

Zwischenstand Schulraumplanung Kreisschule Mutschellen (KSM) - Beantragung Projektierungskredit an den Gemeindeversammlungen der Verbandsgemeinden im Juni 2024

Strategie Leuchtturm



Strategie konkretisiert

In der ersten Phase der Schulraumplanung bildet eine ausgearbeitete Strategie die Grundlage. Diese Strategie trägt den Namen «Leuchtturm» und schafft einen hochwertigen und effizienten Schulraum. Sie bietet zeitnahe Lösungen für die Schulraumentwicklung in drei Bedürfnisfeldern:

- Quantität**
- Effizienz
 - Raumaufteilung/ Raumanordnung
 - Zusätzliche Quadratmeter (Platz)

- Qualität**
- Zentralität
 - Flexibilität/ Neutralität
 - Multifunktionalität

- Ertüchtigung**
- Sicherheit
 - Zeitgemässe Standards

Die Schülerzahlen steigen anhand der langjährigen Erhebungen fortlaufend und stetig an. Dieser stetige Anstieg bedarf einer Anhebung der Anzahl Abteilungen (Klassen). Die Strategie Leuchtturm überblickt einen langjährigen Zeithorizont, um den quantitativen Platzbedarf des Schulraums der Kreisschule Mutschellen langfristig sicherzustellen. Dadurch können die Anzahl Abteilungen von 29 auf 34 erhöht werden. Mit 34 Abteilungen können die steigenden Schülerzahlen abgedeckt werden.

Der für die 34 Abteilungen zusätzlich benötigte Raum lässt sich mittels Aufstockung des zentralen Gebäudes KSM 2 effizient abdecken. Um die Ausnützung der bestehenden Räumlichkeiten zu garantieren und die Effizienz der Schule zu steigern, sieht die Strategie Leuchtturm eine ideale Raumanordnung und neue Flächenverteilung vor. Dadurch können Synergien geschaffen und die Bestandsflächen der Gebäude optimal nutzbar gemacht werden. Die Auslastungssteigerung sowie zusätzlich geplante Flächen (m²) können den gesamthaften neuen Platzbedarf abdecken.

Strategisch gilt es, den neuen Flächenbedarf gesamtheitlich und sinnvoll anzuordnen. Hierzu bietet die neue schematische Flächenaufteilung bereits sinnvolle Lösungsansätze:

- Das Untergeschoss UG birgt Potenzial, welches sich vor allem in der KSM 3 in nutzbare Haupträume wandeln lässt.
- Das Erdgeschoss integriert die im Bestand vorhandenen Installationen für die Fachschaften (Natur und Technik, Wirtschaft-Arbeit-Haushalt, Musik, technisches und textiles sowie bildnerisches Gestalten) und fasst diese sinnvoll zusammen. Dies ist kosteneffizient und eine langfristige Lösung für die Integration der Fachräume.
- Das Obergeschoss UG birgt Potenzial, welches sich vor allem in der KSM 3 in nutzbare Haupträume wandeln lässt.

Die Strategie bringt auch in Zukunft alle Schülerinnen und Schüler in den Haupträumen unter, ohne provisorische Ausweichmöglichkeiten wie Pavillons kostspielig aufstellen zu müssen.

Dieses Geschäft wird an den Einwohnergemeindeversammlungen traktandiert:

| | |
|----------------------------|---------------|
| Berikon | 12. Juni 2024 |
| Oberwil-Lieli | 7. Juni 2024 |
| Rudolfstetten-Friedlisberg | 6. Juni 2024 |
| Widen | 20. Juni 2024 |



Grundsätzliches

Zusammenfassung

Der Schulraum der Kreisschule Mutschellen unterliegt den sich stetig entwickelnden Rahmenbedingungen: Steigende Schülerzahlen, erforderliche Sanierungen und Ertüchtigungen der Bausubstanz sowie Ansprüche der zeitgenössischen Pädagogik (Lehrplan 21) wirken fortwährend auf den Schulraum der Kreisschule Mutschellen ein. Hinzu kommen komplexe Rahmenbedingungen von drei Bestandesbauten und drei unterschiedlichen Schulstufen welche ein heterogenes und über die Jahre gewachsenes Konstrukt ergeben. Dieses kann die aktuellen Bedürfnisse nicht mehr erfüllen und beim Platzbedarf den steigenden Schülerzahlen nicht mehr standhalten.

Der Schulraum der Kreisschule Mutschellen erfordert eine gesamtheitliche, langfristige Planung. Ein neues Konzept, basierend auf der vorliegenden Strategie, garantiert das Zusammenspiel der Bestandsarchitektur mit den neu entstandenen Bedürfnissen und Anforderungen an den Schulunterricht. Die Strategie «Leuchtturm» schafft eine Schule, welche langfristig und ressourceneffizient für die Raumplanung der Region und den Standort Mutschellen steht.

Vorgeschichte

Die Kreisschule Mutschellen wurde in der heutigen Form in drei Etappen von 1972 bis 1994 erstellt. Das erste Schulhaus, die KSM 1 (Bezirksschulgebäude), wurde gemeinsam mit einer Zweifachschorthalle gebaut. 1983 erfolgte der Neubau der KSM 2 und die Vergrösserung der Zweifach zu einer Dreifachturnhalle. 1994 wurde das Gebäude KSM 3 erstellt. In den Jahren 2014 und 2015 wurden die KSM 1 sowie die Dreifachschorthalle komplett saniert (Kosten CHF 17.2 Mio).

Ausgangslage

Die im Jahre 2023 durch die Fachspezialisten Ernich+Berger ImmoConsult AG erarbeitete Zustandsanalyse der Gebäude KSM 2 und 3 hat neben energetischen Defiziten bei der Gebäudehülle und in den haustechnischen Anlagen vor allem auch im brandschutztechnischen Bereich sowie in der Statik (Erdbebensicherheit) Handlungsbedarf aufgezeigt. Daraus sind in den kommenden Jahren umfassende Sanierungsmassnahmen erforderlich. Die Sanierungsmassnahmen mit Gesamtkosten von rund CHF 7.5 Mio. und die Dringlichkeiten sind in der Zustandsanalyse 2023 festgehalten.

In einem Grundsatzbeschluss haben die Gemeinderäte der Verbandsgemeinden festgehalten, dass die Bauten der KSM 2 und 3 baldmöglichst gesamthaft saniert werden sollen. Dies in Abstimmung und basierend auf einer langfristigen und gesamtheitlichen Schulraumplanung, welche den Sanierungsbedarf berücksichtigt und die diesbezüglichen Synergien bestmöglich nutzt.

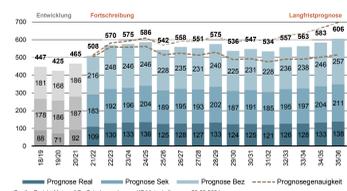
Die Schwerpunkte sind in der Planung wie folgt gesetzt:

- Ertüchtigung der Statik
- Instandsetzung der Gebäudehülle
- Brandschutz
- Umnutzung und Erweiterung der Räume gemäss der Strategie «Leuchtturm»
- Gebäudetechnik
- Umgebung

Rahmenbedingungen

Schülerzahlen

Die Prognose geht von einer weiteren Zunahme in den kommenden Schuljahren bis auf 586 Schülerinnen aus. Diese Zunahme ist zu einem grossen Teil auf die Verschiebung des Sichtsichtums bei der Einschulung in den Kindergarten in den Schuljahren 2013/14 bis 2016/17 zurückzuführen. Mit dem schrittweisen Ausscheiden aus der Sekundarstufe der Geburtenjahrgänge 2008/09 bis 2011/12 werden die SchülerInnenzahlen voraussichtlich wieder rückläufig sein und sich bei einer Gesamtzahl von etwas mehr als 530 SchülerInnen ependeln. Langfristig ist aufgrund der Geburtenprognose mit einem erneuten Anstieg zu rechnen.



Unter Berücksichtigung der Übertrittsquoten der einzelnen Gemeinden (Erfahrungswerte) ergeben sich als Summe über die drei Oberstufenjahrgänge langfristig ein Bedarf von 30-32 Abteilungen. Die weitere Planung wird auf einer Grundlage von 34 Abteilungen erstellt.

Warum Sanierung und kein Neubau?

Im Rahmen der Bestandaufnahme und der Schulraumplanung wurde auch ein möglicher Neubau gegenüber der nun traktandierten Sanierung der Gebäude KSM 2 und 3 geprüft und gegenübergestellt.

In der Summe folgender Faktoren wurde die Sanierung gegenüber einem Neubau favorisiert und wird nun vorgeschlagen:

- Kostenprognose Neubau (bei identischer Grösse annähernd doppelt so hoch)
- Abbruch und Neubau KSM 2 ändert an der Tatsache Sanierungsbedarf KSM 3 nichts
- Abschreibungsdauer Gebäude 35 Jahre (Baujahr KSM 2 1984 / KSM 3 1995)
- Abbruch KSM 3 infolge Gebäudealter fragwürdig (Nachhaltigkeit und noch nicht abgeschlossen)
- Mit erforderlicher Erdbebenerktüchtigung werden auch statische Anforderungen für eine mögliche Aufstockung KSM 2 erfüllt (Synergiepotential)
- Sanierung hat auf Grund kürzerer Bauzeit einen kleineren Einfluss und geringere Einschränkungen bei der Sicherstellung des Schulbetriebs (analog Sanierung KSM 1)
- Bestehende Verbindungsbauten im UG KSM 2 (Zwischenschutz) einschränkend
- Fussabdruck möglicher Neubau KSM 2 bleibt grösstenteils bestehen (auf Grund des Baus im Untergeschoss)
- Erreichbarkeit Fläche KSM 2 anspruchsvoll, da inmitten des Schulraums (aus diesem Grund ist die Bauzeit möglichst kurz zu halten)
- Zeitdauer für Neubau grösser als Sanierung

Im Rahmen der nun traktandierten Planung sind diese Varianten jedoch weiter zu verfeinern und es können diesbezüglich Anpassungen vorgenommen werden, sofern sich diese als wirtschaftlicher erweisen. Dies kann jedoch erst nach Abschluss der Projektierungsarbeiten mit der Einholung des Baukredits abschliessend beurteilt werden.

Projektierung

Verfahren – Planerwahlverfahren

Der Prozess der Schulraumplanung baut auf den erarbeiteten Grundlagen auf. Dieser muss fortgeführt und in den kommenden Prozess integriert werden. Dazu soll eine Baukommission eingesetzt werden, welche mit entsprechenden Kompetenzen ausgestattet ist und den ganzen Prozess vom Start des Verfahrens bis zum Bauabschluss über die nächsten Jahre begleiten soll (Dauer 5 Jahre, eventuell länger).

Das Planerwahlverfahren ist die optimale Vorgehensweise für den weiteren Prozess (erste Phase). Die Planungsleitung wird öffentlich ausgeschrieben und ermöglicht einer Vielzahl von Teilnehmenden an der zweistufigen Ausschreibung (selektives Verfahren und Präqualifikation) teilzunehmen. Nachwuchsteams als auch lokale Fachleute haben gleichmassigen Chancen und stehen im direkten Vergleich. In einer zweiten Phase wird das Vorprojekt+ ausgearbeitet. Dabei handelt es sich um ein erweitertes Vorprojekt (bewilligungsfähig) mit einem Kostenvorschlag. Nach Vorliegen des Vorprojekts+ werden die Stimmberechtigten in den Verbandsgemeinden (voraussichtlich, wenn der Prozess zeitverzugslos abläuft, gegen Ende 2025) über den Baukredit zu entscheiden haben. In der anschliessenden dritten Phase werden, sofern der Baukredit gesprochen wird, die Bauarbeiten ausgeführt. Das Projekt soll voraussichtlich ab dem Jahr 2028 in Etappen bezugsbereit sein.

Kosten Projektierungskredit

Der Kostenvorschlag dient als Grundlage für die Genehmigung des Baukredits durch die Stimmberechtigten. Die Kosten für den Projektierungskredit setzen sich wie folgt zusammen:

| | |
|---|--------------------|
| Projektierung | CHF 70'000 |
| Planerwahlverfahren (selektives Verfahren mit Präqualifikation) | CHF 109'000 |
| Vorprojekt+ | CHF 530'000 |
| Totale Projektierungskosten | CHF 725'000 |

- Unter das Vorprojekt+ fallen folgende Leistungen:
- Überarbeitung/Optimierung Machbarkeitsstudie
 - Architekturleistungen und Fachingenieure
 - Bauherrenberatung
 - Vorbereitungen (Sondagen und Untersuchungen)

Die anfallenden Kosten tragen die Verbandsgemeinden im Verhältnis ihrer Schülerzahlen. Als Stichtag gilt der 31. März desjenigen Jahres, in welchem die Projektierungsarbeit beendet wird. Somit ergeben sich für die Verbandsgemeinden die folgenden – gerundeten – Kostenanteile:

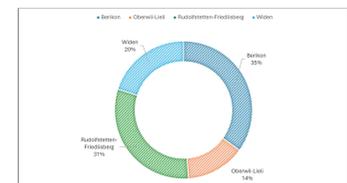
| Gemeinde | Schülerzahl | Kosten | %-Anteil |
|----------------------------|-------------|-----------------------|-----------------|
| Berikon | 198 | CHF 253'170.00 | 34.92% |
| Oberwil-Lieli | 79 | CHF 100'992.50 | 13.93% |
| Rudolfstetten-Friedlisberg | 176 | CHF 225'040.00 | 31.04% |
| Widen | 114 | CHF 145'797.50 | 20.11% |
| Total | 567 | CHF 725'000.00 | 100.00 % |

Bau

Grobkostenschätzung Baukredit

Für den nach dem Abschluss des Planungsverfahrens zu genehmigenden Baukredit liegt zur Zeit lediglich eine Grobkostenschätzung vor. Diese weist Kosten in der Höhe von CHF 21.6 Mio. aus. Diese Grobkostenschätzung ist im Laufe der Projektierung zu verifizieren. Auch der Baukredit wird, analog zum Planungskredit, auf die Verbandsgemeinden aufgeteilt. Die provisorische Berechnung sieht wie folgt aus:

| | |
|---|-----------------------|
| Berikon | CHF 7'542'720 |
| Oberwil-Lieli | CHF 3'008'880 |
| Rudolfstetten-Friedlisberg | CHF 6'704'640 |
| Widen | CHF 4'345'760 |
| Total geschätzte Baukosten (+/- 25%) | CHF 21'600'000 |



Über die Genehmigung des Baukredits werden die Stimmberechtigten in den Verbandsgemeinden im Anschluss an das Vorprojekt+ auf Grund eines separaten Antrags zu entscheiden haben.

Zeitplan



Provisorium

Die Projektierung und die späteren Bauarbeiten benötigen zwingend eine räumliche Ausweichmöglichkeit, um den Schulunterricht weiterführen zu können (analog der Sanierung KSM 1). Hierzu soll mit einem separaten Projektierungskredit ebenfalls der Kauf der aktuell angemieteten Container-Provisorien den Stimmberechtigten beantragt werden. Diese beiden Kreditanträge haben eine Abhängigkeit und gelangen deshalb gleichzeitig an den Gemeindeversammlungen zur Abstimmung. Ohne Gutheissung des vorliegenden Projektierungskredits bedarf es jedoch keinem Kauf der provisorischen Schulräumlichkeiten (Container) und es würde der diesbezügliche Antrag nicht zur Abstimmung gebracht (eine andere Lösung müsste gesucht werden).