

Neubau Schulanlage Dohlenzelg

Projektstand

Der Neubau der Schulanlage Dohlenzelg wird am 2. April 2026 an die Gemeinde übergeben. Nach den Frühlingsferien starten die Schülerinnen und Schüler der Unterstufe (1. bis 6. Klasse) ihren Unterricht im neuen Schulhaus. Ebenfalls in Betrieb gehen die Lehrer- und Verwaltungsbereiche sowie die Turnhalle.

Während der Frühlingsferien erfolgen weitere Arbeiten auf dem Areal, darunter der Rückbau der alten Turnhalle und die Fertigstellung der unmittelbaren Umgebung. Die Kindergärten beziehen ihre neuen Räume in den Sommerferien.

Der Altbau Dohlenzelg dient vorübergehend der Schule Reutenen. Die vollständige Fertigstellung der Aussenanlage ist bis Sommer 2027 vorgesehen.

Die Einweihung des neuen Schulhauses findet im Rahmen des Jugendfestes im Juni 2026 statt.

Handlungsbedarf

Mit der Schulraumplanung aus dem Jahr 2016 wurden die Grundlagen für strategisch wichtige Entscheide erarbeitet. Diese Grundlagen basieren auf der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung und den damit zusammenhängenden steigenden Schülerzahlen. Diese Prognosen wurden im Jahr 2020 im Hinblick auf den Neubau der Schulanlage Dohlenzelg aktualisiert.

Die aktuelle Gesamtanlage des Schulareals Chapf-Dohlenzelg setzt sich aus den Gebäudeensembles der Primarschule Dohlenzelg, der Sekundar- und Realschule Chapf und der Bezirksschule sowie den notwendigen Sporthallen und dem Gebäude mit Schulverwaltung, Singsaal und Bibliothek zusammen.

Aus der Schulraumplanung geht hervor, dass eine Erweiterung des Schulhauses und der Turnhalle Dohlenzelg dringend notwendig ist. Der künftige Bedarf an Schulraum, der einerseits aufgrund der pädagogischen Anforderungen des Kanton Aargau und andererseits aufgrund der zu erwarteten Schülerzahlen gestiegen ist, kann nicht mehr gedeckt werden.

Baulicher Zustand Schulhaus und Turnhalle Dohlenzelg

Die Untersuchung durch externe Fachleute ergab, dass beide Bauten (Schulhaus und Turnhalle) am Ende ihrer Lebensdauer sind. Die beiden Dächer mussten auf Grund eines Sturmschadens im Jahr 2020 soweit instand gesetzt werden, dass vorübergehend eine Gefahr für Mensch und Umwelt ausgeschlossen werden kann. An der Unterkonstruktion der Fassaden wurden ebenfalls Mängel

ausgemacht. Zudem sind die Installationsleitungen (Heizung, Warm- und Kaltwasser) mangelhaft und es bestehen weitere altersbedingte Schäden.

Es müssen laufend sicherheitsrelevante Mängel an Geländern, Brüstungen usw. behoben werden.

Das bestehende Schulhaus entspricht nicht mehr den Anforderungen des Lehrplans 21 und bietet neben den Schulzimmern weder Gruppenräume noch Lernlandschaften, die jedoch aus pädagogischer Sicht dringend notwendig sind.

Baulicher Zustand Kindergarten Dohlenzelg

Der Kindergarten Dohlenzelg ist energetisch und baulich in einem schlechten Zustand, eine Erneuerung ist dringend notwendig. Die Dämmung der Gebäudehüllen und die Betonkonstruktionen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen, ebenso die Dämmung des Bodens, wo eine Isolation gegen aufsteigende Feuchtigkeit fehlt. Die Fenster sind alt und erfüllen ihre Funktion nur noch ungenügend.

Die Struktur des Kindergarten Dohlenzelg entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und ist bei grösseren Klassen problematisch. Die Räume sind zu klein und notwendige Gruppenräume sowie Arbeits- und Aufenthaltsräume für die Lehrpersonen fehlen komplett. Eine Sanierung des bestehenden Kindergartengebäudes macht somit keinen Sinn.

Die Schulraumplanung sieht vor, dass der Zyklus 1 (Kindergarten und 1. - 2. Klasse) räumlich zusammengezogen wird. Durch die Nutzung von gemeinsamen Einrichtungen entstehen Synergien und die Kosten für eine Integration des Kindergartens in die neue Schulanlage Dohlenzelg sind geringer als bei einem alleinstehenden Neubau oder einer Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Räumlichkeiten. Zudem können teure Kindergartenprovisorien vermieden werden.

Die Parzelle, auf welcher der Kindergarten heute steht, kann nach Bezug des Neubaus für andere Zwecke verwendet werden.

Neubau als optimale Lösung

Die Ideenstudie zur städtebaulichen Entwicklung der Schulanlagen Dohlenzelg-Chapf hat ergeben, dass mit einem Neubau für eine Primarschulanlage, mit integriertem Kindergarten und Doppelturnhalle, eine insgesamt optimale Lösung hinsichtlich Schulbetrieb, Schulorganisation, baulicher Umsetzung und freiraumgestalterischem Potential entsteht.

Die bestehenden Gebäude sollen erst nach Bezug des Neubaus abgebrochen werden. Der Schulbetrieb kann somit während der Bauphase in den bisherigen Räumen weitergeführt und auf ein teures Provisorium verzichtet werden.

Bisheriges Verfahren

Im Oktober 2018 genehmigte der Einwohnerrat einen Kredit für ein Planerwahlverfahren. Gleichzeitig wurde dem Bericht zur Schulraumplanung und der Projektidee von Ebinger Kuwatsch „Grosse Mitte“ als Grundlage für einen Neubau zugestimmt.

Aus dem Planerwahlverfahren ging das Team Liechti Graf Zumsteg Architekten ETH SIA BSA AG, Brugg mit Conzett Bronzini Partner, Chur und David Bosshard Landschaftsarchitekten, Bern als Sieger hervor

und wurde mit der Planung der neuen Schulanlage beauftragt.

Den entsprechenden Projektierungskredit hat der Einwohnerrat im Oktober 2020 einstimmig gutgeheissen und den Beschluss dem Referendum unterstellt. Die Stimmbevölkerung hat den Projektierungskredit im März 2021 mit einem JA-Anteil von rund 71 % bestätigt.

Inzwischen liegt das fertig ausgearbeitete Bauprojekt vor. Dem entsprechenden Verpflichtungskredit zur Realisierung der Schulanlage hat der Einwohnerrat am 18. Januar 2023 einstimmig zugestimmt. Aufgrund der Investitionssumme untersteht dieser Beschluss dem obligatorischen Referendum, weshalb der Verpflichtungskredit der Stimmbevölkerung zur definitiven Beschlussfassung unterbreitet wird.

Die direkten Anwohnerinnen und Anwohner, die Bevölkerung und die Medien wurden im August 2020 und im Januar 2021 im Rahmen von Informationsanlässen und Ausstellungen über das Projekt informiert. Den direkten Anwohnerinnen und Anwohner wurde das vorliegende Bauprojekt zudem am 1. März 2023 vorgestellt.

Neubauprojekt



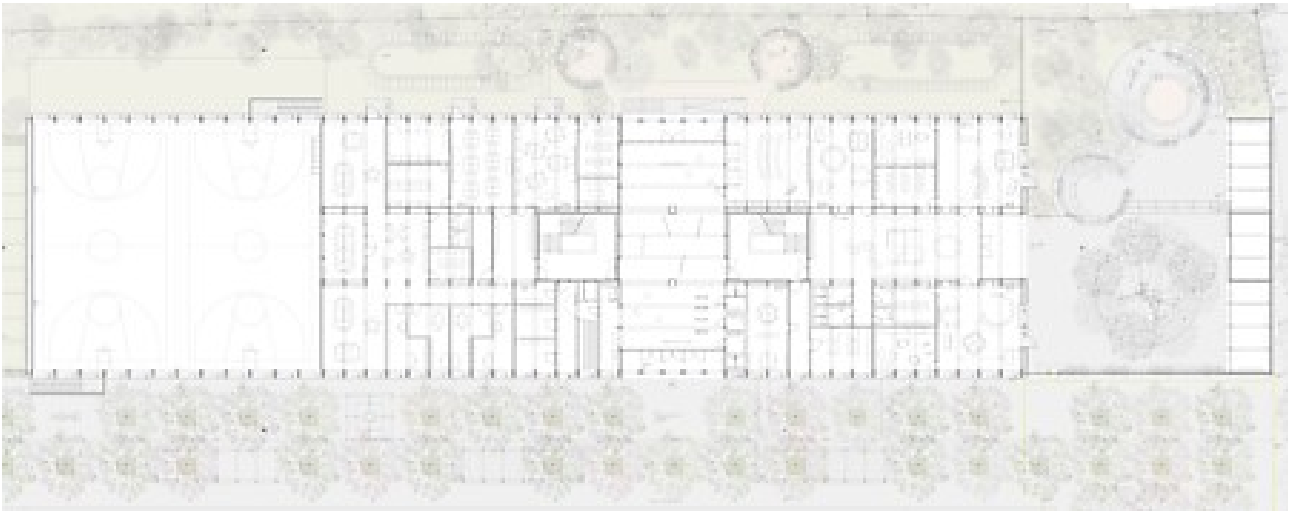
Aussenvisualisierung

Die detaillierte Beschreibung des Projektes findet sich im Bericht zum Bauprojekt von Liechti Graf Zumsteg:

[Bericht Bauprojekt Neubau Schulanlage Dohlenzelg.\[pdf, 20.9 MB\]](#)

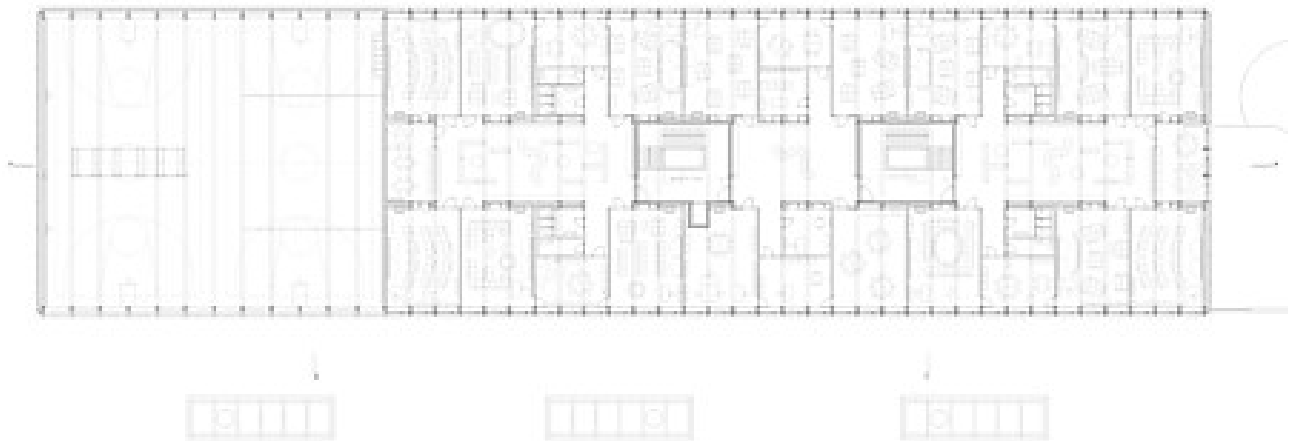
Wesentliche Informationen und Zusammenfassung

Das neue Schulgebäude besteht aus einem zweigeschossigen, länglichen Holzbau mit einer Dachkonstruktion mit markanten Oblichtbändern zur natürlichen Belichtung der Schulräume. Im Erdgeschoss sind neben dem Kindergarten und den Werkräumen ein Musikzimmer, der Bereich für Lehrpersonen sowie die Büros der Schulleitung untergebracht. Der zentrale Haupteingang erschliesst das grosszügige Foyer, welches mit bis zu 300 Personen sehr unterschiedlich genutzt werden kann.



Grundriss Erdgeschoss

Vom Foyer führen zwei Treppenhäuser ins Obergeschoss, welches mit den Unterrichts- und Gruppenräumen und den zentralen Erschliessungsräumen eine durchgängige, vielfältig bespielbare Lernlandschaft bietet. Im mittleren Bereich sind verschiedene Spezialräume für Logopädie, Deutsch als Zweitsprache und ein Fremdsprachenzimmer untergebracht, welche bei Bedarf in zusätzliche Unterrichtsräume umgenutzt werden könnten.



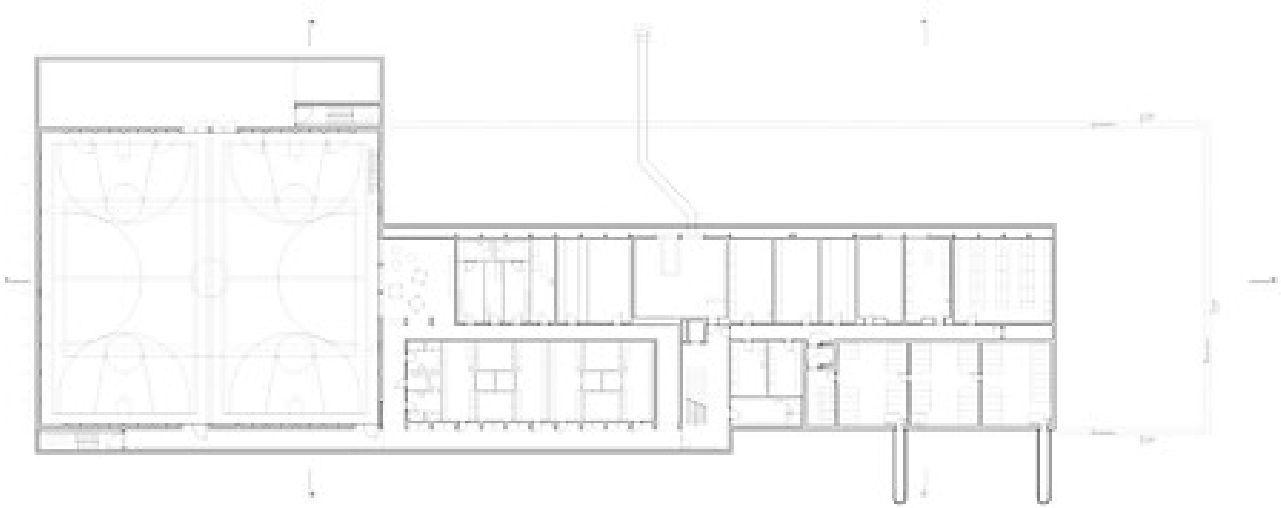
Grundriss Obergeschoss



Klassenzimmer

Die im Süden angeordnete Doppelturnhalle liegt quer zur Längsseite des Gebäudes und ist im Terrain versenkt. Die Spielflächen befinden sich auf Untergeschossniveau. Die beiden Hallen erhalten von Osten und Westen über Fenster auf Erdgeschossniveau natürliches Licht. Der Zugang zur Turnhalle erfolgt über einen separaten Eingang vom Pausenplatz her, was die Nutzung der Hallen ausserhalb des Schulbetriebs ideal organisiert und eine Verbindung zu den Aussensportanlagen schafft.

Der 52 m lange Korridor zwischen Treppenhaus und den Eingängen der Turnhallen kann als Sprintbahn für Übungs- oder Aufwärmzwecke genutzt werden. Hierfür ist in diesem Bereich der Boden nagelschuhgeeignet ausgebildet. Im Untergeschoss sind zudem die Garderoben für die Turnhallen, diverse Lager- und Technikräume sowie ein Schutzraum für 150 Personen geplant. Das Geschehen in der Turnhalle kann aus dem direkt angrenzenden Aufenthaltsraum mitverfolgt werden.



Grundriss Untergeschoss



Schnittperspektive



Fassade

Solaranlage

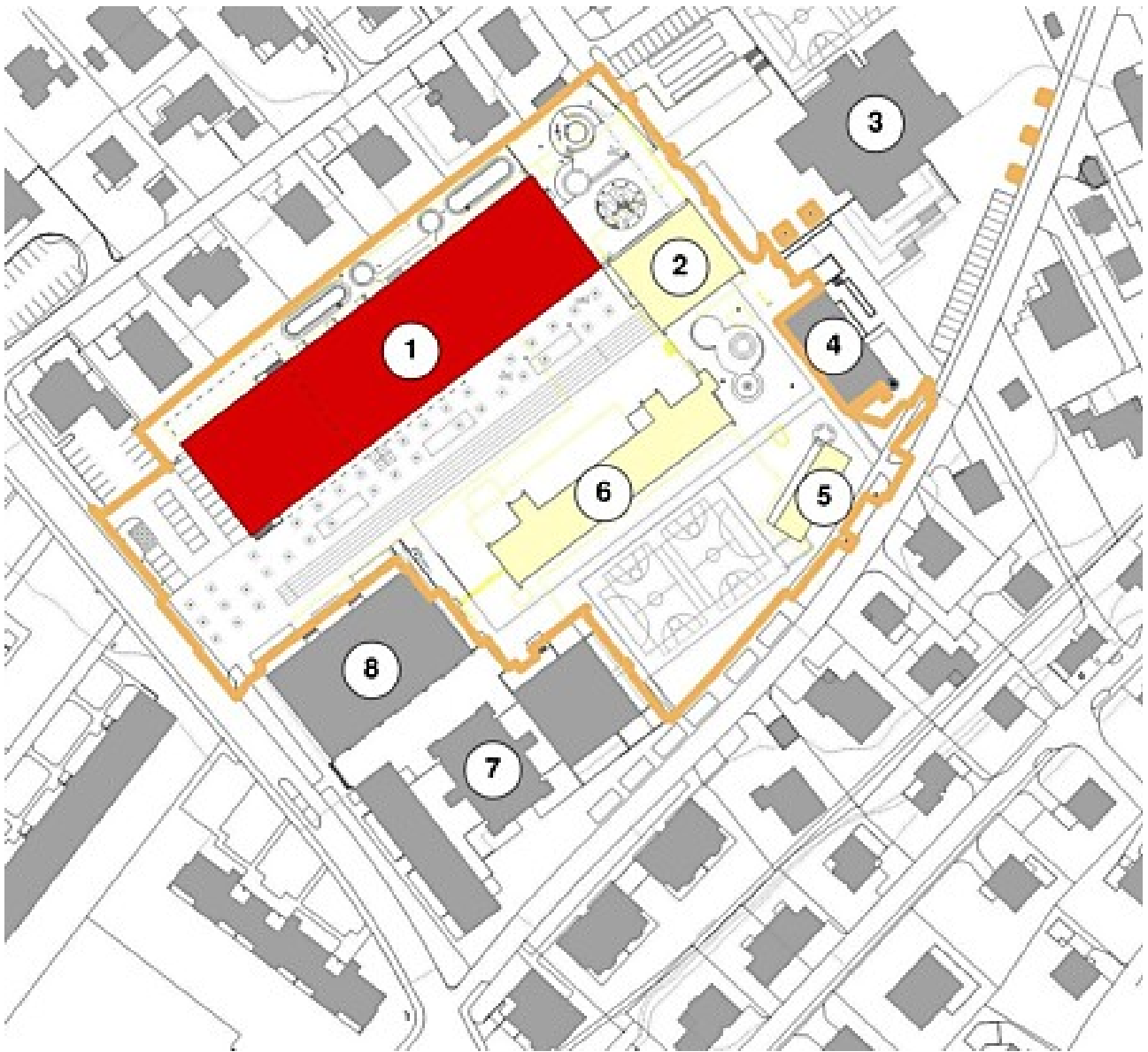
Mit der Revision des Energiegesetzes (EnG) hat der Bund eine Solarenergiepflicht für Neubauten ab 2023 eingeführt. Der Regierungsrat des Kantons Aargau hat die dazugehörigen Detailbestimmungen in der Energieverordnung geregelt. In dieser ist festgehalten, dass eine Solaranlage ab einer anrechenbaren Gebäudefläche von mehr als 300 m² obligatorisch ist.

Die Solaranlage (PV-Anlage) wird auf den Dachreitern der Schulanlage montiert. Die nutzbare Dachfläche wird damit möglichst ganzflächig bestückt. Eine Solaranlage an den Fassaden wurde geprüft. Auf Grund der ungenügenden Wirtschaftlichkeit einer solchen Anlage und der teilweisen Verschattung durch Bäume wurde diese Option verworfen.

Die Anlage wird über die Spezialfinanzierung des Elektrizitätswerkes Windisch finanziert und geht nach der Erstellung in dessen Eigentum über. Die Schule bezieht ihren gesamten Strom beim EW Windisch.

Umgebungsgestaltung

Im Rahmen der Umgebungsgestaltung werden alle Plätze, Wege, Grün-, Aufenthalts- und Spielflächen innerhalb des Projektperimeters erstellt.



- 1 Neubau Primarschulhaus
- 2 Turnhalle bestehend
- 3 Bezirksschule
- 4 Bibliothek
- 5 Pavillon bestehend
- 6 Primarschule bestehend
- 7 Schulhaus Chapf
- 8 Turnhalle Chapf

Die Umgebungsgestaltung muss den hohen Anforderungen für den Sportunterricht genügen. Zudem sollen Spiel- und Aufenthaltsflächen von hoher Qualität entstehen. Insgesamt wird die Anzahl der Bäume auf dem Areal mehr als verdoppelt.



- 1 Allee der vereinigten Schulen
- 2 Spielwiese
- 3 Allwetterplatz
- 4 Freiluftlabor
- 5 Spielplatz Kindergarten
- 6 Spielplatz Primarschule
- 7 Schulgarten

Die grosse Rasenfläche dient der Schule als vielseitige Sport-, Spiel- und (Pausen-)Aufenthaltsfläche und ermöglicht weiterhin die Durchführung grosser Anlässe (Jugendfest, Sporttage, etc.). Die kompakte grosse Rasenfläche wird künstlich bewässert.

In Zusammenarbeit mit der Schule wird ein Bereich von ca. 800 m² in einem partizipativen Prozess als Pausenspielplatz gestaltet. In diesen Prozess sollen u.a. Schülerinnen und Schüler der Primarstufe miteinbezogen werden. Es soll so ein Spiel- und Pausenplatz für die Primarstufe entstehen, der auf die Bedürfnisse der Schülerinnen und Schüler ausgerichtet ist.

Nachhaltigkeit

Der Neubau erfüllt die Anforderungen an den SIA-Effizienzpfad Energie mit den Bereichen «Erstellung», «Betrieb» und «Mobilität» und entspricht somit den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft.

SIA-Effizienzpfad Energie

Der SIA-Effizienzpfad Energie zeichnet sich durch eine gesamtenergetische Betrachtung aus: Neben der Betriebsenergie werden auch die graue Energie und die standortabhängige Mobilität einbezogen. Als entscheidende Neuerung wurden auch Zielwerte für die Treibhausgasemissionen festgelegt.

Für den Rückbau und das Aushubkonzept wurden möglichst umweltgerechte Lösungen gesucht. Zur Vermeidung unnötiger Transporte sind in kurzer Distanz zur künftigen Baustelle Deponieplätze für Humus resp. Aushubmaterial reserviert worden.

Beim Bau kommt, soweit sinnvoll und möglich, lokales oder regionales Holz zur Anwendung. Dies ist ökologisch und fördert die lokale Wertschöpfung. Das ganze Haus wird mit einer Weisstannenschalung aus dem lokalen Forstrevier und die restliche Tragstruktur mit Alpenholz realisiert. Die Menge des zu verbauenden einheimischen Holzes kann innerhalb des jährlichen Erntebudgets geschlagen werden, sodass eine nachhaltige Nutzung des lokalen Waldes gewährleistet bleibt.

Kosten

Von den ermittelten Gesamtanlagekosten gemäss Kostenvoranschlag sind die bereits genehmigten Planungskredite abzuziehen. Für den Bau ist somit ein Verpflichtungskredit von CHF 35.68 Mio. zu genehmigen.

Beschreibung	Kosten in CHF
Anlagekosten inkl. MwSt.	37'829'000
Rundungsbetrag	21'000
Solaranlage	280'000
Planungskredit Initialisierungskredit (vom Einwohnerrat genehmigt)	-150'000
Planungskredit (vom Volk genehmigt)	-2'300'000
Baukredit (für die Volksabstimmung)	35'680'000

Die Kostengenauigkeit des Kostenvoranschlages beträgt +/- 10%. Als Kostenstand gilt der Schweizerische Baupreisindex für Hochbauten, Region Nordwestschweiz vom April 2022 von 112.7 Punkten (Basis 2020 = 100 Punkte).

Im Zuge der Projektierung wurden im Projektleitungsteam und im Projektausschuss laufend mögliche Kostensparpotentiale identifiziert und bewertet. Die weiteren Beteiligten (Echogruppe, Gemeinderat, Finanz- und Geschäftsprüfungskommission, Einwohnerrat) kamen zum Schluss, dass das vorliegende Bauprojekt bezüglich Investitionskosten und Lebenszyklus-Kosten optimiert ist.

Kosten- und Teuerungsentwicklung

Trotz der aufgelaufenen Bauteuerung von 12% in den letzten zwei Jahren ist es gelungen, die veranschlagten Baukosten gegenüber dem vom Einwohnerrat am 21. Oktober 2020 beschlossenen, teuerungsbereinigten Gesamtkostendach um CHF 0.55 Mio. zu senken und zusätzlich eine Projektreserve im Umfang von CHF 1.4 Mio. zu öffnen.

Die Detailzahlen zur Kosten- und Teuerungsentwicklung sowie die Folgekosten des Neubaus können den Kapiteln 4.6 und 4.7 der [Einwohnerratsbotschaft](#) entnommen werden.

Finanzierung

Von den im Investitionsplan eingestellten Investitionen 2023 – 2032 von rund 60 Mio. ist der Neubau Schulanlage Dohlenzelg mit CHF 35.68 Mio. (59 %) die mit Abstand grösste Investition. Die sehr positiven Ergebnisse der letzten Jahre haben eine gute Basis für die anstehende Grossinvestition geschaffen. Per Ende 2022 weist die Gemeinde Windisch ein Nettovermögen von CHF 1'028.00 pro Einwohner sowie kumulierte Bilanzüberschüsse aus den Vorjahren von CHF 44.6 Millionen aus.

Die steigenden Zinskosten, der starke Anstieg der gebundenen Kosten, die deutlich erhöhten Strom- und Heizkosten sowie die Mehrkosten im Baubereich machen sich in der Finanzplanung bemerkbar. Die Finanzierung der anstehenden Gesamtinvestitionen stellt für die Gemeinde eine Herausforderung dar.

Mit diesem hohen Investitionsvolumen ist ein Anstieg der Nettoschuld unumgänglich. Das Ziel, die Finanzierung der Schulanlage Dohlenzelg ohne Steuerfusserhöhung zu realisieren, ist möglich. Es bedingt jedoch, dass in den nächsten Jahren bewusst mit den Finanzen umgegangen wird. Der Gemeinderat hat dazu folgende Leitplanken und die Kennzahlen für die nächsten Jahre in seiner Finanzstrategie definiert:

- Wir richten unsere Ausgaben nach den finanziellen Möglichkeiten.
 - Wir realisieren die notwendigen Investitionen und lassen deshalb eine Verschuldung zu, die langfristig tragbar ist.
 - Wir tätigen Desinvestitionen zur Reduktion der Verschuldung.
 - Wir lassen zusätzliche und neue Aufgaben zu, wenn die Finanzierung sichergestellt ist.
 - Wir zeigen mittels einer realistischen Aufgaben- und Finanzplanung den langfristigen Finanzbedarf auf. Die notwendigen Massnahmen zur Einhaltung der Finanzstrategie werden darin abgebildet.
 - Wir setzen uns für eine Weiterentwicklung des Finanz- und Lastenausgleichs ein.
 - Wir streben faire Kostenteiler bei Zentrumsaufgaben und gemeindeübergreifenden Projekten an.
-
- Wir führen eine Aufgaben- und Leistungsüberprüfung ab 2023 durch.

Die Kennzahlen zur Sicherstellung und Messung der Zielerreichung richten sich vor allem auf die Zeitspanne nach der Grossinvestition Schulanlage Dohlenzelg bis zur nächsten Grossinvestition (voraussichtlich Schulanlage Rüteneben ab 2033/2034) aus.

Kennzahl	Zielwert
Nettoschuld pro Einwohner	+/- CHF 3'000
Selbstfinanzierungsgrad	Kumuliert ab 2027 über 100 %
Kumulierte Bilanzüberschüsse	>= CHF 30'000'000

Aufgrund der Investitionsausgaben wird die Nettoschuld pro Einwohner in den nächsten Jahren gemäss aktueller Finanzplanung auf rund CHF 4'400 ansteigen. Anschliessend kann die Verschuldung wieder reduziert werden.

Termine

Der Baustart der neuen Schulanlage soll anfangs 2024 erfolgen. Der Bezug ist auf Beginn des Schuljahres 2026/2027 geplant. Der Rückbau des alten Schulhauses und der alten Turnhalle sowie die Neugestaltung der Umgebung sollen bis Sommer 2027 abgeschlossen sein.

Übersicht Terminplanung

Freigabe Baukredit	Volksabstimmung 14. Mai 2023
Baueingabe	August 2023
Baubeginn	April 2024
Bezug Neubau	Schuljahr 2026/2027
Rückbauten und Fertigstellung Umgebung	Sommer 2027

Projektwürdigungen

Würdigung der Schule

«Das neue, zweckmässig eingerichtete Schulhaus gewährleistet einen effizienten Schulbetrieb und garantiert eine pädagogische Umsetzung des Lehrplanes 21. Zudem bieten die konzipierten Räume und Ausstattungen eine wichtige Rahmenbedingung für das Lernen und Arbeiten in der Schule - einem Lebensort, an dem Schülerinnen, Schüler und Lehrkräfte viel Zeit verbringen. Mit der Integration des Doppelkindergartens Dohlenzelg und des Natur- und Bewegungskindergartens (Kiga Chalchmoos) rücken der Zyklus 1 (1. Kindergarten – 2. Primarklasse) und der Zyklus 2 (3. – 6. Primarklasse) näher zusammen.

Neben den zwölf Klassenzimmern und sechs Gruppenräumen garantieren die zusätzlich geplanten Räume (Fremdsprachenzimmer, Multifunktionszimmer, Mehrzweckraum und Musikraum) eine grösstmögliche Reaktion auf die Entwicklung der Schülerzahlen der Gemeinde Windisch.

Die Schule Windisch soll zudem dank attraktiven Arbeitsbedingungen und -ort qualifizierte und kreative Arbeitskräfte anziehen und binden. Der Neubau Dohlenzelg bietet diese Voraussetzung.

Die Lehrpersonen und Schulleitungen der Schule Windisch wurden situations- und inhaltsbezogen in allen Phasen des Planungsprozesses miteinbezogen und stehen überzeugt hinter dem Gesamtprojekt.»

Würdigung des Gemeinderates

«Das erarbeitete Bauprojekt, das die Grundlage für einen entsprechenden Verpflichtungskredit zur Realisierung bildet, ist der wichtigste Meilenstein in der Geschichte der Schule und der Gemeinde in den letzten Jahren.

Der Gemeinderat beurteilt das Projekt als ausgewogen und nachhaltig. Die wesentlichen Bedürfnisse der Schule und der Gemeinde werden abgedeckt.

Auch wenn die derzeitigen Herausforderungen an Unsicherheit und Komplexität zugenommen haben, so ist der Gemeinderat überzeugt, dass dieses Projekt im Rahmen der Möglichkeiten der Gemeinde und gemeinsam mit allen Beteiligten zielgerichtet realisiert werden kann. Die kommenden Generationen erhalten eine

qualitätsvolle, langlebige, funktionale und zukunftsorientierte neue Schulanlage und das Quartier, die Vereine und die Gemeinde einen neuen identitätsstiftenden wertvollen Aufenthalts- und Begegnungsort.»

Fragen

Haben Sie Fragen? Sie haben die Möglichkeit, bei der Abteilung [Planung und Bau](#) weitere Informationen einzuholen.

Projektunterlagen

- [Baustelleninformationen März 2024 \[pdf, 1.0 MB\]](#)
- [Abstimmungsbroschüre Projektierung Neubau Schulanlage Dohlenzelg.\[pdf, 968 KB\]](#)
- [Botschaft Verpflichtungskredit Neubau Schulanlage Dohlenzelg.\[pdf, 1.4 MB\]](#)
- [Bericht Bauprojekt Neubau Schulanlage Dohlenzelg.\[pdf, 20.9 MB\]](#)
- [Bericht der Jury zum Planerwahlverfahren vom 22. Juni 2020 \(1 von 2\).\[pdf, 7.0 MB\]](#)
- [Bericht der Jury zum Planerwahlverfahren vom 22. Juni 2020 \(2 von 2\).\[pdf, 45.1 MB\]](#)