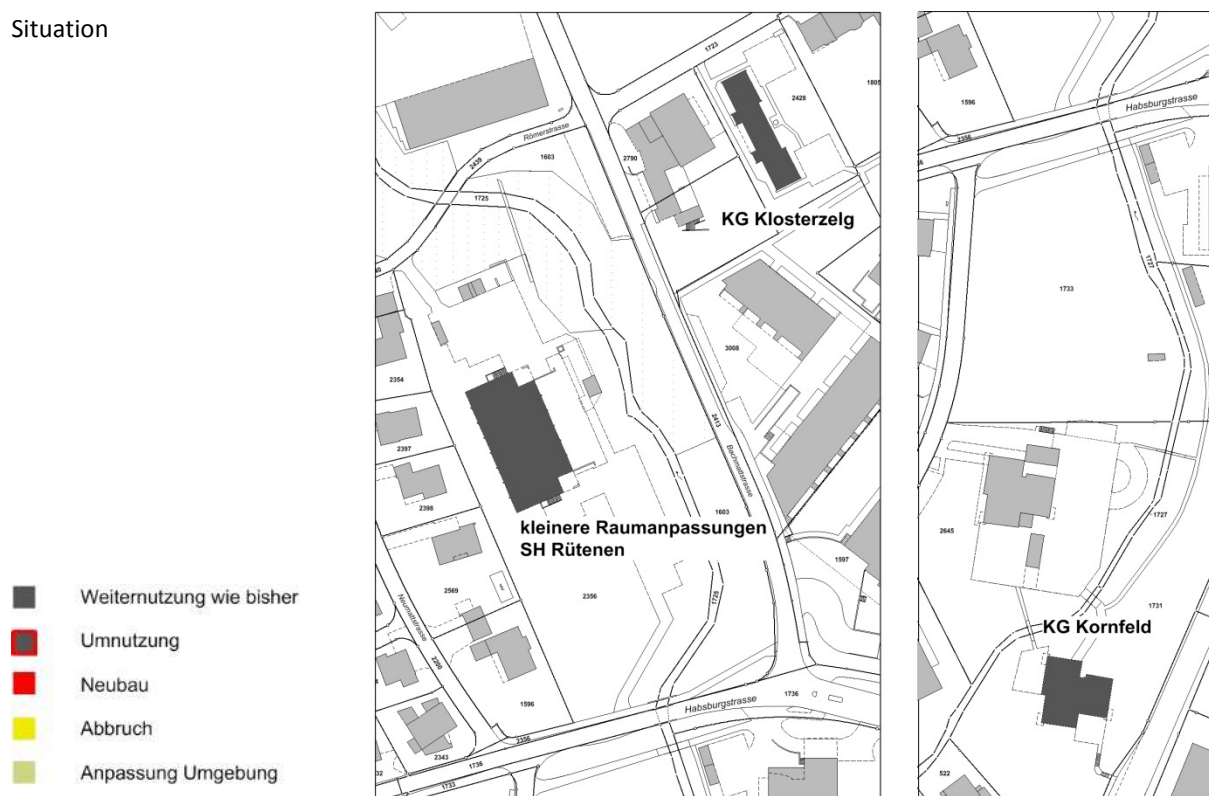


Variante Rütenen 2:



7.1.1 VARIANTE RÜTENEN 0

Situation



Beschreibung

Die Vergleichsvariante 0 geht von einem nahezu unveränderten Zustand aus. Die Schul- und Kindergarten nutzungen werden weiter geführt wie bisher. Der Kindergarten Klosterzelg wird saniert. Da ab dem Schuljahr 2016/17 am Schulhaus Rütenen keine EK mehr geführt wird, kann wieder ein gesamter Klassenzug (1.-6. Klasse) am gleichen Standort geführt werden. Die grössten Raumdefizite im Schulhaus Rütenen (keine Gruppenräume, Lehrerzimmer zu klein) werden durch kleine Raumanpassungen (Abbruch Wand, Einbau Trennwände) nur teilweise aufgehoben. Zusätzlich wird eine Grobschätzung des Sanierungsbedarfs des Schulhauses Rütenen für die nächsten 10 Jahre einberechnet.

Liegenschaft	Massnahmen	Kostenschätzung CHF	Berechnungsart
Primarschulhaus Rütenen	Kleinere Raumanpassungen (Abbruch Wände, Einbau Trennwände)	50'000	Schätzung
Kindergarten Klosterzelg	Gesamtsanierung	1'300'000	aus Bericht BÜRGI SCHÄRER AG
Kindergarten Kornfeld	Miete 30 Jahre	600'000	360 Mt. à CHF 1'650
Provisorium	Für Sanierung Klosterzelg (ev. auch ohne möglich)	80'000	Schätzung, Referenz Conecta AG
Total Grobkostenschätzung	+/- 30% inkl. MWSt.	2,0 Mio.	(alle Beträge gerundet)
Sanierungsbedarf bis 10 J.	Grobschätzung Sanierungsbedarf Schulhaus Rütenen in den nächsten 10 Jahren (a)	5,9 Mio.	1'600 m ² à CHF 3'800 CHF 300'000 für Provisorium
Gesamttotal		7,9 Mio.	(alle Beträge gerundet)

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

Vorteile

- Minimale Investitionskosten
- Dezentrale Standorte der Kindergärten

Nachteile

- Raumgrösse der Kindergärten entspricht nicht dem Bedarf
- Ungenügendes Tagesstrukturangebot
- Weiterhin Zumieten von Flächen (Kindergarten Kornfeld)
- Kosten pro Quadratmeter für Sanierung Klosterzelg (4'300.-/m², bei Umsetzung Minergie Modernisierung) etwas höher als Ersatzneubau Minergie P auf dem Areal Rütenen (4'200.-/m²)
- Weniger hoher Energiestandard möglich als bei Ersatzneubau (höhere Betriebskosten pro Quadratmeter)

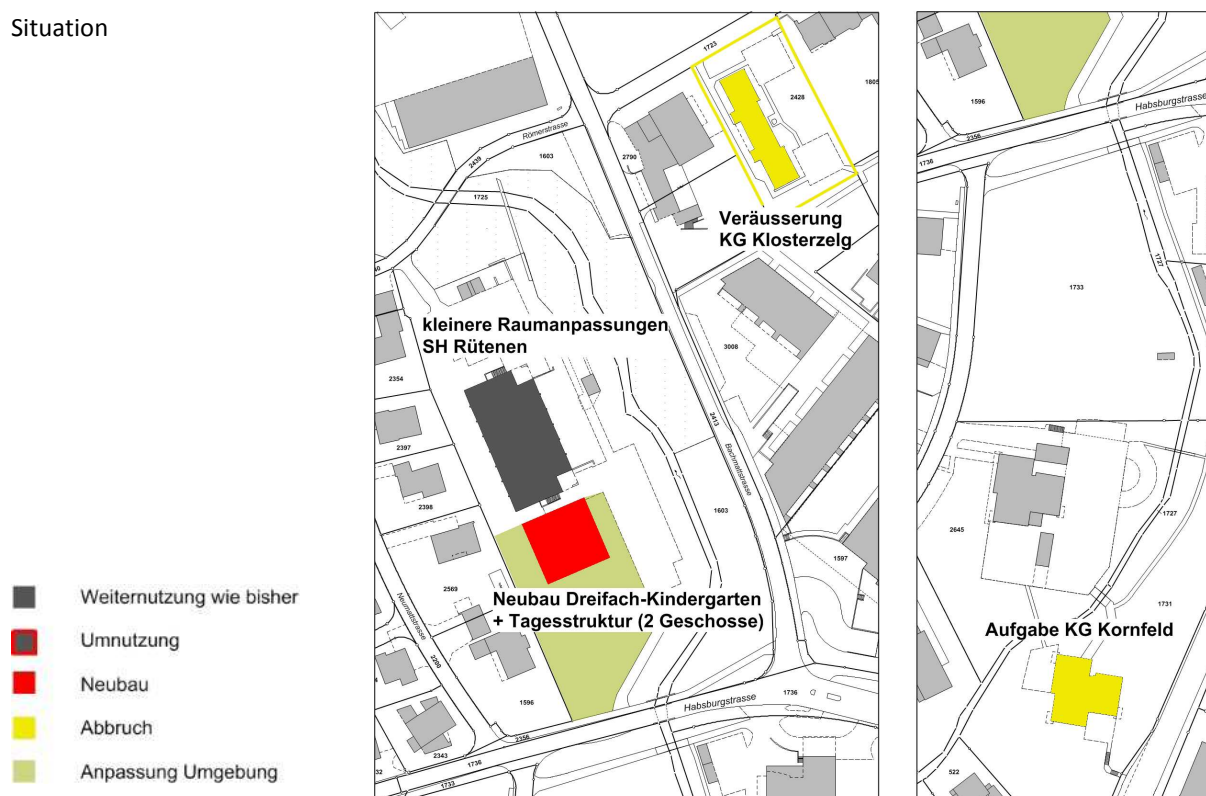
Beurteilung

Die Prüfung der Vergleichsvariante 0 macht deutlich, dass in den nächsten Jahren hohe Investitionen für einen Teil der Liegenschaften anstehen, ohne dass das notwendige Raumangebot überhaupt verbessert werden kann. Die Investitionskosten in den nächsten zehn Jahren inklusive Mietkosten betragen rund CHF 7,9 Mio.

Unter dem Gesichtspunkt einer Verbesserung der Schulorganisation ist diese Variante nicht zu empfehlen.

7.1.2 VARIANTE RÜTENEN 2

Situation



Beschreibung

Bei dieser Variante werden das Schulhaus, die Kindergärten und eine neue Tagesstruktur auf dem Areal des Schulhauses zusammengefasst. Dabei bleibt das Schulhaus Rütenen unverändert (mit Ausnahme der gleichen Raumanpassungen, die in Variante 0 vorgenommen werden). Die Kindergärten Klosterzelg und Kornfeld werden abgebrochen bzw. freigegeben und durch einen neuen Dreifach-Kindergarten direkt neben dem Schulhaus ersetzt. Ebenfalls in diesen Neubau integriert wird eine Tagesstruktur, die dem gesamten Standort Rütenen dient. Die Aussenanlage des Neubaus wird neu gestaltet und den Anforderungen der Kindergärten angepasst. Die gemeindeeigene Parzelle 2428 (Kindergarten Klosterzelg) kann veräußert werden. Das Zuminieren von Flächen für den Kindergarten Kornfeld entfällt.

Liegenschaft	Massnahmen	Kostenschätzung CHF	Berechnungsart
Primarschulhaus Rütenen	Kleinere Raumanpassungen (Abbruch Wände, Einbau Trennwände)	50'000	Schätzung
Neubau Kindergarten Rütenen	Dreifach-Kindergarten Rütenen mit Tagesstruktur	3'450'000	aus Bericht BÜRGI SCHÄRER AG
Kindergarten Klosterzelg	Verkauf Parzelle 2428	- 1'100'000	Verkauf: 1565 m ² à CHF 700
Kindergarten Kornfeld	Aufhebung	-	-
Total Grobkostenschätzung	+/- 30% inkl. MWSt. (+/-% nur Bau ohne Verkauf)	2,4 Mio.	(alle Beträge gerundet)
Sanierungsbedarf bis 10 J.	Grobschätzung Sanierungsbedarf Schulhaus Rütenen in den nächsten 10 Jahren (a)	5,9 Mio.	1'600 m ² à CHF 3'800 CHF 300'000 für Provisorium
Gesamttotal		8,3 Mio.	(alle Beträge gerundet)

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

Vorteile

- Es können moderne, dem Bedarf entsprechende Kindergartenräume geschaffen werden
- Eine Tagesstruktur wird im Neubau integriert (heute nicht vorhanden)
- Schaffung von Synergien durch räumliche Nähe zwischen Kindergarten und Primarschule
- Abdeckung des Raumbedarfs in gemeindeeigenen Räumen (Aufhebung Mietobjekt Kornfeld)
- Durch Neubau besserer Energiestandard möglich (geringere Betriebskosten pro Quadratmeter)

Nachteile

- Höhere Investitionskosten
- Zentralisierung der Kindergärten (Nachteil nur bezüglich Schulweg, Vorteil bezüglich Betrieb und Unterhalt)

Beurteilung

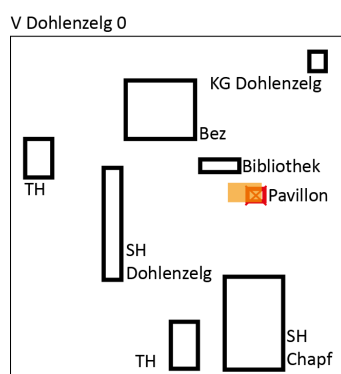
Die Überprüfung im Grundriss der Variante Rütenen 2 zeigt, dass der gesamte Raumbedarf des Dreifach-Kindergartens inklusive Tagesstruktur auf dem schuleigenen Gelände möglich ist. Das grosszügig durchgrünte Areal des Schulhauses Rütenen ist für Primarschule und Kindergarten gleichermassen gut geeignet. Die Integration des Neubaufolumens ist ortsbaulich gut verträglich. Der genaue Standort auf der Parzelle, die Architektur und Aussenraumqualität sind mittels eines qualifizierten Verfahrens (z. B. Wettbewerb oder Studienauftrag) sorgfältig zu evaluieren. Die Investitionskosten in den nächsten zehn Jahren abzüglich Erlös der zu verkaufenden Parzelle betragen rund CHF 8,3 Mio.

Die Variante 2 wird von der Begleitgruppe zur Weiterbearbeitung empfohlen.

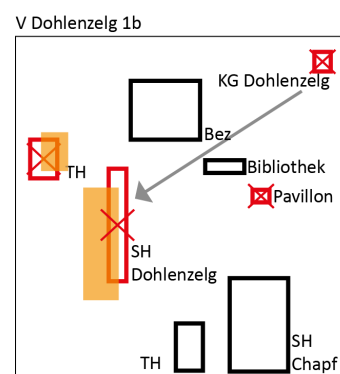
7.2 ÜBERSICHT STANDORT DOHLENZELG

Zu konkretisierende
Varianten

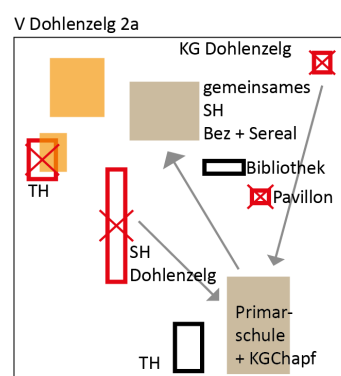
Variante Dohlenzelg 0:



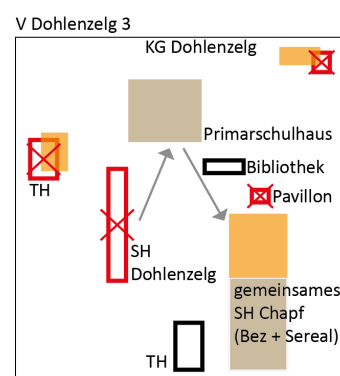
Variante Dohlenzelg 1b:



Variante Dohlenzelg 2a:



Variante Dohlenzelg 3:

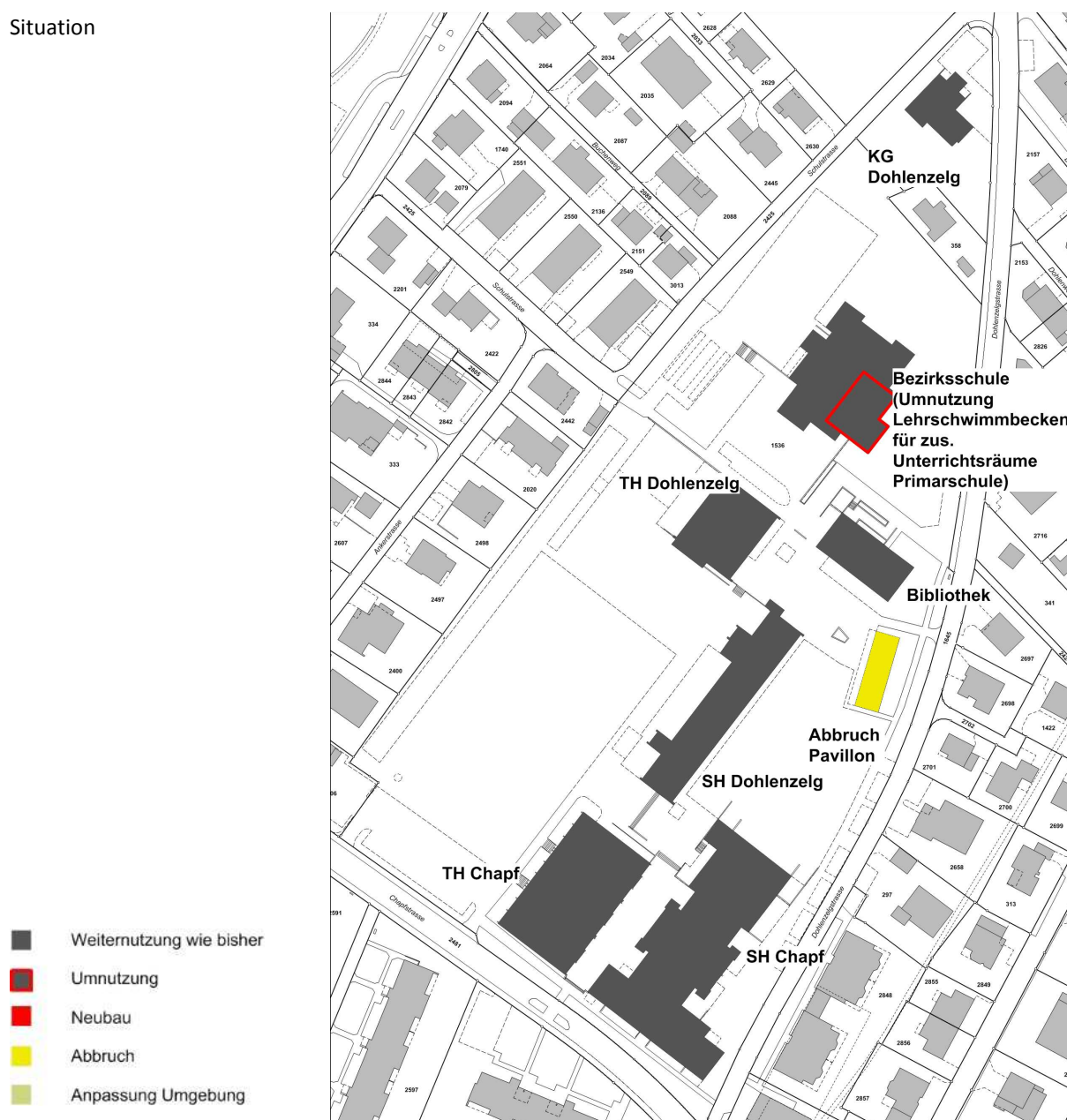


Das Areal Dohlenzelg ist sowohl pädagogisch, betrieblich wie auch städtebaulich die anspruchvollste Schulanlage der Gemeinde Windisch. Die Volumen der Variante 1b und 2a bilden ein ähnliches räumliches Gefüge, jedoch mit unterschiedlichen funktionalen Bezügen zum Aussenraum. Volumen, Aussenraum, Erschliessungssystem und die Übergänge zum Quartier werden bei diesen Varianten als gut lösbar erachtet. Die Variante 3 mit dem Anbau an das Schulhaus Chapf erzeugt im Zentrum eine grössere Freifläche. Deren räumliche Qualität wie auch der südliche Bezug des Neubauvolumens zum Quartier müssten aber noch genauer untersucht werden.

Nach der pädagogischen und betrieblichen Definition sollten die räumlichen Auswirkungen mittels einer Machbarkeitsstudie genauer untersucht werden. Es wird empfohlen, auf Basis einer solchen Studie ein qualifiziertes Verfahren (Wettbewerb) durchzuführen, um bezüglich Betrieb, Architektur und Aussenraum eine qualitätsvolle Anlage zu erhalten.

7.2.1 VARIANTE DOHLENZELG 0

Situation



Beschreibung

Die Vergleichsvariante 0 geht von einem weitgehend unveränderten Zustand aus. Die Bezirksschule, das Schulhaus und Turnhalle Chapf sowie die Bibliothek bleiben unverändert. Das Schulhaus, die Turnhalle und der Kindergarten Dohlenzelg werden saniert. Für den Pavillon lohnt sich eine Sanierung nicht und er wird abgebrochen. Für die Unterrichts- und Tagesstrukturräume, die vorher im Pavillon waren, kann das Lehrschwimmbecken umgenutzt werden.

Liegenschaft	Massnahmen	Kostenschätzung CHF	Berechnungsart
Primarschulhaus Dohlenzelg	Gesamtsanierung	6'800'000	aus Bericht BÜRGI SCHÄRER AG
Turnhalle Dohlenzelg	Gesamtsanierung	5'550'000	aus Bericht BÜRGI SCHÄRER AG
Pavillon	Abbruch	20'000	Schätzung
Kindergarten Dohlenzelg	Gesamtsanierung	1'300'000	300 m ² à CHF 4'300
Bezirksschule	Umbau im UG (Lehrschwimmbecken) als Ersatz für Pavillon	750'000	300 m ² à CHF 2'500
Provisorium	Für Sanierung Schulhaus und Kindergarten (bei Ettapierung ev. nicht nötig), Prov. für Turnhalle	850'000	Schätzung, Referenz Condicta AG
Total Grobkostenschätzung	+/- 30% inkl. MWSt.	15,3 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		19,9 Mio.	(alle Beträge gerundet)

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

Vorteile

- Minimale Investitionskosten
- Erhalt architektonisch bedeutender und identitätsstiftender Gebäudesubstanz (Schulhaus und Turnhalle Dohlenzelg)

Nachteile

- Zusätzlicher Raumbedarf wird nicht abgedeckt, es muss auf andere Standorte ausgewichen werden
- Die Schulräume entsprechen nicht den heutigen Richtlinien (keine Gruppenräume)
- Keine Verbesserung der Schulorganisation
- Keine Optimierung der Raumbelastung in den Schulhäusern Chapf und Bezirksschule
- Turnhalle entspricht mit Spielfeldgrössen von je 14/25m nicht den heutigen Normabmessungen von 16/28m
- Kosten pro Quadratmeter für Sanierung Schulhaus Dohlenzelg (CHF 3'800/m², bei Umsetzung Minergie Modernisierung) etwa annähernd so hoch wie Ersatzneubau Minergie P (CHF 4'100/m²)
- Kosten pro m² für Sanierung Turnhalle Dohlenzelg (CHF 4'200/m², bei Umsetzung Minergie Modernisierung) höher als Ersatzneubau Minergie P (CHF 3'800/m²)
- Weniger hoher Energiestandard möglich als bei Ersatzneubauten (höhere Betriebskosten pro Quadratmeter)

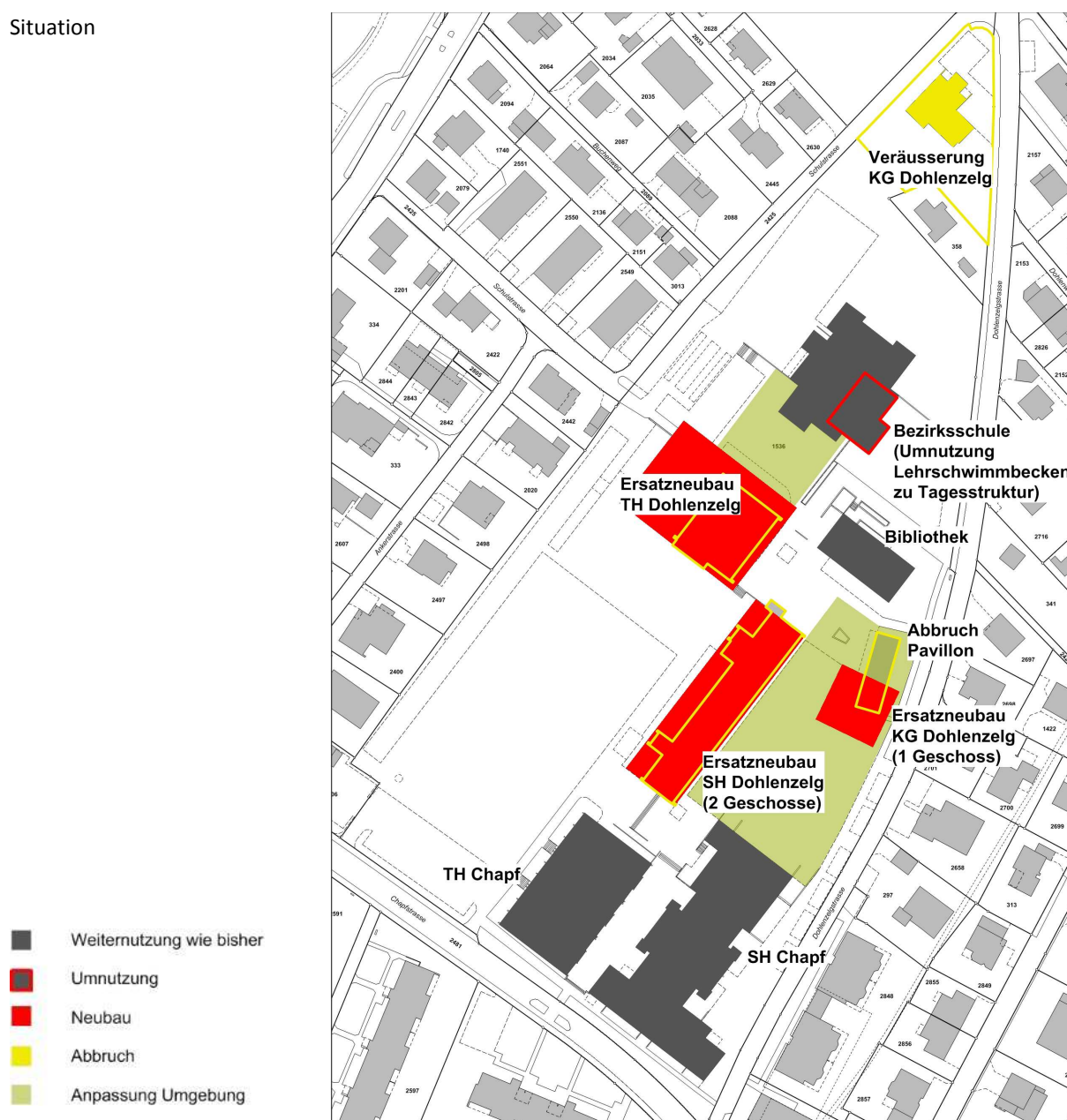
Beurteilung

Mit der Vergleichsvariante 0 wird verdeutlicht, dass in den nächsten Jahren hohe Investitionen für einen Teil der Liegenschaften anstehen, ohne dass das notwendige Raumangebot überhaupt verbessert werden kann. Die Investitionskosten in den nächsten zehn Jahren betragen rund CHF 19,9 Mio.

Eine Erweiterung der Schulanlage ist notwendig, damit das Raumprogramm eingehalten werden kann. Unter diesem Gesichtspunkt ist diese Variante nicht zu empfehlen.

7.2.2 VARIANTE DOHLENZELG 1B

Situation



Beschreibung

Bei dieser Variante werden die stark sanierungsbedürftigen Gebäude am Standort Dohlenzelg (Primarschulhaus, Turnhalle und Kindergarten) durch grössere, dem modernen Flächenbedarf entsprechende Neubauten auf dem Areal Dohlenzelg ersetzt. Die Umgebung der Neubauten erfordert ebenfalls Anpassungen. Die Bezirksschule, das Schulhaus und Turnhalle Chapf sowie die Bibliothek bleiben unverändert. Lediglich das ehemalige Lehrschwimmbecken im UG des Bezirksschulhauses wird als Tagesstruktur umgenutzt. Die vormalig durch die Primarschule belegten Räume im Schulhaus Chapf werden frei und können durch die Logopädie und/oder durch den KG Chalchmoos belegt werden. Der Kindergarten Dohlenzelg wird abgebrochen und die Parzelle 2552 kann veräußert werden. Der Pavillon wird ebenfalls abgebrochen.

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 Condicta 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 Grobabschätzung des Investitionsvolumens. Für die Investitionsplanung müssen diese Kosten genauer ermittelt werden. Umsetzung Gebäudestandard 2011 berücksichtigt. Ohne Erneuerungsbedarf Umgebung.

Vorteile

- Die Grösse der Schul- und Kindergartenräumen entspricht den heutigen Richtlinien (Gruppenräume)
- Ausreichendes Tagesstrukturangebot
- Der Neubau des Primarschulhauses Dohlenzelg ermöglicht die Umsetzung primarstufengerechter Raumstrukturen
- Schaffung von Synergien durch räumliche Nähe zwischen Kindergarten und Primarschule
- Raumreserven im Schulhaus Chapf können durch Logopädie u.a. genutzt werden
- Die neue Turnhalle entspricht bezüglich Grösse und Ausstattung den heutigen Anforderungen
- Durch Neubauten besserer Energiestandard möglich (geringere Betriebskosten pro Quadratmeter)

Nachteile

- Verlust identitätsstiftender Gebäudesubstanz (Schulhaus und Turnhalle Dohlenzelg)
- Höhere Investitionskosten als Variante 0

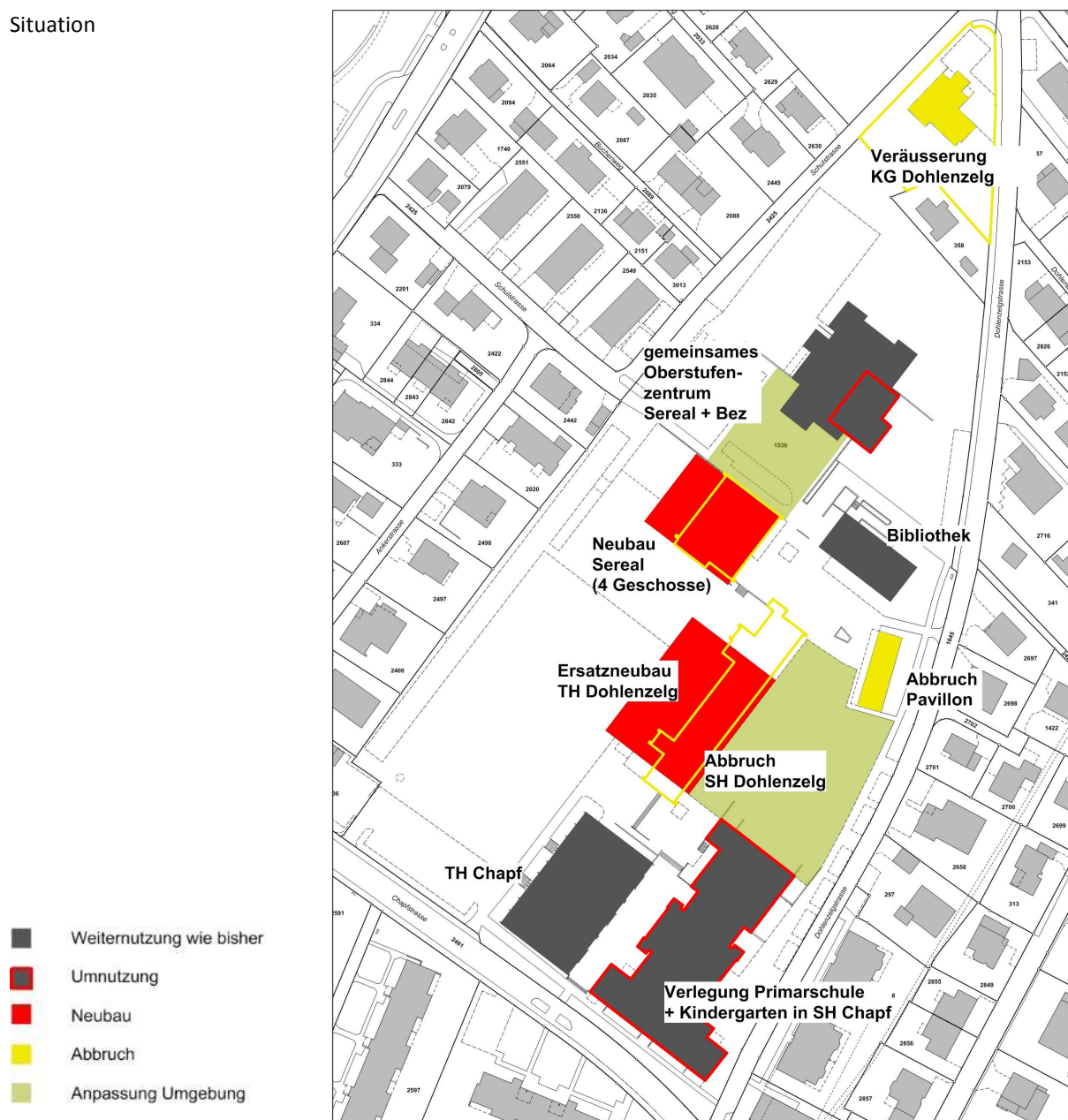
Beurteilung

Mit dieser Variante wird für alle Schulstufen das notwendige Raumangebot geschaffen. Die bisherige städtebauliche Anordnung der Gebäude auf dem Dohlenzelg-Areal bleibt weitgehend erhalten und der Standort Dohlenzelg wird insgesamt gestärkt. Die Integration des Kindergartens auf dem Schulhausareal ermöglicht zusätzliche Synergien. Die Investitionskosten in den nächsten zehn Jahren betragen rund CHF 27,4 Mio.

Die Variante 1b wird von der Begleitgruppe zur Weiterbearbeitung empfohlen

7.2.3 VARIANTE DOHLENZELG 2A

Situation



Beschreibung

Diese Variante sieht auf dem Dohlenzelg die Bildung eines gemeinsamen Oberstufenzentrums (Sereal + Bez) sowie einer Primarschule mit angegliederter Kindergarten vor. Das bestehende Primarschulhaus und der Kindergarten Dohlenzelg werden abgebrochen und in das Schulhaus Chapf verlegt. Die Überprüfung in den Grundrissen zeigt, dass der Flächenbedarf der Primarschule und des Kindergartens mit kleineren Raumanpassungen gut in das Schulhaus Chapf integriert werden kann. Die weiterhin bestehenden Reserven im Schulhaus Chapf können durch die Logopädie und / oder durch den Waldkindergarten Chalchmoos belegt werden. Für den Kindergarten wird der Bereich des vorderen Anbaus, in dem sich heute die Schulküche befindet,

umgebaut. Dort wäre auch ein direkter Anschluss an den neu zu gestaltenden Aussenraum möglich.

Für das neue gemeinsame Oberstufenzentrum entsteht gegenüber des Bezirksschulhauses ein Neubau für das Sereal (z. B. am heutigen Standort der TH Dohlenzelg) mit einem gemeinsam genutzten Pausenhof. Im Bezirksschulhaus selber sind nur wenige Raumanpassungen notwendig. Es können jedoch nur wenige Räume gemeinsam genutzt werden. Das ehemalige Lehrschwimmbecken im UG des Bezirksschulhauses wird für die Tagesstrukturen umgenutzt. Die Turnhalle Dohlenzelg wird wie in der vorhergehenden Variante durch einen Neubau ersetzt, der städtebaulich am günstigsten im Bereich des ehemaligen Primarschulhauses errichtet wird. Der Kindergarten Dohlenzelg wird abgebrochen und die Parzelle 2552 kann veräussert werden. Der Pavillon wird ebenfalls abgebrochen.

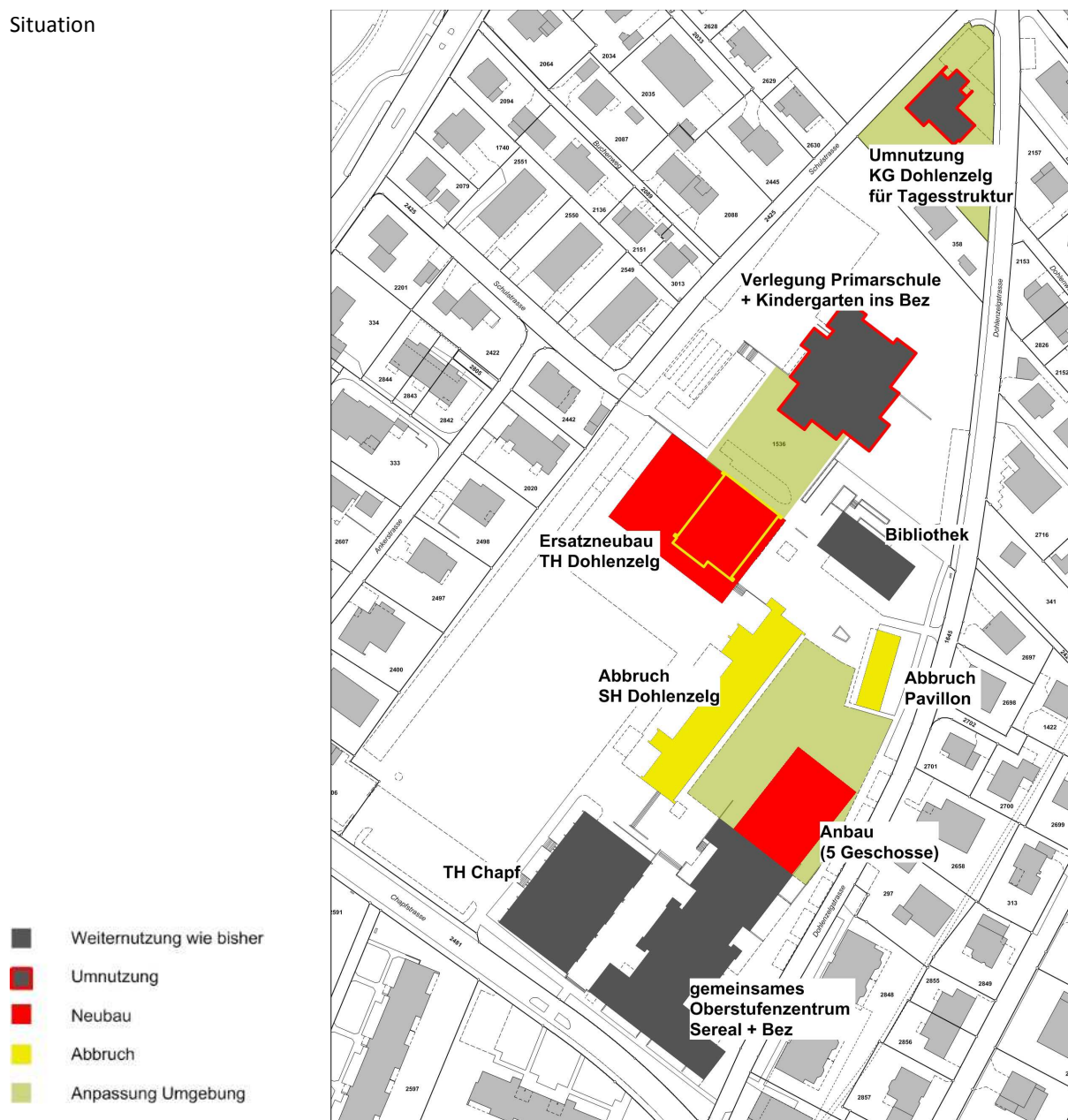
Liegenschaft	Massnahmen	Kostenschätzung CHF	Berechnungsart
Primarschulhaus Dohlenzelg	Abbruch, Rückbau	150'000	Schätzung
Turnhalle Dohlenzelg	Ersatzneubau, 2-fach Normhalle (inkl. Abbruch Altbau)	7'500'000	aus Bericht BÜRGI SCHÄRER AG
Pavillon	Abbruch, Rückbau	20'000	Schätzung
SH Chapf	Umnutzung für Primarschulzwecke (Zwischenwände errichten, Raumanpassungen), Umbau für Doppel- Kindergarten und Anpassung Umgebung	800'000	grobe Schätzung
Kindergarten Dohlenzelg	Verkauf Parzelle 2552	-1'200'000	Verkauf: 1'700 m ² à CHF 700
Bezirksschule	Umbau für Tagesstruktur im UG (Lehrschwimmbecken)	750'000	300 m ² à CHF 2'500
Oberstufenschulhaus	Bezirksschule: Kleinere Raumanpassungen im EG	50'000	grobe Schätzung
	Neubau Sereal neben Bez. (inkl. Abbruch Primar- schulhaus Dohlenzelg)	16'350'000	4'000m ² à CHF 4'090
Provisorium	Für Neubau Schulhaus (nur wenn Turnhalle am ge- zeichneten Standort), Provisorium für Turnhalle	800'000	Schätzung, Referenz Condicta AG
Total Grobkostenschätzung	+/- 30% inkl. MWSt.	25,2 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		29.8 Mio.	(alle Beträge gerundet)

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

Vorteile	▪ Die Grösse der Schul- und Kindergartenräumen entspricht den heutigen Richtlinien (Gruppenräume) ▪ Schaffung von Synergien durch räumliche Nähe zwischen den Schulstufen (Sereal + Bez / Kindergarten + Primarschule) ▪ Eine Tagesstruktur wird zur Verfügung gestellt ▪ Raumreserven im Schulhaus Chapf können durch Logopädie u. a. genutzt werden ▪ Die neue Turnhalle entspricht bezüglich Grösse und Ausstattung den heutigen Anforderungen ▪ Durch Neubauten besserer Energiestandard möglich (geringere Betriebskosten pro m²)
Nachteile	▪ Verlust identitätsstiftender Gebäudesubstanz (Schulhaus und Turnhalle Dohlenzelg) ▪ Höhere Investitionskosten als Variante O, leicht höhere Kosten als Variante 1b ▪ Gebäudetypus des Schulhauses Chapf für den Massstab von Kindergarten und Primarstufe eher ungeeignet (unübersichtlich)
Beurteilung	Die Machbarkeitsüberprüfung der Variante 2a zeigt, dass durch das Abtauschen und den Neubau die verschiedenen Schulstufen sinnvoll gruppiert werden können und gleichzeitig das Raumangebot abgedeckt werden kann. Die Typologie des Schulhauses Chapf ist für die Primar- und Kindergartenstufe weniger geeignet. Die Investitionskosten in den nächsten zehn Jahren betragen rund CHF 29.8 Mio.

7.2.4 VARIANTE DOHLENZELG 3

Situation



Beschreibung

Analog zur Variante 2a sieht auch diese Variante auf dem Dohlenzelg die Bildung eines gemeinsamen Oberstufenzentrums sowie einer Primarschule mit angegliedertem Kindergarten vor. Die Verschiebung erfolgt jedoch in umgekehrter Richtung - das bestehende Primarschulhaus und der Kindergarten Dohlenzelg werden abgebrochen und in die Bezirksschule verlegt. Die Überprüfung in den Grundrissen zeigt, dass der Flächenbedarf der Primarschule mit kleineren Raumanpassungen gut in die Bezirksschule integriert werden könnte. Für den Kindergarten wird der Bereich des ehemaligen Lehrschwimmbeckens umgebaut. Dieser Bereich ist wegen der nicht ganz optimalen Belichtung jedoch wahrscheinlich nur bedingt für Kindergartenstrukturen geeignet. Ein direkter Anschluss an den neu zu gestaltenden Aussenraum wäre

re an diesem Ort möglich. (Alternativ könnte auch der Kindergarten Dohlenzelg am bestehenden Standort bleiben und das Lehrschwimmbecken zu einer Tagesstruktur umgenutzt werden). Die Turnhalle Dohlenzelg wird wie in der vorhergehenden Variante durch einen Neubau ersetzt.

Für das neue Oberstufenzentrum wird bei dieser Variante ein Neubau der Bezirksschule neben dem bestehendem Schulhaus Chapf errichtet. Bei dieser Variante können vorhandene Raumreserven im Schulhaus Chapf gemeinsam mit dem Sereal genutzt werden (z.B. Naturkunde, Informatik, Singsaal und Lehrerbereiche). Zusätzliche Raumreserven für eine Integration der Logopädie und des Waldkindergarten sind in dieser Variante nicht vorhanden. Der Kindergarten Dohlenzelg wird zu einer Tagesstruktur mit Umgebung für den Standort Dohlenzelg umgenutzt.

Liegenschaft	Massnahmen	Kostenschätzung CHF	Berechnungsart
Primarschulhaus Dohlenzelg	Abbruch, Rückbau	150'000	Schätzung
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	Gesamtsanierung, Umnutzung für Tagesstruktur	1'400'000	300m ² à CHF 4'700
Oberstufenschulhaus Chapf	Sereal: kleinere Raumanpassungen	50'000	grobe Schätzung
	Neubau Bez neben SH Chapf	14'300'000	3'500m ² à CHF 4'090
Bezirksschule	Umnutzung für Primarschulzwecke (Zwischenwände errichten, Raumanpassungen)	80'000	grobe Schätzung
	Umbau für Doppel-Kindergarten im UG (Lehr- schwimmbecken)	1'100'000	440 m ² à CHF 2'500
Provisorium	Provisorium für Turnhalle	400'000	Schätzung, Referenz Bizius
Total Grobkostenschätzung	+/- 30% inkl. MWSt.	25.0 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		29.6 Mio.	(alle Beträge gerundet)

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

Vorteile

- Die Grösse der Schul- und Kindergartenräume entspricht den Anforderungen (Gruppenräume)
- Schaffung von Synergien durch räumliche Nähe zwischen den Schulstufen (Sereal + Bez / Kindergarten + Primarschule)
- Eine Tagesstruktur wird zur Verfügung gestellt
- Die neue Turnhalle entspricht bezüglich Grösse und Ausstattung den heutigen Anforderungen
- Durch Neubauten besserer Energiestandard möglich (geringere Betriebskosten pro Quadratmeter)

Nachteile

- Verlust identitätsstiftender Gebäudesubstanz (Schulhaus und Turnhalle Dohlenzelg)
- Höhere Investitionskosten als Variante O, geringfügig höhere Kosten als Variante 1b
- Die Schulräume des Bezirksschulhauses sind für die Primarstufe nur bedingt geeignet (zu klein)

Beurteilung

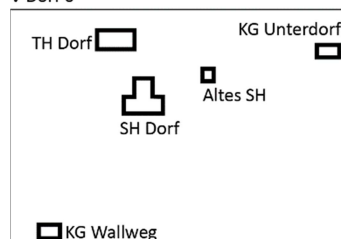
Die Machbarkeitsüberprüfung der Variante 3 zeigt, dass durch das Abtauschen und den Neubau die verschiedenen Schulstufen sinnvoll gruppiert werden können und gleichzeitig das Raumangebot abgedeckt werden kann. Die Unterrichtsräume der Bezirksschule sind jedoch für Primarstufennutzung nur bedingt geeignet. Die Investitionskosten in den nächsten zehn Jahren betragen rund CHF 29,6 Mio.

7.3 ÜBERSICHT STANDORT DORF

Zu konkretisierende
Varianten

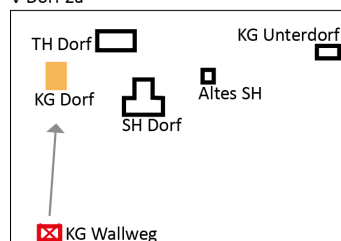
Variante Dorf 0:

V Dorf 0



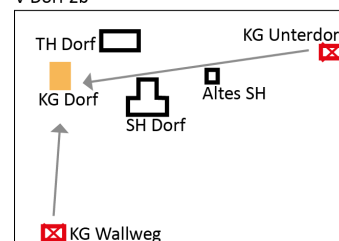
Variante Dorf 2a:

V Dorf 2a



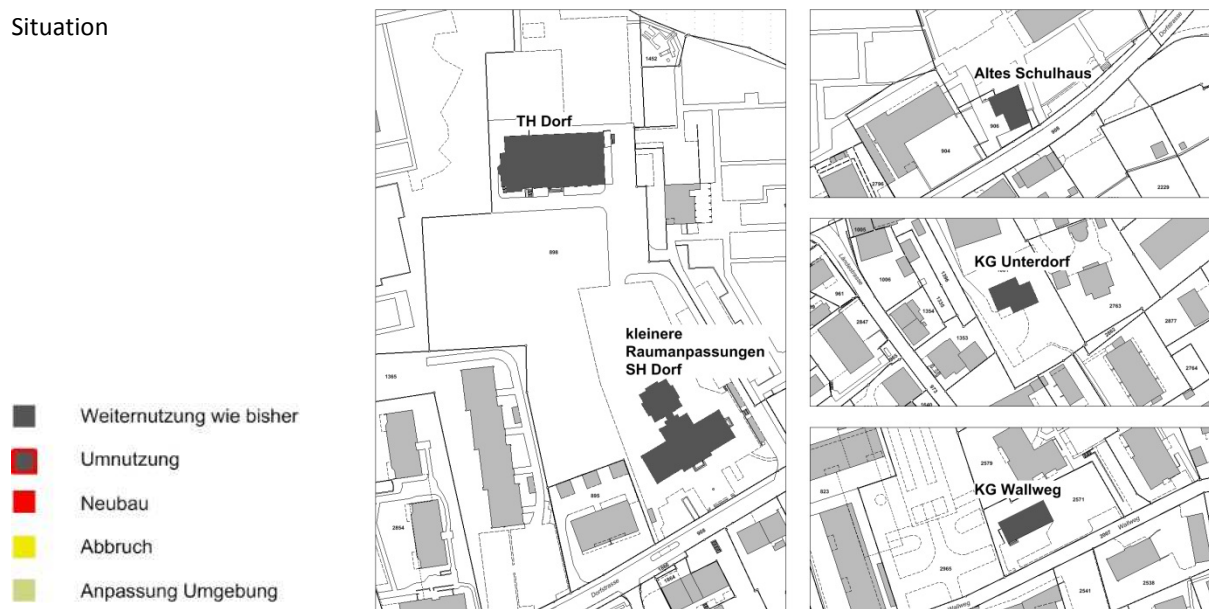
Variante Dorf 2b:

V Dorf 2b



7.3.1 VARIANTE DORF 0

Situation



Beschreibung

Die Vergleichsvariante 0 geht von einem nahezu unveränderten Zustand aus. Die Schul- und Kindergartennutzungen werden weiter geführt wie bisher. Die Kindergärten Unterdorf und Wallweg werden saniert. Im Schulhaus Dorf werden kleinere Raumanpassungen vorgenommen, um einen dringend benötigten grossen Lehrerbereich im 1. OG zu schaffen.

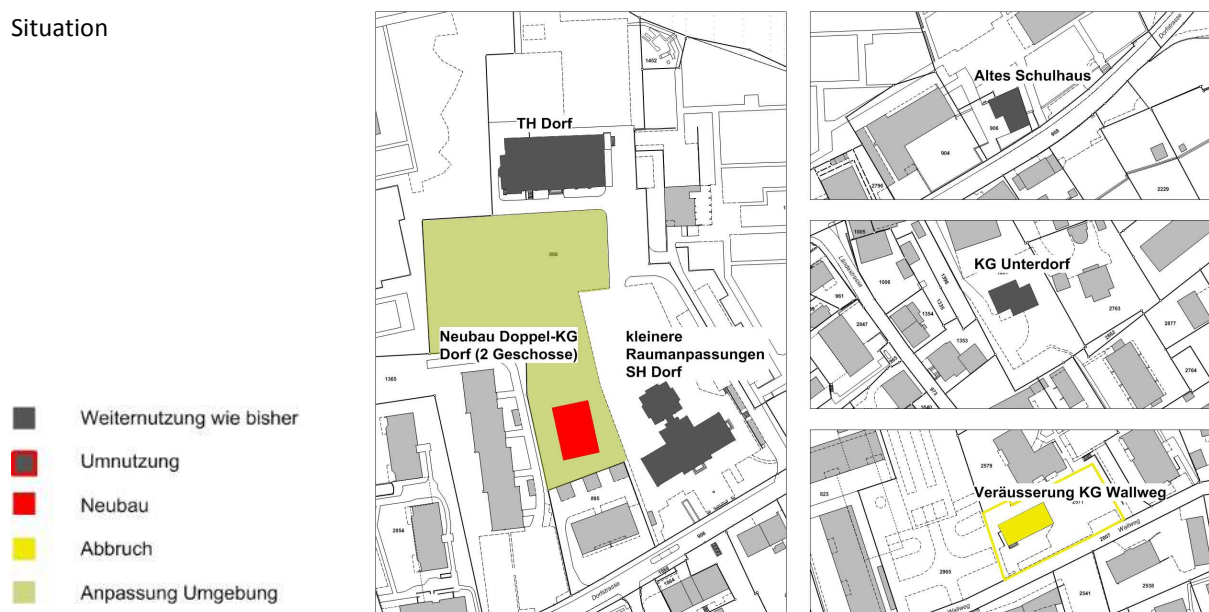
Liegenschaft	Massnahmen	Kostenschätzung CHF	Berechnungsart
Kindergarten Unterdorf	Gesamtsanierung	720'000	aus Bericht BÜRGI SCHÄRER AG
Kindergarten Wallweg	Gesamtsanierung	1'050'000	244 m ² à CHF 4'300
Provisorien	Für Sanierung (ev. auch ohne möglich)	120'000	Schätzung, Referenz Condicta AG
Total Grobkostenschätzung	+/- 30% inkl. MWSt.	1,9 Mio.	(alle Beträge gerundet)
Sanierungsbedarf bis 10 J.	Grobschätzung Sanierungsbedarf der restlichen Gebäude Dorf in den nächsten 10 Jahren (a)	8,1 Mio.	Innensanierung 3'000 m ² à CHF 2'500 Heizzentrale CHF 0.6 Mio.
Gesamttotal		10,0 Mio.	(alle Beträge gerundet)

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

Vorteile	▪ Dezentrale Standorte der Kindergärten werden beibehalten (Vorteil nur bezüglich Schulweg, Nachteil bezüglich Betrieb und Unterhalt)
Nachteile	▪ Raumgrösse der Kindergärten entspricht nicht den heutigen Richtlinien ▪ Kosten pro Quadratmeter für Sanierung Kindergärten (4'300 - 4'800.-/m², bei Umsetzung Minergie Modernisierung) höher als Ersatzneubau Minergie P auf dem Areal Dorf (4'300.-/m²) ▪ Weniger hoher Energiestandard möglich als bei Ersatzneubau (höhere Betriebskosten pro Quadratmeter)
Beurteilung	Mit der Vergleichsvariante 0 wird verdeutlicht, dass in den nächsten Jahren hohe Investitionen für einen Teil der Liegenschaften anstehen, ohne dass das notwendige Raumangebot überhaupt verbessert werden kann. Die Investitionskosten in den nächsten zehn Jahren betragen rund CHF 10,0 Mio. Unter dem Gesichtspunkt einer Verbesserung der Schulorganisation ist diese Variante nicht zu empfehlen.

7.3.2 VARIANTE DORF 2A

Situation



Beschreibung

Wie bei der Variante 0 werden im Schulhaus Dorf kleinere Raumanpassungen vorgenommen, um einen dringend benötigten grossen Lehrerbereich im 1. OG zu schaffen. Zusätzlich wird bei dieser Variante der stark sanierungsbedürftige Kindergarten Wallweg abgebrochen und es wird ein Neubau für einen Doppel-Kindergarten auf dem Dorfschulhausareal erstellt, in den auch eine Tagesstruktur integriert wird. Der Neubau erfordert grössere Anpassungen der Umgebung. Der bestehende Kindergarten Unterdorf wird beibehalten, um für kleinere Kinder im Unterdorf kurze Schulwege zu erhalten. Die gemeindeeigene Parzelle 2571 kann veräussert und für Wohnzwecke genutzt werden.

Liegenschaft	Massnahmen	Kostenschätzung CHF	Berechnungsart
Kindergarten Unterdorf	Gesamtsanierung	720'000	aus Bericht BÜRGI SCHÄRER AG
Neubau Dorf Kindergar.	Doppel-Kindergarten Rütenen mit Tagesstruktur	2'750'000	aus Bericht BÜRGI SCHÄRER AG
Kindergarten Wallweg	Verkauf Parzelle	- 800'000	Verkauf: 1162 m ² à CHF 700
Provisorium	Für Sanierung Unterdorf (ev. auch ohne möglich)	60'000	Schätzung, Referenz Condicta AG
Total Grobkostenschätzung	+/- 30% inkl. MWSt. (+/-% nur Bau ohne Verkauf)	2,7 Mio.	(alle Beträge gerundet)
Sanierungsbedarf bis 10 J.	Grobschätzung Sanierungsbedarf der restlichen Gebäude Dorf in den nächsten 10 Jahren (a)	8,1 Mio.	Innensanierung 3'000 m ² à CHF 2'500 Heizzentrale CHF 0.6 Mio.
Gesamttotal		10,8 Mio.	(alle Beträge gerundet)

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

Vorteile

- Platzmangel der Kindergärten werden behoben
- Schaffung von Synergien durch räumliche Nähe zwischen Kindergarten und Primarschule
- Dezentraler Standort Kindergarten Unterdorf wird beibehalten (Vorteil nur bezüglich Schulweg, Nachteil bezüglich Betrieb und Unterhalt)
- Raumgrösse Ersatzneubau Kindergarten Wallweg entspricht den heutigen Richtlinien (Gruppenräume)
- Neue Tagesstruktur auf dem Schulareal

Nachteile

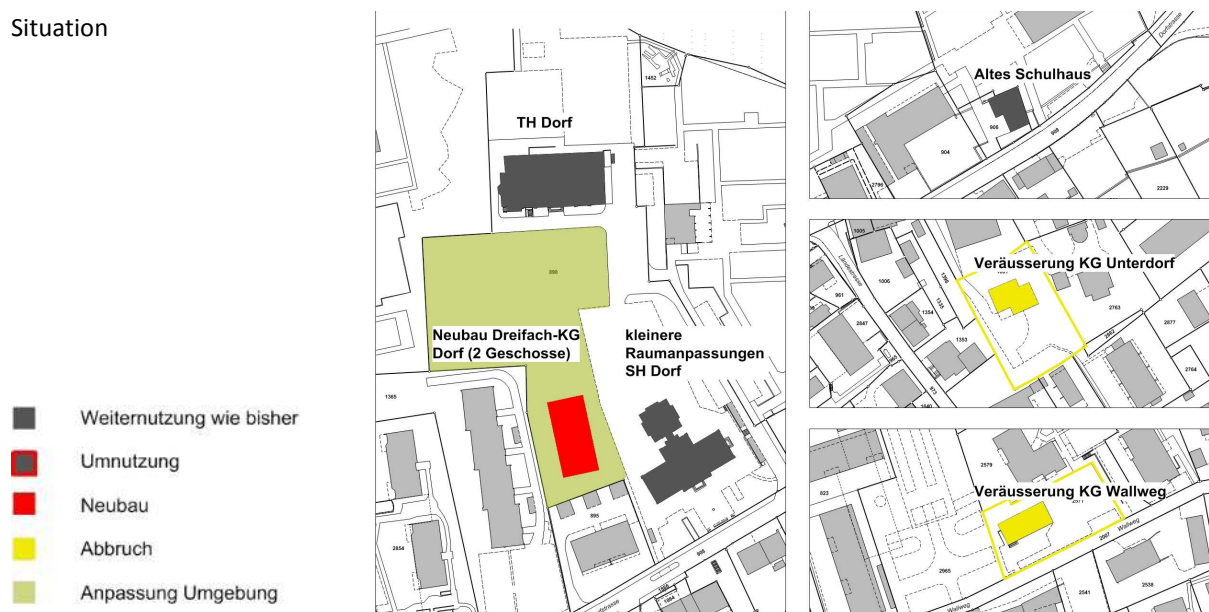
- Raumgrösse des Kindergarten Unterdorf entspricht nicht den heutigen Richtlinien (Gruppenräume)
- Kosten pro m² für Sanierung Unterdorf (4'800.-/m², bei Umsetzung Minergie Modernisierung) höher als Ersatzneubau Minergie P auf dem Areal Dorf (4'300.-/m²)
- Teilweise Zentralisierung der Kindergärten durch Aufhebung Standort Wallweg (Nachteil nur bezüglich Schulweg, Vorteil bezüglich Betrieb und Unterhalt)
- Höhere Kosten als Variante 0 und 2B
- Unterdorf: Weniger hoher Energiestandard möglich als bei Ersatzneubau (höhere Betriebskosten pro m²)

Beurteilung

Die Machbarkeitsüberprüfung der Variante Dorf 2a zeigt, dass der Raumbedarf des Doppel-Kindergartens inklusive Tagesstruktur auf dem schuleigenen Gelände möglich ist. Der Standort Dorf wird gestärkt. Zusätzlich bleibt der Kindergarten Unterdorf erhalten, um weiterhin kurze Wege für die kleineren Kinder im Unterdorf zu ermöglichen. Die Investitionskosten in den nächsten zehn Jahren inklusive Erlös der zu verkaufenden Parzelle betragen rund CHF 10,8 Mio.

7.3.3 VARIANTE DORF 2B

Situation



Beschreibung

Wie Variante 2, jedoch werden bei dieser Variante beide sanierungsbedürftigen Kindergärten Wallweg und Unterdorf abgebrochen und durch den Neubau eines Dreifach-Kindergarten auf dem Dorfschulhausareal ersetzt, in den auch eine Tagesstruktur integriert wird. Der Neubau erfordert grössere Anpassungen der Umgebung. Die gemeindeeigenen Parzellen 2571 und 1001 können für neuen Wohnungsbau veräussert werden.

Liegenschaft	Massnahmen	Kostenschätzung CHF	Berechnungsart
Neubau Dorf Kindergar.	Dreifach-Kindergarten Dorf mit Tagesstruktur	3'700'000	aus Bericht BÜRGI SCHÄRER AG
Kindergarten Wallweg	Verkauf Parzelle	- 800'000	Verkauf: 1162 m ² à CHF 700
Kindergarten Unterdorf	Verkauf Parzelle	-950'000	Verkauf: 1390 m ² à CHF 700
Total Grobkostenschätzung	+/- 30% inkl. MWSt. (+/-% nur Bau ohne Verkauf)	2,0 Mio.	(alle Beträge gerundet)
Sanierungsbedarf bis 10 J.	Grobschätzung Sanierungsbedarf der restlichen Gebäude Dorf in den nächsten 10 Jahren (a)	8,1 Mio.	Innensanierung 3'000 m ² à CHF 2'500 Heizzentrale CHF 0.6 Mio.
Gesamttotal		10,1 Mio.	(alle Beträge gerundet)

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

Vorteile

- Platzmangel der Kindergärten wird behoben
- Schaffung von Synergien durch räumliche Nähe zwischen Kindergarten und Primarschule
- Raumgrössen Ersatzneubau Kindergarten Wallweg und Unterdorf entsprechen den heutigen Richtlinien(Gruppenräume)
- Neue Tagesstruktur auf dem Schulareal
- Dank Veräusserung der Parzellen Wallweg und Unterdorf nur geringfügig höhere Kosten als Variante 0
- Durch Neubau besserer Energiestandard möglich (geringere Betriebskosten pro Quadratmeter)

Nachteile

- Zentralisierung der Kindergärten (Nachteil nur bezüglich Schulweg, Vorteil bezüglich Betrieb und Unterhalt)

Beurteilung

Die Machbarkeitsüberprüfung der Variante Dorf 2b zeigt, dass der Raumbedarf des Dreifach-Kindergartens inklusive Tagesstruktur auf dem schuleigenen Gelände betrieblich ideal und ortsbaulich gut verträglich realisierbar ist. Der Standort Dorf wird gestärkt. Die genaue Situierung des Neubaus auf der Parzelle, die Architektur und die Aussenraumqualität sind mittels eines qualifizierten Verfahrens (z.B. Wettbewerb oder Studienauftrag) sorgfältig zu evaluieren. Die Investitionskosten in den nächsten zehn Jahren inklusive Erlös der zu verkaufenden Parzelle betragen rund CHF 10.1 Mio.

Die Variante 2B wird von der Begleitgruppe zur Weiterbearbeitung empfohlen.

8. FAZIT UND WEITERES VORGEHEN

8.1 VARIANTENWAHL

Variantenvergleich

Die folgende Tabelle zeigt einen Vergleich der in Kapitel 7 konkretisierten Varianten pro Standort. Die Vergleichsvariante 0 stellt an allen drei Standorten keine wirkliche Alternative dar, da der Schulraumbedarf nicht gedeckt werden kann. Auffallend ist, dass bei allen Varianten, die von Neubauten ausgehen, die Kosten untereinander gar nicht sehr stark variieren (vgl. beispielsweise die Gesamtkosten der Varianten Dohlenzelg 1b, 2a und 3). Der Variantenentscheid ist demzufolge unter weitgehend schulorganisatorischen und pädagogischen sowie städtebaulichen Aspekten zu fällen, da es keine explizite „Günstig“- oder „Luxus“-Variante gibt.

Variantenvergleich Standort Rütenen

Variante	Massnahmen	Abdeckung Raumbedarf	Gesamtkosten
Rütenen 0	Behebung dringendster Sanierungsbedarf	nein	7,9 Mio.
Rütenen 2	Neubau 3-fach KG + Tagesstruktur / Abbruch, Freigabe bestehender KG	ja	8,3 Mio

Variantenvergleich Standort Dohlenzelg

Variante	Massnahmen	Abdeckung Raumbedarf	Gesamtkosten
Dohlenzelg 0	Behebung dringendster Sanierungsbedarf	nein	19,9 Mio.
Dohlenzelg 1b	Ersatzneubau SH, KG und TH Dohlenzelg, Tagesstruktur im Lehrschwimmbecken	ja	27,4 Mio.
Dohlenzelg 2a	Verlegung Primar+KG ins SH Chapf, Neubau Sereal neben Bez, Ersatzneubau TH, Tagesstruktur im KG Dohlenzelg	ja	29,8 Mio.
Dohlenzelg 3	Verlegung Primar+KG ins Bez, Neubau Bez neben Sereal, Ersatzneubau TH, Tagesstruktur im KG Dohlenzelg	ja	29,6 Mio.

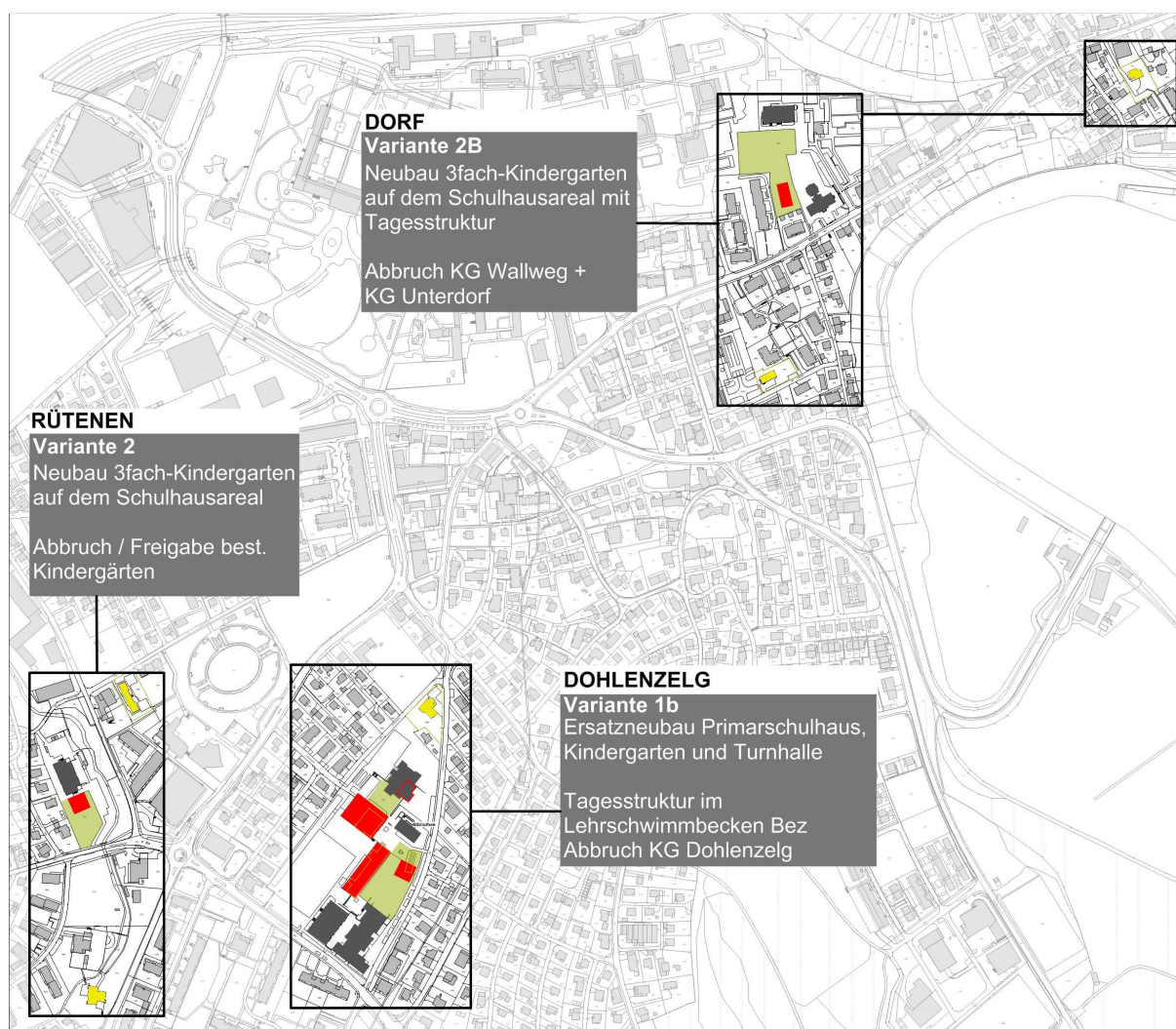
Variantenvergleich Standort Dorf

Variante	Massnahmen	Abdeckung Raumbedarf	Gesamtkosten
Dorf 0	Behebung dringendster Sanierungsbedarf	nein	10,0 Mio.
Dorf 2a	Neubau Doppel-KG Dorf, Abbruch KG Wallweg	ja	10,8 Mio.
Dorf 2b	Neubau Dreifach-KG Dorf, Abbruch KG Wallweg + KG Unterdorf	ja	10.1 Mio.

Variantenentscheid

Die Begleitgruppe Schulraumplanung der Gemeinde Windisch diskutierte an der Sitzung vom 30.11.2015 eingehend die in Kapitel 7 konkretisierten Varianten. Folgende kombinierte Variante über die drei Standorte wird nach Beschluss der Begleitgruppe zur weiteren Bearbeitung empfohlen:

- Standort Rütene: **Variante 2**
- Standort Dohlenzelg: **Variante 1b**
- Standort Dorf: **Variante 2b**



8.2 ARGUMENTATION

Schulstandorte stärken	Mit den empfohlenen Varianten werden die drei Schulstandorte Rütenen, Dohlenzelg und Dorf gestärkt. Kindergärten und Tagesstrukturen werden direkt neben die Primarschulen oder auf die gemeinsame Parzelle verlegt und bieten so alle Voraussetzungen für die betriebliche Nutzung von gemeinsamen Einrichtungen und der Durchführung von stufenübergreifenden Aktivitäten. Tagesstrukturen sind direkt auf dem schuleigenen Gelände vorhanden und während den Unterrichtszeiten bzw. über Mittag entfallen längere Wege, wodurch kein Begleitpersonal eingesetzt werden muss. Bei der Variante Dohlenzelg 1b (Neubau Primarschulhaus) lassen sich die im Schulhaus Chapf frei werdenden Reserven durch die Logopädie und/oder durch den Kindergarten Chalchmoos nutzen, so dass auch diese am Standort Dohlenzelg zentralisiert werden können. Zudem können eingemietete Liegenschaften freigegeben und gemeindeeigene, ausserhalb des Schulgeländes liegende Parzellen veräussert werden.
Schulraum bedarfsgerecht erweitern	Die Schulraumplanung zeigt Möglichkeiten auf, wie für jede Schulstufe bedarfsgerecht Schulraum erstellt werden kann. Aus diesen Gründen wurde am Standort Dohlenzelg der Variante 1b gegenüber den Varianten 2a und 3 (Verlegung Primarschule und Kindergarten ins Schulhaus Chapf bzw. ins Bezirksschulhaus) den Vorzug gegeben. Der Platzbedarf der Primarschule lässt sich zwar im Schulhaus Chapf bzw. im Bezirksschulhaus gut abdecken, jedoch erscheinen die Struktur und Architektur der als Oberstufenschulhäuser konzipierten Gebäude weniger gut geeignet für die Bedürfnisse von Primarschülern und Kindergartenkindern.
Standort Dohlenzelg prioritär entwickeln	Der dringende Bedarf von zusätzlichen Flächen für die Primarschule sowie der Sanierungsbedarf machen die Umsetzung von Massnahmen am Standort Dohlenzelg prioritär.
Keine Investitionen in sanierungsbedürftige Kindergärten	Die Kosten für die (Gesamt-)Sanierungen der Kindergärten sind den Kosten für Neubauten in der Regel fast gleichzusetzen. Die dringend sanierungsbedürftigen Kindergärten decken zudem nicht mehr den heutigen Flächenbedarf ab. Unter diesen Gesichtspunkten ist es kaum sinnvoll, Liegenschaften zu sanieren, ohne dabei den zukünftig notwendigen Flächenbedarf abdecken zu können. Neubauten sind darum bei allen Kindergärten in Windisch Sanierungen vorzuziehen.

Vergleich der empfohlenen Varianten mit den Varianten 0 (Sanierung des heutigen Bestandes):

Kriterien	Rütenen Var. 0	Rütenen Var. 2	Dohlenzelg Var. 0	Dohlenzelg Var. 1b	Dorf Var. 0	Dorf Var. 2b
Zusätzlicher Raumbedarf abgedeckt	-	ja	-	ja	-	ja
Normgrösse Klassenzimmer erfüllt	-	ja	-	ja	-	ja
Anzahl Gruppenräume erfüllt	-	ja	-	ja	-	ja
Raumreserven vorhanden	-	ja	-	ja	-	ja
Angebot Tagesstruktur integriert	-	ja	teilw.	ja	-	ja
Der Normgrösse entsprechende Turnhallen	-	-	teilw.	ja	-	-
Total zusätzlich verfügbare Geschossfläche	-	+ 528 m ² *	+ 100 m ²	+ 2'216 m ²	-	+ 480 m ²
Sanierungsbedarf langfristig abgedeckt**	ja	ja	ja	ja	ja	ja
energetisch optimiert ***	-	ja	-	ja	-	ja
hohe Architekturqualität möglich	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Gesamtkosten in CHF	7,9 Mio.	8,3 Mio.	19,9 Mio.	27,4 Mio.	10,0 Mio.	10,1 Mio.
Empfehlung Begleitgruppe	-	ja	-	ja	-	ja

* inkl. Fläche Kindergarten Kornfeld neu in gemeindeeigener Liegenschaft

** bezieht sich ausschliesslich auf die Schlüsselgebäude welche unter der Kostenschätzung +/- 30% aufgeführt sind. Gesamtsanierungen sind so veranschlagt, dass sie dem zukünftigen Sanierungszyklus von Neubauten entsprechen

*** bezüglich Gebäudeauswahl dito **, Neubauten können energieeffizienter ausgeführt werden (weniger Wärmebrücken)

8.3 EMPFEHLUNG

Weiter zu verfolgende Strategie

Die Begleitgruppe Schulraumplanung empfiehlt, die drei Schulstandorte Rütenen, Dohlenzelg und Dorf allesamt zu stärken. Der Fokus ist jedoch auf den dringend benötigten Flächen- und Sanierungsbedarf am Standort Dohlenzelg zu legen.

Die Schulraumplanung zeigt einen Weg auf, wie die Strategie in Etappen umgesetzt werden kann. Der Sanierungsbedarf der nicht direkt betroffenen Liegenschaften ist miteinzubeziehen, um unkoordinierten Einzelmassnahmen bei der Sanierung zukünftig entgegenwirken zu können.

> Dazu sollen die Varianten Rütenen 2, Dohlenzelg 1b und Dorf 2b weiterverfolgt werden.

8.4 WEITERES VORGEHEN

Umsetzungsstrategie und Etappierung	Die Begleitgruppe Schulraumplanung empfiehlt, die Varianten Rütenen 2, Dohlenzelg 1b und Dorf 2b als Strategie festzulegen. Aufgrund der räumlichen Situation und des baulichen Zustands 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.
Phasen nach SIA	Mit dieser Schulraumplanung ist die gemäss SIA definierte Strategische Planung (Phase 1 gem. SIA 112 Modell Bauplanung) abgeschlossen. Zur Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben folgen die Phasen 2 Vorstudien, 3 Projektierung, 4 Ausschreibung, 5 Realisierung und 6 Bewirtschaftung.
Abstimmung der Projekte am Standort Dohlenzelg	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 sind die städtebaulichen Leitplanken festzulegen.
Projektübersicht	Die einzelnen Projekte werden in der nachfolgenden Tabelle nach Standort gegliedert aufgeführt. Die Darstellung auf der Zeitachse zeigt die einzelnen Planungsschritte bis zur Realisierung unter der Voraussetzung eines optimierten Ablaufs. Die groben Kostenschätzungen stellen eine Grössenordnung der zu erwartenden Investitionssummen dar und sollen dazu dienen, die einzelnen Bauvorhaben frühzeitig in die Finanzplanung aufnehmen zu können.

8.5 TERMINPLAN UND INVESTITIONSKOSTEN

vgl. nachfolgende Tabelle

Windisch Schulraumplanung, Planungs-, Umsetzungstermine und Investitionskosten (Variantenauswahl gemäss Empfehlung Begleitgruppe)

	2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026	
Standort Dohlenzelg, Variante 1b Bericht Seiten 58/59																						
Projektdefinition, Variantenentscheid	(a)																					
TH Dohlenzelg, Abbruch und Neubau			(a)				(a)															
Primarschule Dohlenzelg, Abbruch und Neubau			(a)				(a)															
Neubau KG Dohlenzelg			(a)									(a)										
Umnutzung Lehrschwimmbecken als Tagesstruktur			(a)																			
Investitionskosten Projekt Schulraumpl. (+/- 30%), S. 59																						
Investitionskosten restlicher Sanierungsbedarf, S. 59																						
Standort Dorf, Variante 2B Bericht Seiten 70/71																						
Projektdefinition, Variantenentscheid	(a)																					
Neubau Dreifach-KG + Tagesstruktur Dorf							(a)				(a)											
Investitionskosten Projekt Schulraumpl. (+/- 30%), S. 71																						
Investitionskosten restlicher Sanierungsbedarf, S. 71																						
Standort Rütenen, Variante 2 Bericht Seiten 53/54																						
Projektdefinition, Variantenentscheid	(a)																					
Neubau Dreifach-Kindergarten + Tagesstruktur																						
Investitionskosten Projekt Schulraumpl. (+/- 30%), S. 54																						
Investitionskosten restlicher Sanierungsbedarf, S. 54																						
Total																						
Etap pierung Finanzplanung (b)	Kredit Auswahlver.																					
Total geschätzte Investitionssumme (b)																						

Legende:

Projektdefinition, Variantenentscheid

Auswahlverfahren

Vorprojekt, Bauprojekt

Volksabstimmung

Ausführungsplanung

Bau

(a)

Kosten des Teilbereichs in der Kostenschätzung nicht enthalten

(b)

grobe Richtgrösse, für definitive Kreditanträge ist eine vertiefte Studien nötig, insbesondere des restlichen Sanierungsbedarfs

21.01.2016 rev. 4.2.2016/ Bürgi Schärer Architektur und Planung AG, IC Infraconsult

24.0 Mio. CHF - 1.2 Mio. CHF (Veräusserungen) = 22.8 Mio. CHF (Projekt)

4.6 Mio. CHF Standort Dohlenzelg (grobe Annahme restliche Sanierungskosten)

3.7 Mio. CHF - 1.7 Mio. CHF (Veräusserungen) = 2.0 Mio.CHF (Projekt)

8.1 Mio. CHF Standort Dorf (grobe Annahme restliche Sanierungskosten)

3.5 Mio. CHF - 1.1 Mio. CHF (Veräusserungen) = 2.4 Mio.CHF (Projekt)

5.9 Mio. CHF Sanierung Schulhaus Rütenen (grobe Annahme)

49.8 Mio. CHF Total Investitionssumme (grobe Annahme) - 4.1 Mio. CHF (Veräusserungen) = 45.7 Mio.CHF