



# Gemeinde Obersiggenthal

Gemeinderat

Nussbaumen, 6. November 2014 / MLN

## Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

GK 2014 / 50

### Ersatzneubau Schulanlage Kirchdorf. Wettbewerbs- und Projektierungskredit von CHF 400'000

#### Das Wichtigste in Kürze

Im Dezember 2013 hat der Einwohnerrat den metron-Schlussbericht „Schulraumplanung Obersiggenthal“ zur Kenntnis genommen und für die Aufgleisung des Wettbewerbsverfahrens einen Kredit in Höhe von CHF 10'000 genehmigt.

In Kirchdorf soll ein Ersatzneubau für 2 Kindergarten- und 2 Primarschulabteilungen (wie heute), mit Option für eine weitere Schulabteilung, erstellt werden. Der Kindergarten Kirchdorf ist – gemäss der Obersiggenthaler Strategie, dass die Kindergärten in den Quartieren geführt werden – gesetzt. Für den Erhalt der Primarschule sprechen hauptsächlich standortpolitische Argumente: Kirchdorf soll auch zukünftig für junge Familien attraktiv sein. Der Gemeinderat gewichtet in diesem Fall die standortpolitischen Argumente höher als die finanzpolitischen.

Das Raumprogramm des neuen Schulhauses umfasst nur das aus Sicht der Schule absolut Notwendige; die Aussenanlagen sollen in etwa den heutigen Grössen und Nutzungen entsprechen.

Der Projektwettbewerb wird gemäss Submissionsdekret nach einem anonymen einstufigen Verfahren auf Einladung nach SIA-Ordnung 142 durchgeführt. Alle Angaben dazu finden sich im beiliegenden „Programm Projektwettbewerb“. Die Kosten für den Wettbewerbs- und Projektierungskredit belaufen sich auf CHF 400'000.

Geplant ist, dass dem Einwohnerrat im Dezember 2015 der Baukredit unterbreitet werden soll und dass die neue Schulanlage auf das Schuljahr 2018/19 hin bezogen werden kann.

## **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, folgenden Beschluss zu fassen:

**Für den Wettbewerbs- und Projektierungskredit des Ersatzneubaus der Schulanlage Kirchdorf wird ein Kredit in der Höhe von CHF 400'000 genehmigt.**

Sehr geehrter Herr Präsident,  
sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen zur Genehmigung einen Wettbewerbs- und Projektierungskredit für den Ersatzneubau der Schulanlage Kirchdorf.

## **1 Ausgangslage**

An der Sitzung vom 12. Dezember 2013 hat der Einwohnerrat den Schlussbericht der Schulraumplanung Obersiggenthal zur Kenntnis genommen. Gemäss diesem Bericht soll in Kirchdorf ein Ersatzneubau für die beiden heute bestehenden Schulgebäude für die Primarschule und den Kindergarten erstellt werden. Der zukünftige Standort Kirchdorf soll (wie der bisherige) auf 2 Kindergarten- sowie 2 Primarschulabteilungen, mit Option für eine weitere Schulabteilung, ausgelegt werden.

Obersiggenthal benötigt auf jeden Fall zusätzlichen Schulraum. Kirchdorf hat deshalb erste Priorität, weil hier dringender Handlungsbedarf besteht, da die Schulanlagen den heutigen Bedürfnissen in fast allen Punkten nicht genügen. Eine 2011 in Auftrag gegebene Bauzustandsanalyse zeigt auf, dass eine Sanierung der bestehenden Gebäude von Schule und Kindergarten unwirtschaftlich ist, da die Gebäudestrukturen und Zimmergrössen nicht den heutigen Anforderungen entsprechen. Für den Kindergarten erwähnt der Schlussbericht, dass dieser zu klein ist und dass Gruppenräume, ein Material- und Lagerraum sowie eine Küche fehlen.

### **1.1 Kindergarten**

Der Kindergarten Kirchdorf ist – gemäss der Obersiggenthaler Strategie, dass die Kindergärten dezentral, in den Quartieren, geführt werden – gesetzt. Folglich muss in Kirchdorf auf jeden Fall ein Neubau erstellt werden.

Der metron-Bericht kam zum Schluss, dass Obersiggenthal langfristig 8 bis 9 Kindergartenabteilungen haben wird. Dass der Standort Kirchdorf für mindestens eine Kindergartenabteilung richtig ist, ergibt sich aus der Zahl der Kirchdorfer Kinder. Sollte der heutige Kindergarten in Kirchdorf geschlossen werden, müsste irgendwo sonst in der Gemeinde ein Neubau erstellt werden, was sicher nicht sinnvoll wäre und der oben erwähnten Strategie widersprechen würde.

Aufgrund der neusten Kinderzahlen ist es wahrscheinlicher, dass auch zukünftig Raum für zwei Kindergartenabteilungen benötigt wird (ergibt, wie bis anhin, 9 Abteilungen in der Gemeinde). Der metron-Bericht aus dem Jahr 2013 (Anhang, Seite 5) prognostizierte für die Jahre ab 2017/18 vorübergehend nur 8 Kindergartenabteilungen für 88 Kinder. Es scheint, dass diese Annahme – 88 Kinder pro Jahr gemäss „Szenario Mittel“ – zu pessimistisch war. Die neusten Zahlen der Einwohnerkontrolle deuten darauf hin, dass Obersiggenthal wieder leicht mehr Kinder hat und dass folglich ständig 9 Kindergartenabteilungen geführt werden müssen: Im 1. Kindergartenjahr sind es im Schuljahr 2017/18 106 Kinder (davon 13 in Kirchdorf), im 2018/19 100 Kinder (davon 9 in Kirchdorf). Die Zahlen der Einwohnerkontrolle in der Übersicht:

**Anzahl Kinder in der Gemeinde Obersiggenthal:**

<b>1. KIGA-Jahr im Schuljahr</b>	<b>Anzahl Kirchdorf</b>	<b>Anzahl restliche Gemeinde</b>	<b>Total</b>
2018/19	9	91	100
2017/18	13	93	106
2016/17	10	86	96
2015/16	13	85	98
2014/15	19	72	91
2013/14	15	67	82
2012/13	17	57	74
2011/12	19	60	79
2010/11	22	72	94
2009/10	16	70	86
2008/09	26	58	84

Daraus ergibt sich, dass ein Doppelkindergarten für die Gemeinde nötig ist, dass dieser aber nicht allein für die Kirchdorfer Kinder gebraucht wird. Folglich wird auch in Zukunft – wie heute schon – eine kleinere oder grössere Anpassung des Einzugsgebiets notwendig.

**1.2 Primarschule**

Für den Erhalt der Primarschulanlage spricht hauptsächlich das Standortargument, wonach der Ortsteil Kirchdorf für Familien weiterhin attraktiv sein soll. Demgegenüber steht die finanzielle Situation der Gemeinde, die sich allerdings schon vor einem Jahr, als der Einwohnerrat die Schulraumplanung zur Kenntnis nahm, gleich präsentiert hat. Für Obersiggenthal stehen mittel- und langfristig dermassen hohe Investitionen an – Goldiland, Strassenprojekte, Primarschulhaus im Zentrum, Bedarf Gemeindeverwaltung, Bachmattareal, Hallen- und Gartenbad, Technisches Zentrum –, dass jedes einzelne Projekt sehr genau auf seine Notwendigkeit hin geprüft werden muss. Mit seinem Ja zum vorliegenden Kreditantrag gewichtet der Einwohnerrat, wie es der Gemeinderat ebenfalls tut, die standortpolitischen Argumente in diesem Fall höher als die finanzpolitischen. Aus rein finanziellen und schulorganisatorischen Gründen oder von der Schulwegstrecke her liesse sich eine Schliessung des Schulstandorts Kirchdorf für die Primarschule, nicht aber für den Kindergarten, durchaus rechtfertigen.

Zusammen mit der Unterbreitung des Schlussberichts im Dezember 2013 hat der Gemeinderat dem Einwohnerrat einen Kredit in Höhe von CHF 10'000 für die Vorarbeiten zur Aufgleisung des Wettbewerbsverfahrens für die neue Schulanlage in Kirchdorf beantragt; diesem hat der Einwohnerrat zugestimmt. Diese Vorarbeiten wurden in der Zwischenzeit von der vom Gemeinderat eingesetzten Arbeitsgruppe unter dem Präsidium von Stefan Semela, Einwohnerratspräsident, erledigt. Den Auftrag für die externe Begleitung der Arbeitsgruppe hat der Gemeinderat an die Flecto Raumentwicklung, Baden, erteilt.

Aktenauflage	Nr. 1	Papier „Schulraumbedarf ab Schuljahr 2014/15“. Bericht von Schulpflege und Schulleitung vom 13. März 2012 mit Anhang Schulbaunormen Aargau und Zürich
	Nr. 2	Einwohnerratsvorlage GK 2013/34 „Schulraumplanung Obersiggenthal – Schlussbericht; Kredit Wettbewerbsvorbereitung Schulanlage Kirchdorf
	Nr. 3	Schulraumplanung Obersiggenthal – Schlussbericht vom 5. Nov. 2013 (metron)
	Nr. 4	Anhang zum Schlussbericht Schulraumplanung Obersiggenthal vom 4. Nov. 2013 (metron)

## **2 Projektbeschreibung Wettbewerb**

Dem Einwohnerrat wird mit diesem Antrag sowohl der Wettbewerbs- als auch der Projektierungskredit unterbreitet. Dieses Vorgehen kann gewählt werden, weil aufgrund der ausführlichen Abklärungen ein präzises Raumprogramm und eine verlässliche Baukostenschätzung vorliegen.

### **2.1 Projektperimeter**

Der Ersatzbau ist so auf dem heutigen Areal für Kindergarten und Schule anzupassen, dass ortsbaulich und betrieblich eine gute Gesamtlösung resultiert. Während der Bauzeit muss der heutige Kindergarten am Riedweg in Betrieb bleiben, sodass dieser Teil für den Neubau nicht in Betracht kommt.

Der Gemeinderat kann sich gut vorstellen, dass für das künftige Schulhaus nicht das ganze Areal benötigt wird, so dass ein Teil des verbleibenden Areals, nach einer NVO-Teilrevision, für Wohnnutzung in Betracht gezogen werden könnte.

### **2.2 Raumprogramm und Aussenanlagen des Ersatzneubaus**

Der Ersatzneubau soll, entsprechend den Empfehlungen des metron-Berichts, Raum für 2 Schulabteilungen und 2 Kindergartenabteilungen, mit Option auf Erweiterung um eine Schuleinheit (entspricht einem Schulzimmer und einem Gruppenraum), umfassen. Mit dem dafür notwendigen Raumprogramm haben sich die Schule, die vom Gemeinderat eingesetzte Arbeitsgruppe sowie der Gemeinderat selbst sehr intensiv beschäftigt. Das jetzt festzulegende Raumprogramm ist die definitive Ausgangslage für den Wettbewerb und es muss in diesem ersten Schritt genau festgelegt werden, weil es sich nachher nicht mehr oder nur noch mit viel Aufwand anpassen lässt. Sehr wichtig ist es zudem, weil sich daraus direkt und zu einem sehr grossen Teil die Baukosten ergeben: Substantielle Einsparungen lassen sich nur erzielen, wenn beim Raumprogramm Reduktionen möglich sind (mit dem Ausbaustandard ist dem gegenüber sehr wenig einzusparen).

Das nun vorliegende Raumprogramm umfasst aus Sicht von Schule, Arbeitsgruppe und Gemeinderat nur noch das absolut Nötige. So wird die Schule beispielsweise auf einen Raum für eine Bibliothek oder für Sammlungen verzichten müssen und wird weniger Gemeinschafts- und Lagerraum erhalten als erwünscht oder ursprünglich gedacht. Damit wurde die Bruttogeschossfläche (ohne Erschliessungsflächen) aus dem metron-Bericht von 840 m<sup>2</sup> massiv auf 597 m<sup>2</sup> reduziert, was geschätzte Grobkosten von CHF 3.2 bis 5.3 Mio. ergibt (anstatt CHF 4.4 bis 7.3 Mio.; +/- 25 %).

Ausserschulische Ansprüche konnten leider, und dies ebenfalls aus finanziellen Gründen, nicht erfüllt werden. Sowohl aus dem Ortsteil Kirchdorf als auch von verschiedenen Anspruchsgruppen (Vereine, Jugendarbeit etc.) gäbe es eine Vielzahl an Wünschen für zusätzliche Räume. So musste der Gemeinderat zum Beispiel der Vereinigung Kirchdorf, die den Bedarf an diversen Nutzungs- und Lagerräumen für den Dorfteil angemeldet hat, leider eine Absage erteilen – natürlich hauptsächlich aus finanziellen Gründen.

Diese Absage bedeutet aus Sicht des Gemeinderates aber nicht, dass das neue Schulhaus und seine Umgebung nicht zumindest teilweise für ausserschulische Anlässe genutzt werden kann. Ob dies möglich ist, denn es werden ausschliesslich schulische Räume sein, muss dannzumal der Betreiber – die Schule – entscheiden. Aus Sicht des Gemeinderates wäre ein „offenes Schulhaus“ sehr erwünscht.

Diese „Offenheit“ stellt sich der Gemeinderat auch für den Aussenraum der Schulanlage vor: Der Pausenplatz soll auch in Zukunft ein Spielplatz für die Kirchdorfer Kinder sein und auf dem Schulhausplatz sollen öffentliche Anlässe stattfinden können. Die heutigen Aussenanlagen sollen in etwa der heutigen Grösse und den heutigen Nutzungen entsprechen. Konkret heisst dies, dass der gedeckte Bereich beim Schulhaus auch zukünftig etwa gleich gross sein soll wie heute und dass es auch wieder einen Spielplatz für kleinere Kinder – wie beim heutigen Kindergarten – und einen Spiel- und Fussballplatz für grössere Kinder – wie beim heutigen Schulhaus – geben soll.

Das definitive Raumprogramm stellt sich nun wie folgt dar:

#### Kindergarten / Schulhaus

Raum	Entscheid GR / m2
Unterrichtsraum 1	70
Unterrichtsraum 2	70
Kindergarten 1	88
Kindergarten 2	88
Multifunktionsraum/ Randstunden	35 inkl. kleiner Küche
Gruppenraum 1	18
Gruppenraum 2	18
Gruppenraum 3	18
Gruppenraum 4	18
Garderobe KG 1	18
Garderobe KG 2	18
Bibliothek	-
Küche	-
Sitzung	12
Lehrer Arbeitsraum + Aufent- halt (inkl. LZ Kleinküche, Sammlung integrieren)	35
Schulische Heilpädagogik/DaZ/Schulsozialarbeit	25
Materiallager	35
Materiallager	-
Sammlung	-
Zentrallager Hausdienst	12
Werkstatt Hauswart	-
Archiv	9
WC	8
WC	8
WC/Du Lehrer	-
WC/Du Lehrerinnen / Behinder- tengerecht	6

#### Aussenanlagen

Hartbereich	500
Hartbereich gedeckt	100
Sportbereich Rasen	1200
Spielbereich Kindergarten	200
Aussen-Geräteraum	12
Parkplatz Lehrer/Besucher	4
Veloabstellplatz	20

- 13. März 2012 mit Anhang Schulbaunormen Aargau und Zürich
- Nr. 5 PA Entscheid Gemeinderat vom 4.8.2014
- Nr. 6 Antrag der Schulpflege vom 24. Sept. 2014 „Überarbeitung des Raumprogramms Ersatzneubau Schulhaus Kirchdorf“
- Nr. 7 PA Entscheid Gemeinderat vom 29. Sept. 2014 / Wiedererwägungsantrag
- Nr. 8 Schreiben der Vereinigung Kirchdorf vom 15.10.2013 (Bedürfnis nach nutzbaren Räumen für die Öffentlichkeit in der zukünftigen Schulanlage Kirchdorf)
- Nr. 9 PA Entscheid Gemeinderat vom 30. Juni 2014 (Raumprogramm / Stellungnahme zu Handen AG Ersatzneubau Schulanlage Kirchdorf)
- Nr. 10 Richtlinien für den Bau von Kindergärten der Schweiz. Konferenz der Bauberater/-innen (2006)
- Nr. 11 Übersicht „Flächenvergleiche der Kindergärten“ in der Gemeinde Obersiggenthal

### 2.3 Bauweise für den Ersatzneubau

Die neue Schulanlage soll eine moderne, den heutigen pädagogischen Erfordernissen entsprechende Anlage werden, die in das Areal und seine Umgebung gut eingepasst ist. Sie soll den Standort Kirchdorf langfristig sichern und wird folglich keine temporäre Übergangslösung sein.

In diesem Zusammenhang wurde auch ein Modulbau geprüft. Diese Bauweise ist aber nur geeignet für temporäre Bauten, die sich auch „zügeln“ lassen, und kommt deshalb nicht in Frage. Es lässt sich nicht rechtfertigen, einerseits ein Schulhaus vor allem aus standortpolitischen Gründen zu ersetzen und dieses andererseits nur als „Provisorium“ für etwa 20 Jahre zu bauen.

Noch keine Entscheidung ist getroffen, ob es ein Holzelement- oder Massivbau sein soll. Für den Elementbau spricht die Tatsache, dass die Bauzeit kürzer ist und dass damit die Verlegung des Unterrichts in ein anderes Schulhaus oder ein Provisorium, das wohl zugemietet werden müsste, kürzer und folglich kostengünstiger ist.

Zwei für den Gemeinderat sehr wichtige Vorgaben sind eine möglichst günstige Bauweise sowie eine optimale Anordnung der Räumlichkeiten. Dies sind im Hinblick auf die Bau- und Betriebskosten zwei sehr bedeutende Wettbewerbskriterien. Von daher verlangt der Gemeinderat, dass neben erfahrenen Architekturbüros auch zwei bekannte Unternehmen, die Elementbauten für Schulen herstellen, im Verfahren zum Wettbewerb eingeladen werden.

### 2.4 Wettbewerbsverfahren

Der Projektwettbewerb wird nach einem anonymen einstufigen Verfahren auf Einladung nach SIA-Ordnung 142 durchgeführt. Das Verfahren ergibt sich aus dem Submissionsdekret des Kantons Aargau.

Die gesetzlichen Grundlagen des öffentlichen Beschaffungsrechts schreiben für Dienstleistungen ab CHF 350'000 eine öffentliche Ausschreibung nach Gatt/WTO vor; darunter ist ein Wettbewerb auf Einladung möglich. Dieser ist mit deutlich geringeren Kosten verbunden, weil die Präqualifikation wegfällt. Dieser Schwellenwert von CHF 350'000 bezieht sich auf die Dienstleistungen des Architekten nach SIA-102, 100 % Teilleistungen. Das Honorar für die Architekturleistungen beträgt zwischen 9 und 11 % und liegt damit deutlich unter dem Schwellenwert von CHF 350'000. Im Wettbewerbsprogramm sind das Verfahren und die Anforderungen im Detail beschrieben.

## 2.5 Wettbewerbskosten / Teilprojektierungskosten

Mit dem nun verabschiedeten Raumprogramm und geschätzten Grobkosten von CHF 3.2 bis 5.3 Mio. ergibt sich einen Wettbewerbs- und Projektierungskredit von gut CHF 400'000 (10 % von CHF 4.25 Mio.).

Für die Planungskosten wird mit einem Aufwand von 500 Std. pro Teilnehmer bei einem Mitteltarif SIA pro Teilnehmer von 160 CHF je Teilnehmer gerechnet. Die Gesamtpreissumme errechnet sich aus dem doppelten Aufwand:

Aufwand = 500 Std. à 160 CHF = CHF 80'000  
 Gesamtpreissumme = 2 x Aufwand = CHF 160'000

Der Wettbewerbskredit errechnet sich aus 2.5 x der Preissumme  
 2.5 x CHF 160'000 **CHF 400'000**

Dabei gliedern sich die Wettbewerbskosten folgendermassen auf:

Gesamtpreisgeld (2,5	CHF 160'000
Organisation	CHF 80'000
Entschädigung Preisgericht	CHF 20'000
Plangrundlagen, Modell	CHF 30'000
Voruntersuchung, Geologie	CHF 10'000
Druck Berichte, Ausstellung	CHF 10'000
Überarbeitung	CHF 50'000
Reserve	CHF 40'000
<b>Total</b>	<b>CHF 400'000</b>

Im Betrag von CHF 400'000 sind 30 Leistungsprozente des Architektenhonorars nach SIA-102 mit enthalten (Vorprojekt: 9 %; Bauprojekt: 21 %). Die Position Überarbeitung beinhaltet die Abgeltung des Überarbeitungsaufwands des Siegerprojekts, beispielsweise um Pläne 1 : 100 herzustellen, soweit diese noch nicht bestehen, konstruktive Details herauszuarbeiten und den Kostenvoranschlag mit Genauigkeit +/- 10 % fertig zu stellen, der die Grundlage für den Baukredit bildet.

## 3 Zeitplan

Genehmigung Wettbewerbskredit Einwohnerrat	Dezember 2014
Ergebnis Wettbewerb	September 2015
Genehmigung Baukredit Einwohnerrat	Dezember 2015
Volksabstimmung Baukredit	Februar 2016
Ausarbeitung Bauprojekt	2./3. Quartal 2016
Baubewilligungsverfahren	3./4. Quartal 2016
Ausführungsprojekt	1./2. Quartal 2017
Ausführung	2. Quartal 2017 – 2. Quartal 2018
Bezug	Beginn 3. Quartal 2018

## NAMENS DES GEMEINDERATES OBERSIGGENTHAL

Der Gemeindeammann: Der Gemeindeschreiber:

Dieter Martin

Anton Meier