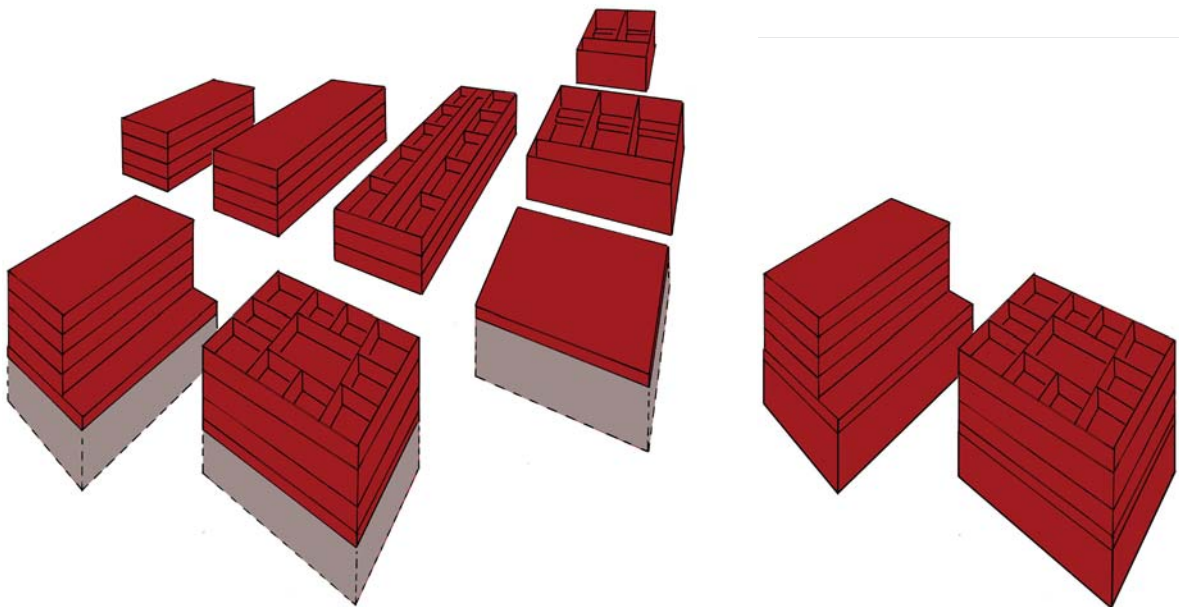




Gemeinde Wohlen

Arbeitsbericht Schulzentrum Halde

Machbarkeitsprüfung und Standortevaluation

23. Mai 2014

ECKHAUS

Beim vorliegenden Dokument handelt es sich um einen Arbeitsbericht. Die Ergebnisse/
Erläuterungen sind in unterschiedlicher Tiefe ausgeführt und in der weiteren Bearbeitung zu
vertiefen und präzisieren.

Schulraumplanungskommission

Paul Huwiler, Vizeammann, Ressort Gesellschaft und Bildung
Urs Kuhn, Gemeinderat, Ressort öffentliche Hochbauten und Anlagen
Franco Corsiglia, Präsident Schulpflege
Rolf Stadler, Präsident Schulleitungskonferenz
Franz Wille, Bildungsfachmann
Nicole Imfeld, Leiterin Abteilung Planung, Bau und Umwelt
Ernesto Hitz, Leiter Schulverwaltung
Florian Püntener, Leiter Liegenschaften

Auftraggeberin

Gemeinde Wohlen
Kapellstrasse 1, 5610 Wohlen

Auftragnehmerin

ECKHAUS AG
Städtebau Raumplanung
Rousseaustrasse 10, 8037 Zürich
Telefon 044 545 30 14
www.eckhaus.ch

Markus Pfyl, dipl. Ing. Raumplaner FH SIA, markus.pfyl@eckhaus.ch
Carole Signer, MSc in Geografie, carole.signer@eckhaus.ch
Walter Pasquale, Pasquale Baurealisation GmbH

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	4
	Bestellung aus der Schulraumplanung 2012	4
	Machbarkeitsprüfung und Standortevaluation 2014	4
2	Empfehlung zuhanden des Gemeinderates	6
3	Ausgangslage	8
4	Vorgehen und Berichtstruktur	10
5	Iteration I: Schulbetrieb	12
	Betriebsplanung	12
	Bereitstellung Raum und Anlagen	12
	Schulbetrieb	16
	Raumprogramm Halde	18
6	Iteration II: Lage und Betrieb	20
	Parzellengrösse und -form	20
	Programm Anlagenteile	22
	Gebäudevolumen	24
	Nutzungsanordnung	26
7	Iteration III: Recht und Grundstück	28
	Raumplanung	28
	Grundstückdaten	32
	Ensembleschutz Bleichi	34
8	Iteration IV: Investitionseinflüsse und Termine	36
	Bauweise	36
	Approximatives Kostenniveau	38
	Kostenschätzung Gebäude	40
	Investitionskostenniveau	42
	Weiteres Vorgehen und Meilensteine	44
9	Konklusion	48
10	Basismaterial	50
	Situationspläne Areale	50
	Schulzentrum Halde Situation 1:1'000	82
	Schulzentrum Halde Grundrisse 1:500	82
	Schulzentrum Halde Standort Oberdorfweg	94
	Kantonsschule Wohlen, Schulraumprovisorium, August 2012	98
	Masterplan Ortszentrum, September 2009	100
	Bildungsdirektion/Baudirektion Kanton Zürich	102

1 Zusammenfassung

Bestellung aus der Schulraumplanung 2012

Drei gemischte Schulzentren mit je rund 30 Klassen

Im Rahmen der Schulraumplanung 2012 wurden die Abteilungsprognosen konsolidiert und grundsätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Schule Wohlen diskutiert. In den kommenden Jahren wird die Schule Wohlen rund 120 Abteilungen umfassen: Neben den 17 Spezialabteilungen sind rund 16 Kindergärten, 45 Primar-, 12 Real-, 12 Sek- und 18 Bezirksschulabteilungen zu erwarten.

Pädagogisch, sozial und schulbetrieblich argumentiert wurde der Grundsatz gefällt, dass die Schule Wohlen auch in Zukunft aus drei stufendurchmischten Schulzentren bestehen soll: Schulzentren mit rund 30 Abteilungen ergeben einen effizienten Betrieb; die Altersdurchmischung ist ein zentraler sozialer Positiveffekt. Stufenreine Zentren wie z.B. ein neues separates Schulzentrum BEZ werden nicht begrüsst sowie auch die Ausweitung der Anzahl Zentren auf mehr als drei (ineffizientere kleinere Schulbetriebe). Geografisch sind die bestehenden Zentren optimal (Einzugsgebiete und Erreichbarkeit) auf die Gemeinde verteilt und der bestehende Schulraum gilt weiterhin als hochwertig hinsichtlich Schulnutzung. Daher wird auch an den drei Schulzentren festgehalten, sie sind weiterzuentwickeln und zu unterhalten.

Empfohlen wird ein Neubau der Bezirksschule mit Doppelturnhalle. Damit kann das Schulzentrum Halde im Rahmen der Gesamtsanierung zur Kindergarten- und Primarschulanlage umgebaut werden. Durch die Verschiebung von Primarklassen ins grössere Zentrum Halde können die Zentren Bünzmatt und Junkholz entlastet werden. Dies schafft Platz für die dort notwendigen Gruppenräume, ohne Erweiterungsbauten. Das Provisorium am Oberdorfweg soll zur temporären Unterbringung von Klassen benutzt und nach Eröffnung der neuen BEZ aufgehoben werden. Die Musikschule soll an der Steingasse 3 ausgebaut und mit weiteren Räumen im Schulzentrum Halde ergänzt werden.

Grundsätzlich sind hochwertige, effiziente und wirtschaftliche Lösungen zu suchen, was bedeutet, dass die Nutzung des Bestehenden und die Erstellung von zusätzlichem Schulraum pädagogisch begründet und auf das notwendige reduziert sein soll.

Machbarkeitsprüfung und Standortevaluation 2014

Zu prüfende Standorte

Es wurden elf Standorte im unmittelbaren Umfeld der Schule Halde sowie auch auf dem weiteren Gemeindegebiet geprüft. Dabei wurde geprüft ob das volle Raumprogramm umsetzbar ist oder ob die Anordnung eines Teilprogrammes idealere Situationen ergibt.

Standorte: Anglikon-Areal, Bleichi-Areal (Voll- oder Teilprogramm), Bünzmatt Schulanlage, Farn-Areal, IBW-Areal (nur Teilprogramm), Junkholz Schulanlage, Merkur-Areal (Voll- oder Teilprogramm), Farnbühl-Areal, Oberdorfweg-Areal (Voll- oder Teilprogramm), Pilatus-Areal (Voll- oder Teilprogramm) und Obstgarten-Areal (nur Teilprogramm).

18 BEZ-Klassen und Doppelturnhalle mit Synergien im Bestand

Ein künftiges Schulzentrum Halde würde aus rund 42 Klassen bestehen, was dem Grundsatz der Grösse 30 Klassen widerspricht. Das empfohlene Arealarrangement Halde-Bleichi-Pilatus (oder alternativ Halde-Bleichi-Obstgarten) ermöglicht aber einen kompakten idealen stufen-

durchmischten Schulbetrieb mit Raumsynergien im Bestand. Die weiteren möglichen Arealarrangements Halde-Bleichi mit Oberdorfweg oder Merkur ergeben weniger Raumsynergien und sind als stufenrein zu betrachten. Alle möglichen Arealkombinationen ergeben aber mit der Weitläufigkeit/Arealsegmentierung Spielraum, Kindern aus bis zu 42 Klassen ausreichend Entfaltungsmöglichkeit zu bieten.

Der bestellte Rahmen berücksichtigt sowohl die übergeordnete Standortstrategie Wohlen wie auch den Rahmen für das Schulzentrum Halde (Systemwechsel, Ersatz Provisorien und Raumstandardanpassungen) indem mit dem verfügbaren Bestand effizient umgegangen wird (Synergien bei bestehenden BEZ-Fachzimmern in der Schule Halde, mit Grundstück Bleichi und mit Sportaussenanlagen Hofmatten). Das zu realisierende Programm (BEZ-Schulhaus mit rund 5'500m² Geschossfläche und Aussenanlagen; Doppelturnhalle mit 1'500m² GF) konnte mit der Kompaktheit des Arrangements (kurze Wege) minimiert werden. Sportaussenanlagen werden keine zusätzlichen erstellt, einzelne BEZ-Räume verbleiben im Bestand Halde. Mit dem Neubau einer Doppelturnhalle resultieren ausreichende Kapazitäten für den Sportunterricht, sodass in der Turnhalle Halde andersweitige Nutzungen (BEZ/PS) untergebracht werden können. Diese Synergiemöglichkeit ergibt sich aufgrund der Wegdistanz vorallem bei den Arealen Pilatus und Obstgarten.

Planung Schulzentrum Halde

Die Raumbereitstellung beinhaltet die Gesamtanlage Schulzentrum Halde. Entsprechend sind ergänzend zu diesem Bericht auch die Aufwände zur Schulanlage Halde und Wietlisbach (Umbau und Sanierung) und einem weiteren Kindergarten (Neubau) zu berücksichtigen. Die aktuellen Raumbedürfnisse können mit der vorliegenden Planung erfüllt werden. Gemäss Klassenprognose ist in den nächsten 15 Jahren nicht mit einem Anstieg der Abteilungen zu rechnen. Ein Ansteigen der Anzahl Abteilungen über die bestellten hinaus ist im ausgewiesenen Raumprogramm nicht explizit vorgesehen. Jedoch weist das Raumprogramm im temporären Bedarfsfall betrieblichen Handlungsspielraum für rund 10% Wachstum aus.

Lage und Betrieb

Aus den 11 geprüften Areale sind nur diejenigen in Fussdistanz zur Halde einer hohen Priorität zugefallen. Ungeeignete Parzellenform, ortsbaulich problematische Bauvolumen, wesentliche Anteile an unterirdischen Bauvolumen, komplexe gestapelte Baukörper oder weitergehende kommunale Nutzungsabsichten sind wesentliche Gründe für eine nicht Berücksichtigung von Arealen. Prioritär sind Areale die kein zusätzliches Schulzentrum bilden, Raumsynergien aufweisen und stufendurchmischt sind.

Recht und Grundstück

Die Areale weisen planungsrechtlich unterschiedlich aufwendige Ausgangslagen dar. Unter der gesamtheitlichen Betrachtung aller Planungsaspekte hinsichtlich Recht und Grundstück scheinen die Areale Bleichi-Areal und Pilatus-, Obstgarten-, Oberdorfweg- oder Merkur-Areal realisierbar zu sein. Beim Bleichi-Areal (Gemeindeeigentum) besteht die Abhängigkeit zur Werkhofverlegung und zum Ensembleschutz und beim Privatgrundeigentum (Pilatus-, Obstgarten- oder Oberdorfweg-Areal) ist die Verfügbarkeit zu klären. Auf dem Obstgartenareal bestehen fünf Vorkaufsrecht zu Gunsten von Drittpersonen. Beim Pilatus-Areal und Merkur-

Areal (Gemeindeeigentum) ist der effektive Bedarf an Planungsinstrumenten (Pilatus: Umzonung, Gestaltungsplan; Merkur: Städtebau/Nutzungsstudie und Gestaltungsplan) zu klären.

Investitionseinflüsse

Die Anforderungen an ein Schulhaus und den Schulbetrieb lassen sich baulich am Besten mit der Orts- oder Montagebauweise erfüllen. Deren höheres Kostenniveau (im Gegensatz zur Modulbauweise) lässt sich mit einem kosteneffizienten Realisierungs- und Betriebsmodell relativieren. Die vermeintlich wirtschaftlich günstigste Variante ist die Montagebauweise als Gesamtleistungsangebot ausgeführt:

-> BEZ-SH (inkl. Synergien, inkl. Umgebung, o. Grundstück / BKP 1-9, inkl. MWST): CHF 17 Mio.

-> Doppelturnhalle (ohne Sportaussenanl./Grundstück / BKP 1-9, inkl. MWST): CHF 5 Mio.

Grundsätzlich wird die Eigenfinanzierung empfohlen. Sie ist die wirtschaftlich und langfristig günstigste Variante. Beim Grundstück ist die Finanzierung von der Bereitschaft des privaten Eigentümers abhängig: Baurecht oder Kauf (Alternative: Landabtausch).

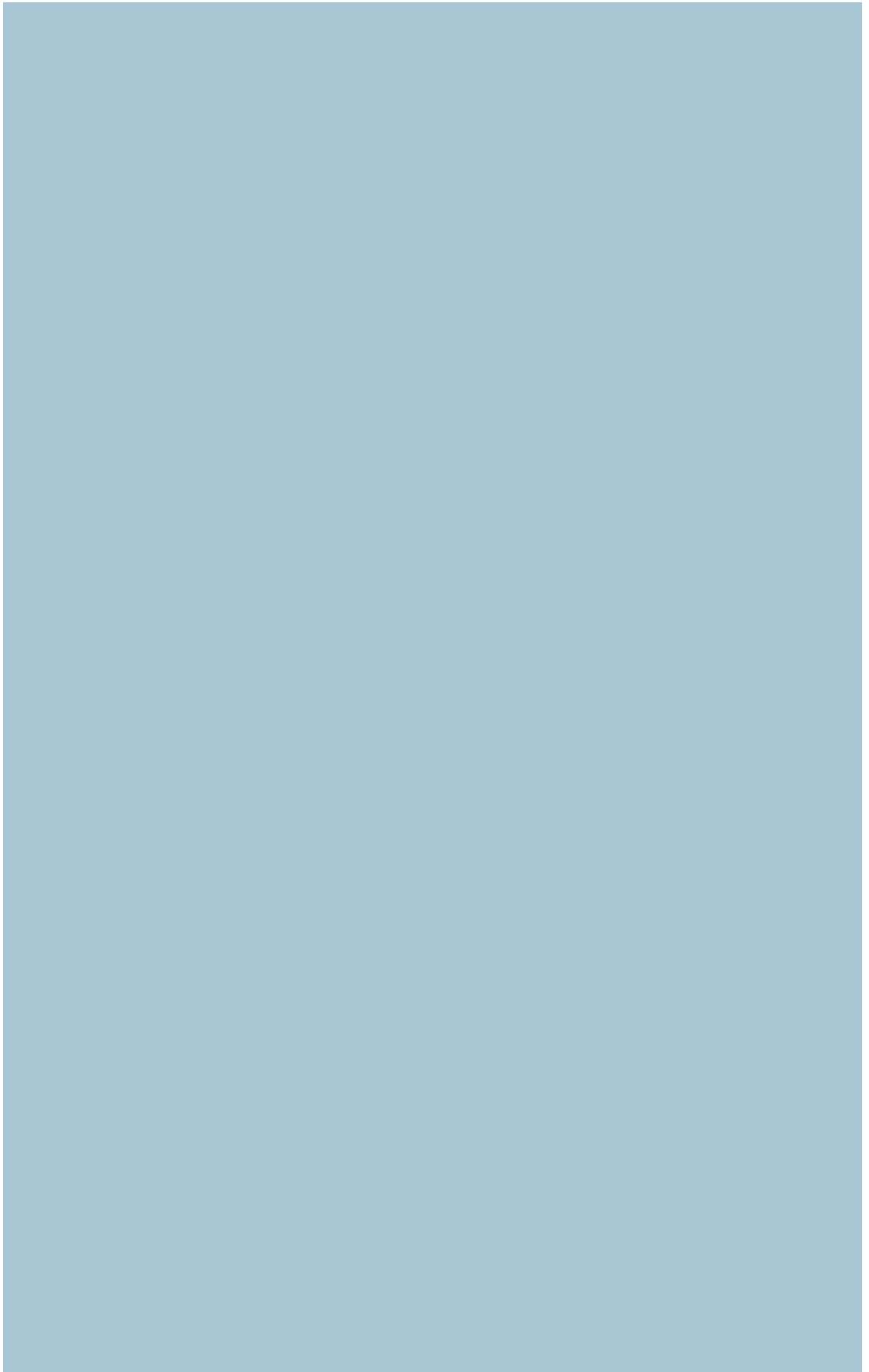
Termine und Meilensteine

Als ersten Schritt gilt es, die Verfügbarkeit der Areale zu klären (Autorisierung Landverhandlungen GR und Werkhofverlegung). Als zweiten Schritt gilt es, den Standortentscheid und Planungskredit (inkl. Realisierungsmodell) zu fällen/sprechen. Als dritter Schritt sind parallel folgende Schritte auszuführen: Pflichtenheft Planersubmission und Vorgehen Schulhaus und Turnhalle, Vollzug Landerwerb mit Rücktrittsklausel (wegen Volksentscheid Baukredit) und Verlegung Werkhof als Volksentscheid.

Fazit

Die Kombination aus dem Bleichi-Areal und einem der vier umliegenden Areale (Pilatus, Obstgarten, Oberdorfweg oder Merkur) entspricht den Anforderungen von Schule und Gemeinde an das Schulzentrum Halde am Besten. Aufgrund der Verfügbarkeit und der Synergiemöglichkeiten wird der Kombination Bleichi-Pilatus höchste Priorität zugeteilt. Wobei eine Doppeltturnhalle auf dem Bleichi-Areal und das Schulhaus für 18 BEZ-Abteilungen auf dem an die Halde angrenzenden Pilatus-Areal zu stehen kommen würde. Aufgrund der Kompaktheit der Anlage (kurze Wege) bietet die bestehende Turnhalle Halde bei der empfohlenen Kombination Umnutzungs-Synergiemöglichkeiten für weiteren Schulraum (Umnutzung).

Die Umsetzung ist umgehend anzupacken, der Schulraum wird dringend benötigt. Aufgrund der vorliegenden Arealempfehlung kann der Schulraum im günstigsten Fall auf Sommer 2017 zur Verfügung gestellt werden.



2 Empfehlung zuhanden des Gemeinderates

Raubereitstellung

Der notwendige Schulraum soll als Kombinationslösung auf den Arealen Bleichi-Areal (Neubau Doppelturnhalle inkl. Doppelnutzung Aussensportanlagen Hofmatten; Abhängig von Werkhofverlegung), Halde (Kindergarten und Primarschule und BEZ-Synergieräume im Bestand) und prioritär auf dem Pilatus-Areal (Neubau BEZ-Schulhaus; Verfügbarkeit noch offen) zur Verfügung gestellt werden. Alternativ zum Pilatus-Areal wären die Areale Oberdorfweg, Obstgarten oder Merkur möglich. Aus Gründen der Verfügbarkeit und dem Synergiepotenzial sind letztere sekundär zu behandeln.

Verfügbarkeit der Areale

Die vorliegende Arealwahl stellt die aus der Evaluation entstandene Optimallösung/-fächer dar. Die Frage der Verfügbarkeit der Areale und der Kopplung mit der Verlegung des Werkhofes stellt noch den grössten "Stolperstein" für die Planung dar. Die Verfügbarkeitsprüfung (Landverhandlung mit Privaten) soll sofort, durch den Gemeinderat autorisiert, erfolgen. Der Entscheid zur Verlegung des Werkhofes hat vor der Auslösung weiterer Schritte zur Schulraumbereitstellung zu erfolgen.

Bauweise und Realisierungsmodell

Die Bauvorhaben sollen mit dem wirtschaftlich günstigsten Realisierungsmodell und in der für den langfristigen Betrieb geeignetsten Bauweise realisiert werden (Im Rahmen der Ausarbeitung des Planungskredites zu eruieren). Bei der Doppelturnhalle ist aufgrund des Ensembleschutzes das Realisierungsmodell mit den zuständigen kantonalen Behörden zu verfeinern.

Gemeinderat-Agenda:

erfolgt bis:

Kenntnissnahme Bericht Schulzentrum Halde:

-> Juni 2014

- Basis: Bericht Schulzentrum Halde
- Zweck: Auslösen weitere Planungsschritte

Autorisierung Landverhandlungen

-> Juni 2014

- Basis: Bericht Schulzentrum Halde
- Zweck: Landverhandlungen und Vorvertrag

Entscheid zur Werkhofverlegung Bleichi-Areal:

-> bis Okt. 2014

- Basis: Abklärungen zur Verlegung Werkhof Abteilung Liegenschaften und Bericht Schulzentrum Halde
- Zweck: Einwohnerratsentscheid und evtl. Volksabstimmung

Standortentscheid Schulzentrum Halde:

-> bis Okt. 2014

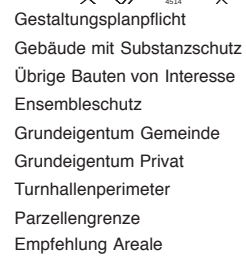
- Basis: Landverhandlungen und Bericht Schulzentrum Halde
- Zweck: Standortentscheid

Realisierungsmodell Projekt Schulhaus BEZ/Doppelturnhalle: -> bis Okt. 2014

- Basis: Unterlage zu Planungskredit und Bericht Schulzentrum Halde
- Zweck: Entscheid zum Realisierungsmodell

Genehmigung Planungskredit Schulhaus BEZ/Doppelturnhalle: -> bis Okt. 2014

- Basis: Unterlage zu Planungskredit und Bericht Schulzentrum Halde
- Zweck: Auslösen weitere Planungsschritte (Pflichtenheft und Planersubmission)



3 Ausgangslage

Ausgangslage

Die Gemeinde Wohlen hat in der Schulraumplanung 2012 die SchülerInnen- und Abteilungsprognosen sowie die resultierende Standort-, Raum- und Realisierungsstrategie der Schule Wohlen dargestellt. Ausgenommen vom BEZ-Schulzentrum mit einer Doppelturnhalle konnten alle Anlagen innerhalb des Raumbestandes organisiert werden. Um die Investitionskosten möglichst tief zu halten, werden Synergiemöglichkeiten mit bestehendem Schulraum ausgeschöpft. Die BEZ nutzt auch weiterhin Fachzimmer im Schulzentrum Halde. Folgende Grundsätze wurden formuliert (siehe Bericht Schulraumplanung 2012, Seiten 36 und 44):

Grundsätze Standortstrategie

1. Die Klassenprognose und der neue Raumstandard sollen umgesetzt und die Provisorien ersetzt werden.
2. Es wird grundsätzlich an den bestehenden Schulanlagen festgehalten. Der Raumstandard soll möglichst mittels Umnutzungen und Umbauten und wenig Neubauten umgesetzt werden.
3. Ein Schulzentrum soll rund 30 Klassen gross sein. Pro Schulzentrum werden zwei bis drei Parallelklassenzüge unterrichtet. Sie sollen stufendurchmischt sein (keine reinen Oberstufenschulzentren).
4. Die Schulanlagen für KG und PS sollen möglichst gleichmässig über das Siedlungsgebiet verteilt sein und kurze Schulwege ermöglichen.
5. Die Schulanlagen für die OS sollen mit dem Velo und dem öffentlichen Verkehr optimal erschlossen sein.

Grundsätze Realisierungsstrategie

6. Der Investitionsbedarf ist anhand des "Notwendigen" (Kapazitätsbedarf gemäss Prognose und Raumbedarf für einen qualitativen Schulbetrieb) und des "Machbaren" (Investitionsplanung) zu koordinieren.
7. Der Bedarf an Provisorien soll so gering wie möglich ausfallen.
8. In erster Priorität wird der Kapazitätsbedarf befriedigt und in zweiter der Raumstandard angepasst.

Die Schulraumplanung wurde durch die Eckhaus AG erarbeitet und von der Schulraumplanungskommission begleitet. Für die Erarbeitung des Raumstandards und der Raumstrategie wurden zudem die Schulleitungen einbezogen. Der Bericht zur Schulraumplanung wurde vom Gemeinderat behandelt und zur Kenntnis genommen. Der ausgewiesene Raumbedarf wurde vom Gemeinderat im Grundsatz gutgeheissen (GR-Protokoll der Sitzung vom 22. April 2013). Der Einwohnerrat hat am 27. Mai 2013 Kenntnis vom Bericht zur Schulraumplanung genommen.

Mit dem vorliegenden Bericht Machbarkeit und Standort wird nun das Projekt "Schulzentrum Halde" (gemäss Bericht zur Schulraumplanung 2012, Seite 44/45) lanciert und bearbeitet. Das Projekt beinhaltet folgende Schulanlagen/Gebäude mit ausgewiesenem Handlungsbedarf und prognostizierten Abteilungszielgrössen/Turnhallenkapazitäten (siehe Tabelle rechts).

Planungsaufgabe

Es soll ein neues Schulhaus für die Bezirksschule und eine Doppel- oder Dreifachturnhalle realisiert werden (Abhängig vom Umgang mit der Einfachturnhalle Halde). Dafür soll im vorliegenden Bericht die Machbarkeitsprüfung erfolgen und der mögliche Standort eruiert werden.

Machbarkeitsprüfung und Standortevaluation

Machbarkeitsprüfung

Es gilt in erster Linie die Machbarkeit einer 18 Abteilungen BEZ-Schulanlage inklusive einer 3-fach Turnhalle (Alternativ Doppeltturnhalle) plus weitere zwingende und fakultative Anlagenteile zu prüfen. Dabei sind die 18 Abteilungen, die 3-fach Turnhalle sowie alle dazu notwendigen Fachzimmer, Nebenräume und Erschliessungsflächen auszuweisen. Eine Synergienutzung mit der bestehenden Turnhalle Halde und bestehenden Fachzimmern Halde ist vorzusehen.

Standortevaluation

Ausgangslage für die Standortevaluation ist Kapitel 5 Standort- und Raumstrategie aus dem Bericht Schulraumplanung Gemeinde Wohlen vom 9. Oktober 2012. In 5.2 Landbedarf/Landreserven wurde die Idealgrundstücksfläche für das vorgesehene Raumprogramm auf rund 15'000m² veranschlagt. Die Suche nach geeigneten Grundstücken/Landreserven zeigt jedoch ein anderes Bild, die drei potenziell verfügbaren und geeigneten Grundstücke messen rund 6'000 bis 8'000m². Was ein Teil- nicht aber das geplante Vollprogramm ermöglichen würde. Die Standortevaluation wird in dieser Arbeit auf elf zu prüfende Standorte ausgeweitet (Basis Auftragsbestellung Gemeinderat und Schulraumplanungskommission: 8 Areale).

In der Machbarkeitsprüfung sollen die potenziellen Standorte in einem iterativen Prozess anhand von verschiedenen Kriterien zu den Themen Raumplanung, Schulbetrieb, Zeithorizont, Bauweise und Kosten miteinander verglichen und der bestmögliche Standort evaluiert werden. Im Grundsatz gilt es, Schulhaus und Turnhalle an einem Ort zu konzentrieren. Als Alternative wären das Schulhaus und die Turnhallen an zwei unterschiedlichen Standorten möglich.

Anlagen/Gebäude	Handlungsbedarf	Abteilungen SJ 11/12	Abteilungen Zielgrösse
Schulanlage Halde	Gebäudesanierung	20 Abt. BEZ	--
	Umbau Raumanpassungen	10 Abt. PS	18 Abt. PS
		2 Abt. KG	2 Abt. KG
		2 Abt. EK	3 Abt. EK
Pavillon Halde	Abbruch/Ersatz		--
Provisorium Oberdorfweg	Aufhebung/Ersatz		--
Schulhaus Bezirksschule	Standortdefinition	--	18 Abt. BEZ
Turnhallen (exkl. Hofmatten)	Neubau/Sanierung	1 Turnhalle	2 Turnhallen
Kindergarten Schulweg	Ersatzneubau	(2 Abt. KG)	2 Abt. KG
Kindergarten NEU	Neubau		1 Abt. KG
Schulhaus Wietlisbach	Umbau Raumanpassungen	Therapie	Therapie
	evtl. Gebäudesanierung		Tagesstrukturen
Total		34 Abt. / 1 TH.	42 Abt. / 2 TH

Abb. 2: Übersicht Kapazitätsbedarf Schulzentrum Halde

4 Vorgehen und Berichtstruktur

Vorgehen

Die Schulraumplanungskommission hat an vier Sitzungen die Umsetzungsplanung Schulzentrum Halde iterativ behandelt. Dabei wurden 11 Areale diskutiert, verworfen, wieder aufgenommen und zum Schluss eine Empfehlung zuhanden des Gemeinderates formuliert.

Diskussionen

Die Diskussionen wurden anhand der Fachbeiträge von Eckhaus geführt und protokolliert. Die Diskussion wurde offen gehalten, sodass zusätzliche Areale eingebracht werden konnten und auch ein Rückkommen auf bereits zurückgestellte Areale möglich war.

Areale

Schlussendlich wurden 11 Areale diskutiert. Basis war das Vollprogramm (Schulhaus und Turnhallen). Einzelne Areale wurden auch mit Teilprogramm (Schulhaus oder Turnhallen) behandelt. Dabei wurde darauf geachtet, dass die geprüften Areale eine möglichst vollständige Sicht der sinnvollen und zu evaluierenden Areale auf dem Gemeindegebiet Wohlen darstellt.

Behandlungen	Basisareale	Diskussion an der Sitzung vom 11.11.2013	Zurückgestellt an der Sitzung vom 11.11.13	Diskussion an der Sitzung vom 9.12.2013	Zurückgestellt an der Sitzung vom 9.12.2013	Vertiefungsstudien Standorte	Diskussion an der Sitzung vom 3.2.2014	Zurückgestellt an der Sitzung vom 3.2.2014 und 7.4.2014	mögliche Standorte nach Iteration I & II	Empfehlung zuhanden Gemeinderat: Konklusion nach Iteration I - IV
Anglikon-Areal										
Bleichi-Areal (Vollprogramm)										
Bleichi-Areal (Teilprogramm)										Doppeltturnhalle
Bünz matt Schulanlage										
Farn-Areal										
IBW-Areal (nur Teilpr.)										
Junkholz Schulanlage										
Merkur-Areal (Vollpr.)										
Merkur-Areal (Teilpr.)										Schulhaus A3
Farnbühl-Areal										
Oberdorfweg-Areal (Vollpr.)										
Oberdorfweg-Areal (Teilpr.)										Schulhaus A2
Pilatus-Areal (Vollpr.)										
Pilatus-Areal (Teilpr.)										Schulhaus
Obstgarten-Areal (Teilpr.)										Schulhaus A1

Abb. 3: Iterativer Prozess in der Schulraumplanungskommission mit Areal-Empfehlung (Alternativen A1, A2 oder A3)

Berichtstruktur

Die Machbarkeitsprüfung und Standortevaluation erfolgte iterativ (ergebnisoffen und fazitorientiert). Die Umsetzungsaspekte wurden dynamisch und bei Bedarf erarbeitet und sind in die jeweiligen Diskussionen eingeflossen.

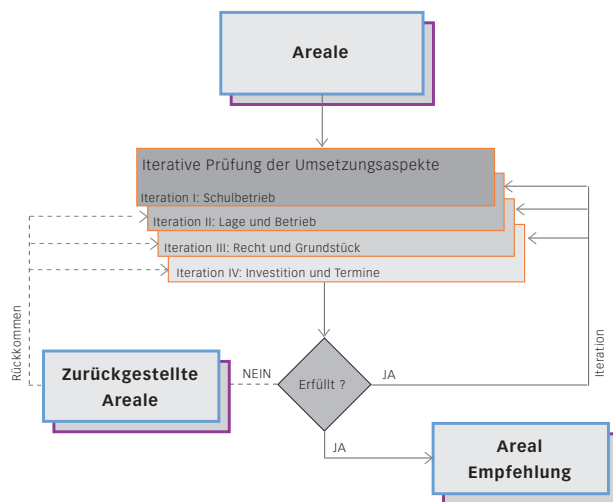


Abb. 4: Iterativer Prozess - eigene Darstellung

Iteration I: Schulbetrieb

In der Iteration I wurden die schulischen Rahmenbedingungen für die eigentliche Machbarkeitsprüfung und Standortevaluation erarbeitet.

Iteration II: Lage und Betrieb

In der Iteration II wurden die Aspekte Parzellengrösse/-form, Programm Anlagenteile, Gebäudevolumen und Anordnungsvarianten geprüft. Die Prüfung erfolgte pragmatisch und wird in den folgenden Kapiteln mit weiteren Aspekten vertieft.

Iteration III: Recht und Grundstück

Basierend auf den Iterationen I & II verbleiben folgende Areale als mögliche Standorte:

- Bleichi-Areal mit Doppelturnhalle
- Schulhausneubau auf einem der Areale Pilatus, Obstgarten, Oberdorfweg, Merkur.

Die weiteren Areale erweisen sich aus unterschiedlichen Gründen als weniger geeignet. In der Iteration III werden die möglichen Areale auf weitere Aspekte vertieft geprüft: Raumplanung, Grundstück und Ensembleschutz.

Iteration IV: Investitionseinflüsse und Termine

Anhand der sich im Laufe des Prozesses herauskristalisierenden Areal- und Gebäudekonzeption werden die Investitionseinflüsse (Kostenniveaus und Kostenschätzung) und terminlichen Abhängigkeiten aufgezeigt.

Konklusion

Hier werden die Argumente in Bezug auf die Empfehlung zusammengetragen.

Basismaterial

Das Basismaterial dient der vertieften Erläuterung spezifischer Themen.

5 Iteration I: Schulbetrieb

Betriebsplanung

Das Schulzentrum Halde beinhaltet die Stufen Kindergarten, Primarschule und Bezirksschule (BEZ). Es soll sowohl auf dem bestehenden Areal Halde sowie den zu akquirierenden Grundstücken betrieben werden.

Die **bestehende Anlage Halde** wird zur Kindergarten- und Primarschulanlage mit 24 Abteilungskapazitäten umgenutzt (mit Gasträumen der BEZ; Synergien im Bestand). Die Anlage ist neu zu organisieren (entsprechend umzubauen) und zu sanieren (siehe Bericht Hegi Koch Kolb: Sanierungsanalyse Schulanlage Halde (2010)). Sanierung und Umbau soll wenn möglich ohne zusätzlich notwendige Provisorien auskommen. Je nach mittelfristiger Schülerentwicklung ist beim Kindergarten eine weitere Kapazität bereitzustellen (bei Beginn Umbau Halde zu prüfen).

Die **Bezirksschule** mit 18 Abteilungskapazitäten wird in den noch zu erstellenden Neubau ausgelagert. Sie behält wenn sinnvoll gewisse Räume in der bestehenden Anlage Halde. Die neue BEZ-Anlage wird ausgestattet mit den notwendigen Pausenflächen.

Das **Schulhaus Wietlisbach** ist nach Bedarf als letzte Etappe umzubauen und zu sanieren.

Die **Provisorien Pavillon Halde und der Oberdorfweg** sollen nach erfolgter Umsetzung (Neubauten, Umbauten und Sanierungen) aufgehoben werden.

Der **Kindergarten Schulweg** mit 2 Abteilungen wird auf dem südlichen Nachbarareal im Rahmen einer privaten Neubaute ersetzt. Als Übergangslösung wird er im bestehenden BEZ-Schulhaus Halde im 1. UG (2 Klassenzimmer) einquartiert.

Die strategische Gesamtbetrachtung mit den Abhängigkeiten ist in der **Betriebsplanung** grafisch dargestellt. Mit einer abgestimmten Planung und Realisierung kann ein Minimum an Provisorien und ein Maximum an Raumoptimierung erreicht werden. Die Betriebsplanung ist gemeinsam mit der Schulpflege und den Schulleitungen zu vertiefen.

Bereitstellung Raum und Anlagen

Basierend auf der Betriebsplanung und den aktuellen Anforderungen an den Schulraum werden die in der Schulraumplanung bereits entworfenen Raumprogramme mit der Schulpflege und den Schulleitungen der Bezirksschule (Kindergarten und Primarschule erfolgen zu einem späteren Zeitpunkt) konsolidiert. Vorläufig wurde der Fokus auf die drei Kernnutzenden Kindergarten, Primarschule und BEZ inklusive deren Aussen- und Sportanlagen gerichtet. Die weiteren wie Musikschule etc. sind noch genauer zu evaluieren.

Aussenanlagen

Die den Schulhäusern und Schulräumen zugehörigen Aussenanlagen (Pausenplatz, Veloprakplatz etc.) werden unmittelbar auf den Schulgrundstücken vorgesehen.

Turnhallen und Aussensportanlagen

Die Turnhallen sind in erreichbarer Distanz für die jeweiligen Schulstufen anzuordnen. Entsprechend sind für Kindergarten und Unterstufe auf dem Haldenareal oder in der Nachbarschaft ein

Bewegungsraum respektive eine Turnhalle vorzusehen. Die Turnhallen für Mittelstufe und BEZ können auch in fußläufiger Distanz realisiert werden.

Die Aussensportanlagen gehören grundsätzlich in die unmittelbare Umgebung der Turnhallen. Wobei im Fall des Bleichi-Areals Doppelnutzungen mit den Aussenanlagen Hofmatten Synergien ergeben.

Schulraum Kindergarten und Primarschule

Das Raumprogramm wurde in der Schulraumplanung 2012 entworfen (siehe Folgeseiten) und in einem ersten Umsetzungstest in die bestehenden Schulbauten abgefüllt (siehe Basismaterial). Es ist im Rahmen der weiterführenden Planung Umbau und Sanierung Schulhäuser Halde zu konsolidieren. Das Raumprogramm für die 24 Abteilungen findet nur knapp Platz im Raumbestand (bei Abbruch Pavillon und Weiterbetrieb Turnhalle Halde). Die geplanten Synergienutzungen mit der BEZ sind geschickt zu planen um nicht erneut Engpässe zu schaffen.

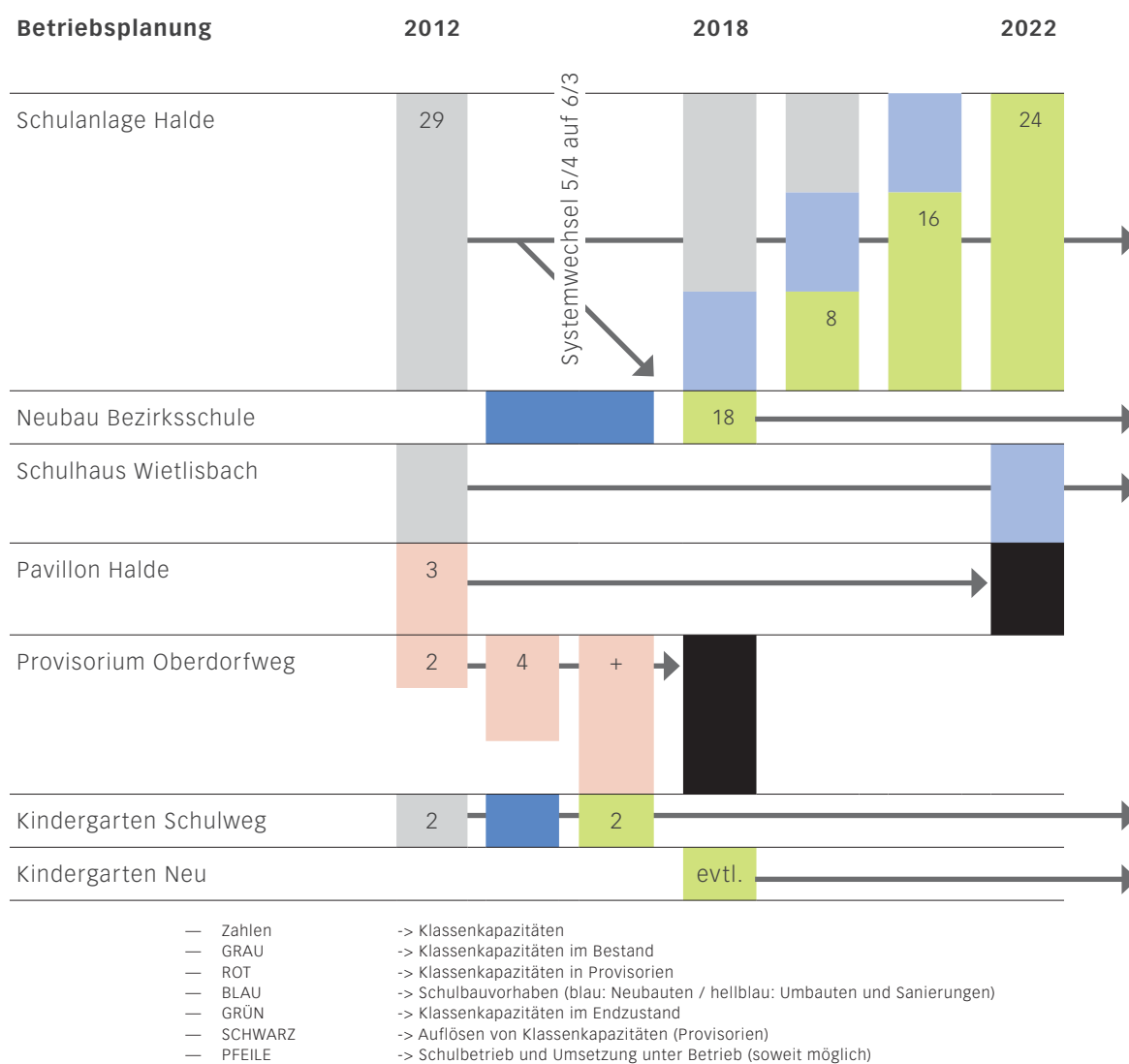


Abb. 5: Übersicht Betriebsplanung Schulzentrum Halde

Schulraum Bezirksschule

Das Raumprogramm der BEZ für 18 Abteilungen wurde in der Schulraumplanung 2012 grob entworfen und unterdessen mit der Schulleitung konsolidiert (siehe Folgeseiten). Das Raumprogramm ist in der Überprüfung leicht gewachsen.

Die geplanten Synergienutzungen (siehe Raumprogramm grau hinterlegt) erfolgen prioritär auf der Ebene der Fachzimmer:

- Schulareal Halde: Werken Textil (105 m²)
Werken Holz (105 m²)
Schulküche (210 m²)
Mehrzwecksaal/Singsaal (175 m²)
- Schulareal Bünzmatt: Werken Metall (105 m²)

Total Raumsynergien: Hauptnutzfläche 700 m²

Wobei die Anlage Halde künftig mit Kindergarten und Primarschule gut ausgenutzt ist und kaum Kapazitätsspielraum nach oben besteht (bei mehr Abteilungen).

Für die Weiterarbeit wurde das Raumprogramm dann in einem ersten Schritt in Geschossfläche umgerechnet und als Modellvolumen auf den Arealen getestet:

- Hauptnutzfläche: 3'441 m² (700 m² Synergie abgezogen)
- Umrechnungsfaktor: 1.6 - Hauptnutzfläche zu Geschossfläche

Total Geschossfläche: 5'500 m² - approximativ

Die Bezirksschule Wohlen startet auf das Schuljahr 2014/15 einen Pilotversuch Lernlandschaft. Im Gegensatz zur herkömmlichen Unterrichtsform besteht die Lernlandschaft aus einem grossen Gemeinschaftsraum mit persönlichen Arbeitsplätzen sowie zwei Schulzimmern, bzw. Inputräumen. Zudem stehen mehrere Gruppenräume und ein Partnerarbeitsbereich im Gang zur Verfügung. Die Lehrpersonen haben ihren persönlichen Arbeitsplatz ebenfalls in der Lernlandschaft und nicht in separaten Vorbereitungsräumen. Die Räumlichkeiten der Lernlandschaft stehen den SchülerInnen während vorgegebenen Blockzeiten zur Verfügung. Im direkten Vergleich zwischen herkömmlichem Unterricht und Lernlandschaft kann bei beiden pädagogischen Konzepten mit einem selben Raumbedarf pro Klasse gerechnet werden.

Prognose der Abteilungen / Handlungsspielraum - Erweiterungsetappen

Das Raumprogramm beinhaltet die Raumbereitstellung für die ausgewiesene Anzahl Abteilungen: 24 KG/PS und 18 Bez. Wobei keine Prognosereserve (höhere Anzahl Abteilungen) vorgesehen ist.

Im ausgewiesenen BEZ-Raumprogramm ist ein idealer Raumstandard für die vorgesehene Anzahl Abteilungen ausgewiesen. Dieser Standard erlaubt es, temporär auch 1-2 Abteilungen mehr aufzunehmen: Bedingung ist ein Zusammenrücken. Darüberhinaus kann mit dynamischer Klassenzimmerbelegung im selben Raumprogramm die Zahl der geführten Abteilung nochmals erhöht werden (konkreter Spielraum ist noch zu klären).

Grundsätzlich ist allerdings besonders bei der Neuanlage BEZ eine Erweiterungsetappe (um plus 3 BEZ-Abteilungen und 8 KG/PS-Abteilungen) mitzuplanen.

Turnhallen - Bedarf

Gemäss Prognose der Entwicklung der Abteilungszahlen in der Gemeinde Wohlen (rund 120 Abteilungen) werden an der Volksschule (KG/PS/BEZ) insgesamt Kapazitäten für rund 290 Wochenlektionen Sportunterricht benötigt. Bei einer Hallenbelegung von 30 bis 35 Lektionen pro Woche ergibt dies einen Bedarf von neun Turnhallen. Die Volksschule kann im Bestand acht Turnhallen als Hauptnutzerin belegen: Bünzmatt 1/2/3, Junkholz 1/2/3, Hofmatten 1 und eine kleine Turnhalle in der Halde. Die BEZ nutzt das Turnhallenangebot im Junkholz. Demnach resultiert ein Mehrbedarf von einer Turnhalle resp. beim Ersatz der Haldenhalle von zwei Turnhallen.

In der weiteren Planung wird folglich von einem Neubau einer Doppeltturnhalle (Bleichi-Areal) und einer Umnutzung der Haldenhalle ausgegangen -> Total neun Turnhallen als Hauptnutzerin.

Dies lässt Spielraum offen, die kleine bestehende Turnhalle Halde für die Erweiterung des übrigen stufendurchmischten Schulraumbedarfs zu nutzen. Für die Primarschule und den Kindergarten wäre der kurze Weg zur Turnhalle Halde von Vorteil, die Distanz zum Bleichi-Areal wird aber ebenfalls als machbar eingestuft. Für den Kindergarten können allenfalls im Bestand des Schulhauses Halde Bewegungsräume zur Verfügung gestellt werden.

-> Tabellarische Darstellung der Aspekte Schulbetrieb und Raumprogramme siehe nächste Doppelseiten

Fazit Schulbetrieb

Das Areal Halde dient künftig Kindergarten und Primarschule: 24 Abteilungen inkl. Fach-/Nebenräume. Die Anlage ist damit vollständig ausgenutzt resp. verfügt über geringe temporäre Kapazität von rund 10% zur Spitzenabdeckung.

Die Bezirksschule erhält einen Neubau: 18 Abteilungen inkl. Fach-/Nebenräume. Eine Erweiterungsetappe mit bis zu 3 Bez- und 8 KG/PS-Abteilungen soll mitgedacht werden.

Raum-Synergien zwischen bestehender Halde-Anlage und Neubauten sollen genutzt werden: Fachzimmer und Turnhallen.

Das zu evaluierende Areal soll jeweils Gebäude und zugehörige Aussenanlagen aufnehmen können. Die Anlagenteile Schulhaus und Turnhallen/Sportaussenanlagen dürfen auch auf getrennten Arealen aber in Fussdistanz zueinander angeordnet werden.

Es wird der Neubau einer Doppeltturnhalle und die Umnutzung der Haldenhalle weiterverfolgt.

Schulbetrieb

	Anglikon	Bleichi	Bünzmatt	Farn	IBW-Areal
Aspekte					
Umsetzung Standard-Raumprogramm exkl. Aussenanlagen	Vollprogramm knapp	Teilprogramm Doppelturnhalle	Voll- oder Teilprogramm möglich	Voll- oder Teilprogramm möglich	nicht möglich (bei 4 Vollgeschossen); es fehlen: 1'400 m ² NF
Eigenes Areal in m ² oder integriert in Gesamtareal	Arealgrösse ca. 4'600 m ²	Arealgrösse integriert	Arealgrösse integriert	Arealgrösse ca. 15'000 m ²	Arealgrösse ca. 4'000 m ²
Umsetzung Pausenflächen (18 Klassen x 70 m ² = 1'260 m)	möglich	möglich	möglich	möglich	knapp
Umsetzung Spielwiese / Sportwiese (rund 45 x 90m = 4'050 m)	nicht möglich	nicht möglich	auf Turnhalle	möglich	nicht möglich
Distanz zu Turnhallen KG/PS Halde	KG/PS Halde: 1'900 m	Turnhalle	KG/PS Halde: 700 m	KG/PS Halde: 1'100 m	KG/PS Halde: 150 m
Distanz zu Turnhallen BEZ	BEZ: vor Ort	Turnhalle	BEZ: vor Ort	BEZ: vor Ort	BEZ: vor Ort
Distanz zu Aussenanlagen, z.B. Rasenspielfeld, Allwetterplatz, etc. (KG/PS Halde; BEZ)	KG/PS Halde: 350 m (Hofmatten); BEZ: 1'300 m (Bünzmatt)	Turnhalle	KG/PS Halde: 1'400 m (Niedermatten), BEZ: 600 m (Niedermatten)	KG/PS Halde: 350 m (Hofmatten); BEZ: vor Ort realisierbar	KG/PS Halde: 350 m (Hofmatten); BEZ: 200 m (Hofmatten)
Nutzung von Synergien zu Halde-Areal	Fussdistanz 1'900 m	Turnhalle	Fussdistanz 700 m	Fussdistanz 1'100 m	Fussdistanz 150 m
langfristiges Erweiterungspotenzial für Schulnutzungen über 18 Klassen	kein Ausbau möglich	Turnhalle	kein Ausbau möglich	vorhanden	kein Ausbau möglich
Idealgrösse der Schulzentren / Stufendurchmisch - auf einem Areal ca. 30 Klassen - auf zwei Arealen bis ca. 45 Klassen	18 Kl., bedingt durchmisch, Areal zu klein	Turnhalle	32 Kl. + 18 Kl., durchmisch, Areal zu klein	18 Kl., nicht durchmisch, grosses Areal	24 Kl. + 18 Kl., durchmisch, Areal zu klein

Abb. 6: Tabellarische Übersicht der schulbetrieblichen Aspekte mit Bewertung

	Junkholz		Merkurareal		Farnbühl		Oberdorfweg		Pilatus		Obstgarten
	nicht möglich (bei 4 Vollge- schossen); es fehlen: 1'600 m² NF <i>Arealgrösse integriert</i>		Teilprogramm Schulhaus <i>Arealgrösse ca. 7'000 m²</i>		Voll- oder Teilprogramm möglich <i>Arealgrösse ca. 15'000 m²</i>		Teilprogramm Schulhaus <i>Arealgrösse ca. 7'600 m²</i>		Teilprogramm Schulhaus <i>Arealgrösse ca. 8'000 m²</i>		Teilprogramm Schulhaus <i>Arealgrösse ca. 5'900 m²</i>
	knapp		möglich		möglich		möglich		möglich		möglich
	auf Turnhalle		möglich		möglich		nicht möglich		nicht möglich		nicht möglich
	KG/PS Halde: 600 m		Best. Einfach- turnhalle bleibt in Betrieb		KG/PS Halde: 1'100 m		Best. Einfach- turnhalle bleibt in Betrieb		Synergie zus. Schulraum in best. TH		Synergie zus. Schulraum in best. TH
	BEZ: vor Ort		BEZ: vor Ort		BEZ: vor Ort		Turnhalle Bleichi: 200 m		Turnhalle Bleichi: 200 m		Turnhalle Bleichi: 200 m
	KG/PS Halde: 350 m (Hofmat- ten), BEZ: 900 m (Hofmatten)		KG/PS Halde: 350 m (Hofmat- ten); BEZ: 100 m (Hofmatten)		KG/PS Halde: 350 m (Hofmat- ten); BEZ: vor Ort realisierbar		KG/PS Halde: 350 m (Hofmat- ten); BEZ: 400 m (Hofmatten)		KG/PS Halde: 350 m (Hofmat- ten), BEZ: 500 m (Hofmatten)		KG/PS Halde: 350 m (Hofmat- ten), BEZ: 500 m (Hofmatten)
	Fussdistanz 600 m		Fussdistanz 350 m		Fussdistanz 900 m		Fussdistanz 250 m		Fussdistanz 100 m		Fussdistanz 100 m
	kein Ausbau möglich		vorhanden		vorhanden		bedingter Ausbau möglich		bedingter Ausbau möglich		bedingter Ausbau möglich
	33 Kl. + 18 Kl., durchmischt, Areal zu klein		18 Kl., bedingt durchmischt		18 Kl., nicht durch- mischt, grosses Areal		24 Kl. + 18 Kl., bedingt durchmischt		24 Kl. + 18 Kl., durchmischt		24 Kl. + 18 Kl., durchmischt

problemlos
möglich

möglich

schwer
möglich

Raumprogramm Halde

	Kindergarten			Primarstufe			Bezirksschule		
	Anz.	Fläche	Total	Anz.	Fläche	Total	Anz.	Fläche	Total
Klassenzimmer	3	70	210	21	70	1'470	18	70	1'260
Gruppenraum	3	35	105	21	17.5	368	18	17.5	315
Kleinklassenzimmer/ Therapieraum	--	--	--	5	35	175	5	35	175
Psychomotorikraum	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Garderobe	3	20	60	--	--	--	--	--	--
Materialraum	1	10	10	--	--	--	--	--	--
Aussengeräte	1	10	10	--	--	--	--	--	--
Textiles Werken	--	--	--	3	105	315	1	105	105
Werken	--	--	--	1	105	105	--	--	--
Werkstatt Holz	--	--	--	--	--	--	1	105	105
Werkstatt Metall	--	--	--	--	--	--	1	105	105
Kombi(werkstatt)raum Zeichnen/Gestalten	--	--	--	--	--	--	2	105	210
Material Zei./Gest.	--	--	--	--	--	--	1	70	70
Naturkunde inkl. Sammlung und Vorbereitung	--	--	--	--	--	--	2	105	210
Sammlung Naturkund (Bio/Ph/Ch)	--	--	--	--	--	--	3	40	120
Praktikum Naturk.	--	--	--	--	--	--	1	70	70
Informatik/ Medienraum	--	--	--	--	--	--	1	70	70
Schulküche inkl. Vorrats- und Putzraum	--	--	--	--	--	--	1	210	210
Mehrzwecksaal/ Singsaal	--	--	--	1	175	175	1	175	175
							1	175	175
Musik Einzelunter.							1	17.5	17.5
Musik Ensemble							1	35	35
Aufenthalts-/Blockzei- tenraum	--	--	--	1	105	105	1	105	105
Bibliothek	--	--	--		--		1	105	105
Lehrpersonen-/ Leitungsbereich/ Sammlung/ Arbeitsplätze	3	12	36	21	12	252	18	12	216
Lehrerzimmer							1	100	100

Abb. 7: Basis-Raumprogramm; Basis Schulraumplanung Bericht 2012 sowie konsolidiert mit SL-BEZ (grau: Synergiepotenzial)

	Kindergarten			Primarstufe			Bezirksschule		
	Anz.	Fläche	Total	Anz.	Fläche	Total	Anz.	Fläche	Total
Sitzungszimmer	--	--	--	1/1	17.5/35	53	1	17.5	17.5
Schulleitungsbüro	1	17.5	17.5	1	17.5	17.5	1	17.5	17.5
Schulsozialarbeit							1	17.5	17.5
Hausdienst Büro							1	17.5	17.5
Hausdienst Material							1	70	70
Sekretariat				1	17.5	17.5	1	17.5	17.5
Archiv-/ Material-/Lagerraum	--	--	--	nach Bedarf			1	30	30
Total inkl. Synergien			449			3'053			4'141
Total exkl. Synergien			449			3'053			3'441

Halde	Kindergarten			Primarstufe			Bezirksschule		
	Anz.	Fläche	Total	Anz.	Fläche	Total	Anz.	Fläche	Total
Pausenfläche innen	3	9	27	21	9	189	18	9	162
Pausenfläche aussen	3	70	210	21	70	1'470	18	70	1'260

Turnen	KG/PS/OS		
	Anz.	Fläche	Total
Turnhalle mit Neben- räumen	3		
Allwetterplatz, Rasenspielfeld, Beachfeld, Geräteraum für Aussengeräte			

Musik	Kindergarten			Primarstufe			Bezirksschule		
	Anz.	Fläche	Total	Anz.	Fläche	Total	Anz.	Fläche	Total
Musikalische Grund- schule	--	--	--	1	70	70			
Projekte / Musikunterricht OS	--	--	--	--	--	--	Mitnutzung Aula		
Einzel/Ensemble	--	--	--	zentral			zentral		

Tagesstrukturen	KG/PS		
	Anz.	Fläche	Total
Aufenthaltsfläche	30	4	120
Nebenträume (Küche, sanitäre Einrichtungen, WC/Bad, Büro, Garderobe/Sanität piel- und Sportmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung			

6 Iteration II: Lage und Betrieb

Parzellengrösse und -form

Es wurden elf Areale auf die Umsetzbarkeit von betrieblich optimalen Schulbauten geprüft: Schulhaus mit Aussenanlagen (Pausenplatz), Turnhallen (3-fach), Sportaussenanlagen und Erschliessung.

Zwingende Anlagenteile:

Als zwingend werden diejenigen Anlagenteile betrachtet, welche notwendig sind und nicht durch Synergien oder bestehende andere Anlagen abgedeckt werden können.

- Schulhaus mit Raumprogramm für 18 Abteilung-Kapazitäten inkl. Fach- und Nebenräume
- Doppelturnhalle
- Pausenplatz
- Erschliessung/Parkierung.

Fakultative Anlagenteile:

Fakultativ sind diejenigen Anlagenteile welche bereits andernorts bestehen und in die Planung für die Raumprogrammabdeckung einbezogen werden können.

- Sport-Aussenanlagen; können ausgelagert werden.

Prüfungsaspekte:

Die Tauglichkeit der verschiedenen Areale wird weiter anhand folgender Aspekte geprüft.

- Geprüft wird die Umsetzung der Gebäudekörper des Vollprogramms an einem Standort sowie die Aufteilung des Schulhauses und der Turnhalle auf zwei Areale (Teilprogramm)
- Spielwiese wenn möglich anordnen.
- Ermöglicht die Parzellenform einen betrieblich optimalen Schulbau.

-> **Situationspläne zur Prüfung siehe Kapitel Areale**

Fazit Parzellen

Anhand ihrer Parzellengrösse oder -form ist das folgende Areal nicht vorteilhaft:

- IBW-Areal

Die weiteren Areale sind als Parzelle grundsätzlich weiter zu prüfen.

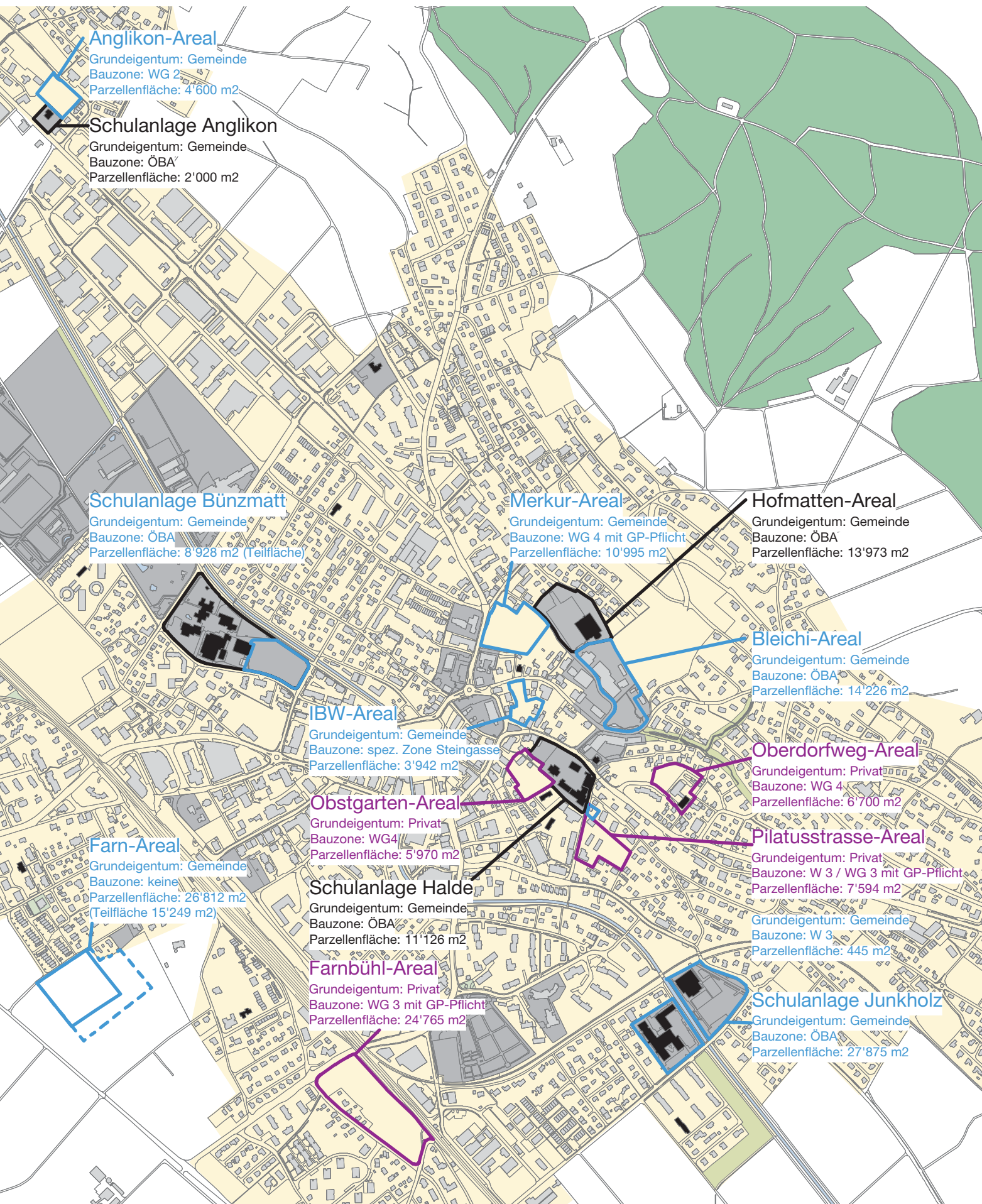


Abb. 8: Übersichtsplan 1:10'000 (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen graue Flächen, Grundeigentum der Gemeinde blau bandiert, Grundeigentum von Privaten rot bandiert)



Programm Anlagenteile

Es wurden elf Areale auf die Umsetzbarkeit des kompletten Raumprogramms geprüft: Schulhaus (18 Klassenkapazitäten und Synergienutzungen bei Fachzimmern) mit Aussenanlagen (Pausenplatz), Turnhallenkapazitäten (Doppeltturnhalle oder 3-fach Halle je nach Synergienutzung bei Turnhalle Halde), Sportaussenanlagen und Erschliessung.

Zwingende Anlagenteile:

Als zwingend werden diejenigen Anlagenteile betrachtet, welche notwendig sind und nicht durch Synergien oder bestehende anderen Anlagen abgedeckt werden können.

- Raumprogramm für 18 Klassen-Kapazitäten inkl. Fach- und Nebenräume (Geschossfläche rund 5'500 m²).
- Raumprogramm Doppeltturnhalle (Geschossfläche rund 1'500 m²).

Fakultative Anlagenteile:

Fakultativ sind diejenigen Anlagenteile welche bereits andernorts bestehen und in die Planung für die Raumprogrammabdeckung als Synergien einbezogen werden können.

- best. Fachzimmer Schulanlage Halde/Bünzmatt/Junkholz -> 700 m² Hauptnutzfläche.
- best. kleine Turnhalle Schulanlage Halde -> 650 m² Hauptnutzfläche.

Prüfungsaspekte:

Die Tauglichkeit der verschiedenen Areale wird weiter anhand folgender Aspekte geprüft.

- Geprüft wird die Umsetzung des Vollprogramms an einem Standort sowie die Aufteilung des Schulhauses und der Turnhalle auf zwei Areale (Teilprogramm)
- Synergien sind positiv kostenrelevant aber betrieblich nachteilig.

-> Situationspläne zur Prüfung siehe Kapitel Basismaterial (Situationspläne Areale)

-> Auf dem Schulareal Junkholz sind mit einer eingeschossigen Aufstockung der bestehenden Schulbauten die geforderten 18 Klassenkapazitäten nicht umsetzbar. Eine zweigeschossige Aufstockung ist statisch problematisch (Erfahrungen Umbau HPS) und wird als ortsbaulich unverträglich betrachtet. Die Doppeltturnhalle wäre aus Platzgründen nur vollständig unterirdisch mit Rasen- oder Spielfläche auf dem Dach umsetzbar.

-> Die beiden bestehenden Schulanlagen Bünzmatt und Junkholz würden mit der Anordnung der 18-Klassen-BEZ die angestrebte Zentrumsgrösse von rund 30 Klassen (Planungsgrundsatz) stark übertreffen und wären im schulischen Aussenraum übernutzt.

Fazit Raumprogramm

Die Areale sind unterschiedlich geeignet für das zu realisierende Raumprogramm.

Folgende Areale sind nicht vorteilhaft:

- Bünzmatt Schulanlage, IBW-Areal und Junkholz Schulanlage

Die weiteren Areale sind als Parzelle grundsätzlich weiter zu prüfen.

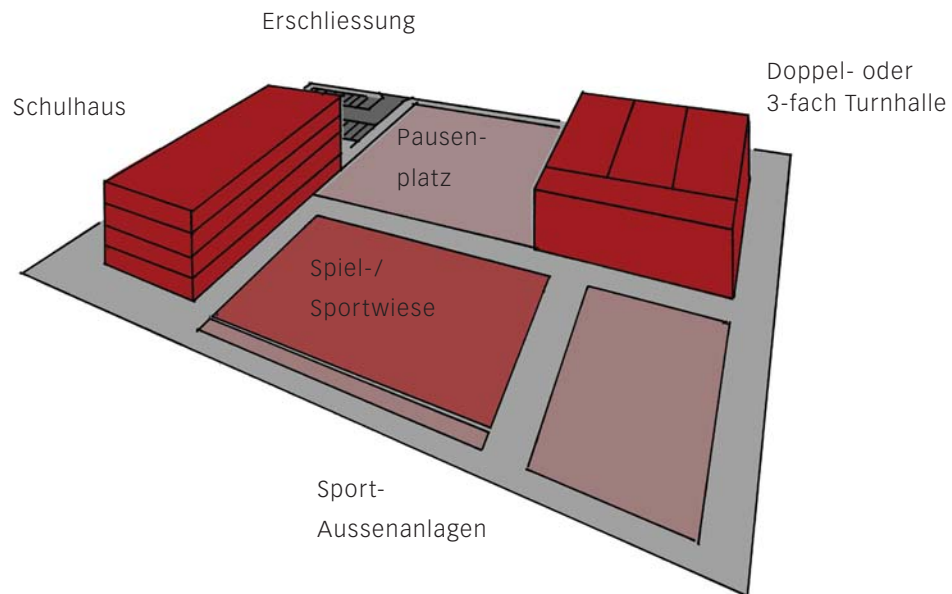


Abb. 9: Programm Anlagenteile

Raumprogrammteile	Parzellengrösse: Verfügbare Flächen	Raumprogramm 18 Klassen inkl. Fach- und Nebenräume	Raumprogramm Turnhalle	Pausenplatz	Erschliessung / Parkierung	Synergien mit beste- henden Fachzimmern Schulanlage Halde	Spielwiese / Sportwiese	Sport-Aussenanlagen
-------------------	--	--	---------------------------	-------------	-------------------------------	---	-------------------------	---------------------

Areale

Anglikon-Areal	4'600 m ²	18 Kl.	im UG	ja	ja	nein	nein	nein
Bleichi-Areal	<i>integriert</i>	18 Kl.	Doppel	ja	ja	ja	nein	nein
Bünzmatt Schulanlage	<i>integriert</i>	18 Kl.	im UG	ja	ja	nein	auf TH	nein
Farn-Areal (Teilfläche)	15'000 m ²	18 Kl.	ja	ja	ja	nein	ja	ja
IBW-Areal	4'000 m ²	~ 10 Kl.	nein	ja	ja	ja	nein	nein
Junkholz Schulanlage	<i>integriert</i>	~ 10 Kl.	im UG	ja	ja	nein	auf TH	nein
Merkur-Areal	7'000 m ²	18 Kl.	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Farnbühl-Areal (Teilfläche)	15'000 m ²	18 Kl.	ja	ja	ja	nein	ja	ja
Oberdorfweg-Areal	7'600 m ²	18 Kl.	im UG	ja	ja	ja	auf TH	nein
Pilatus-Areal	8'000 m ²	18 Kl.	im UG	ja	ja	ja	ja	nein
Obstgarten-Areal	5'900 m ²	18 Kl.	nein	ja	ja	ja	nein	nein

Abb. 10: Umsetzungsprüfung der Anlagenteile (kursiv: Integriert in bestehende Anlage)
(grün: einfach platzierbar / orange: schwierig platzierbar / rot: nicht platzierbar)

Gebäudevolumen

Anhand der zur Verfügung stehenden Parzellen und dem bereitzustellenden Raumprogramm resultieren folgende zu prüfende Gebäudekörper. Diese sind abstrahierte idealisierte Volumen und in der Folge betrieblich und architektonisch zu entwickeln.

Standardannahmen:

Die Prüfung der Umsetzbarkeit der Gebäudekörper je Areal erfolgt mit Standardannahmen.

- Das Schulhaus mit Klassen-/Fachzimmern ist oberirdisch und weist 3 Vollgeschosse (A.1) bis 4 Vollgeschosse (A.2) auf.
- Der Standardgrundriss ist ein Zweibünder.
- Der Anteil Hauptnutzfläche an der Geschossfläche beträgt rund 2/3.
- Die Turnhalle ist oberirdisch (B.1, B.3) oder unterirdisch (B.2).
- Die Schulbaute und Turnhalle werden nebeneinander (A, B, C) oder gestapelt angeordnet (D).

Prüfungsaspekte:

Die Tauglichkeit der verschiedenen Areale wird weiter anhand folgender Aspekte geprüft.

- Geprüft wird die Umsetzung des Raumprogramms nach Betriebs- und Kosteneffizienz der Baukörper.
- Relevant ist weiter die Ortsverträglichkeit.

-> Eine unterirdische Turnhalle (B.2) ist betrieblich und hinsichtlich Baukosten nicht optimal.

-> Schulbauten welche nicht innerhalb eines Gebäudekörpers die geforderten 18 Klassenkapazitäten aufnehmen können (C) werden nicht weiterverfolgt. Der Turnhallenneubau kann aus Kosten- und Kapazitätsüberlegungen auf eine Doppelturnhalle (B.3) reduziert werden.

-> Gestapelte Varianten (D.1, D.2) mit dem Schulhaus über einer unterirdischen Turnhalle sind betrieblich und hinsichtlich Baukosten nicht optimal.

-> Die beiden Untervarianten (D.1s / D.2s) mit vollständig oberirdischen Gebäudekörpern werden aufgrund der Gebäudehöhe als ortsbaulich unverträglich betrachtet.

Fazit Gebäudevolumen

Hinsichtlich Betrieb, Baukosten und Ortsverträglichkeit werden Areale welche die Gebäudekörper A.1, A.2, B.1 und B.3 ermöglichen priorisiert. Situationspläne zur Prüfung der Baukörper auf den jeweiligen Arealen sind im Kapitel Basismaterial Areale abgebildet.

Die Doppelturnhalle ist hinsichtlich Kapazität ausreichend. Die 3-fach Halle wird nur zur Vollständigkeit geprüft.

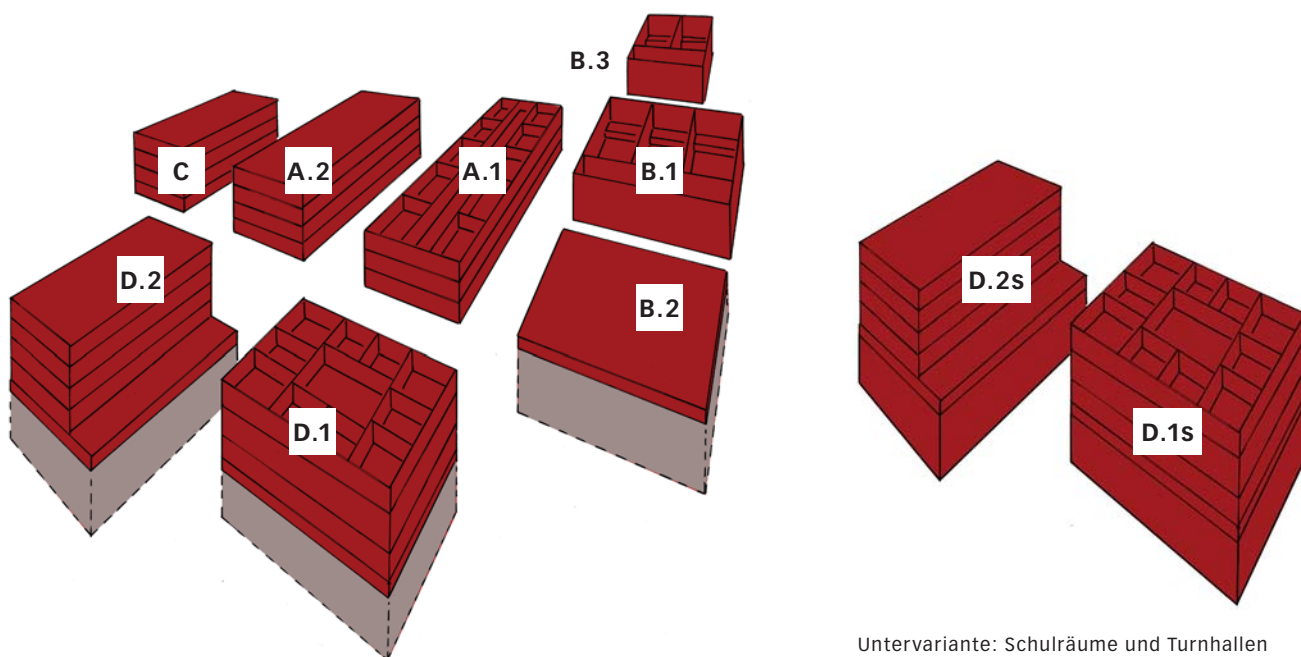


Abb. 11: Variantenfächer Gebäudekörper - Schulhaus / Turnhalle

Untervariante: Schulräume und Turnhallen oberirdisch ergeben Gebäudehöhen von rund 21 - 24 m. Die Umkehr-Stapelvariante Turnhalle über Schulräumen ergibt zwingend (Belichtung) die Gebäudehöhe 21 - 24 m.

Aspekte mit erhöhten Anforderungen aufgrund gestapelter Bauweise mit Schulraum über Turnhalle: Statik, Baugrund/Baugrube, Erschliessung, Belichtung und Akustik.

Programmteile	Zweck	Gebäudegrund- fläche	Geschossigkeit Vollgeschoss (VG) Untergesch. (UG) Turnhalle = 1 Geschoss	Gebäudehöhe	Gebäudehöhe Untervariante: Turnhalle oberir- disch
Gebäudekörper					
A.1	Schule	1'800 m ²	3 VG	11 m	--
A.2	Schule	1'400 m ²	4 VG	14 m	--
B.1	Turnen	2'000 m ²	1 VG	10 m	--
B.2	Turnen	2'000 m ²	1 UG	1 m	--
B.3	Turnen	1'500 m ²	1 VG	10 m	--
C	Schule	1'000 m ² Teilprogramm	4 VG	14 m	--
D.1 / D.1s	Schule/Turnen	2'000 m ²	3 VG / 1 UG	12 m	21 m
D.2 / D.2s	Schule/Turnen	1'400 m ² / 2'000 m ²	4 VG / 1 UG	15 m	24 m

Abb. 12: Umsetzungsprüfung der Volumen
(grün: effizientes Vollprogramm / rot: nur Teilprogramm oder ineffizient)

Nutzungsanordnung

Anhand der zur Verfügung stehenden Parzellen, dem bereitzustellenden Raumprogramm und der priorisierten Gebäudekörper werden die Areale vertiefter geprüft. Spezifisch beachtet wird die vorangehende Prüfung der Gebäudekörper und der Umsetzung des Raumprogrammes in sinnvoller Umgebung.

Standardannahmen:

Die Prüfung der Anordnungsvarianten je Areal erfolgt mit Standardannahmen.

- Entweder kann die Anlage kompakt auf einem Areal realisiert werden ...
- ... oder die Aufteilung auf zwei Areale ergibt optimale Synergienutzungen (Fachzimmer und Sport-Aussenanlagen).

Voll- und Teilprogramm pro Areal:

Grundsätzlich ist das Vollprogramm auf einem oder zwei Arealen zusammen zu erbringen. Bei einer Verteilung auf zwei Arealen wird vom Teilprogramm je Areal gesprochen.

- Mindestens die 18 Klassenkapazitäten resp. eine Doppelturnhalle sind auf einem Areal unterzubringen.

-> **Darstellungsinfo: Graue Gebäudekörper erfüllen nicht das Vollprogramm.**

-> **Situationspläne zur Prüfung siehe Kapitel Areale**

-> **Das Vollprogramm auf einem Areal erlauben zwei Areale: Farn und Farnbühl. Bei beiden Varianten werden die Grundsätze "gemischte und kein reines Oberstufenzentrum" und "beibehalten der bestehenden Schulzentren (kein viertes Zentrum)" nicht eingehalten.**

-> **Für das Merkur-Areal ist gemäss behördenverbindlichem Masterplan Ortszentrum (12.08.09) eine gemischte Nutzung (Wohnen, Arbeiten, öffentliche Nutzung/Kultur) vorgesehen. Das Merkur-Areal ist daher nicht durch ein schulisches Vollprogramm komplett zu absorbieren, ein Teilprogramm ist dagegen denkbar.**

-> **Das Vollprogramm auf dem Bleichi-Areal wird nicht weiterverfolgt, da das Areal in einer Ensembleschutzzone liegt. Diese hat zum Ziel wichtige kulturgeschichtliche Zeugen mit hohem Situationswert im Siedlungsgefüge zu erhalten. Auf dem Bleichi-Areal ist der Charakter der Fabrikbauten der ehemaligen Bleicherei zu bewahren. An die bestehende Struktur angepasste Um-, Ersatz- oder Ergänzungsbauten sind zulässig (Artikel 19a, Absatz 1 und 3 der BNO vom 4. November 2013). Der Charakter wird vor allem durch die bestehende Halle mit den Shed-Dächern bestimmt, weshalb ein Abbruch derselben nicht im Sinne des Ensembleschutzes zu werten ist und zudem ein Schulhausbau sich an der vorhandenen Architektur orientieren müsste.**

-> **Auf zwei Arealen jeweils ein Teilprogramm erlaubt das Bleichi-Areal in Kombination mit den Arealen Pilatus, Obstgarten, Oberdorfweg oder Merkur.**

Fazit Nutzungsanordnung

Auf zwei Arealen verteilt jeweils ein Teilprogramm ergibt eine ideale Nutzungsanordnung:

- Bleichi-Areal mit Doppelturnhalle
- Schulhaus auf einem der Areale Pilatus, Obstgarten, Oberdorfweg oder Merkur.

Die weiteren Areale und die Variante Vollprogramm erweisen sich als weniger geeignet.

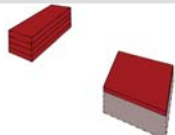
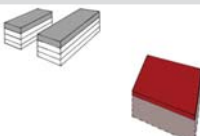
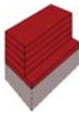
Programmteile		Parzellengrösse: Verfügbare Flächen	Raumprogramm 18 Klassen inkl. Fach- und Nebenräume und Turnhallen	Untervariante 1 mit Teilprogramm (Turnhalle oder Schul- haus auf sep. Areal) respektive Turnhalle oberirdisch	Untervariante 2 mit Teilprogramm (Turnhalle oder Schul- haus auf sep. Areal)
Areale					
Anglikon-Areal		4'600 m ²		keine	keine
Bleichi-Areal	integriert			+ Schulhaus auf sep. Areal	keine
Bünz matt Schulanlage	integriert			Turnhalle oberirdisch	keine
Farn-Areal		15'000 m ²		keine	keine
IBW-Areal (nur Teilprogramm: rund 2/3 des Raumprogrammes)		4'000 m ²	keine		keine
Junkholz Schulanlage (nur Teilprogramm: Aufstockung um 1 VG)	integriert		keine		Turnhalle oberirdisch
Merkur-Areal		13'400 m ² Teilpr. rund 7'000 m ²		Schulhaus Bleichi-Areal	+ Turnhalle Bleichi
Farnbühl-Areal		15'000 m ²		keine	keine
Oberdorfweg-Areal		7'600 m ²		+ Turnhalle Bleichi	keine
Pilatus-Areal		8'000 m ²		+ Turnhalle Bleichi	keine
Obstgarten-Areal		5'900 m ²	keine	+ Turnhalle Bleichi	keine

Abb. 13: Umsetzungsprüfung der Nutzungsanordnung auf den Arealen:
Vollprogramm (bordeaux) oder Teilprogramm (grau)

7 Iteration III: Recht und Grundstück

Raumplanung

Basierend auf den Iterationen I & II verbleiben folgende Areale als mögliche Standorte:

- Bleichi-Areal mit Doppelturnhalle
- Schulhausneubau auf einem der Areale Pilatus, Obstgarten, Oberdorfweg oder Merkur.

Die weiteren Areale erweisen sich aus unterschiedlichen Gründen als weniger geeignet.

In der Iteration III werden die möglichen Areale auf weitere Aspekte vertieft geprüft: Raumplanung, Grundstück und Ensembleschutz.

Bleichi-Areal (siehe auch Seiten 34/35):

Das Areal ist baurechtlich in der Ensembleschutzzone und bedingt entsprechend eine Spezialbehandlung. Die vorgesehene Doppelturnhalle ist unter Beachtung der Anforderungen des Ensembleschutzes realisierbar. Die Anordnung der Doppelturnhalle wäre sinnvollerweise im Nordbereich des Areals (Perimeter rot gepunktet) nahe an der Sportanlage Hofmatten gelegen. Entsprechend bedingt diese Idee den Wegzug des kommunalen Werkhofes.

Pilatus-, Obstgarten- und Oberdorfweg-Areal:

Diese Areale sind in Privatbesitz. Deren Verfügbarkeit ist noch zu prüfen. Das Pilatus-Areal ist für einen Schulbau teilweise noch einer nicht geeigneten Bauzone zugeordnet und befindet sich in einem Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht. Eine Umzonung des entsprechenden Bereichs des Areals in eine geeignete Zone ist daher notwendig. Da sich das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht mit dem für den Schulhausbau notwendigen Grundstück deckt, könnte gemäss BNO Artikel 4 Absatz 2 bei Erstellung einer Arealüberbauung für das gesamte Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht auf den Gestaltungsplan verzichtet werden.

Das Obstgarten-Areal befindet sich in einer geeigneten Bauzone und könnte ohne zusätzliches Planungsinstrument überbaut werden.

Auf dem Areal Oberdorfweg befindet sich ein bestehendes Gewerbehäus, welches aktuell durch die Schule Halde (PS und BEZ) als provisorischer Schulraum genutzt wird. Im Falle eines BEZ-Neubaus an dieser Stelle ist zu prüfen inwiefern dieser während der Bauzeit bestehen bleiben kann oder andernorts temporärer provisorischer Schulraum zu realisieren ist. Das Areal kann ohne zusätzliches Planungsinstrument überbaut werden. Der archäologische Perimeterbereich im nördlichen Teil des Areals ist zu beachten.

Merkur-Areal:

Diese Areal ist im Gemeindebesitz. Seine Nutzung hängt von den im Masterplan Ortszentrum definierten Rahmenbedingungen ab und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, die nebst dem Areal im Gemeindebesitz auch noch zwei private Parzellen umfasst. Auf einen Gestaltungsplan könnte jedoch nicht analog zum Pilatus-Areal verzichtet werden, da eine Planung nur auf einem Teilgebiet den rechtlichen Vorgaben widerspricht.

Fazit Raumplanung

Die betrachteten Areale sind folgendermassen spezifisch weiterzuentwickeln:

- Bleichi -> Studie im Zusammenhang mit Ensembleschutzzone
- Pilatus-Areal -> Verfügbarkeit und Zonierung, Gestaltungsplan
- Obstgarten-Areal -> Verfügbarkeit und Archäologie
- Oberdorfweg -> Verfügbarkeit und Provisorien
- Merkur-Areal -> Nutzungsfrage, Städtebaustudie, Gestaltungsplan

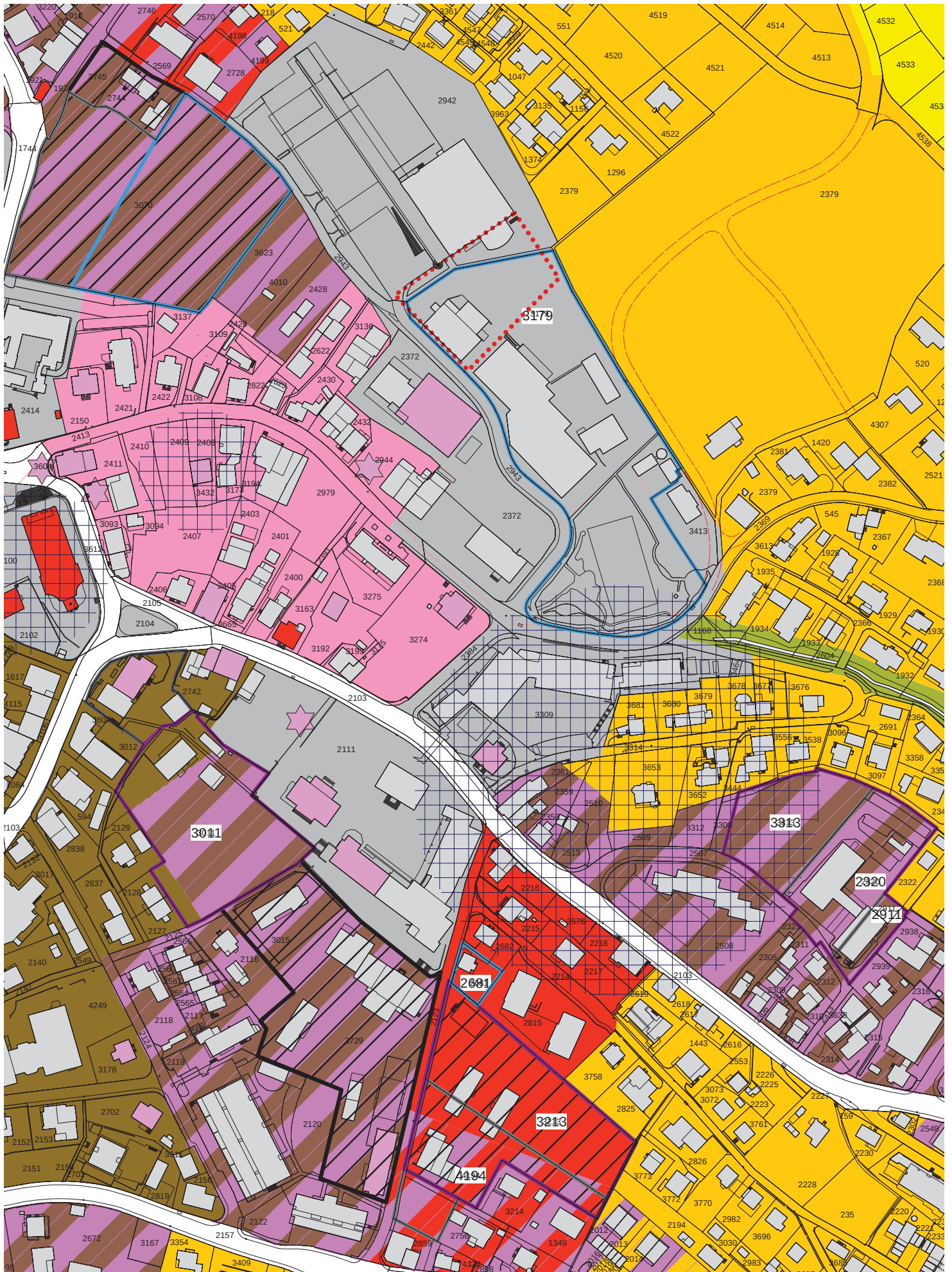


Abb. 14: Mögliche Areale mit Zonenplan 2013



Raumplanung

Raumplanung		Anglikon	Bleichi	Bünzmatt		Farn		IBW-Areal
Aspekte								
Grundeigentum		Gemeinde	Gemeinde	Gemeinde		Gemeinde		Gemeinde
Notwendige Planungsinstrumente		Umzonung (GH)	--	--		kant. Richtplan Entw. Richtplan Einzonung		Umzonung (GH)
Zonenplan, Stand: Juni 2005 BNO, Stand 8. Mai 2006		W2 ZUS. / W3	OE	OE		keine Bauzone		Spezialzone Steingasse
Geplanter Zonenplan, Stand: Vorlage Einwohnerrat (4.11.13)		WG 2, AZ 0.55, GL max. 60m, MLZ max. 4m (GH 7, 7.5 / FH 12, 12.5m) Arealüberbau- ung: +3m, AZ 0.65	ÖBA	ÖBA		keine Bauzone		Zone Steingas- se, teilweise arch. Fundstel- le, AZ 0.7 (GH max. 10m)
Relevanz Ortsbildschutz		--	Ensemble- schutz	--		--		Ortsbildrele- vante Bauten in Umgebung
Archäologie								
Einordnung in Ortsbild Schulhaus und Turnhallen		nur gestapelt möglich, Gliederung Volumen nicht möglich	nebeneinander möglich, Gliederung Volumen möglich	nebeneinander möglich, Gliederung Volumen möglich		nebeneinander möglich, Gliederung Volumen möglich		Schule: ca. 1'600 m ² NF, Turnhallen: Areal zu klein
Erschliessung Velo		dezentral	zentral	zentral		zentral		zentral
Erschliessung öff. Verkehr; Bahn und Bus		Bhf: 1'700 m Bus: 100 m	Bhf: 1'000 m Bus: 250 m	Bhf: 500 m Bus: vor Ort		Bhf: 300 m Bus: --		Bhf: 800 m Bus: 200 m
Verdrängung angestammter Nutzungen		--	Werkhof	Rasenspielfeld wird überbaut		--		--

Abb. 15: Tabellarische Übersicht der raumplanerischen Aspekte mit Bewertung

Junkholz	Merkur	Farnbühl	Oberdorfweg	Pilatus	Obstgarten
Gemeinde	Gemeinde	Privat	Privat	Privat	Privat
--	Gestaltungsplan	Gestaltungsplan	-- (sofern GH/AZ eingehalten)	Umzonung (W, GH), evtl. GP	--
OE	Spezialzone Steingasse	WG 3	WG 4	W3 / WG 3	WG 4 / K
ÖBA	WG 4 mit GP-Pflicht, AZ 0.85, GL max. 60m, MLZ max. 4m (GH13, FH17m) Arealüberbauung: + 3m, AZ 0.95	WG 3 mit GP-Pflicht, AZ 0.7 (GH 10m, FH 15m), GL max. 60m, MLZ max. 4m Arealüberbauung: +3m, AZ 0.8	WG 4, AZ 0.85, GL max. 60m, MLZ max. 4m teilweise arch. Fundstelle (GH13, FH17m) Arealüberbauung: +3m, AZ 0.95	W3 / WG3 mit GP-Pflicht, AZ 0.7 (GH10, FH 15m), GL max. 60m, MLZ max. 4m Arealüberbauung: +3m, AZ 0.8	WG 4 AZ 0.85, GL max. 60m, MLZ max. 4m (GH13, FH17m) Arealüberbauung: + 3m, AZ 0.95
--	--	--	--	--	--
					Perimeter beachten
Schule: Aufstockung um 1 VG ca. 2'000 m² NF, Turnhallen mit Schule (GH rund 14 m)	nebeneinander möglich, Gliederung Volumen möglich	nebeneinander möglich, Gliederung Volumen möglich	nur Schulhaus	nur Schulhaus	nur Schulhaus
zentral	zentral	zentral	zentral	zentral	zentral
Bhf: 1'100 m Bus: vor Ort	Bhf: 850 m Bus: 150 m	Bhf: 100 m Bus: 100 m	Bhf: 900 m Bus: 200 m	Bhf: 850 m Bus: 200 m	Bhf: 850 m Bus: 200 m
Rasenspielfeld wird überbaut	Parkplatz	--	Schul- Provisorium	Provisorien	Obstwiese

problemlos
möglich

möglich

schwer
möglich

Grundstückdaten

Eigentumsverhältnisse

Im Rahmen der vertieften Abklärungen wurden die Grundstückdaten der aus Iteration I & II als möglich erachteten Areale aufgeschlüsselt. Das Bleichi- und Merkur-Areal befindet sich im Besitz der Gemeinde, die drei Areale (Pilatus, Obstgarten und Oberdorfweg) befinden sich in privatem Besitz.

Die jeweils für das Schulbauvorhaben relevanten Perimeter bestehen aus einem Teil einer Parzelle (Obstgarten oder Merkur), aus mehreren Parzellen (Oberdorfweg) oder einer Kombination davon (Bleichi oder Pilatus). Die Flächenangaben zu den Perimetern und den einzelnen dazugehörigen Parzellen können dem folgenden Übersichtsplan entnommen werden.

Vorbelastung

Auf den geprüften Arealen bestehen verschiedene Rechte und Lasten, die mehrheitlich von untergeordneter Bedeutung sind. Die relevanten Aspekte sind folgende:

Bleichi-Areal (Gemeinde):

- Ensembleschutzzone
- Südlicher Bereich der Parzelle 3179 als Standort möglicher archäologischer Funde markiert.

Pilatus-Areal (Privat):

- Kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte vorhanden.

Obstgarten-Areal (Privat):

- Vorkaufsrecht zu Gunsten von fünf verschiedenen Personen.
- Kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte vorhanden.

Oberdorfweg-Areal (Privat):

- Baurecht einer Unterflur-Transformatorstation: Entsprechende Räumlichkeiten müssen bei einer allfälligen überbauung von Seitens der Eigentümerschaft gestellt werden.
- Im Kataster der belasteten Standorte ist ein Eintrag als Betriebsstandort vorhanden.
- Ein Bereich der Parzelle 3313 ist als Standort möglicher archäologischer Funde markiert.

Merkur-Areal (Gemeinde):

- Entlang der Kantonsstrasse befindet sich ein Lärmperimeter von etwa 1350m².
- Kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte vorhanden.

Fazit Grundstückdaten

Es stehen den betrachteten Standorten keine Killerkriterien entgegen. Das Vorkaufsrecht, welches auf dem Obstgarten-Areal besteht, erschwert dessen Verfügbarkeit wesentlich. Die effektive Verfügbarkeit der privaten Areale sowie die Landerwerbskosten (Kauf oder Baurecht) ist als nächstes zu klären.

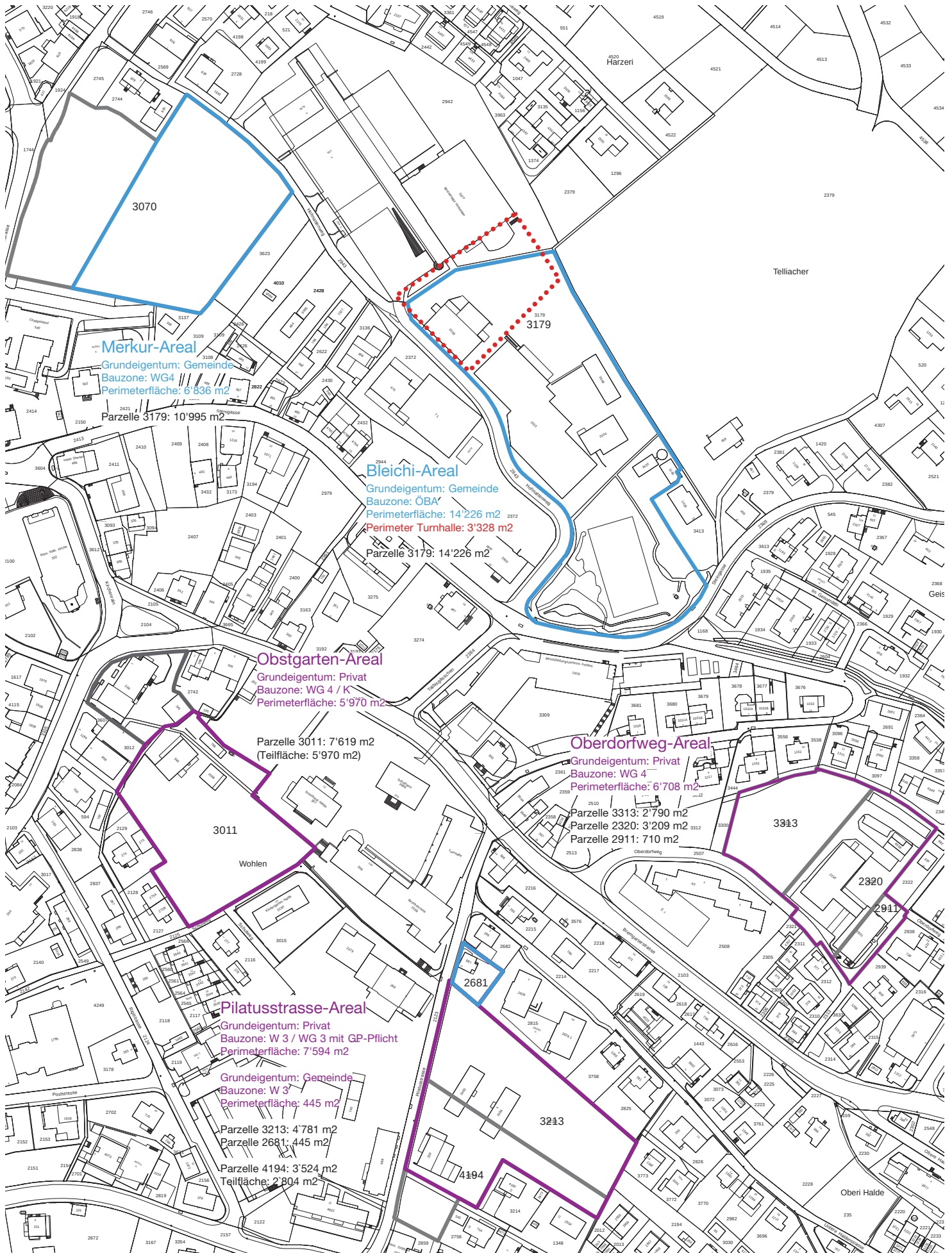
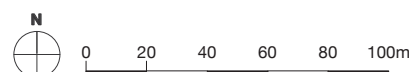


Abb. 16: Grundstückdaten der untersuchten Areale



Ensembleschutz Bleichi

Bauordnung Gemeinde Wohlen

§19a Ensembleschutzzonen

- 1 Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Ensembleschutzzonen sind den Bauzonen überlagerte Zonen. Die Ensembles sind wichtige kulturgeschichtliche Zeugen mit hohem Situationswert im Siedlungsgefüge.
- 3 Fabrikareal Hofmattenweg und benachbarte Wohngebäude 45 und 47:
Der Charakter der Fabrikbauten der ehemaligen Bleicherei ist zu bewahren.

An die bestehende Struktur angepasste Um-, Ersatz- und Ergänzungsbauten sind zulässig. Die beiden alten und markanten Wohngebäude Steingasse 45 und 47 prägen den Einmündungsbereich der neu erstellten Wagenrainstrasse in die Steingasse. Umbauten sowie Ersatzbauten sind zulässig und die Strassenabstände können reduziert werden, wenn die heutige Torwirkung erhalten bleibt.



Charakter und Nutzungen

Die Fabrikbauten der ehemaligen Bleicherei sind wertvolle Zeitzeugen und bilden insgesamt ein hochwertiges Ensemble. Dieses soll im Falle von baulichen Einwirkungen in seiner Wirkung beibehalten respektive gestärkt werden. Heute ist das Areal vielfältig genutzt. Es weist den kommunalen Werkhof mit Wertstoffsammelstelle, mehrere öffentliche Nutzungen und Vereinsnutzungen auf und dient mehrmals jährlich auch als Veranstaltungsort, teils in Kombination mit der Anlage Hofmatten. Das kommunale Interesse einer neuen Doppelturnhalle auf dem Areal (Anstelle des Werkhofes) wird aus denkmalpflegerischer Sicht als spannende nachhaltige Stärkung des Ensembles hinsichtlich Nutzwert betrachtet und begrüsst.

Vorgehen zu Städtebau und Architektur

Um den erhöhten Anforderungen des Ensembles gerecht zu werden ist zur Erlangung der städtebaulichen Situation (Anordnung und Form der Bauten) und der Architektur ein qualifiziertes Verfahren (z.B. Studienauftrag) durchzuführen.

Fazit Ensembleschutz

Die Ensembleschutzzone bezweckt den Erhalt und die Stärkung des historischen Gebäudeensembles. Mit der Erweiterung um eine Doppelturnhalle kann das Areal in seiner Nutzungsstruktur und -vielfalt nachhaltig gestärkt werden.

Die Baute (Städtebau und Architektur) ist mit einem qualifizierten Verfahren zu evaluieren.



Abb. 17: Ensembleschutz (orange) und voraussichtlicher Planungssperimeter (rot) Doppelturnhalle

8 Iteration IV: Investitionseinflüsse und Termine

Bauweise

Als Bauweise werden der Orts-/Montagebau und Modulbau geprüft und einander gegenübergestellt.

Orts- oder Montagebauweise

Alle zu prüfenden Gebäudevolumen sind in Orts- oder Montagebauweise realisierbar. Die zu erwartenden Investitionskosten werden sich in beiden Bauweisen in vergleichbaren Dimensionen (+/- 10 %) bewegen. Das Kostenniveau kann bei der Montagebauweise mittels eines Gesamtleistungsanbieters noch gesenkt werden.

Vorteil der Orts-/Montagebauweise ist die Flexibilität in der Architektur (Grundriss und Querschnitt).

- Ortsbauweise
- Montagebauweise

Modulbau (Provisorien und Container)

Als Modulbauweise werden handelsfertige Modulsysteme betrachtet, mit welchen das geforderte Raumprogramm als Modul-Addition umgesetzt werden kann. Die Gebäudekörper A.1 / A.2 / B.1 / und C sind im Modulbau realisierbar.

Die unterirdische Turnhalle in B.2 sowie das Erdgeschoss in D.1 und D.2 sind als Ortsbau zu erstellen. Die Obergeschosse bei D.1 und D.2 können wiederum als Modulbau umgesetzt werden.

Die zu erwartenden Investitionskosten liegen im Modulbau tiefer als beim Orts-/Montagebau. Nachteil der Modulbauweise ist die gestalterische Einschränkung hinsichtlich Grundriss und Gebäudequerschnitt aufgrund der technischen Modul-Unterordnung (je nach Modulangebot unterschiedlich).

- Modulbauweise (Anwendung eines addierbaren Moduls)
- Bei Untergeschossen Ortsbauweise vorausgesetzt
- Bei Abfang-Geschossen über Turnhallengrundrissen Ortsbauweise vorausgesetzt

Fazit

Grundsätzlich ist das geforderte Raumprogramm in allen Bauweisen respektive in Kombinationen möglich.

Die Orts-/Montagebauweise ermöglicht grössere Gestaltungsspielräume, die Modulbauweise liegt dagegen in den Kosten tiefer.

Beim Bleichi-Areal gilt es zu prüfen, ob mit den Ensembleschutz-Anforderungen (Architektur) die Ortsbauweise zwingend sein wird.

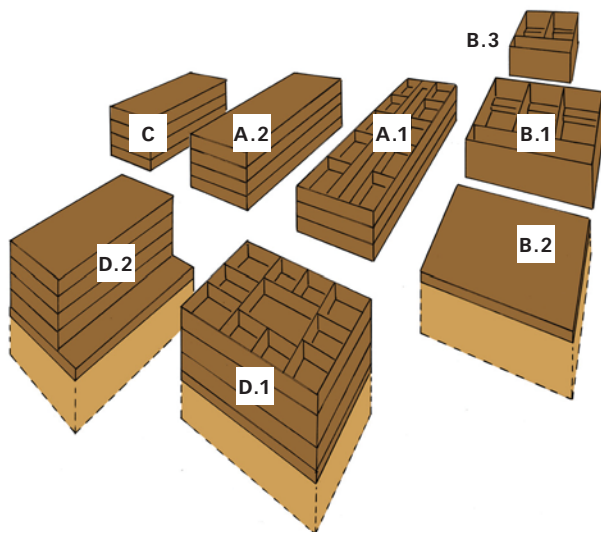


Abb. 18: Variantenfächer Orts-/Montagebauweise

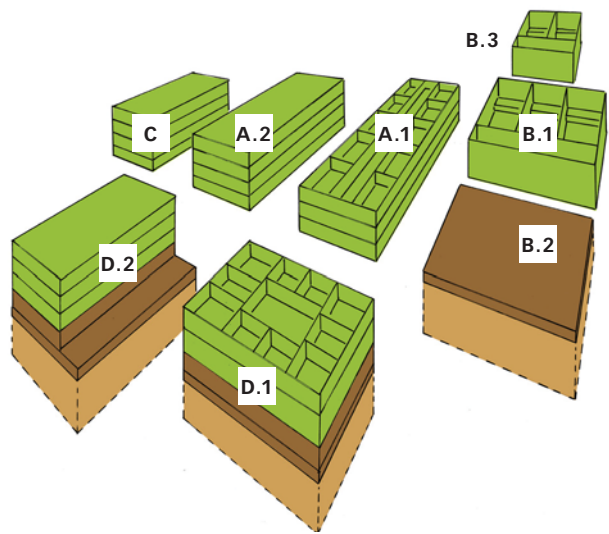


Abb. 19: Variantenfächer Modulbauweise
(unterirdische Bauteile in Ortsbauweise)

Approximatives Kostenniveau

Im Rahmen der Standortevaluation werden die anfallenden Kosten in zwei Konkretisierungsschritten erarbeitet. Erster Schritt ist die Abstrahierung in Kostenniveaus (mit +/- 30% Spielraum) der einzelnen Varianten. Die anfallenden Kosten werden für die finale(n) Variante(n) in einem zweiten Schritt anhand von Erfahrungswerten/Vergleichsprojekten grobgeschätzt.

Grundstück (BKP 0)

Die Grundstückskosten werden anhand eines approximativen m²-Preises von CHF 600.--/m² referenziert. Wobei Gemeinde- und Privateigentum gleichbehandelt werden.

- Areale Bleichi, Bünzmatt und Junkholz: Integriert in best. Areal
- Areale Farn, Farnbühl und Merkur: Nur beanspruchter Bereich relevant

Die anfallenden Kosten beim Grundstück sind stark abhängig von deren Verfügbarkeit (Kauf oder Baurecht). Die zu verfolgende Variante ist abhängig vom Finanzpotenzial der Gemeinde und den Absichten der jeweiligen Grundeigentümerschaft.

Investitionskosten (siehe auch folgende Doppelseite)

Die Investitionskosten bestehend aus BKP 1-9 (1 Vorbereitungsarbeiten, 2 Gebäude, 4 Umgebung, 5 Baunebenkosten und Übergangskosten und 9 Ausstattung) werden zwischen Orts-/Montagebauweise und Modulbauweise indexiert. Wobei der "einfache" Modulbau als Basis mit "100 Punkten" angenommen wird.

Indexbasis:	Modulbau	100 Punkte	
	Orts-/Montagebau	130 Punkte	(Höhere Aufwände: Erstellungskosten)
Weiter werden relevante Kostentreiber definiert:			
	Unterirdische Bauteile	+15 Punkte	(Turnhalle im Untergeschoss)
	gestapelte Bauweise	+15 Punkte	(mehr als 4 Vollgeschosse)
	mehrere Bauetappen	+15 Punkte	(bei mehr als 2 Zwischenjahren)
	mehrere Baustellen	+15 Punkte	(Raumprogramm verteilt auf 2 Areale)
	best. Bauten/Altlasten	+ 5 Punkte	(Einbauten in bestehende Bauten/ Altlastenrisiko)
	Ensembleschutz	+ 5 Punkte	(Aufwendigere Planung und Architektur)

Betriebs-/Unterhaltskosten

Die Betriebs- und Unterhaltskosten werden zwischen Orts-/Montagebauweise und Modulbauweise auf eine Betriebsdauer von 40 Jahren abgeschätzt und differenziert. Wobei der "einfache" Orts-/Montagebau als Basis mit "+/- 0 Punkte" angenommen wird.

Indexbasis:	Modulbau	+ 30 Punkte	(Höhere Aufwände: Betrieb, Unterhalt, Energie)
	Orts-/Montagebau	+/- 0 Punkte	

Restwert nach 40 Betriebsjahren

Um die Vergleichbarkeit der beiden Bausysteme möglichst vollständig darzustellen sind auch die approximativen Restwerte der Gebäudekörper nach einer Betriebsdauer von 40 Jahren zu berücksichtigen.

Modulbau
Orts-/Montagebau

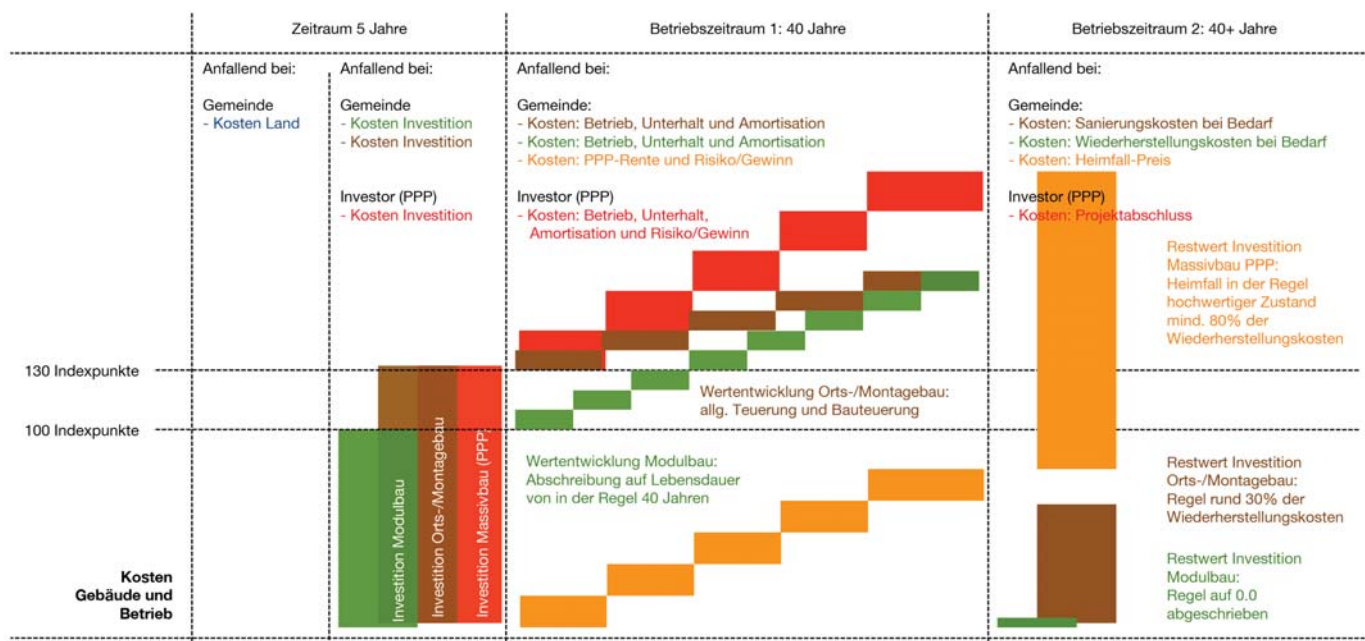
Annahme: Kein Restwert; Gebäude ist zu ersetzen
Annahme: Restwert rund 30% der Grundinvestition;
Gebäude ist zu sanieren

Public Private Partnership-Model (PPP) versus Eigenfinanzierung

In der Finanzierung stellt sich weiter die Frage des PPP-Modells versus Eigenfinanzierung (siehe auch Basismaterial Erläuterungen). Die vorhandene Investitionsgrösse bildet dabei ein zu geringes Volumen für ein klassisches PPP-Modell (Investition, Betrieb und Unterhalt). Liegt der Fokus in der Verteilung oder Vertagung des Investitionsvolumens oder Teilen davon wäre eine massgeschneiderte Submission (z.B. Gesamtleistungsanbieter) mit Miete (z.B. auf 40 Jahre) und Heimfallregelung zu prüfen. Wird der Fokus auf Minimierung der Investition (Gesamtlebensdauerbetrachtung) gelegt ist die Eigenfinanzierung zu priorisieren.

Kostenniveau

Basis: - Investitionskosten (BKP 1-9)
- Kosten Betrieb, Unterhalt und Amortisation im internen Variantenvergleich (nicht indexiert)
- Pragmatische Restwertdefinition im internen Variantenvergleich (nicht indexiert)



Fazit

Die Kostenfolgen beim Grundstück sind abhängig von den Absichten des Grundeigentümers. Zu priorisieren wäre ein Landkauf oder Landabtausch vor dem Baurecht.

Zielführend erscheint die Umsetzung der Orts-/Montagebauweise (Gestaltungsspielraum), ohne unterirdische Bauteile (resp. maximal ein Untergeschoss) und ohne Stapelung von Schulhaus und Turnhalle. Zur Minimierung der Mehrkosten wegen der Bauweise, mehrerer Bauetappen/Baustellen soll ein effizientes Realisierungsmodell angewendet werden.

Die Eigenfinanzierung soll bei vorhandenen finanziellen Möglichkeiten Vorrang haben.

Kostenschätzung Gebäude

Im Rahmen der Machbarkeitsprüfung wurden die anfallenden Investitionskosten Gebäude anhand von Erfahrungswerten und Vergleichsprojekten geschätzt. Die Schätzung erfolgt anhand der Modellbaukörper (ohne Projekt) und ohne Grundstücksbezug (Anpassung an ein spezifisches Grundstück). Sie ist approximativ und soll eine stabile Basis für die weiterzuführende Diskussion bieten.

Basis für Kostenschätzung:

- Approximative Schätzung der Gebäudekosten
- Als Vergabe an Gesamtleistungsanbieter
- Anhand Modellbaukörper ohne Grundstückbezug
- Berücksichtigung der Raumsynergien
- Ohne weitergehende Raumprogramm- und Kostenoptimierungen
- Ohne Bedarf weiterer Provisorien

Realisierungsmodelle

Ein wesentlicher Hebel in Bezug auf die Investitionskosten besteht bei der Wahl des Realisierungsmodells: Klassische Fachplanerbeauftragung oder Gesamtleistungsanbieter (GLA). Die klassische Fachplanerbeauftragung geht einher mit der submissionskonformen Ausschreibung via Planerwahlverfahren, Studienauftrag, Projektwettbewerb etc. und in der Realisierung mit der konventionellen Auftragsvergabe an die Ausführenden. Beim Gesamtleistungsanbieter (Submissionskonforme Ausschreibung und Projekteingabe mit verbindlichem Preisangebot; z.B. Kostendach mit offener Abrechnung) wird das Objekt detailliert vordefiniert und als Gesamtpaket beim Anbieter bestellt. Alternativ ist auch eine Vergabe an ein Generalplanerteam mit integriertem Gesamtleistungsanbieter oder einer sinnvollen Kombination von Gesamtleistungsanbieter (Mindestumfang als Einheit der Materie) und konventioneller Auftragsvergabe (sinnvoll abtrennbare Arbeitsgattungen) zu prüfen.

Mit dem Gesamtleistungsanbieter können die Investitionskosten gegenüber der klassischen Variante um bis zu 30% tiefer ausfallen. Bedingung ist eine professionelle und konsequente Durchführung des GLA-Modells: Bestellung, Pflichtenheft bis Ausführung.

Kostenschätzung für Montagebauweise in Holz-Montagebau als GLA

In der Folge werden die Erstellungskosten des Schulhauses für 18 Abteilungen und der Doppelturnhalle für die Montagebauweise in Holz-Montagebau als Gesamleistungsangebot geschätzt. Die eingesetzten Geschossflächen entsprechen der effizienten Variante mit Berücksichtigung der Raumsynergien (Hauptnutzfläche: 700 m²; Umnutzung der Haldenturnhalle in Schulraum). Als Referenz wurde das Schulraumprovisorium 2012 der Kantonsschule Wohlen beigezogen.

Die Schätzung geht davon aus, dass keine weiteren Provisorien (nebst dem Bestand: Halde-Pavillon und Oberdorfweg, Stand April 2014) notwendig sind. Die Kosten für die Sanierung und den Umbau des Gebäude- und Raumbestandes auf dem Stammareal Halde sind nicht eingerechnet. Die Raumstrategien gemäss Basismaterial Schulzentrum Halde Grundrisse sind beispielhaft wie die Gebäude auf dem umgenutzt werden könnten.

Kostenschätzung Investition Gebäude - Genauigkeit +/- 30% - Vergabe als GLA - inkl. MWST	Neubau BEZ-Schulhaus 18 Abteilungen Montagebauweise in Holz mit GLA-Vergabe	Neubau Doppelturnhalle Montagebauweise in Holz mit GLA-Vergabe
Hauptnutzfläche	3'700 m ²	
Geschossfläche	5'500 m ²	1'500 m ²
BKP 2 (Schulhaus inkl. 1/2 UG)	CHF 13'000'000	CHF 3'600'000
BKP 1-9 (gerundet, ohne Grundstück)	CHF 17'000'000	CHF 5'000'000

Erläuterungen:

Nicht enthaltene Kosten: Grundstück, Spezialtiefbau/Pfähle etc., Betriebseinrichtungen, Baufinanzierung, spezielle Bauherrenleistungen, Teuerung Basis 01.04.14

Unbekannte Projektfaktoren: Der Standort ist noch unbekannt. Es liegt noch kein Projekt vor. Vorgehen betreffend Nachhaltigkeit (Minergie, Minergie Eco, Minergie P) noch unbekannt.

Fazit Kostenschätzung

Die Schätzung beinhaltet alle relevanten Kostenaspekte der Investition bis Bezug ohne Betrieb.

Es wurde die vermeintlich wirtschaftlich günstigste Realisierungs-/Erstellungsvariante geschätzt: Montagebauweise als Gesamtleistungsangebot. Diese Variante ist zwingend noch der Wirtschaftlichkeit und Tragfähigkeit im Betrieb gegenüber zu stellen. Weiter sind in der vertieften Diskussion alternative Realisierungsvarianten und deren Auswirkungen auf die Erstellungs- und Betriebskosten zu prüfen.

Ein Modulbau wird aufgrund der starken Einschränkung in Bezug auf die Gestaltung des Schulbetriebs und der Baukörper nicht empfohlen.

Die Arealkombinationen Bleichi-Pilatus-Halde oder Bleichi-Obstgarten-Halde weisen die günstigsten Kostenvoraussetzungen auf. Insbesondere weil maximale Raumsynergien realisierbar sind und keine weiteren Provisorien für die Bauzeit notwendig sein werden.

Investitionskostenniveau

Orts-/ Montagebauweise	Parzellengrösse: Verfügbare Flächen und approx. Land- kosten	Raumprogramm inkl. Fach- und Nebenräume und Turnhallen	Untervariante 1 mit Teilpro- gramm (Turnhal- le oder Schul- haus auf sep. Areal) respekti- ve Turnhalle oberirdisch	Untervariante 2 mit Teilpro- gramm (Turnhal- le oder Schul- haus auf sep. Areal)
Areale				
Anglikon-Areal	4'600 m ² CHF 3 Mio	 160 Punkte	--	--
Bleichi-Areal	integriert --	 140 Punkte	 155 Punkte	--
Bünzmatt Schulanlage	integriert --	 145 Punkte	 130 Punkte	--
Farn-Areal	15'000 m ² CHF 9 Mio	 130 Punkte	--	--
IBW-Areal (nur Teilprogramm: rund 2/3 des Raumprogrammes)	4'000 m ² CHF 2.5 Mio	--	 130 Punkte	--
Junkholz Schulanlage (nur Teilprogramm: Aufstockung um 1 VG)	integriert --	--	 145 Punkte	 140 Punkte
Merkur-Areal	7'000 m ² CHF 4.5 Mio	 130 Punkte	 145 Punkte	 145 Punkte
Farnbühl-Areal	15'000 m ² CHF 9 Mio	 130 Punkte	--	--
Oberdorfweg-Areal	7'600 m ² CHF 6 Mio	 165 Punkte	 150 Punkte	--
Pilatus-Areal	8'000 m ² CHF 5 Mio	 160 Punkte	 145 Punkte	--
Obstgarten-Areal	5'900 m ² CHF 4 Mio	--	 145 Punkte	--

Modulbauweise	Parzellengröße: Verfügbare Flächen und approx. Land- kosten	Raumprogramm 18 Klassen inkl. Fach- und Nebenräume und Turnhallen	Untervariante 1 mit Teilpro- gramm (Turnhal- le oder Schul- haus auf sep. Areal) respekti- ve Turnhalle oberirdisch	Untervariante 2 mit Teilpro- gramm (Turnhal- le oder Schul- haus auf sep. Areal)
Programmteile				

Areale

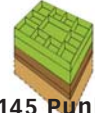
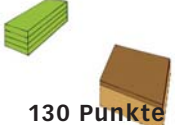
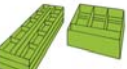
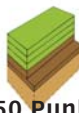
Anglikon-Areal	4'600 m ² CHF 3 Mio	 145 Punkte	--	--
Bleichi-Areal	integriert --	--	 110 Punkte	--
Bünzmatt Schulanlage	integriert --	 130 Punkte	 100 Punkte	--
Farn-Areal	15'000 m ² CHF 9 Mio	 100 Punkte	--	--
IBW-Areal (nur Teilprogramm: rund 2/3 des Raumprogrammes)	4'000 m ² CHF 2.5 Mio	--	 100 Punkte	--
Junkholz Schulanlage (nur Teilprogramm: Aufstockung um 1 VG)	integriert --	--	--	 120 Punkte
Merkur-Areal	7'000 m ² CHF 4.5 Mio	 100 Punkte	 115 Punkte	 115 Punkte
Farnbühl-Areal	15'000 m ² CHF 9 Mio	 100 Punkte	--	--
Oberdorfweg-Areal	7'600 m ² CHF 6 Mio	 150 Punkte	 120 Punkte	--
Pilatus-Areal	8'000 m ² CHF 5 Mio	 145 Punkte	 115 Punkte	--
Obstgarten-Areal	5'900 m ² CHF 4 Mio	--	 115 Punkte	--

Abb. 21: Tabellarsiche Darstellung der Nutzungsanordnung und deren Investitionskostenniveaus:
Modulbau

Weiteres Vorgehen und Meilensteine

An dieser Stelle (siehe auch Darstellung folgende Doppelseite) wurde das Vorgehen und Terminprogramm soweit möglich entworfen. Die Unbekannten: Grundstück, Realisierungsmodell und Werkhofverlegung bedingen einen Vorschlag mit Variantenfächer. Die dokumentierten Termine sind als richtungsweisend zu betrachten und können noch um bis zu einem Jahr variieren. Sie sind nach Festlegung des Standortes und Realisierungsmodells zu präzisieren.

Realisierungsmodell

Die Terminplanung basiert auf dem Gesamtleistungsabgebot als vermeindlich schnellste Realisierungsvariante. Bei der klassischen Fachplanerbeauftragung und darauffolgender Bauausführung ist mit längeren Zeiträumen zu rechnen.

Beim Gesamtleistungsangebot kann der Planungsprozess zwischen Standortentscheid und Bauausführung mit rund 22 Monaten vorgesehen werden. Die Bauausführung erfolgt daraufhin innert 15 (Montagebau) bis 21 Monaten (Ortsbau).

Zeitliche Abhängigkeiten bei den Arealen

Bei allen Arealvarianten bestehen planungsrechtliche, bauliche/planerische und politische Abhängigkeiten welche sich nicht als Killerkriterien auswirken. Deren detaillierte Klärung erfolgt nach dem finalen Standortentscheid.

Bleichi-Areal:

- Ensembleschutz: qualifizierte Nutzungs-/Städtebaustudie und Architecturevaluation
- Verfügbarkeit des Areals klären: Verlegung Werkhof
- Planungs- und Ausführungsprozess zur Verlegung des Werkhofes

Pilatus-Areal:

- Verfügbarkeit der Parzelle klären: Baurecht oder Kauf
- Erarbeitung von evtl. Zonenplananpassung und Gestaltungsplan notwendig

Obstgarten-Areal:

- Verfügbarkeit der Parzelle klären: Baurecht oder Kauf

Oberdorfweg-Areal:

- Verfügbarkeit der Parzelle klären: Baurecht oder Kauf
- Evtl. Zusätzlicher Planungsschritt bei Ersatz Provisorium

Merkur-Areal:

- Verfügbarkeit der Parzelle klären: Nutzungsfrage
- Erarbeitung von Städtebaustudie und evtl. Gestaltungsplan notwendig

Fertigstellung und Bezug der Bauten

Die Arealkombinationen Bleichi-Pilatus-Halde und Bleichi-Merkur-Halde weisen einen ähnlichen Vorgehensvorschlag und Zeitbedarf auf. Sie erlauben einen Bezug der Schulanlage und Turnhallen ab Sommer 2018 (Schuljahr 2018/19).

Die Arealkombinationen Bleichi-Obstgarten-Halde und Bleichi-Oberdorfweg-Halde weisen wiederum einen ähnlichen Vorgehensvorschlag und Zeitbedarf auf. Sie erlauben bei günstigem Vorankommen einen Bezug der Schulanlage bereits ab Sommer 2017 (Schuljahr 2017/18). Die Turnhallen werden auf Sommer 2018 bezugsbereit sein.

Fazit Vorgehen und Meilensteine

Vorgehen:

Alle möglichen Arealkombinationen weisen einen Planungs-/Realisierungshorizont bis 2017/2018 auf. Die heute deklarierbaren Zeitdifferenzen von bis zu einem Jahr sind nicht ausreichend bestätigt um daraus einen Arealentscheid ableiten zu können.

Die Standortwahl soll anhand der vorangehenden Aspekte (Iteration I bis IV) entschieden werden. Das Vorgehen ist daraufhin zu optimieren.

Meilensteine:

- A) Als ersten Schritt gilt es, die Verfügbarkeit der Areale zu klären (Landverhandlungen und Werkhofverlegung).
-> GR: Grundsatz-Entscheid Juni-Oktober 2014
- B) Als zweiten Schritt gilt es, den Standortentscheid und Planungskredit (inkl. Realisierungsmodell) gemäss Empfehlung zuhanden des Gemeinderates zu fällen/sprechen.
-> GR-EWR: Juni-Oktober 2014.
- C) Als dritter Schritt sind parallel folgende Inhalte/Entscheide zu behandeln/fällen
 - > Vorgehen Schulhaus und Turnhalle
 - > Pflichtenheft für Planersubmission
 - > Vollzug Landerwerb mit Rücktrittsklausel (wegen Volksentscheid Baukredit)
 - > Verlegung Werkhof als Volksentscheid

Approximatives Terminprogramm

Annahmen:

- Zeithorizont -> schnellstmögliches Vorgehen mit Gesamtleistungsanbieter (GLA)
- Abhängigkeiten -> Verfügbarkeit Land; Baurechtsvertrag
 - > Planungsinstrumente (Umzonung, Gestaltungsplan)
 - > Ensembleschutz (qualifiziertes Verfahren)
 - > Verlegung Werkhof-Bleichi

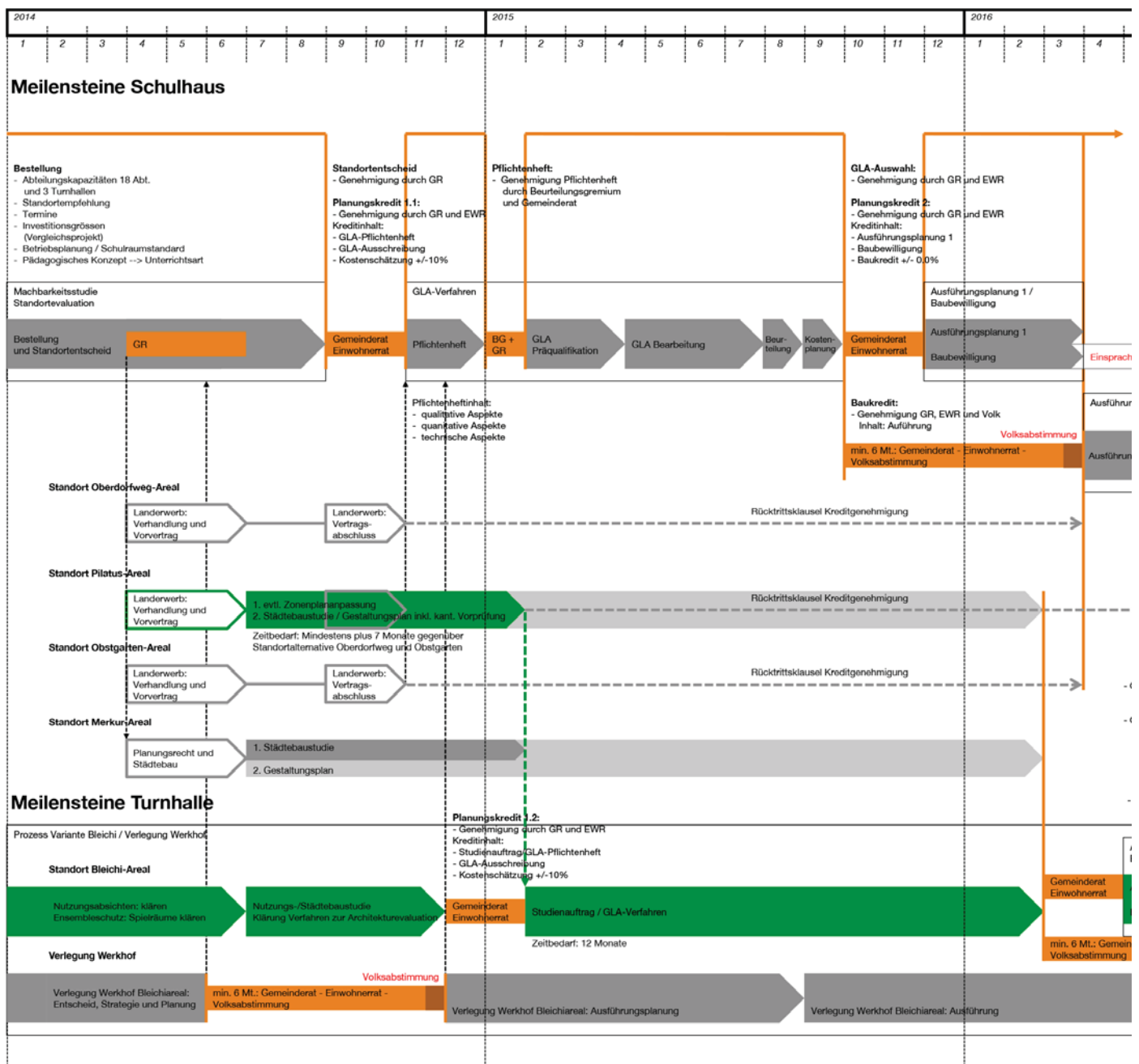
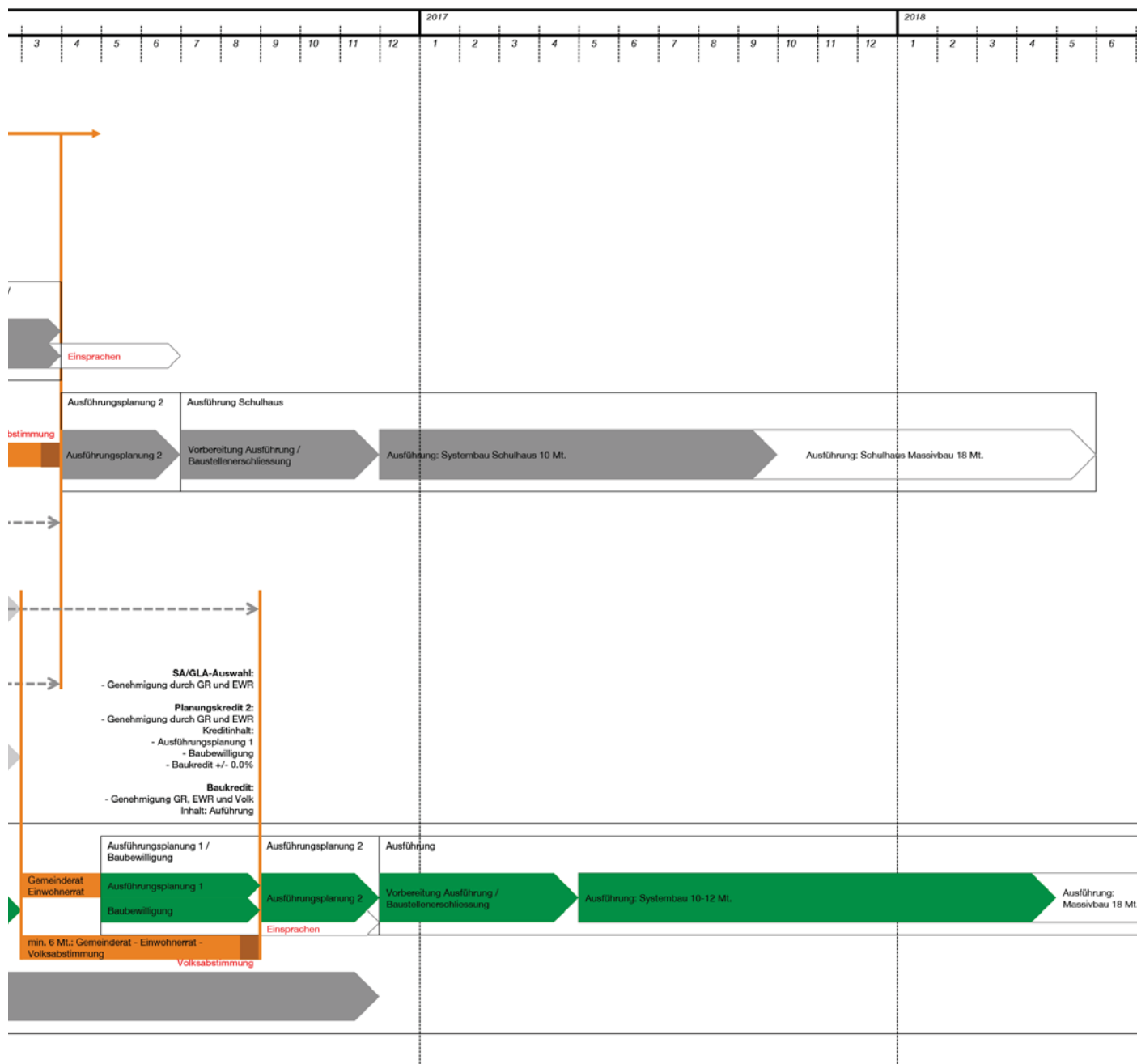


Abb. 22: Terminprogramm mit Meilensteinen Schulhaus und Doppelturnhalle mit Darstellung der Abhängigkeiten



Konklusion der Iterationen I-IV

Die Gemeinde Wohlen realisiert einen Neubau für 18 BEZ-Abteilungen und eine Doppelturnhalle (vorliegender Bericht); parallel dazu soll der Schulraum auf dem Areal Halde saniert und umgebaut werden (nicht bestandteil dieses Berichtes). Raumsynergien zwischen bestehender Schulanlage-Halde und Neubauten sollen wenn möglich genutzt werden. Die Machbarkeitsprüfung und Standortevaluation hat ergeben, dass eine Kombinationslösung mit jeweils einem Teilprogramm auf dem Areal-Bleichi (Doppelturnhalle) und einem der vier umliegenden Areale (Schulhausneubau BEZ) zielführend ist.

Den Anforderungen von Schule und Gemeinde entspricht die Kombination Bleichi-Pilatus-Areal am besten und wird dementsprechend zur Weiterbearbeitung empfohlen. Die drei alternativen Kombinationsmöglichkeiten wurden in den Iterationen I-IV ebenfalls als möglich erachtet.

Empfohlene Areal-Kombination

Bleichi-Areal

- Bezüglich Nutzungsanordnung und als Standort für eine Doppelturnhalle geeignet.
- Im Besitz der Gemeinde. Die Realisierung ist vom Wegzug des Werkhofes abhängig.
- Gemäss geplantem Zonenplan liegt das Areal in der ÖBA Zone mit Ensembleschutz.
- Ensemble-Schutz: Doppelturnhalle wird begrüsst, sie stärkt die Nutzungsstruktur- und vielfalt nachhaltig. Die Baute ist mit einem qualifizierten Verfahren zu evaluieren.

Pilatus-Areal

- Bezüglich Nutzungsanordnung als Standort für einen Schulhausneubau mit 18 BEZ-Abteilungen geeignet.
- Im Besitz privater Eigentümer. Die Verfügbarkeit wird mit Landverhandlungen prioritär geprüft.
- Gemäss geplantem Zonenplan liegt das Areal in der W3/WG3 Zone. Für einen Schulbau muss eine Umzonung und ein Gestaltungsplan geprüft werden. Planungsrechtlich ist das Verfahren zeitintensiv aber grundsätzlich möglich.
- Die Nähe zum bestehenden Schulzentrum Halde ergibt Synergiemöglichkeiten. Die bestehende Turnhalle Halde kann als Erweiterung für zusätzlichen Schulraum umgenutzt werden. Dadurch wird der Raumbedarf im Neubau kleiner, was zu Einsparungen bei den Baukosten führt.
- Zudem wird der Grundsatz nach nicht mehr als den drei bestehenden stufendurchmischten Schulzentren befolgt.

Alternatives Areal mit Synergien

Obstgarten-Areal

- Bezüglich Nutzungsanordnung als Standort für einen Schulhausneubau mit 18 BEZ-Abteilungen geeignet.
- Im Besitz privater Eigentümer mit Vorverkaufsrecht zu Gunsten von fünf Personen. Die Verfügbarkeit wird mit Landverhandlungen geprüft.
- Gemäss geplantem Zonenplan liegt das Areal in der WG4/K Zone. Planungsrechtlich ohne weitere Schritte rasch umsetzbar.
- Die Nähe zum bestehenden Schulzentrum Halde ergibt Synergiemöglichkeiten. Die bestehende Turnhalle Halde kann als Erweiterung für zusätzlichen Schulraum umgenutzt werden. Dadurch wird der Raumbedarf im Neubau kleiner, was zu Einsparungen bei den Baukosten führt.
- Zudem wird der Grundsatz nach nicht mehr als den drei bestehenden stufendurchmischten Schulzentren befolgt.

Alternative Areale ohne Synergien, resp. viertes reines Schulzentrum

Oberdorfweg-Areal

- Bezüglich Nutzungsanordnung als Standort für einen Schulhausneubau mit 18 BEZ-Abteilungen geeignet. Planungsrechtlich ohne weitere Schritte umsetzbar.
- Im Besitz privater Eigentümer. Die Verfügbarkeit wird mit Landverhandlungen geprüft.
- Aus Platzgründen ist allenfalls ein Ersatz für das bestehende Provisorium bereit zu stellen. Dies und das Fehlen der Synergien führt zu zusätzlichen Kosten.

Merkur-Areal

- Im Besitz der Gemeinde.
- Bezüglich Nutzungsanordnung als Standort für einen Schulhausneubau mit 18 BEZ-Abteilungen geeignet (Teilprogramm). Das Areal ist gestaltungsplanpflichtig.
- Der Masterplan der Gemeinde Wohlen sieht auf dem Merkur-Areal eine Mischnutzung vor. Das Areal wurde von der Einwohnergemeinde als strategische Landreserve gekauft. Deshalb ist höchstens ein Teil des Areal für schulische Nutzung verfügbar.
- Das Fehlen der Synergien führt zu zusätzlichen Kosten.

Termine und Meilensteine

Als ersten Schritt gilt es, die Verfügbarkeit der Areale zu klären (Autorisierung Landverhandlungen GR und Werkhofverlegung). Als zweiten Schritt gilt es, den Standortentscheid und Planungskredit (inkl. Realisierungsmodell) zu fällen/sprechen. Als dritter Schritt sind parallel folgende Schritte auszuführen: Pflichtenheft, Vorgehen, Vollzug Landerwerb mit Rücktrittsklausel (wegen Volksentscheid Baukredit) und Verlegung Werkhof als Volksentscheid.

10 Basismaterial

Situationspläne Areale

In diesem Kapitel sind die elf geprüften Areale dargestellt. Es wurden jeweils folgende Aspekt dargestellt:

- Eigentumsform der Parzelle
- Schematisierter Grenzabstand
- Schematisierter Gebäudegrundriss
- Schematisierte Pausenflächen und Parkierung
- Planungsrechtliche Aspekte (Gestaltungsplanpflicht, Ensembleschutz)

Iteration I & II

In der Iteration I & II wurden neun Areale auf die generellen Aspekte überprüft.

- | | |
|------------------------|------------------------|
| — Anglikon-Areal | — Junkholz Schulanlage |
| — Bleichi-Areal | — Merkur-Areal |
| — Bünzmatt-Schulanlage | — Farnbühl-Areal |
| — Farn-Areal | — Oberdorfweg-Areal |
| — IBW-Areal | — Pilatus-Areal |

Iteration III & IV

In der Iteration III & IV wurden vier Areal-Kombinationen und zwei "Gross-Areale" auf vertiefte Aspekte überprüft.

- | | |
|-----------------------------------|------------------|
| — Kombination Pilatus-Bleichi | — Merkur-Areal |
| — Kombination Obstgarten-Bleichi | — Farnbühl-Areal |
| — Kombination Oberdorfweg-Bleichi | |
| — Kombination Merkur-Bleichi | |

Im Rahmen der Iterationen III & IV wurden die Areale, welche sich im Besitz privater Eigentümer befinden einer vertieften Betrachtung unterzogen.

Arealprüfung Standard-Raumprogramm

Gemäss Standard-Raumprogramm (unter Berücksichtigung der Raumsynergien) der Bezirksschule sind rund 3'500 m² Nutzfläche (rund 5'500 m² Geschossfläche) für die Schule (18 Klassenkapazität inkl. Fachzimmer und Nebenräume) sowie zusätzlich eine Doppelturnhalle mit entsprechenden Nebenräumen rund 1'500 m² Geschossfläche notwendig (Alternative 3-fach Turnhalle mit entsprechenden Nebenräumen rund 2'200 m² Geschossfläche).

Bei einem dreigeschossigen Baukörper sind pro Geschoss rund 1'800 m² Geschossfläche notwendig. Unter der Annahme einer Gebäudetiefe von rund 25m, dass die Unterrichtsräume beidseitig orientiert und über eine gemeinsame zentrale Erschliessung erreichbar sind (Raumtiefe zwischen 7.50 und 9.00 m), resultiert eine Gebäudelänge von 70 bis 90 m Länge. Bei einem viergeschossigen Baukörper sind pro Geschoss 1'200 m² Geschossfläche notwendig. Dies entspricht einer Gebäudelänge von 50 bis 65 m. Dies stellt eine effiziente Art des Neubaus dar und stellt ein Minimumvolumen dar.

Für die Turnhallen werden zwei oder drei nebeneinander liegende Turnhallen mit einer Grösse von je 16 x 28 m mit anschliessendem Geräteraum von je 80 m² eingesetzt. Die erforderlichen Nebenräume wie WC-Anlagen und Garderoben für SchülerInnen und Lehrer können aufgrund einer Raumhöhe von ca. 8 m oberhalb des Foyers angeordnet werden. Optimierungen sind bei einer Doppelturnhalle nach Bundesamt für Sport weiter möglich.

	Hoch			Tief
Dachlandschaften (Flach)				
Dachlandschaften (Schräg)				
Pausenplatz				
Befestigte Flächen				
Vordächer				
Allwetterplatz				
Laufbahn / Weitsprung				
Kleingeräteplatz				
Spielplatz				
Rasenspielfeld				
Grünflächen				
Parkplätze				
Veloabstellplätze				
Zugänge (Areal)				
Zugänge (Gebäude)				
Bäume				
Treppen				
Gestaltungsplanpflicht				
Gebäude mit Substanzschutz				
Übrige Bauten von Interesse				
Ensembleschutz				
Grundeigentum Gemeinde				
Grundeigentum Privat				
Turnhallenperimeter				
Parzellengrenze				
Empfehlung Areale				

Anglikon-Areal

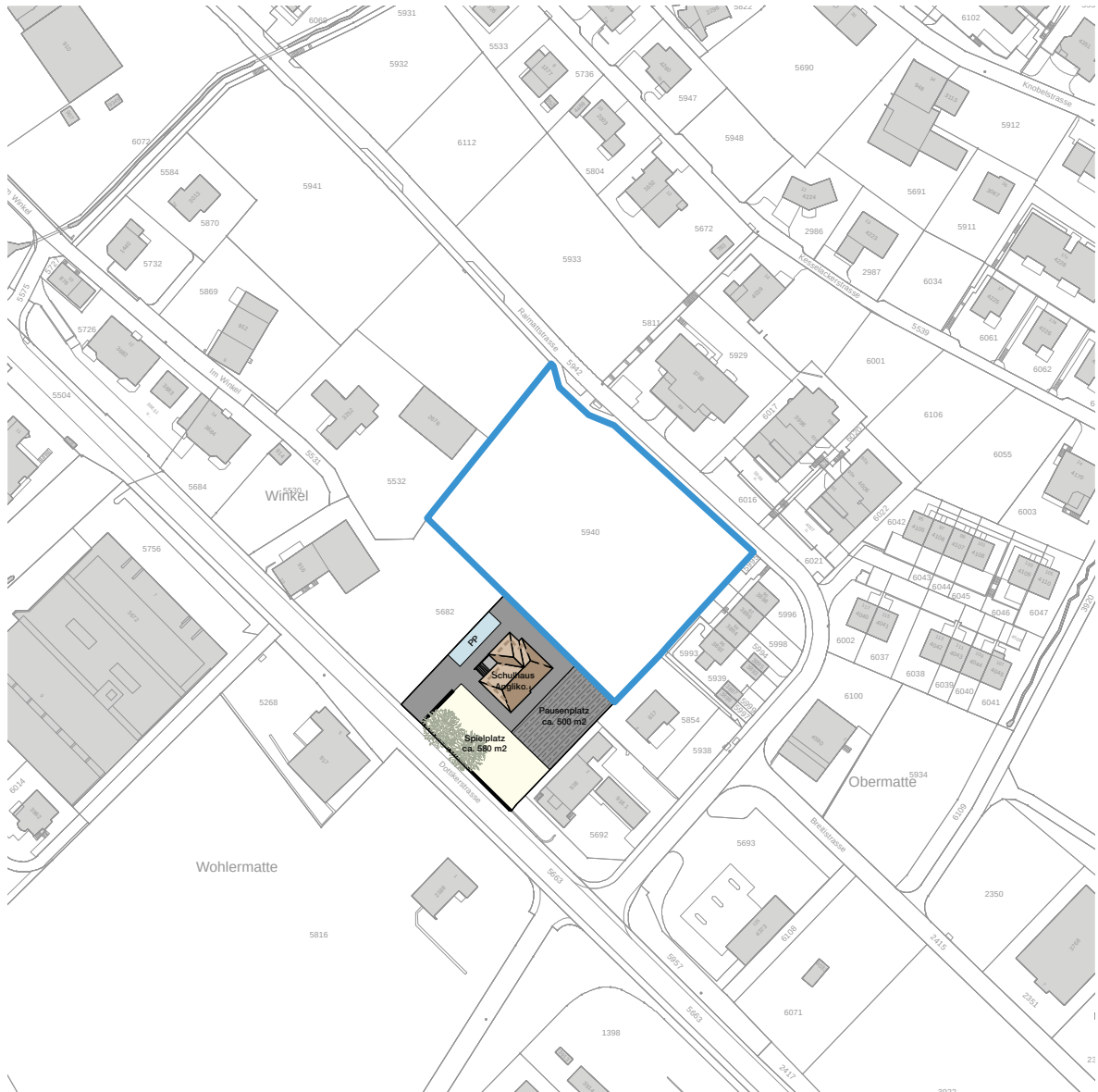


Abb. 23: Anglikon, Situation 1:2'000

Abb. 25: Mögliche Gebäudekörper:

- Bestvariante (rot)
- Alternativvarianten Vollprogramm (braun)
- Alternativvarianten Teilprogramm (grau)

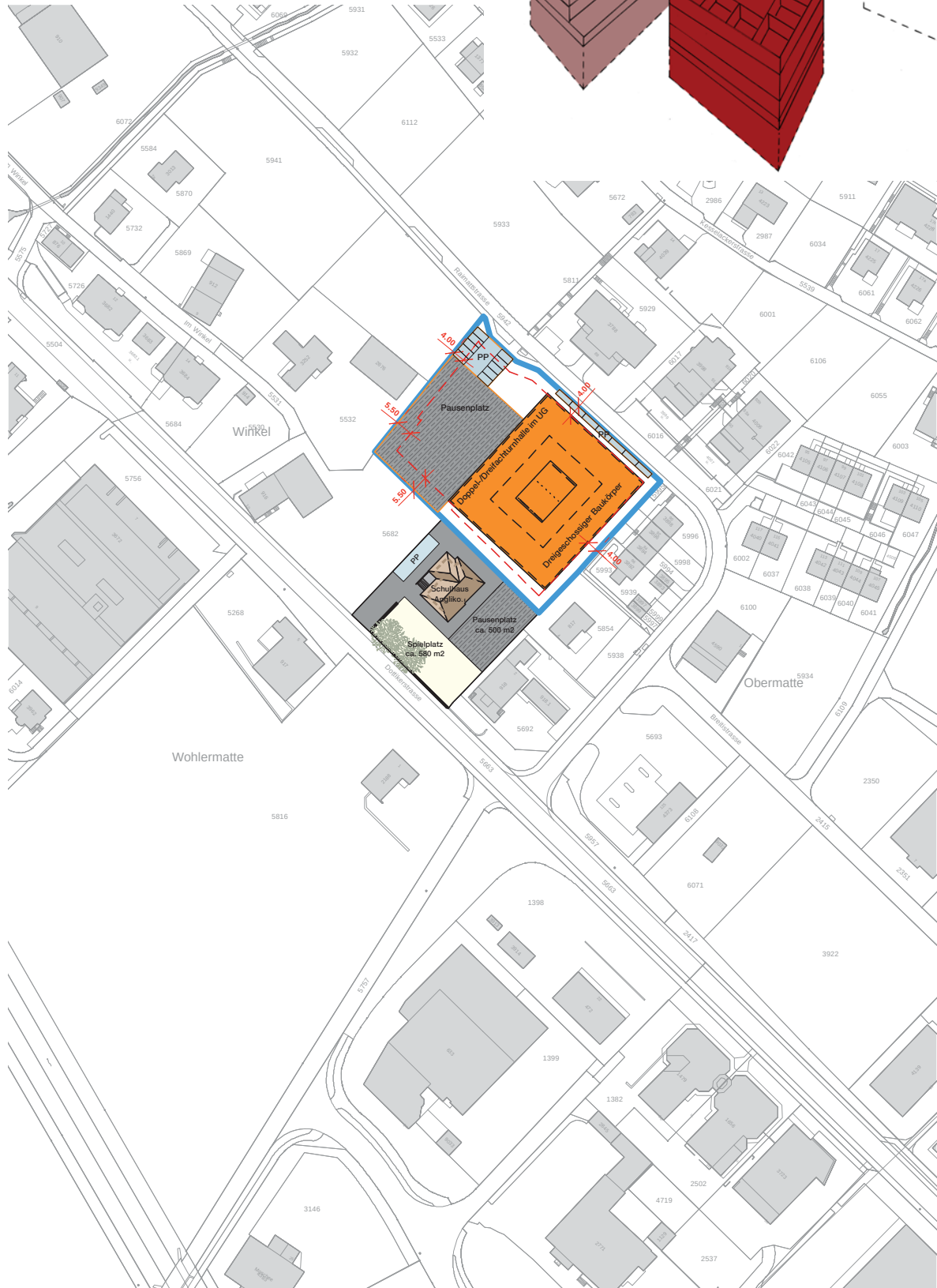
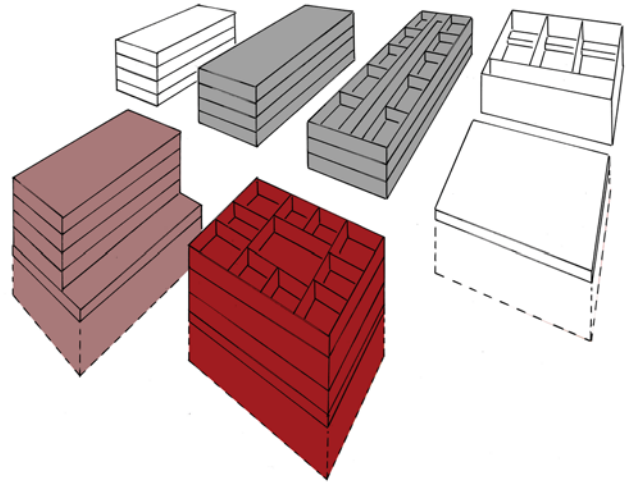


Abb. 24: Anglikon, Nachweis Raumprogramm 1:2'000



Bleichi-Areal

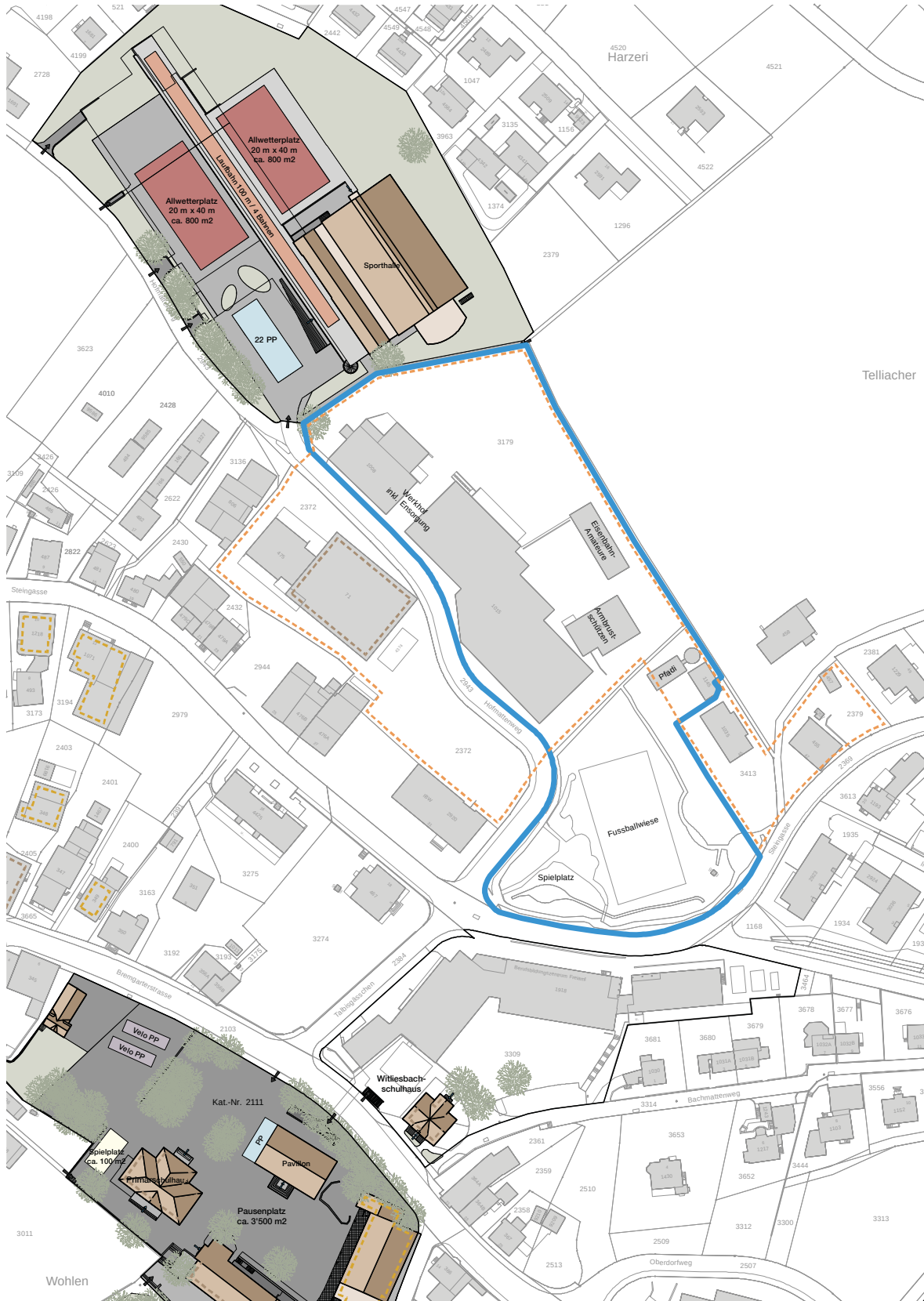


Abb. 26: Bleichi, Situation 1:2'000

Abb. 28: Mögliche Gebäudekörper:

- Bestvariante (rot)
- Alternativvarianten Vollprogramm (braun)
- Alternativvarianten Teilprogramm (grau)

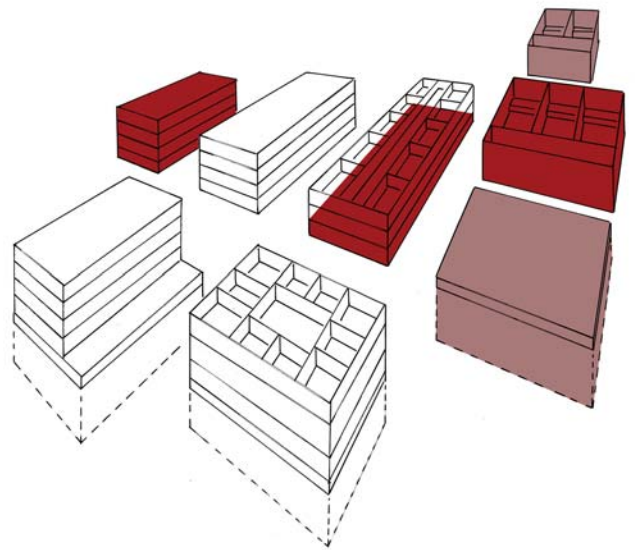


Abb. 27: Bleichi, Nachweis Raumprogramm 1:2'000



Bünzmatt-Schulanlage

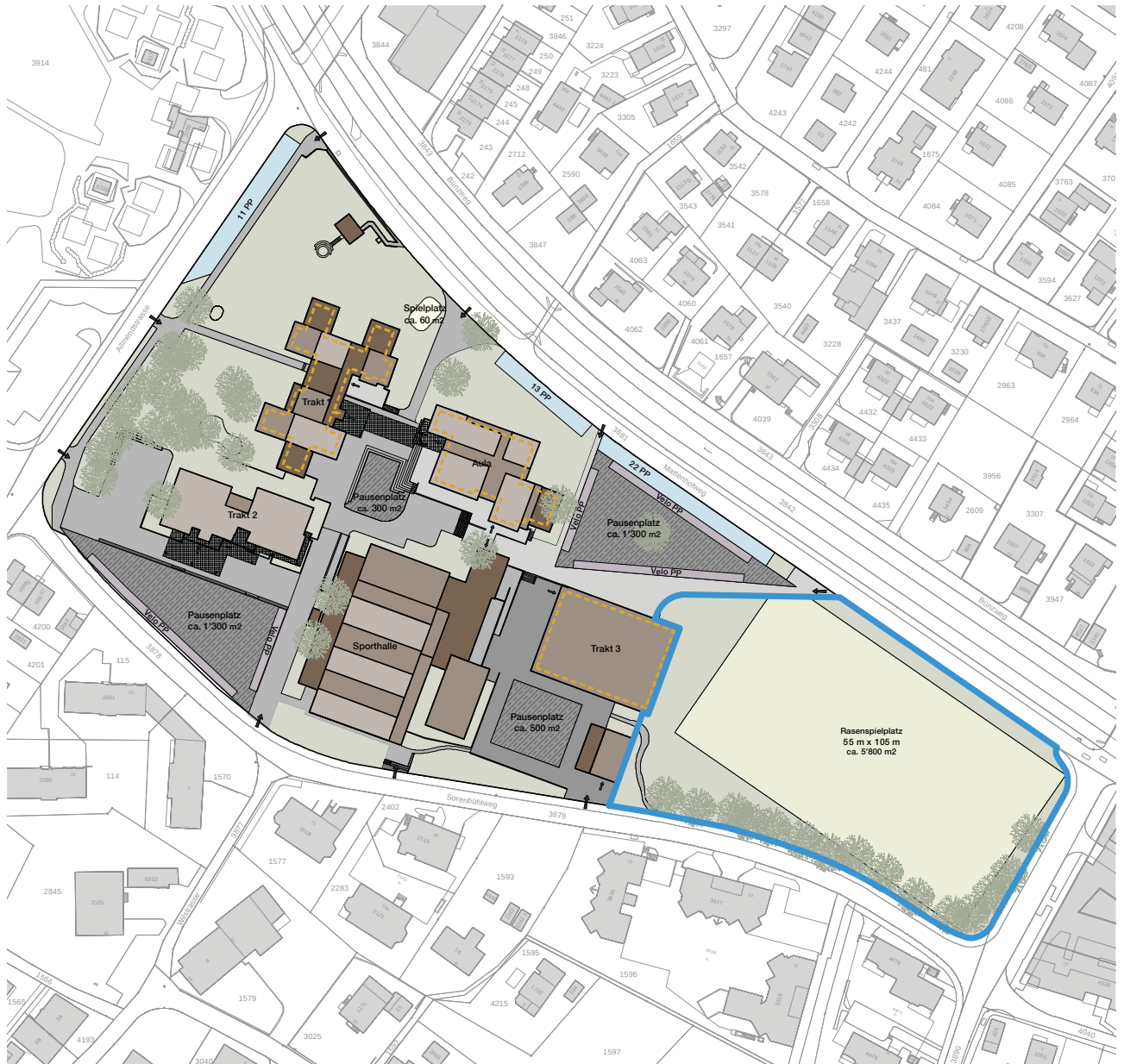


Abb. 29: Bünzmatt, Situation 1:2'000

Abb. 31: Mögliche Gebäudekörper:

- Bestvariante (rot)
- Alternativvarianten Vollprogramm (braun)
- Alternativvarianten Teilprogramm (grau)

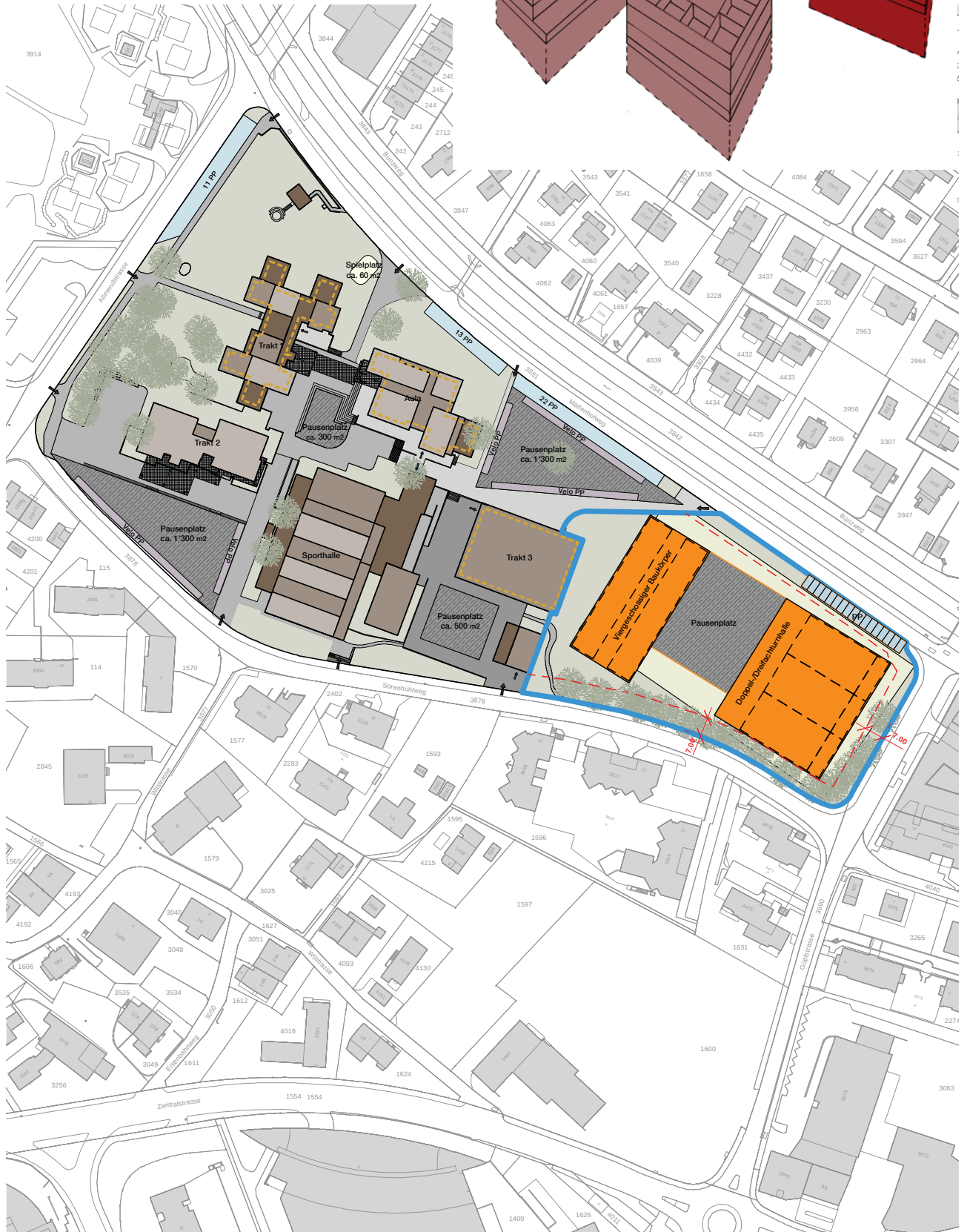
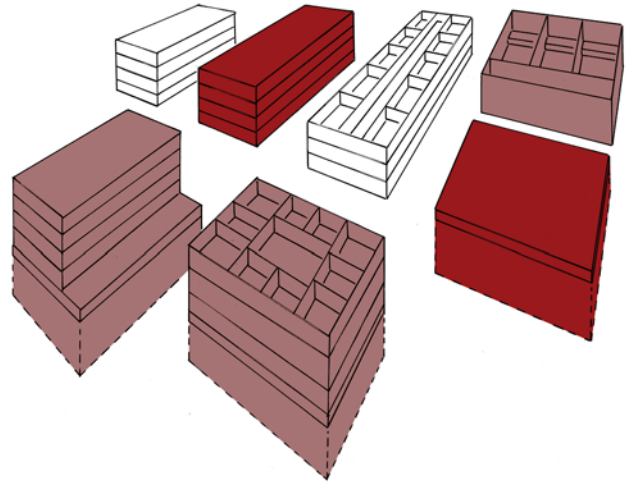
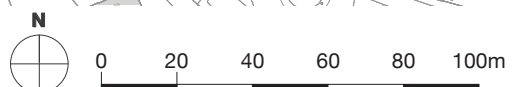


Abb. 30: Bünzmatt, Nachweis Raumprogramm 1:2'000



Farn-Areal

Abb. 33: Mögliche Gebäudekörper:

- Bestvariante (rot)
- Alternativvarianten Vollprogramm (braun)
- Alternativvarianten Teilprogramm (grau)

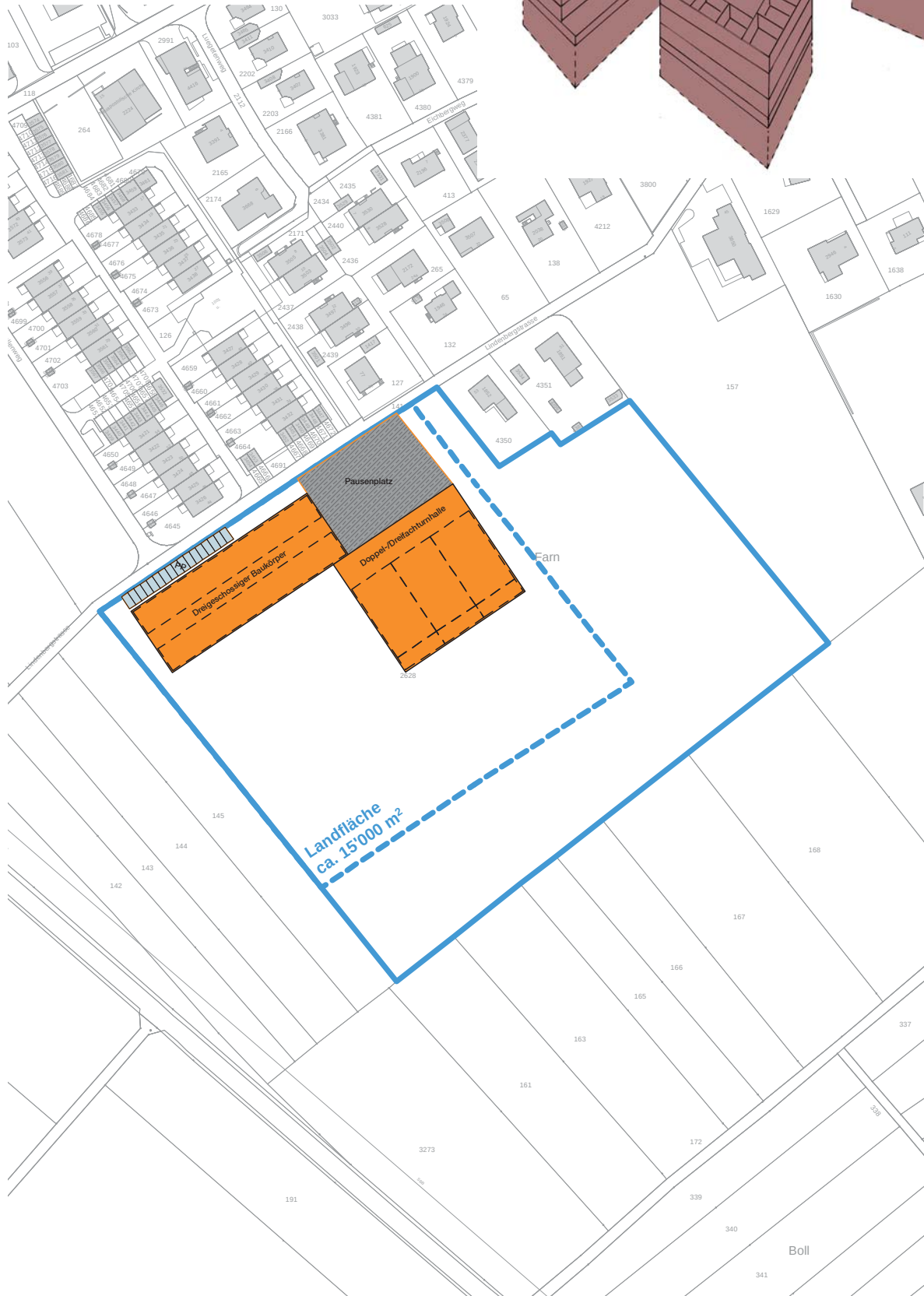
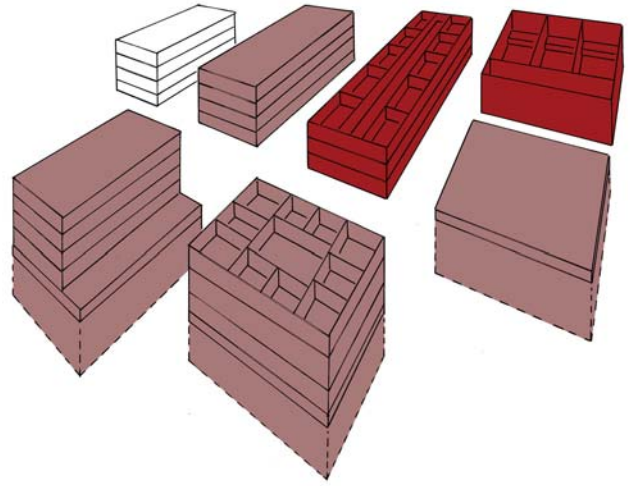


Abb. 32: Farn, Situation 1:2'000



IBW-Areal

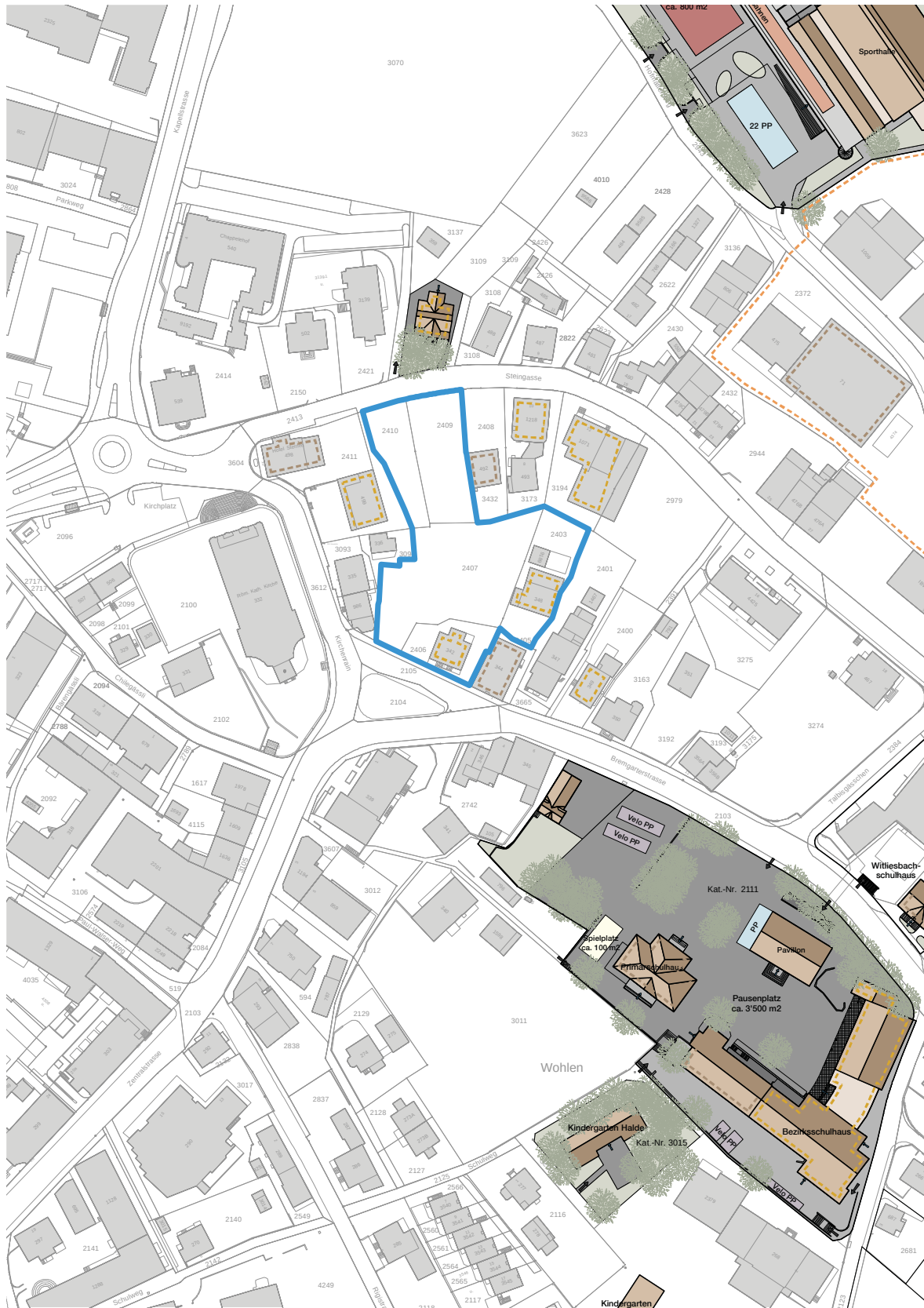


Abb. 34: IBW-Areal, Situation 1:2'000

Abb. 36: Mögliche Gebäudekörper:

- Bestvariante (rot)
- Alternativvarianten Vollprogramm (braun)
- Alternativvarianten Teilprogramm (grau)

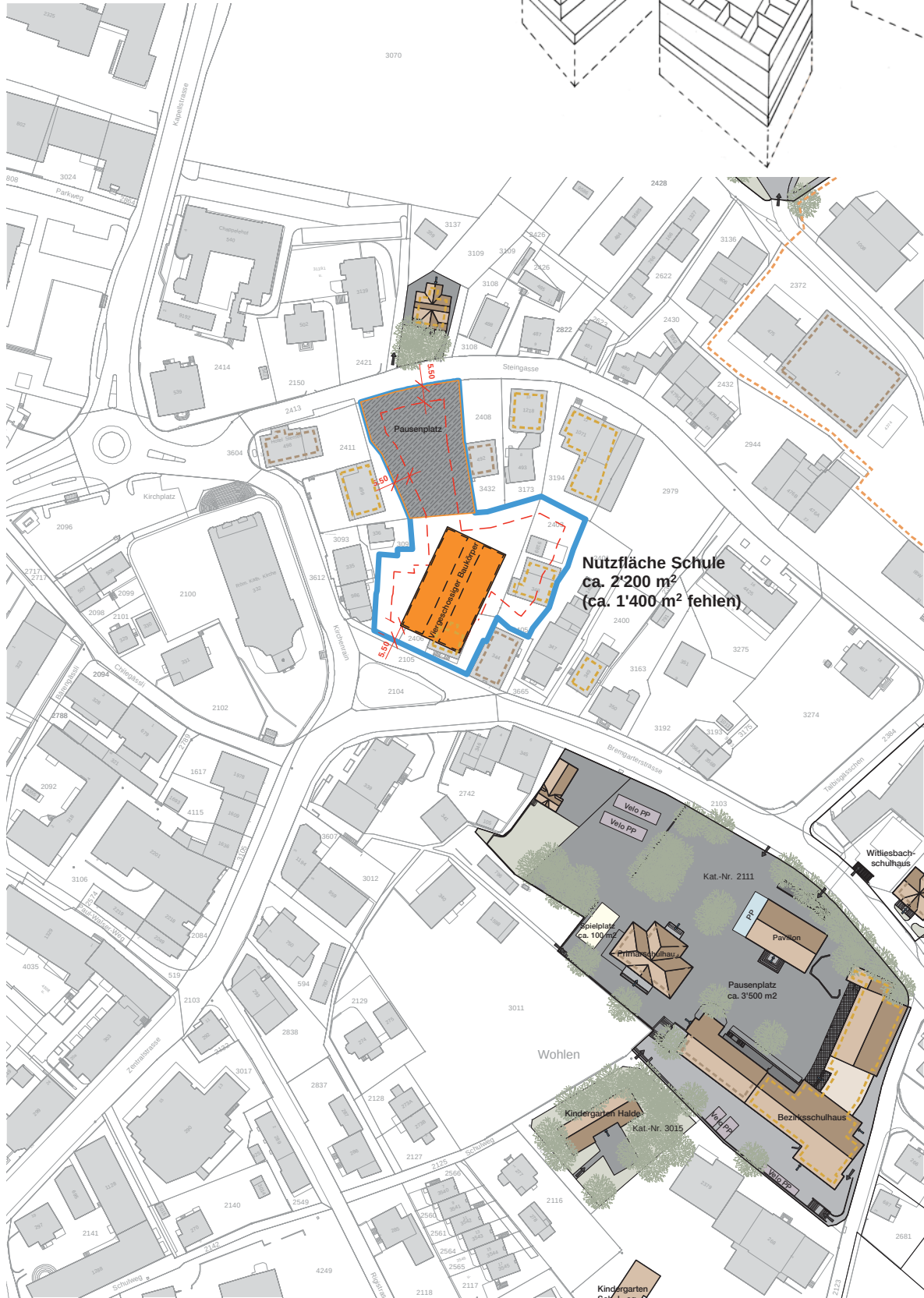
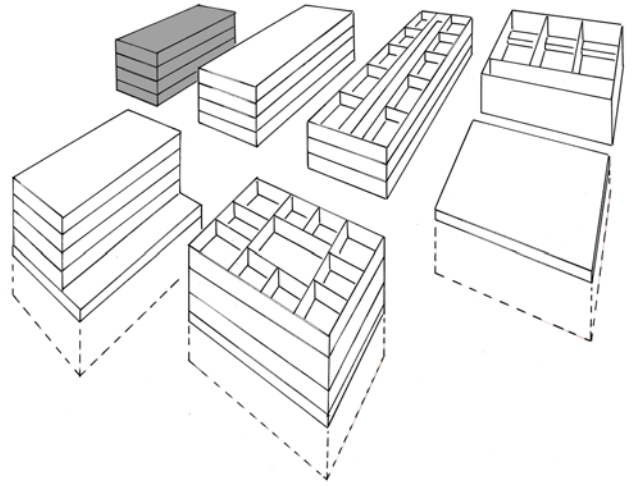


Abb. 35: IBW-Areal, Nachweis Raumprogramm 1:2'000



Junkholz-Schulanlage



Abb. 37: Junkholz, Situation 1:2'000

Abb. 39: Mögliche Gebäudekörper:

- Bestvariante (rot)
- Alternativvarianten Vollprogramm (braun)
- Alternativvarianten Teilprogramm (grau)

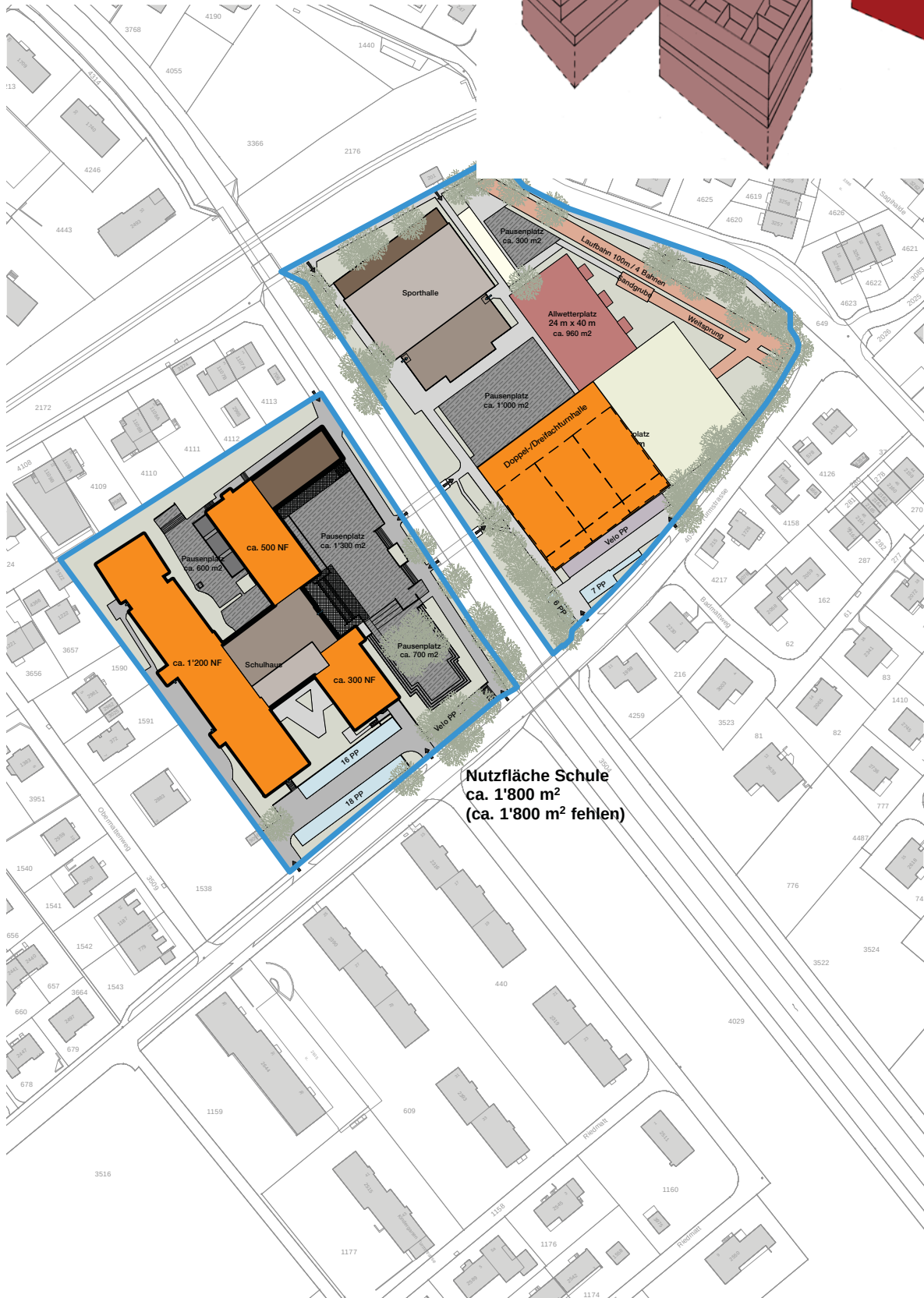
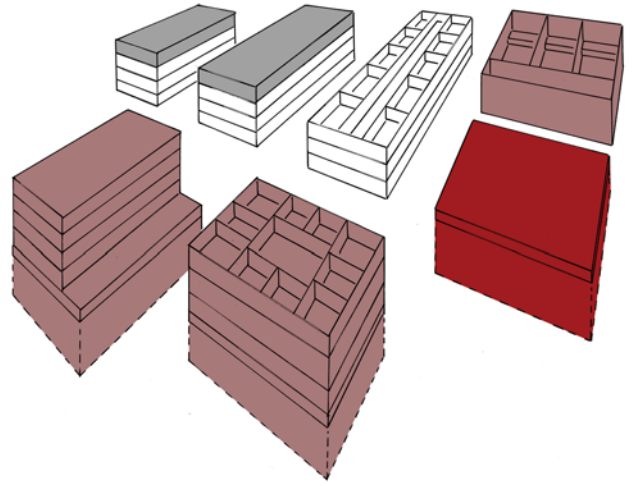
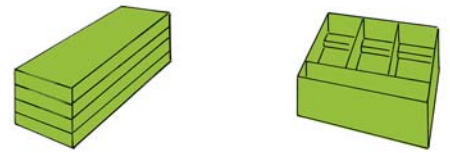
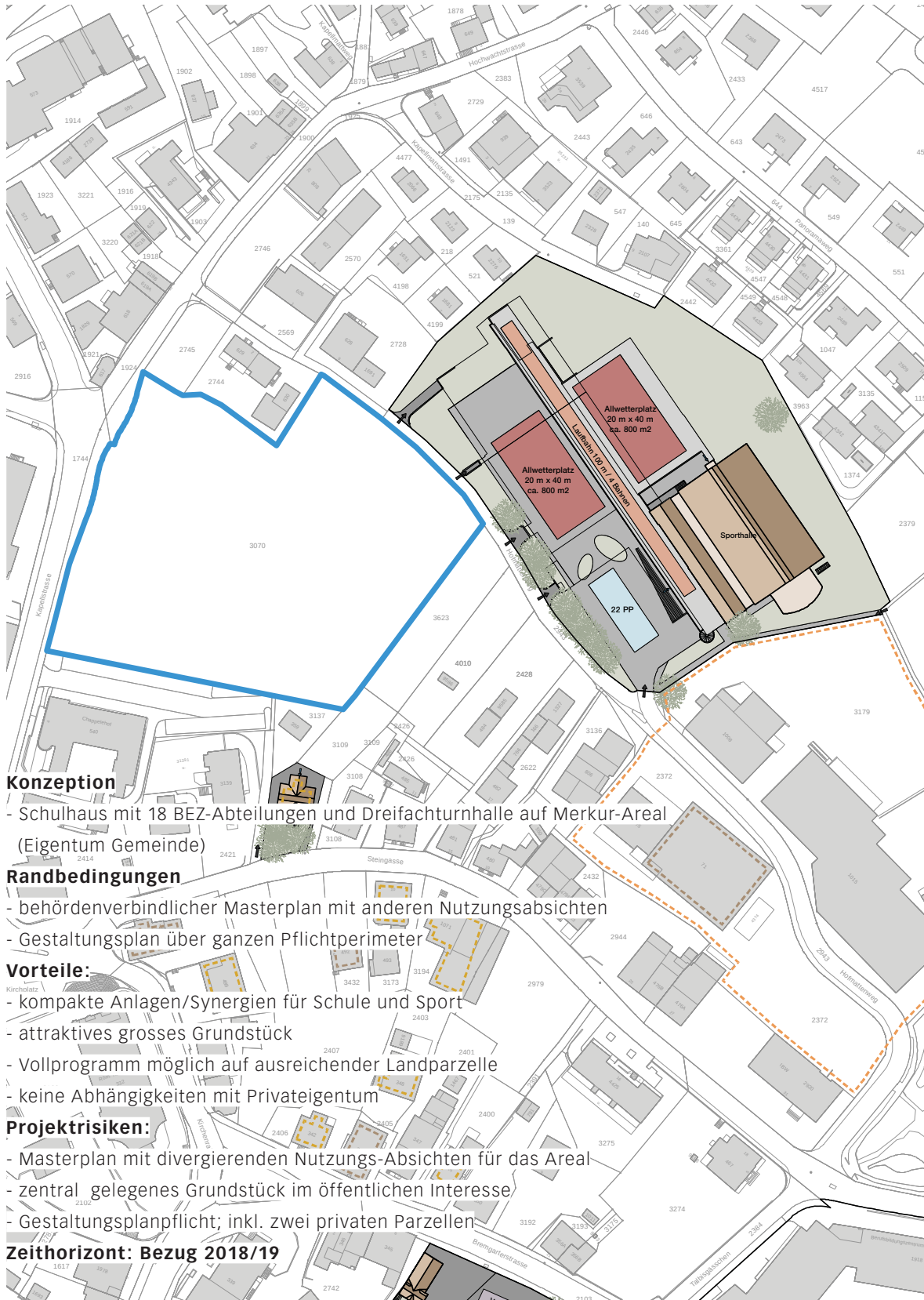


Abb. 38: Junkholz, Nachweis Raumprogramm 1:2'000





Merkur-Areal



Konzeption

- Schulhaus mit 18 BEZ-Abteilungen und Dreifachturnhalle auf Merkur-Areal (Eigentum Gemeinde)

Randbedingungen

- behördenverbindlicher Masterplan mit anderen Nutzungsabsichten
- Gestaltungsplan über ganzen Pflichtperimeter

Vorteile:

- kompakte Anlagen/Synergien für Schule und Sport
- attraktives grosses Grundstück
- Vollprogramm möglich auf ausreichender Landparzelle
- keine Abhängigkeiten mit Privateigentum

Projektrisiken:

- Masterplan mit divergierenden Nutzungs-Absichten für das Areal
- zentral gelegenes Grundstück im öffentlichen Interesse
- Gestaltungsplanpflicht; inkl. zwei privaten Parzellen

Zeithorizont: Bezug 2018/19

Abb. 40: Merkurareal, Situation 1:2'000

Abb. 42: Mögliche Gebäudekörper:

- Bestvariante (rot)
- Alternativvarianten Vollprogramm (braun)
- Alternativvarianten Teilprogramm (grau)

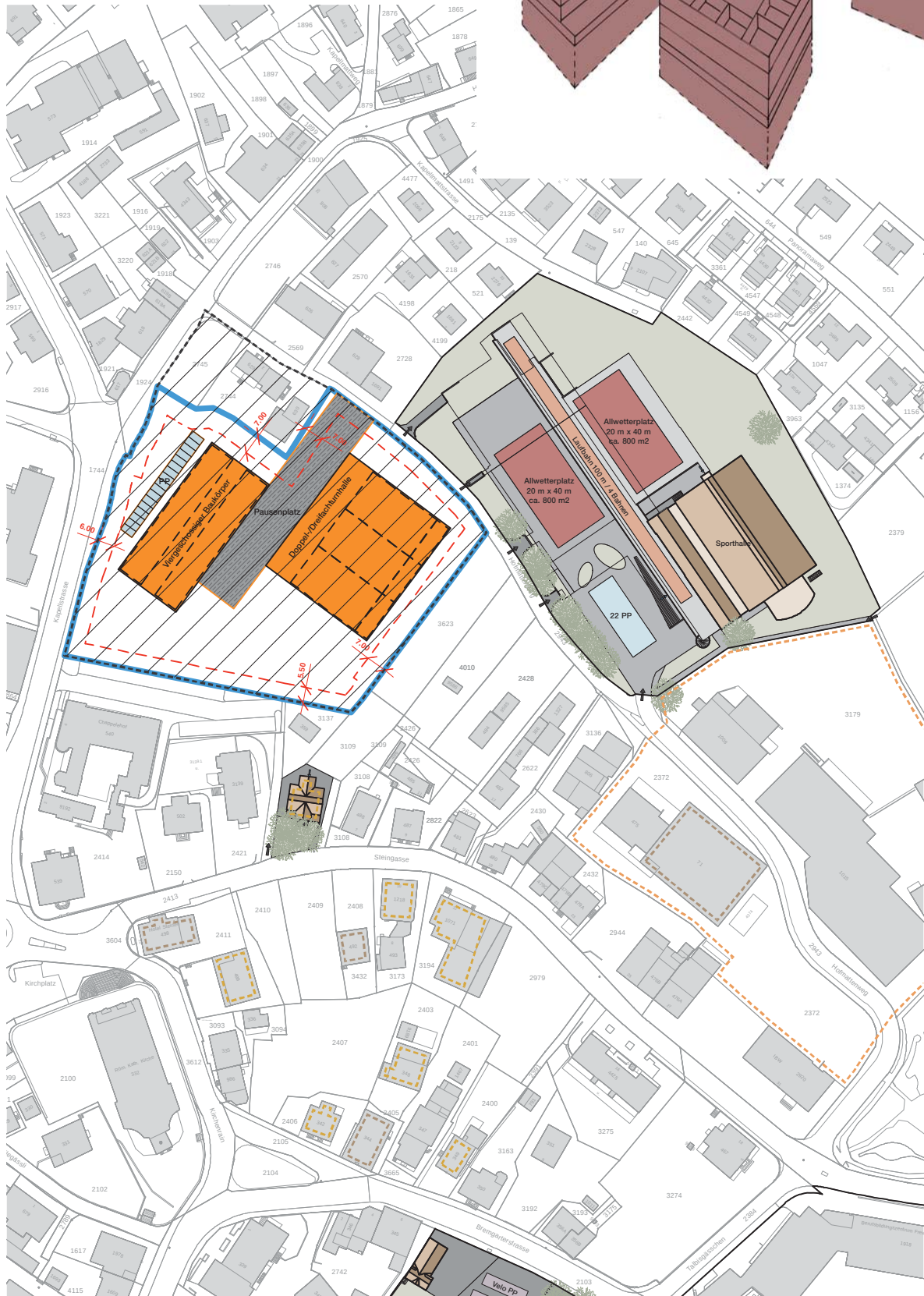
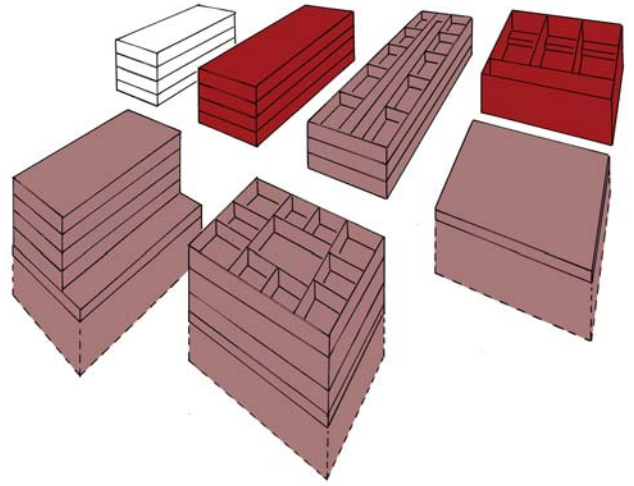
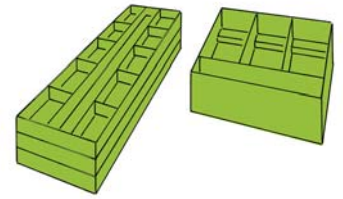


Abb. 41: Merkurareal, Nachweis Raumprogramm 1:2'000





Farnbühl-Areal

Konzeption:

- Schulhaus mit 18 BEZ-Abteilungen und Dreifachturnhalle auf Farnbühl-Areal (im Baurecht oder Kauf)

Randbedingungen:

- Baurechtsvertrag oder Kauf
- Gestaltungsplan über ganzen Pflichtperimeter

Vorteile:

- kompakte Anlagen für Schule und Sport
- attraktives grosses Grundstück
- Vollprogramm möglich auf ausreichender Landparzelle
- bauwillige (verwertungswillige) Grundeigentümerin
- gute Erreichbarkeit ab Bahnhof Wohlen

Projektrisiken:

- Land im Privateigentum; Baurecht oder Kauf notwendig
- Gestaltungsplanpflicht; inkl. weiteren privaten Parzellen (aktueller Gestaltungsplanentwurf)

Zeithorizont: Bezug 2017/18

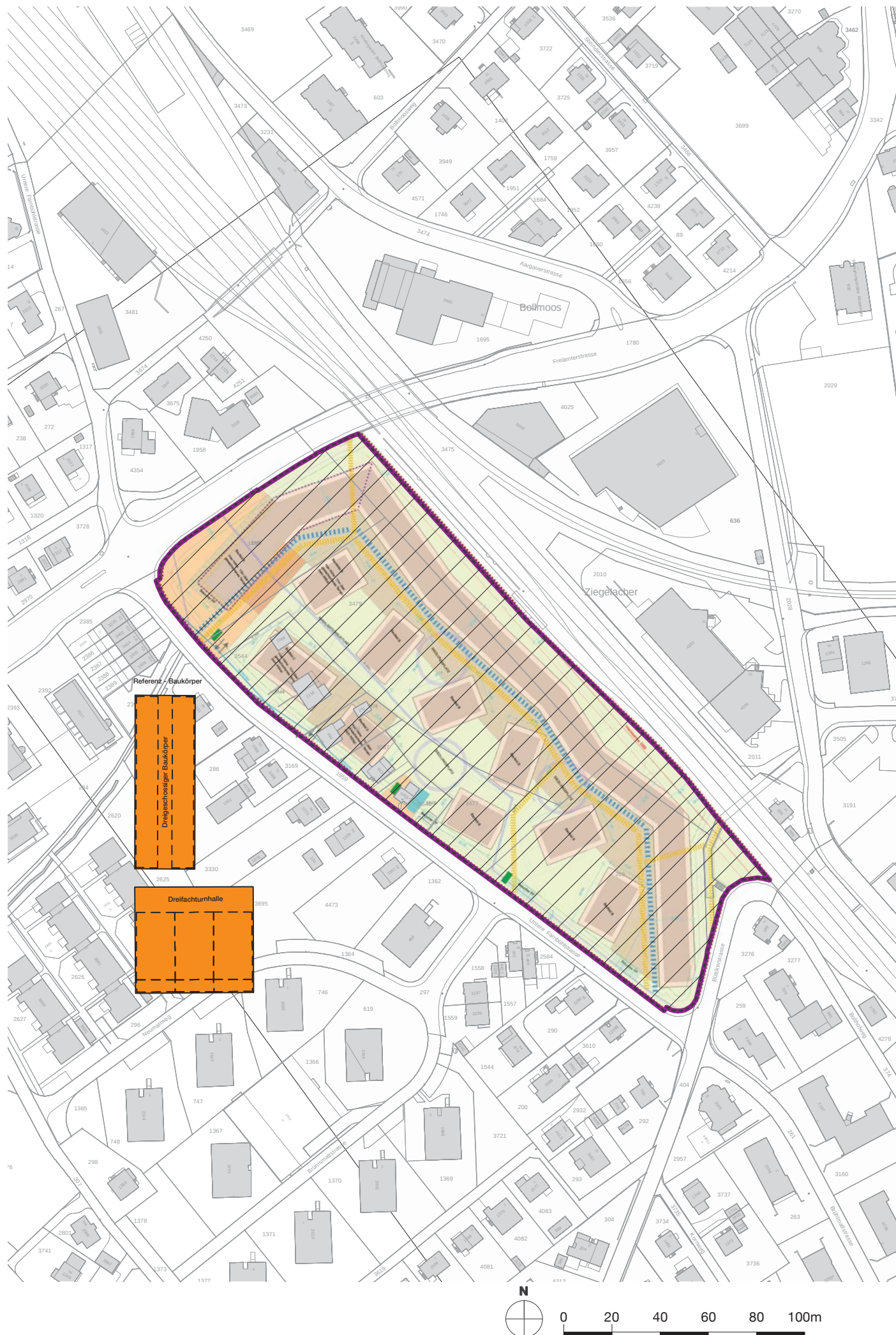


Abb. 43: Farnbühl-Areal, Referenz Raumprogramm 1:2'000

Oberdorfweg-Areal

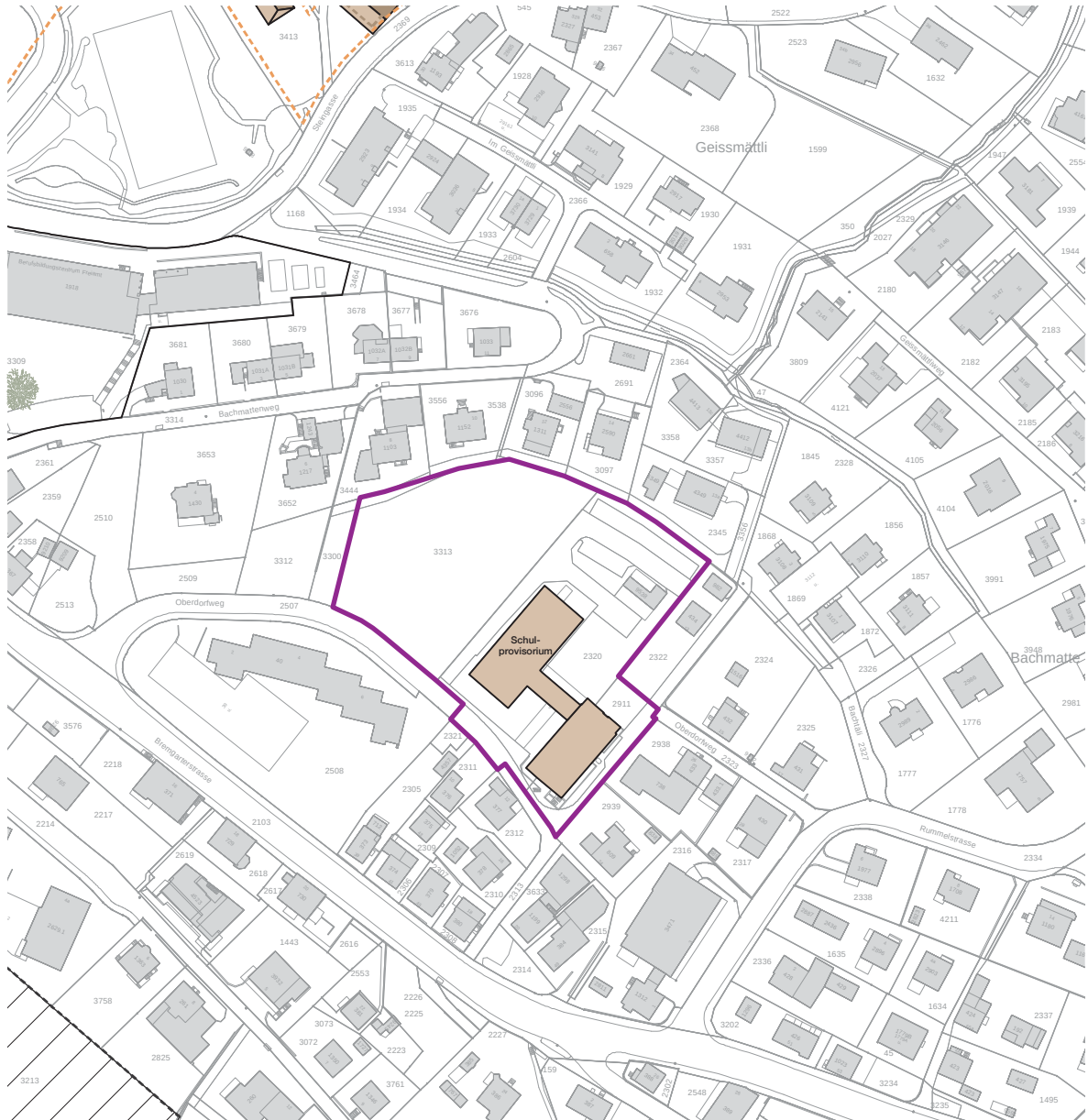


Abb. 44: Oberdorfweg, Situation 1:2'000

Abb. 46: Mögliche Gebäudekörper:

- Bestvariante (rot)
- Alternativvarianten Vollprogramm (braun)
- Alternativvarianten Teilprogramm (grau)

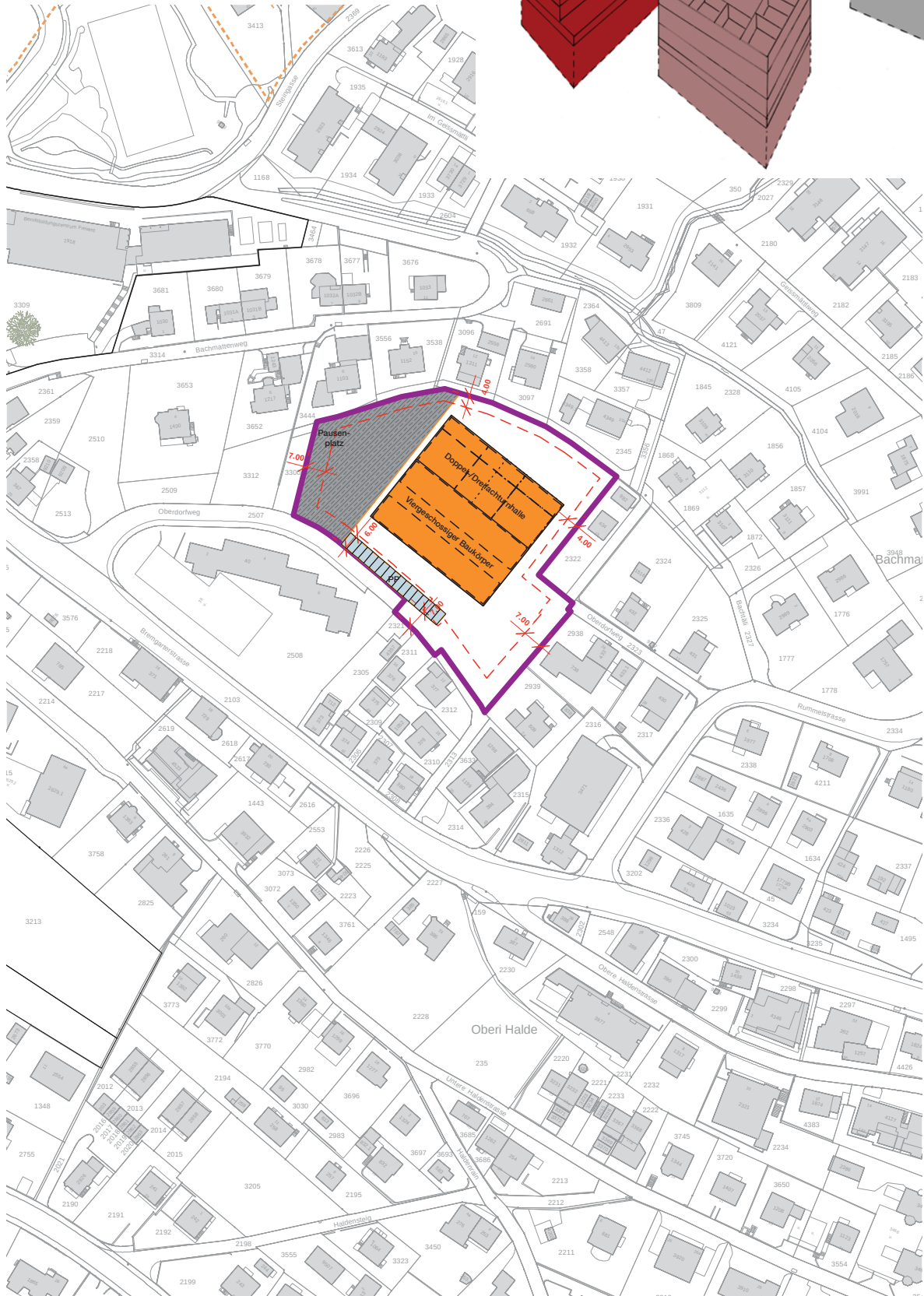
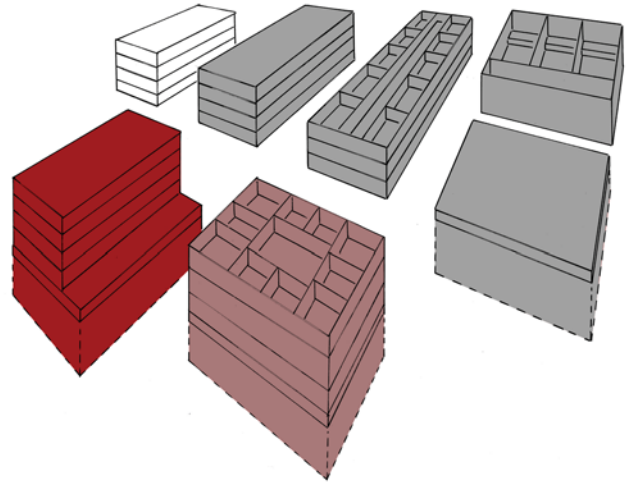


Abb. 45: Oberdorfweg, Nachweis Raumprogramm 1:2'000



Pilatus-Areal

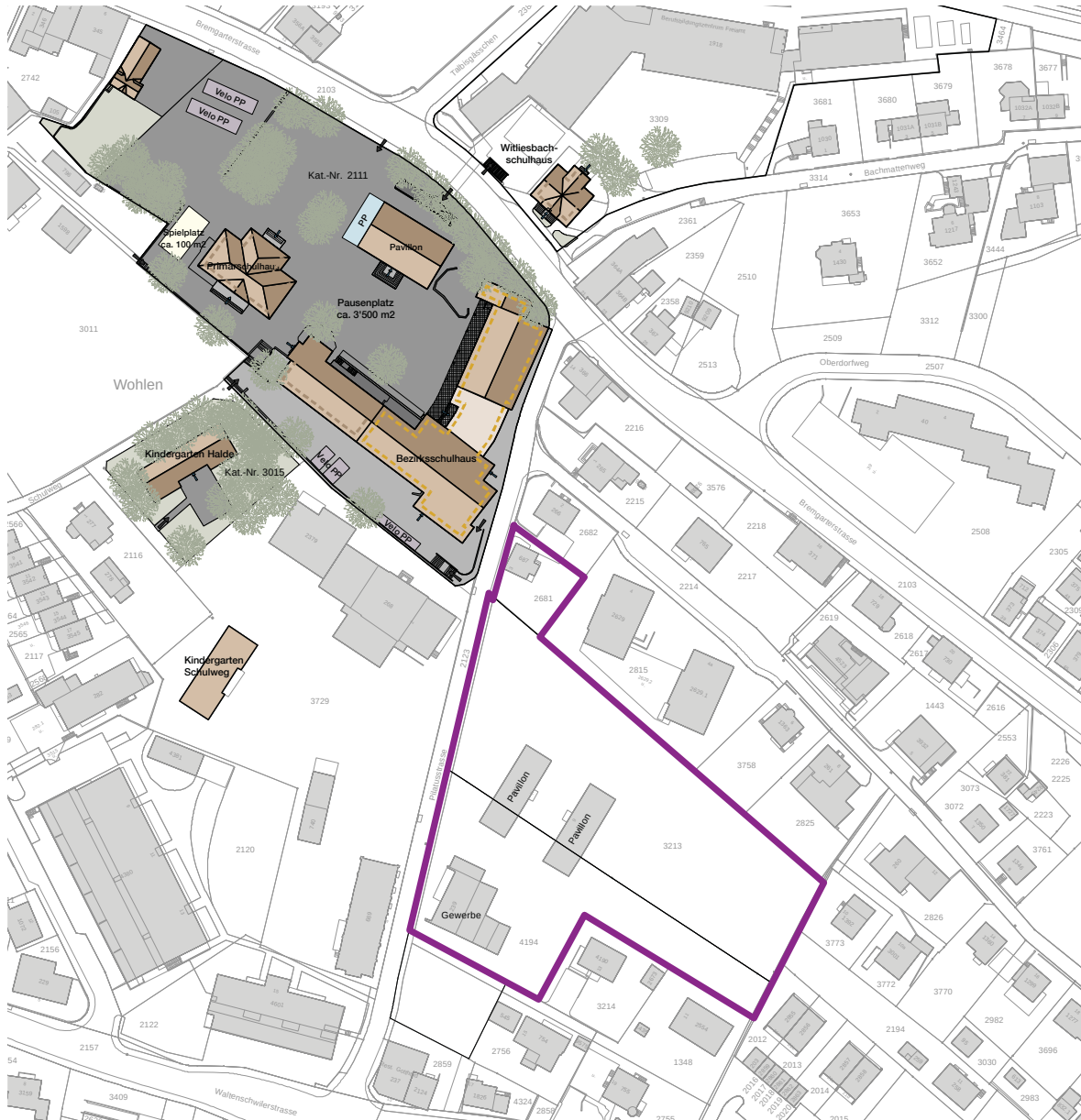


Abb. 47: Pilatus, Situation 1:2'000

Abb. 48: Mögliche Gebäudekörper:

- Bestvariante (rot)
- Alternativvarianten Vollprogramm (braun)
- Alternativvarianten Teilprogramm (grau)

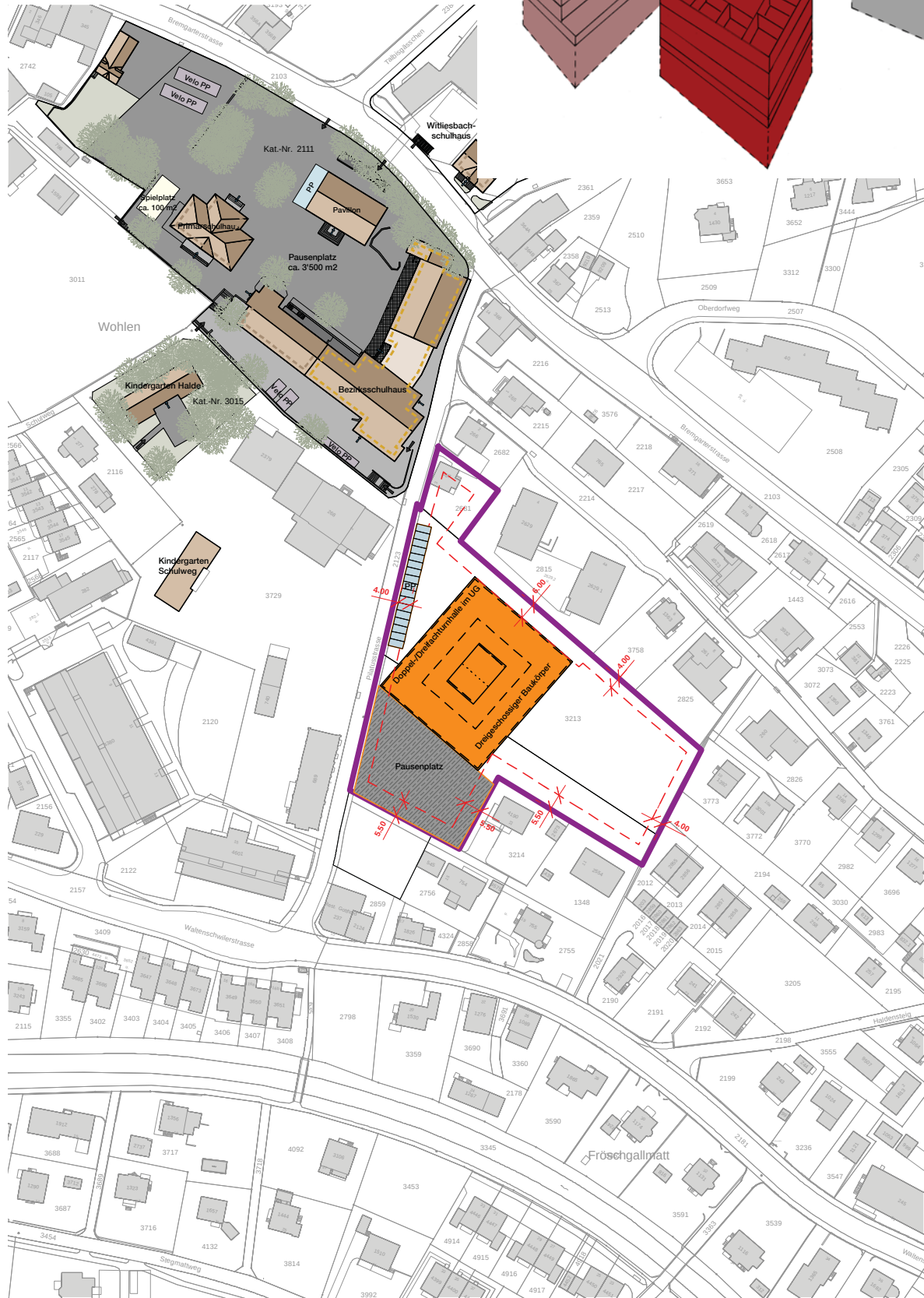
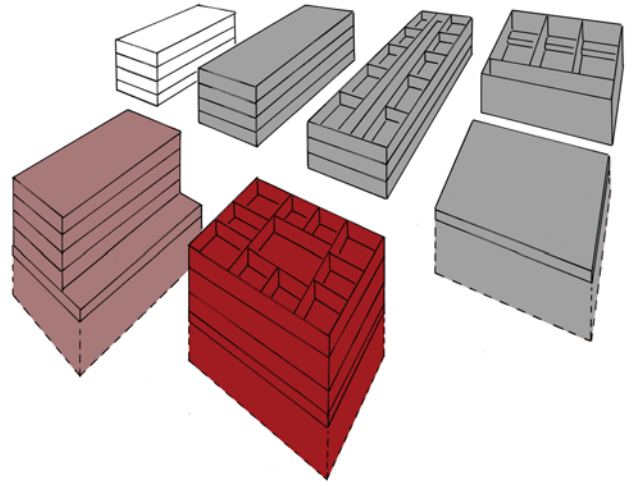
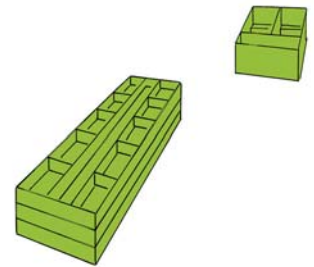


Abb. 49: Pilatus, Nachweis Raumprogramm 1:2'000





Kombination Pilatus-Bleichi Areal

Konzeption:

- Schulhaus mit 18 BEZ-Abteilungen auf Pilatus-Areal (im Baurecht oder Kauf)
- Doppelturnhalle auf Bleichi-Areal (Eigentum Gemeinde)
- Bestehende Einfachturnhalle Halde sanieren und umnutzen
- hohes Synergiepotenzial

Randbedingungen:

- Pilatus-Areal: Umzonung und Gestaltungsplan, Baurechtsvertrag oder Kauf
- Bleichi-Areal: Studie zum Ensembleschutz und Verlegung Werkhof

Vorteile:

- Merkur-Areal bleibt für andere Nutzungen frei
- kompakte Anlagen/Synergien für Schule und Sport
- Synergien und Entlastung der übernutzten Aussenflächen

Projektrisiken:

Bleichi-Areal

- Umzug Werkhof auf Fisher Scientific-Areal (Synergie mit Feuerwehr)
- weitere strategische Nutzungs-Absichten für das Areal
- Bauvorhaben in Ensembleschutz-Bereich
- Montagebau innerhalb Ensembleschutz
- Option Teilabbruch best. Hallenbaute
- Wegrecht Nordgrenze
- bestehende Mietverträge
- Altlastenrisiko

Pilatus-Areal

- Land im Privateigentum; Baurecht oder Kauf notwendig
- Ungeeignete Zonierung W3 -> Umzonung
- Gestaltungsplanpflicht

Zeithorizont: Bezug 2018/19

Gestaltungsplanpflicht	
Gebäude mit Substanzschutz	
Übrige Bauten von Interesse	
Ensembleschutz	
Grundeigentum Gemeinde	
Grundeigentum Privat	
Turnhallenperimeter	
Parzellengrenze	

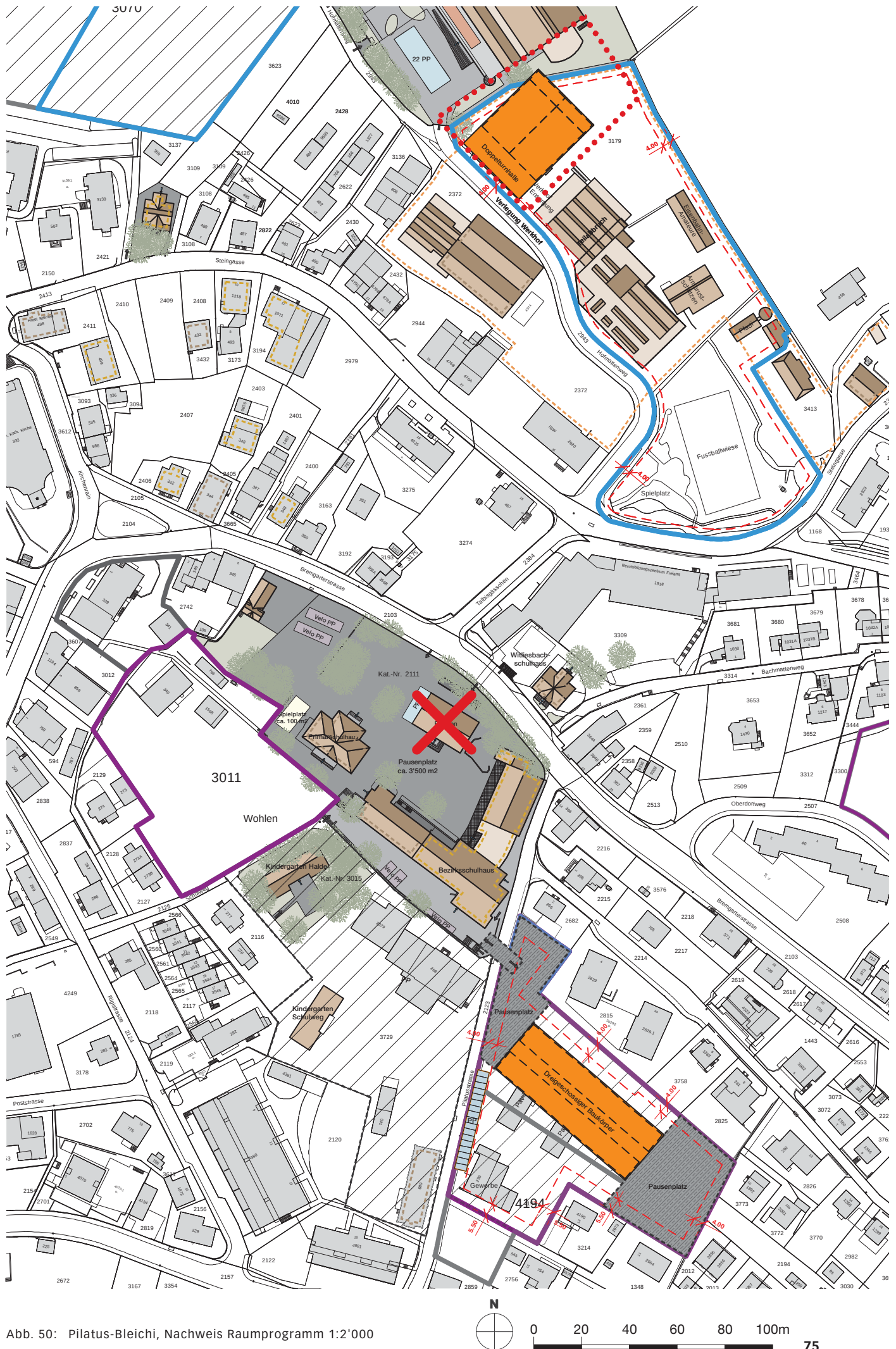
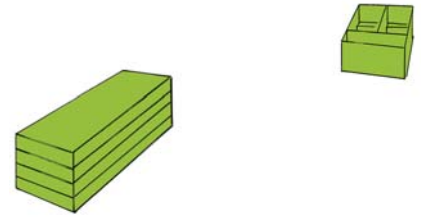


Abb. 50: Pilatus-Bleichi, Nachweis Raumprogramm 1:2'000



Kombination Obstgarten-Bleichi Areal

Konzeption:

- Schulhaus mit 18 BEZ-Abteilungen auf Obstgarten-Areal (im Baurecht oder Kauf)
- Doppelturnhalle auf Bleichi-Areal (Eigentum Gemeinde)
- Bestehende Einfachturnhalle Halde sanieren und umnutzen
- hohes Synergiepotenzial

Randbedingungen:

- Obstgarten-Areal: Baurechtsvertrag oder Kauf
- Bleichi-Areal: Studie zum Ensembleschutz und Verlegung Werkhof

Vorteile:

- Merkur-Areal bleibt für andere Nutzungen frei
- kompakte Anlagen/Synergien für Schule und Sport
- keine Planungsinstrumente (Umzonung, Gestaltungsplan) notwendig
- Synergien und Entlastung der übernutzten Aussenflächen

Projektrisiken:

Bleichi-Areal

- Umzug Werkhof auf Fisher Scientific-Areal (Synergie mit Feuerwehr)
- weitere strategische Nutzungs-Absichten für das Areal
- Bauvorhaben in Ensembleschutz-Bereich
- Montagebau innerhalb Ensembleschutz
- Option Teilabbruch best. Hallenbaute
- Wegrecht Nordgrenze
- bestehende Mietverträge
- Altlastenrisiko

Obstgarten-Areal

- Land im Privateigentum; Baurecht oder Kauf notwendig

Zeithorizont: Bezug 2017/18

Gestaltungsplanpflicht	
Gebäude mit Substanzschutz	
Übrige Bauten von Interesse	
Ensembleschutz	
Grundeigentum Gemeinde	
Grundeigentum Privat	
Turnhallenperimeter	
Parzellengrenze	

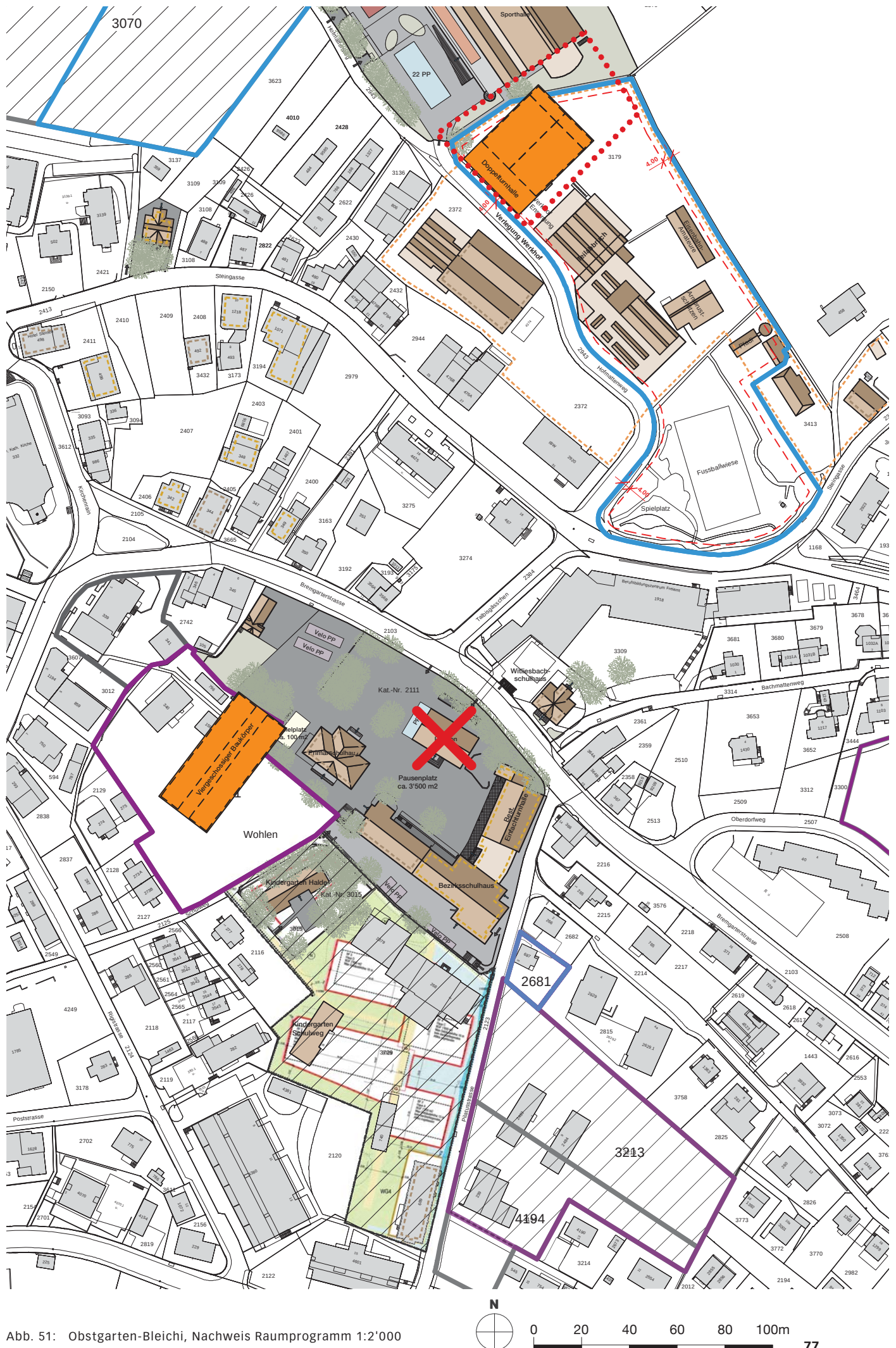
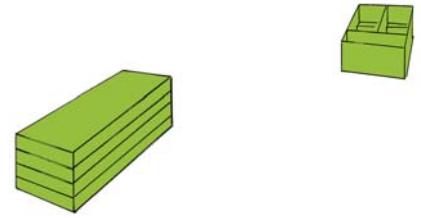


Abb. 51: Obstgarten-Bleichi, Nachweis Raumprogramm 1:2'000



Kombination Oberdorfweg-Bleichi Areal

Konzeption:

- Schulhaus mit 18 BEZ-Abteilungen auf Oberdorfweg-Areal (im Baurecht oder Kauf)
- Doppelturnhalle auf Bleichi-Areal (Eigentum Gemeinde)
- Bestehende Einfachturnhalle Halde sanieren und weiterbetreiben für KG/1. PS
- kein relevantes Synergiepotenzial

Randbedingungen:

- Oberdorfweg-Areal: Baurechtsvertrag oder Kauf
- Bleichi-Areal: Studie zum Ensembleschutz und Verlegung Werkhof

Vorteile:

- Merkur-Areal bleibt für andere Nutzungen frei
- kompakte Anlagen/Synergien für Schule und Sport
- keine Planungsinstrumente (Umzonung, Gestaltungsplan) notwendig

Projektrisiken:

Bleichi-Areal

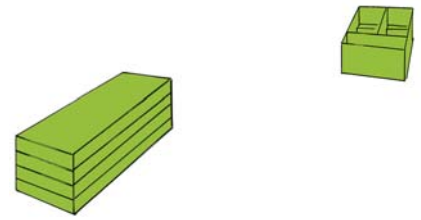
- Umzug Werkhof auf Fisher Scientific-Areal (Synergie mit Feuerwehr)
- weitere strategische Nutzungs-Absichten für das Areal
- Bauvorhaben in Ensembleschutz-Bereich
- Montagebau innerhalb Ensembleschutz
- Option Teilabbruch best. Hallenbaute
- Wegrecht Nordgrenze
- bestehende Mietverträge
- Altlastenrisiko

Oberdorfweg-Areal

- Land im Privateigentum; Baurecht oder Kauf notwendig
- Prüfung des Bauvorhabens hinsichtlich Lösung mit bestehendem Povisorium (Abb. 40)

Zeithorizont: Bezug 2017/18

Gestaltungsplanpflicht	
Gebäude mit Substanzschutz	
Übrige Bauten von Interesse	
Ensembleschutz	
Grundeigentum Gemeinde	
Grundeigentum Privat	
Turnhallenperimeter	
Parzellengrenze	



Kombination Merkur-Bleichi Areal

Konzeption:

- Schulhaus mit 18 BEZ-Abteilungen auf Merkur-Areal
- Doppelturnhalle auf Bleichi-Areal (Eigentum Gemeinde)
- Bestehende Einfachturnhalle Halde sanieren und weiterbetreiben für KG/1. PS
- kein relevantes Synergiepotenzial

Randbedingungen:

- Merkur-Areal: Gestaltungsplan und Masterplan (Mischnutzung)
- Bleichi-Areal: Studie zum Ensembleschutz und Verlegung Werkhof

Vorteile:

- Verfügbarkeit der Areale (im Besitz der Gemeinde)
- Teil des Merkur-Areals bleibt für andere Nutzungen frei
- kompakte Anlagen/Synergien für Schule und Sport

Projektrisiken:

Bleichi-Areal

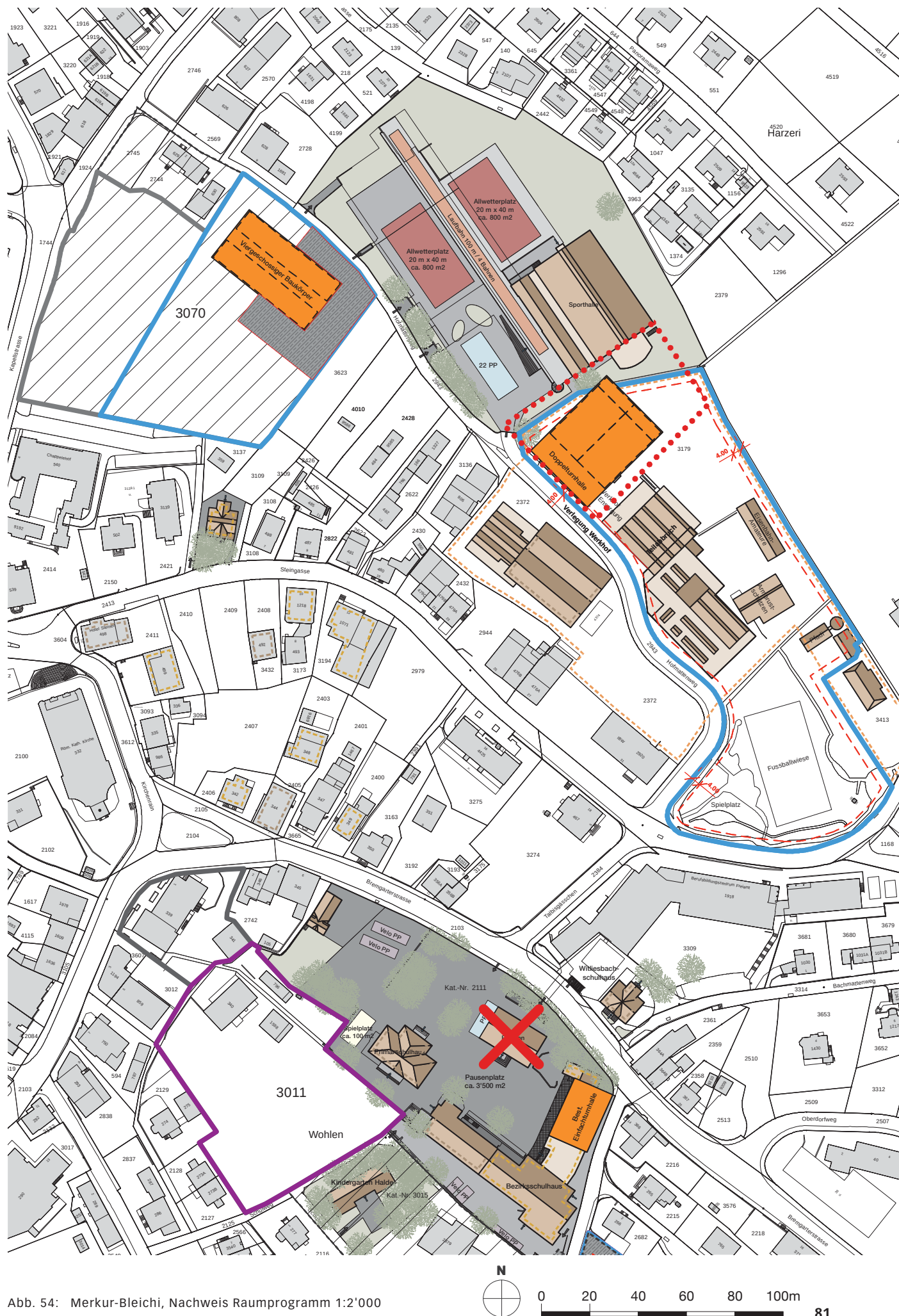
- Umzug Werkhof auf Fisher Scientific-Areal (Synergie mit Feuerwehr)
- weitere strategische Nutzungs-Absichten für das Areal
- Bauvorhaben in Ensembleschutz-Bereich
- Montagebau innerhalb Ensembleschutz
- Option Teilabbruch best. Hallenbaute
- Wegrecht Nordgrenze
- bestehende Mietverträge
- Altlastenrisiko

Merkur-Areal

- Masterplan mit divergierenden Nutzungs-Absichten für das Areal
- zentral gelegenes Areal im öffentlichen Interesse
- Gestaltungsplanpflicht; inkl. zwei privaten Parzellen

Zeithorizont: Bezug 2018/19

Gestaltungsplanpflicht	
Gebäude mit Substanzschutz	
Übrige Bauten von Interesse	
Ensembleschutz	
Grundeigentum Gemeinde	
Grundeigentum Privat	
Turnhallenperimeter	
Parzellengrenze	



Parkplatzbedarf

Parkplätze gemäss SN 640 281 (Annahmen)

Richtwerte gem. Tab. 1

Art der Nutzung	Bezugseinheit	Parkfelder-Angebot	Bezirksschule
Sekundarstufe I	pro Klassenzimmer	1 PP für Personal	18 PP
		0.2 PP Besucher	3.6 PP
Turnhalle	pro 100 m ² Hallenfläche	2 PP	9 bis 13.4 PP
	zus. pro Zuschauerplatz	+ 0.1 PP	--
Total			31 bis 35 PP

Zuordnung der Standort-Typen gem. Tab. 2

- Alle für die Bezirksschule relevanten Schülerinnen und Schüler haben mindestens 4 ÖV-Verbindungen pro Stunde (je zwei pro Richtung)
- Anteil Langsamverkehr am gesamten erzeugten Personenverkehr liegt zwischen 25 - 50 %
- Standort-Typ B

Parkfelder-Angebot in % der Richtwerte gem. Tab. 1

- Standort-Typ B: Minimum 40 % bis Maximal 60 %
- Richtwerte 35 PP: 14 bis 21 PP

Submissionsgesetzgebung

Landkäufe unterstehen nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen (gilt auch für Baurecht).

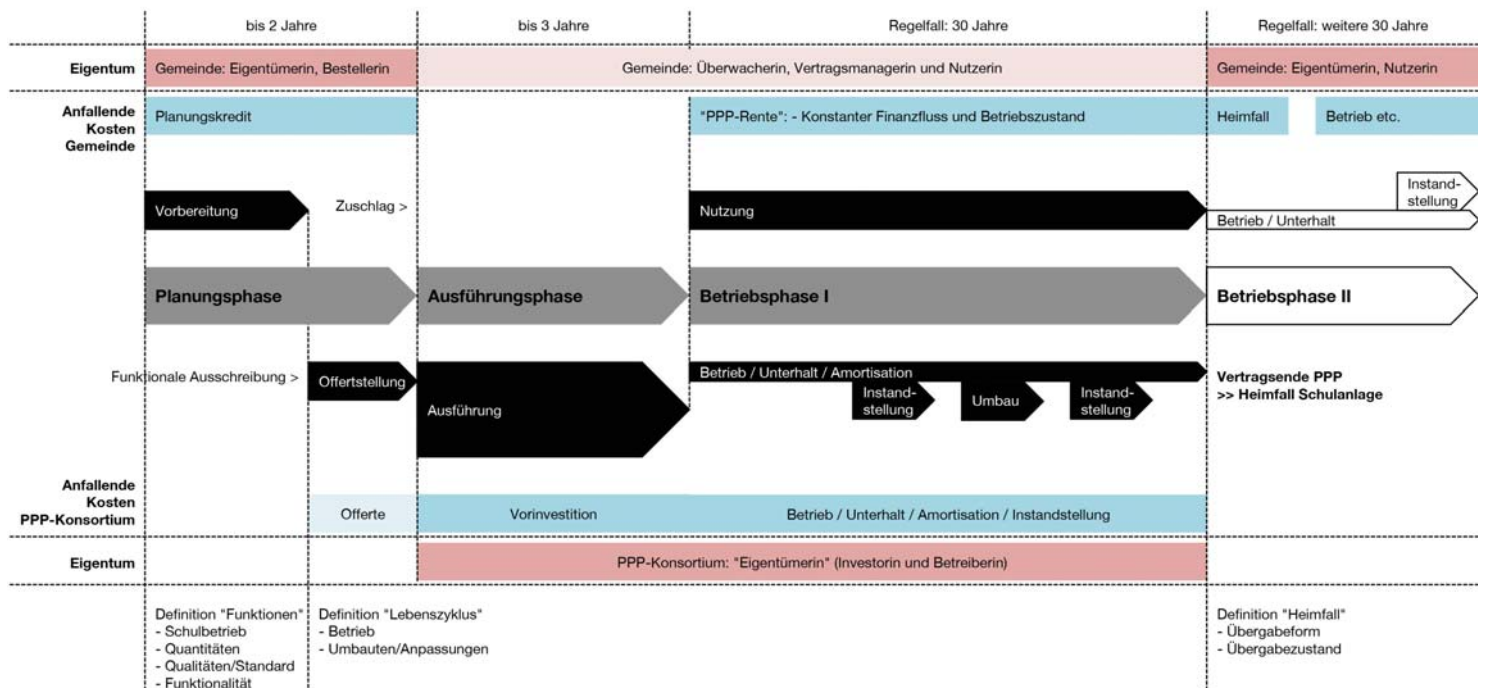
Grundstückskauf mit Unternehmerklausel¹: Die Direktvergabe von öffentlichen Aufträgen gestützt auf eine vertraglich vereinbarte Unternehmerklausel kann vergaberechtlich nur in seltenen Fällen, eigentlich Ausnahme- bzw. Zwangssituationen, zulässig sein. Die Lehre hält dafür, die freihändige Vergabe eines Bau- oder Dienstleistungsauftrages im Rahmen eines Grundstückserwerbs lediglich dann zu gestatten, wenn das Gemeinwesen mit Blick auf die Funktion, die dem Bauprojekt zugeordnet ist, geradezu zwingend auf das Grundstück bzw. diesen Standort angewiesen ist, auf dem die Unternehmerklausel lastet. Konkret: das geplante Gebäude der öffentlichen Hand kann nur an diesem Standort die ihm zugeordnete Funktion erfüllen. Ist der Erwerb des Grundstücks ausgeschlossen, ohne auch die Unternehmerklausel zu akzeptieren, so soll die Freihandvergabe der Bauarbeiten gebilligt werden, da ansonsten, wenn überhaupt, nur der Weg der Enteignung bliebe.

Erwerb eines "bestellten", zugeschnittenen Gebäudes¹: Erwirbt das Gemeinwesen ein Grundstück und vereinbart in diesem Rahmen auch die Erstellung eines nach seinen Vorstellungen konzipierten und ausgestalteten Gebäudes, so liegt darin eine unzulässige Umgehung des öffentlichen Beschaffungsrecht.

Beschaffungsrechtliche Erfassung von Public Private Partnership (PPP)¹: Im Fall eines vertraglich begründeten PPP muss das Gemeinwesen den Vertragspartner im Rahmen eines Verfahrens nach öffentlichem Beschaffungsrecht suchen und auswählen. Letztlich erbringt der Private in diesen Fällen entgeltlich eine Leistung an den Staat; es liegt im Kern eine öffentliche Beschaffung vor.

Basis:

- optimierte Lebenszykluskosten
- kosteneffiziente Bauten über gesamte Lebensdauer
- hoher Restwert für Heimfall (erforderlich für hochwertiger Betrieb bis PPP-Ende)
- Grundeigentum und Baute im Eigentum der Gemeinde (respektive PPP-Konsortium während Betriebsdauer)



Schulzentrum Halde Situation 1:1'000

Legende

	Hoch			Tief
Dachlandschaften (Flach)				
Dachlandschaften (Schräg)				
Pausenplatz				
Befestigte Flächen				
Vordächer				
Allwetterplatz				
Laufbahn / Weitsprung				
Kleingeräteplatz				
Spielplatz				
Rasenspielfeld				
Grünflächen				
Parkplätze				
Veloabstellplätze				
Zugänge (Areal)				
Zugänge (Gebäude)				
Bäume				
Treppen				
Gestaltungsplanpflicht				
Gebäude mit Substanzschutz				
Übrige Bauten von Interesse				
Ensembleschutz				
Grundeigentum Gemeinde				
Grundeigentum Privat				
Turnhallenperimeter				
Parzellengrenze				

Schulzentrum Halde Grundrisse 1:500

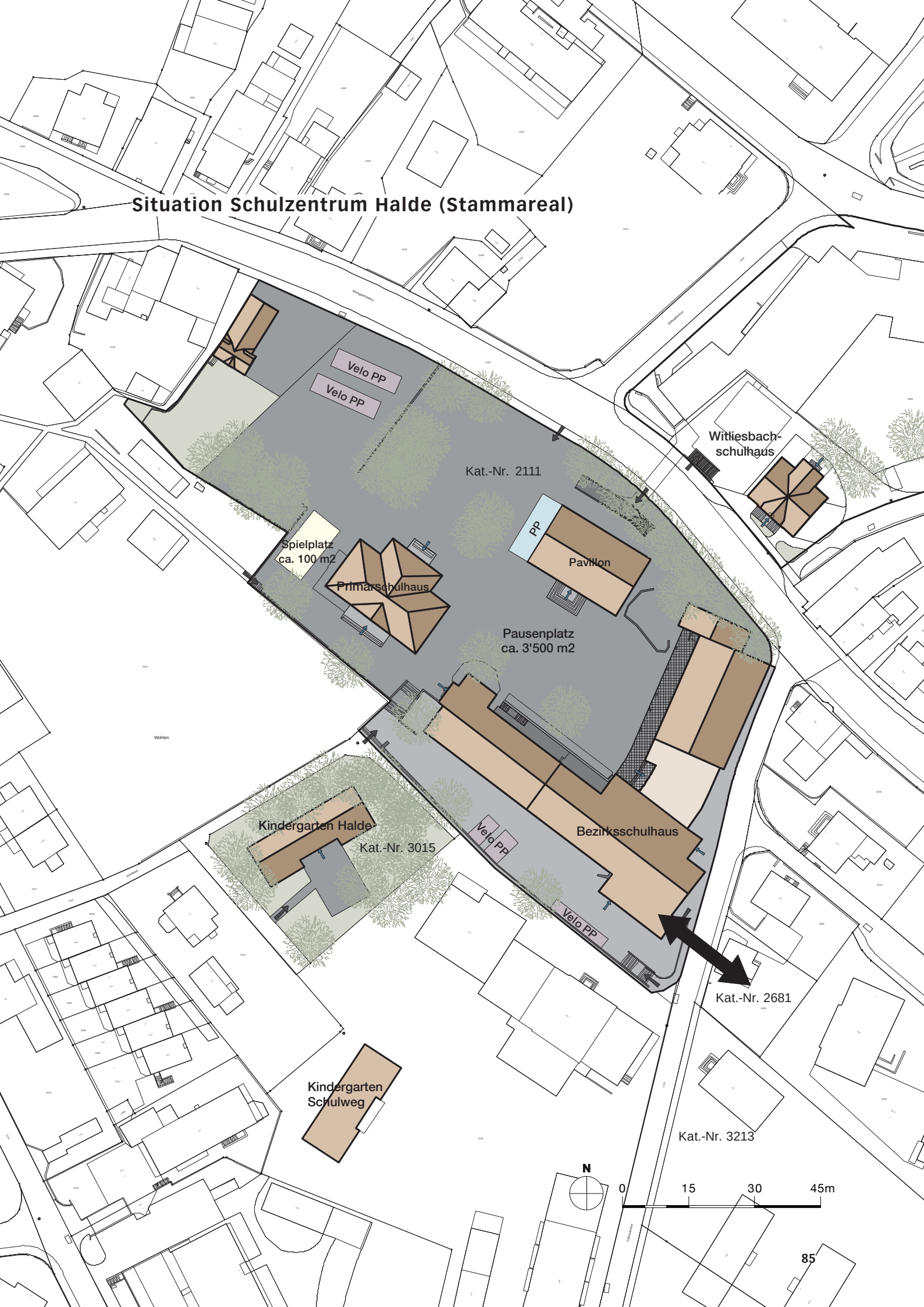
Legende Schulraumbestand

	Klassenzimmer Kindergarten		Kombiraum (Zeichnen, Gestalten)		WC
	Klassenzimmer Primarstufe		Naturkunde		Turnhalle
	Klassenzimmer Oberstufe		Informatik / Medienraum		Garderobe / Dusche / Sanität
	Gruppenraum / Gruppentisch		Schulküche		Geräteraum
	Therapie		Mehrzwecksaal / Singsaal		Betreuung
	Textiles Werken		Bibliothek / Mediothek		Musikschule
	Werken		Lehrpersonenbereich / Schulleitung		Hausdienst (Büro / Werkstatt / Putzraum)
	Werkstatt Holz inkl. Materialraum		Archiv-, Material- und Lagerraum		Hausdienstwohnung
	Werkstatt Metall inkl. Materialraum		Weitere Räume / Nebenräume		Treppe / Lift / Rampe

Legende Raumstrategie

	Bestand
	Umorganisation
	Umbau / Umorganisation

Situation Schulzentrum Halde (Stammareal)

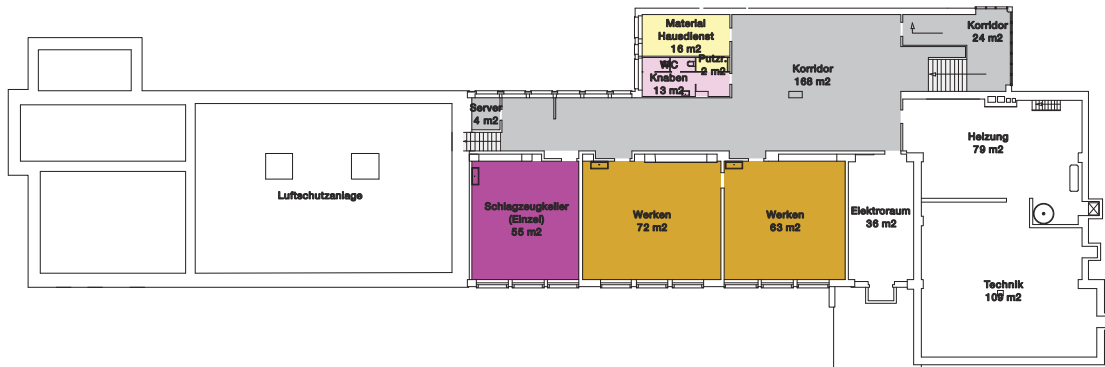


Grundrisse Schulzentrum Halde (Bestand und Strategie)

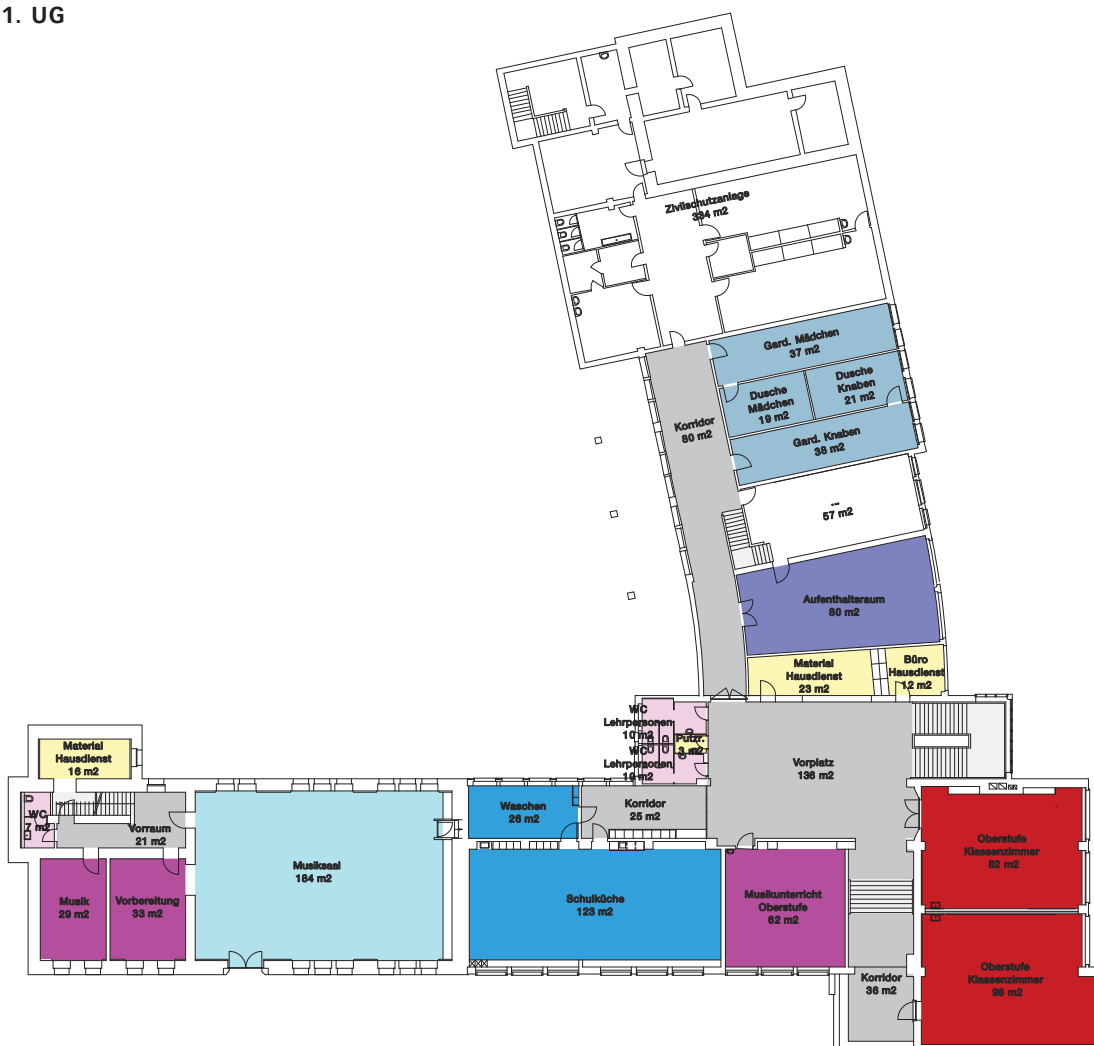
Schulzentrum Halde, Bezirksschulhaus

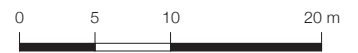
Bestand

2. UG



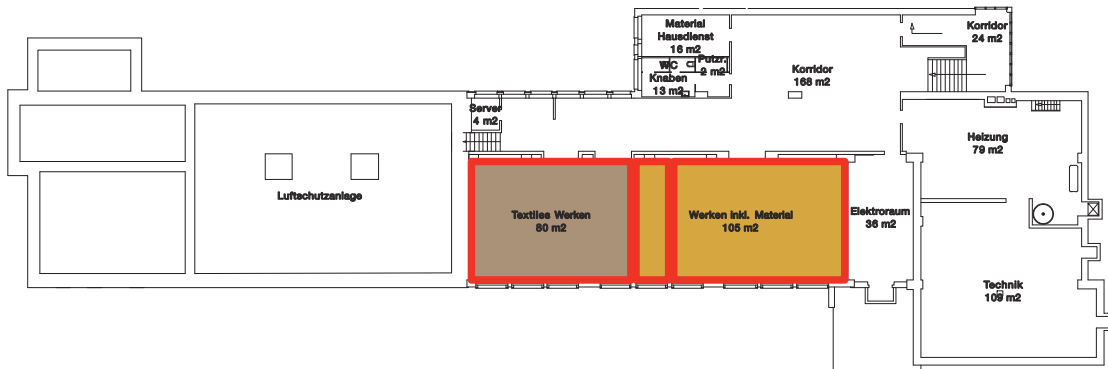
1. UG



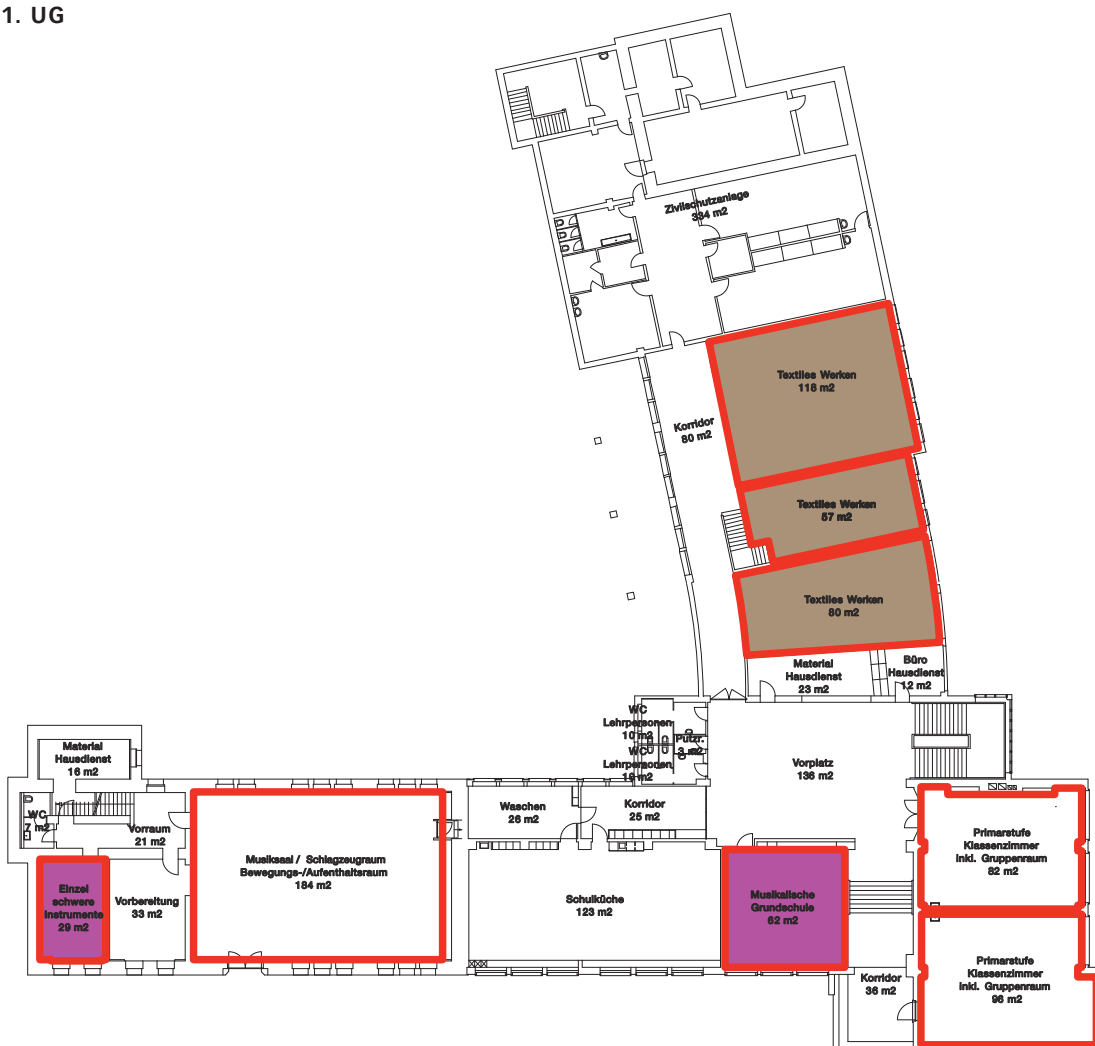


Schulzentrum Halde, Bezirksschulhaus Raumstrategie

2. UG



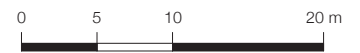
1. UG



Bestand

EG





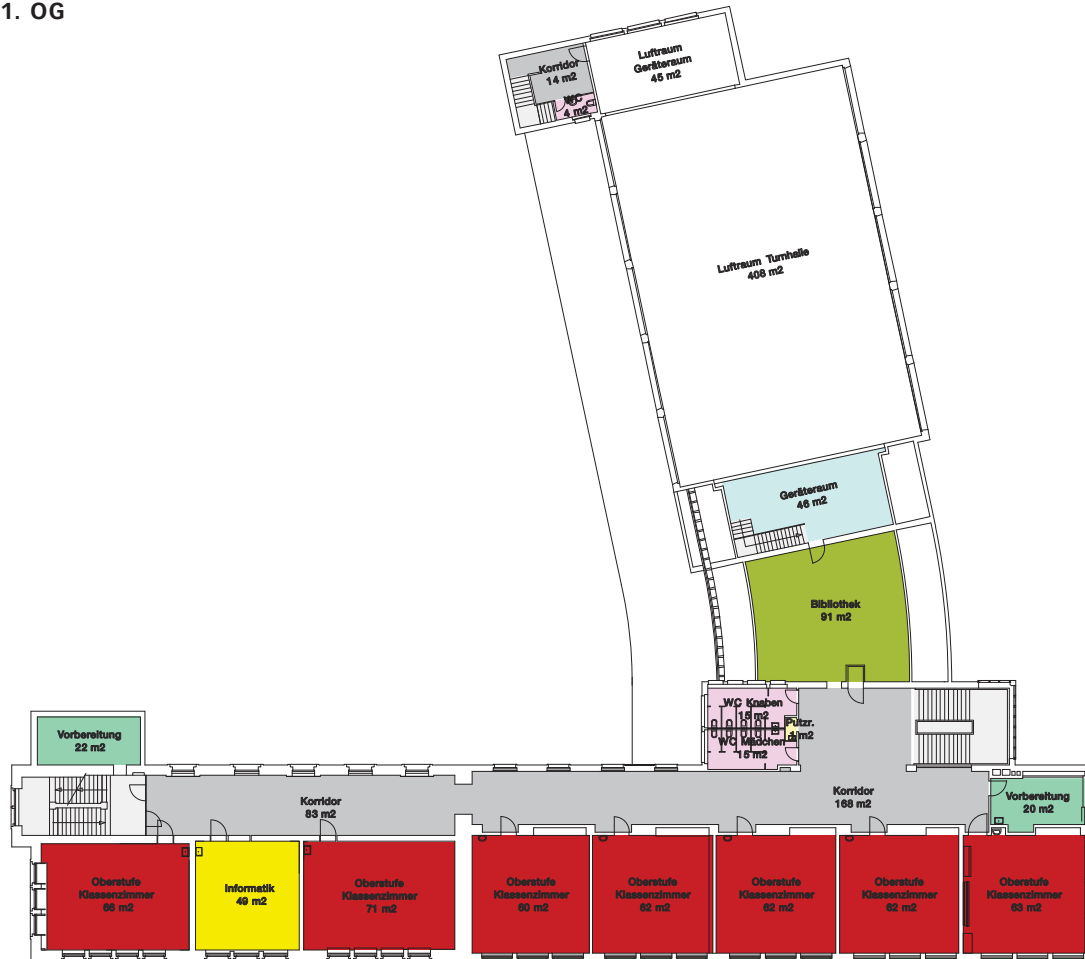
Raumstrategie

EG



Bestand

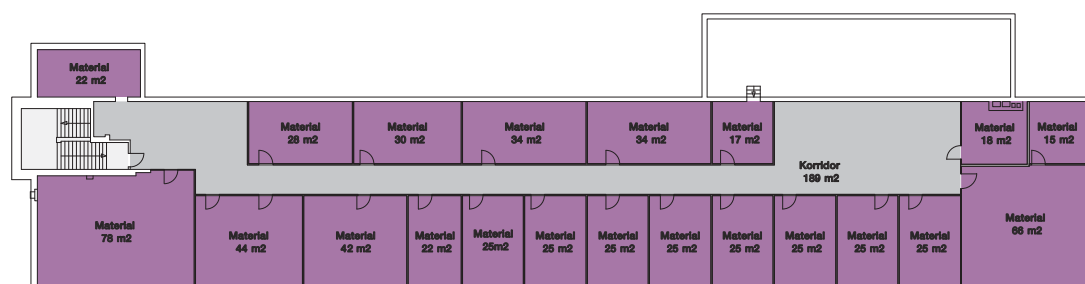
1. OG

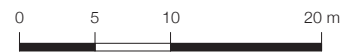


2. OG



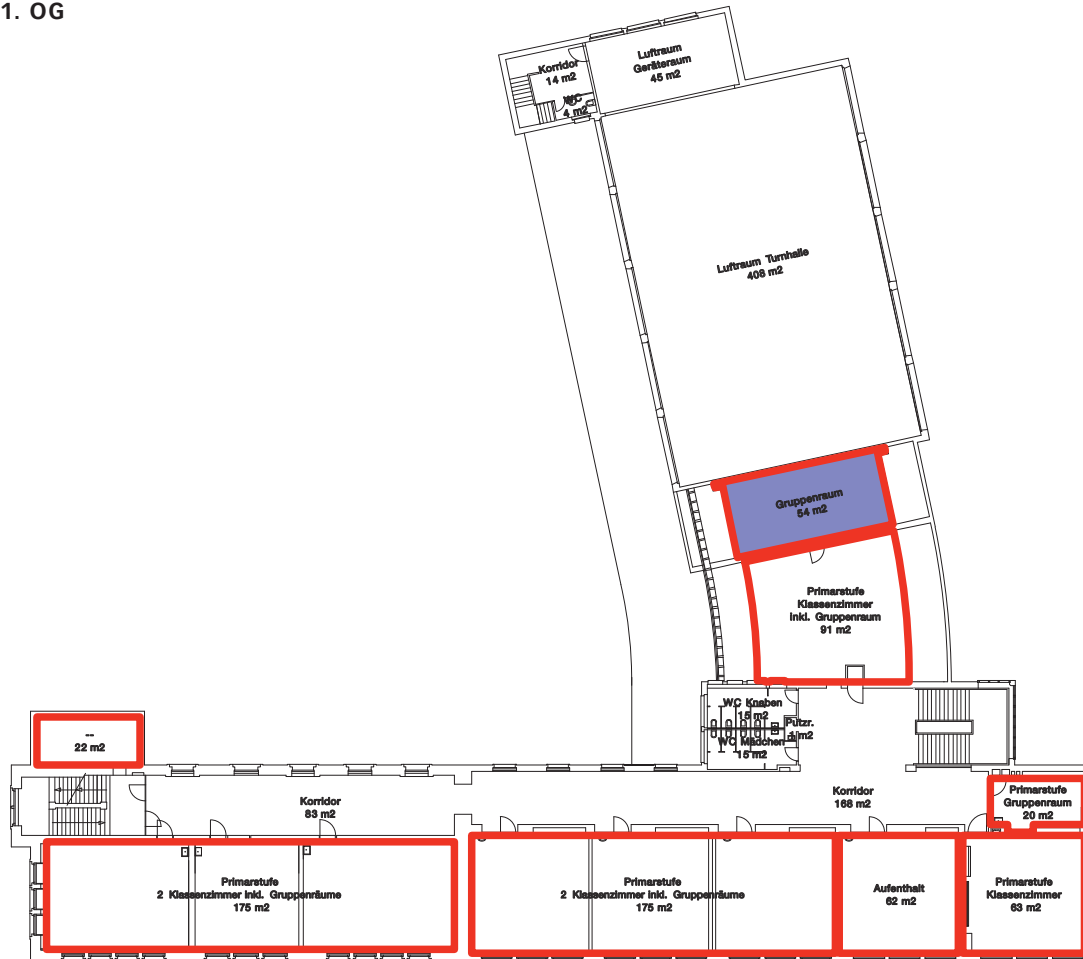
3. OG



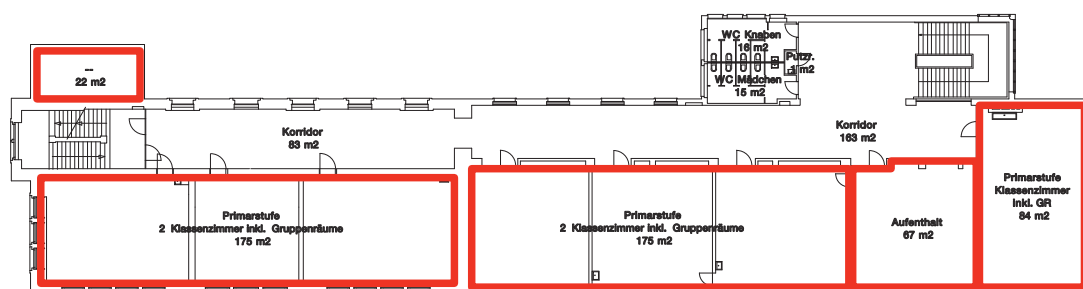


Raumstrategie

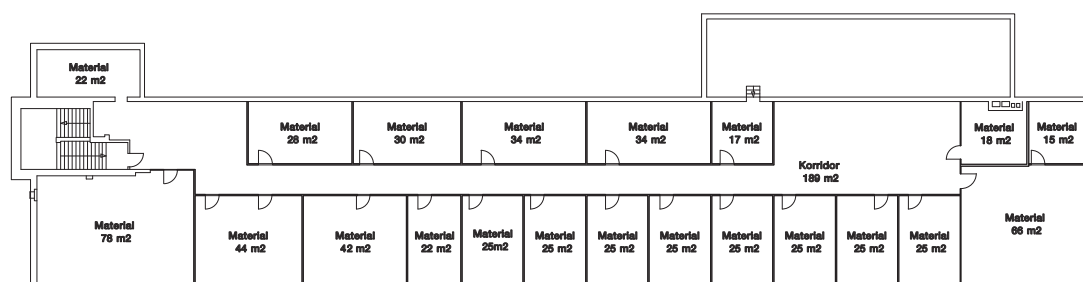
1. OG



2. OG

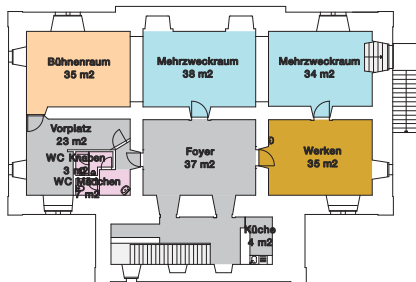


3. OG

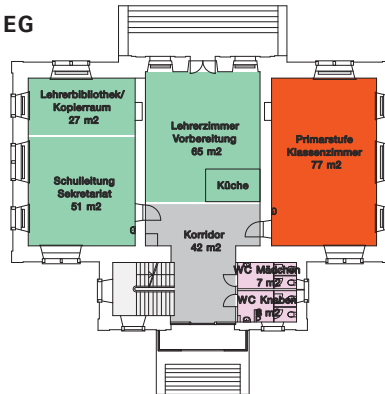


Schulzentrum Halde, Primarschulhaus Bestand

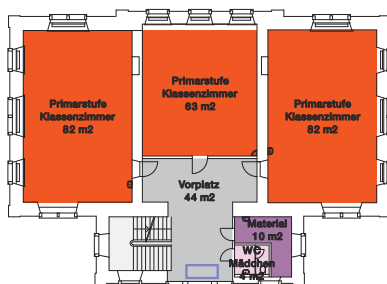
UG



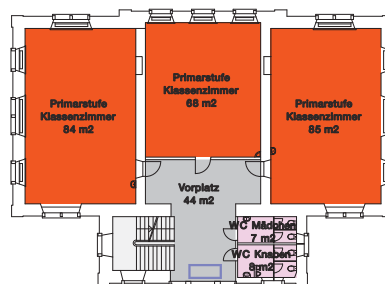
EG



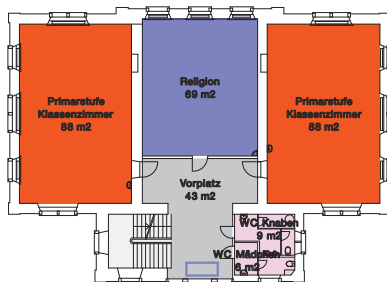
1. OG



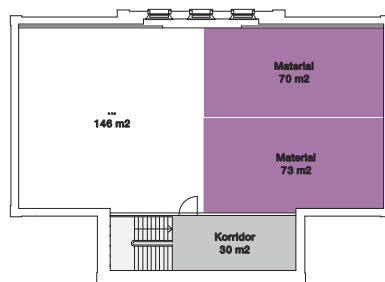
2. OG

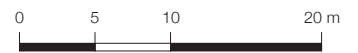


3. OG



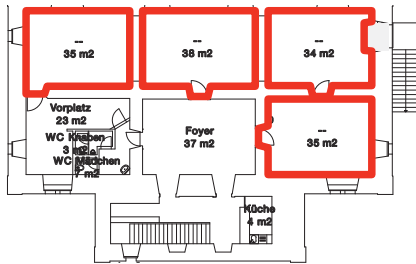
4. OG



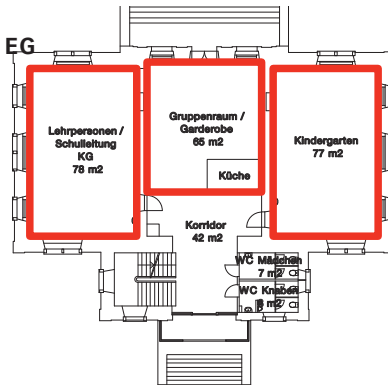


Schulzentrum Halde, Primarschulhaus Raumstrategie

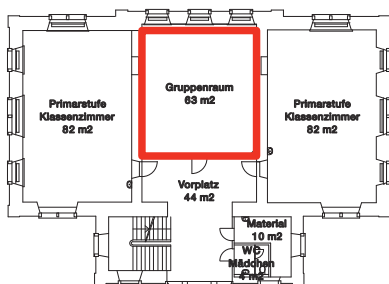
UG



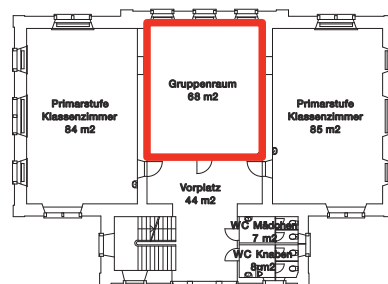
EG



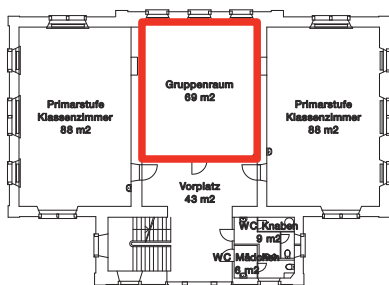
1. OG



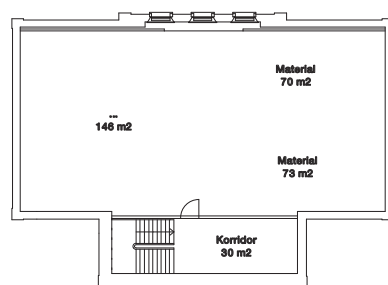
2. OG



3. OG

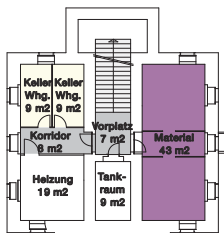


4. OG

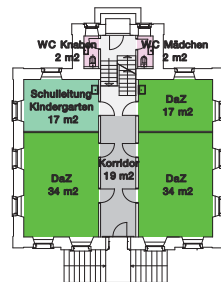


Schulzentrum Halde, Schulhaus Wietlisbach Bestand

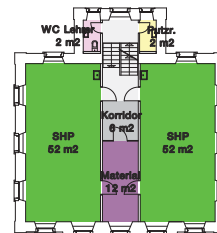
UG



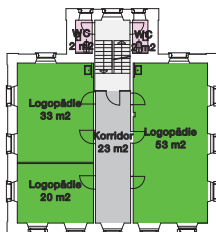
EG



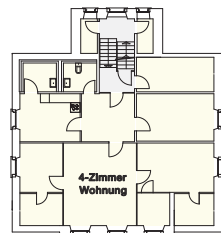
1. OG



2. OG

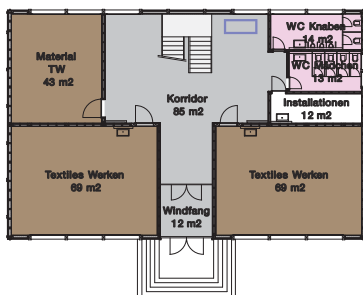


3. OG

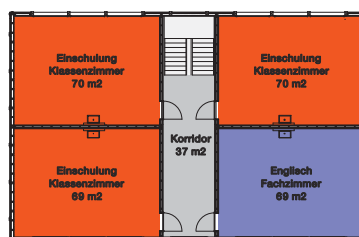


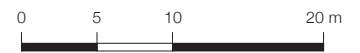
Schulzentrum Halde, Pavillon

EG



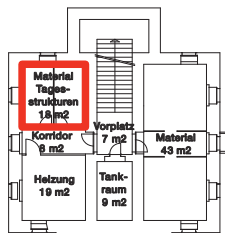
OG



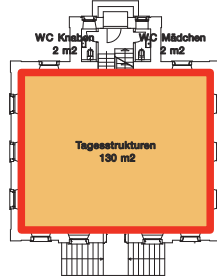


Schulzentrum Halde, Schulhaus Wietlisbach Raumstrategie

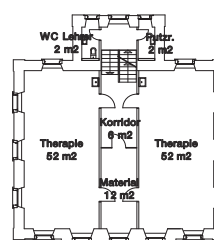
UG



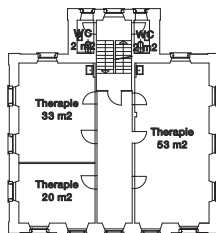
EG



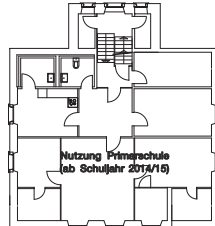
1. OG



2. OG

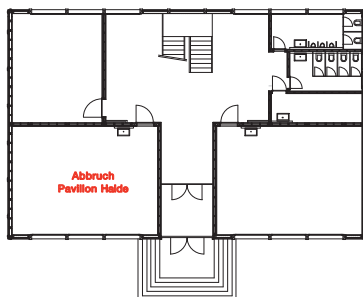


3. OG

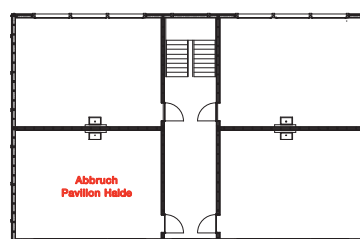


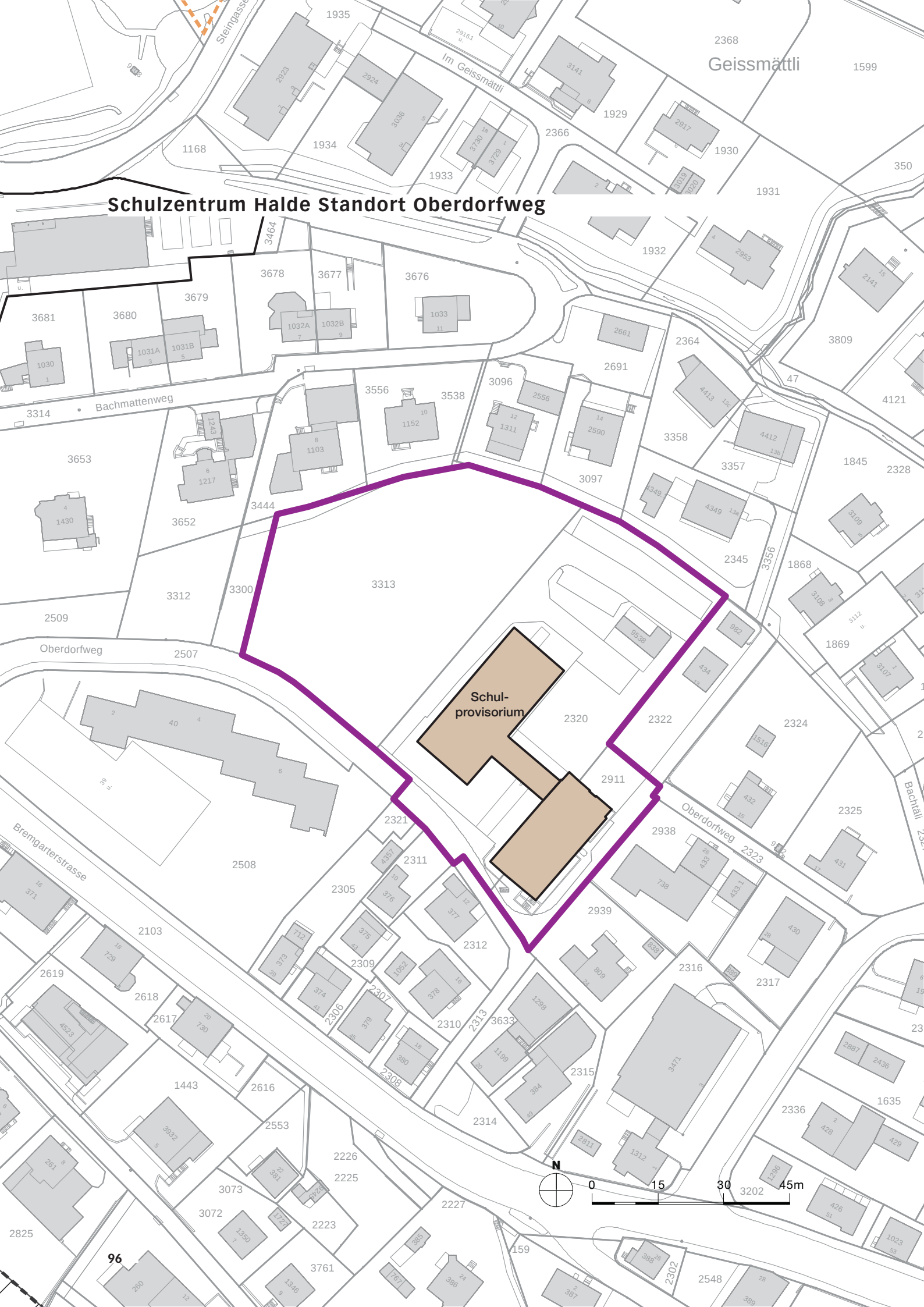
Schulzentrum Halde, Pavillon

EG



OG

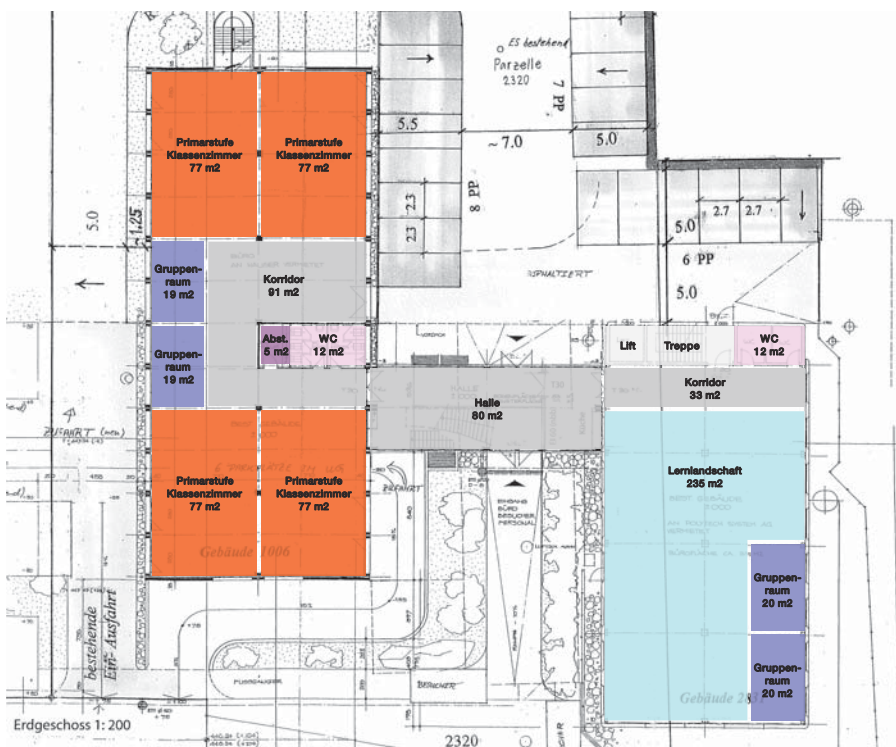
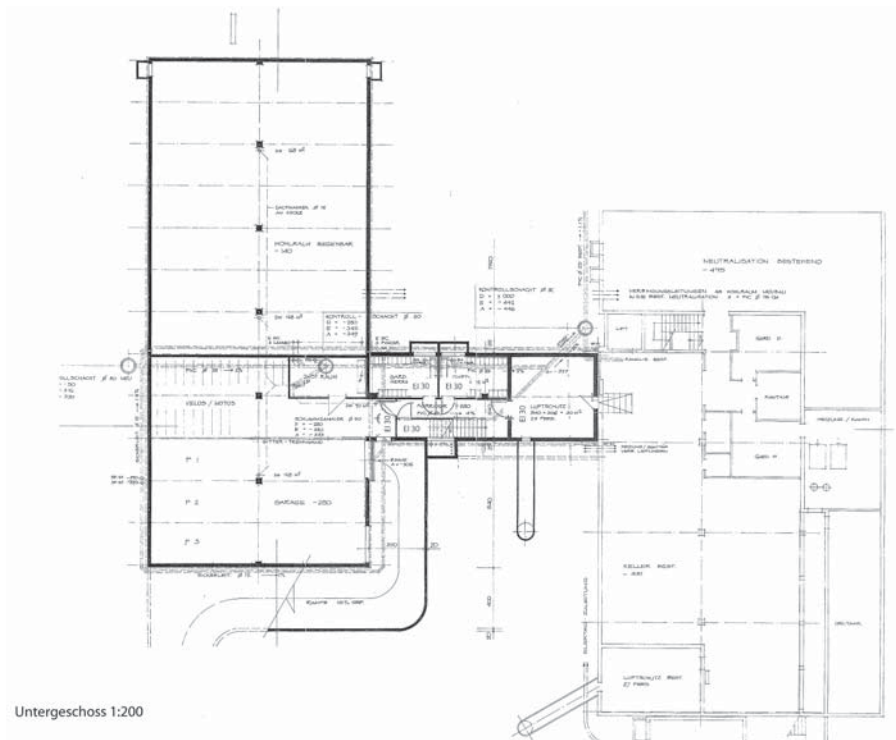


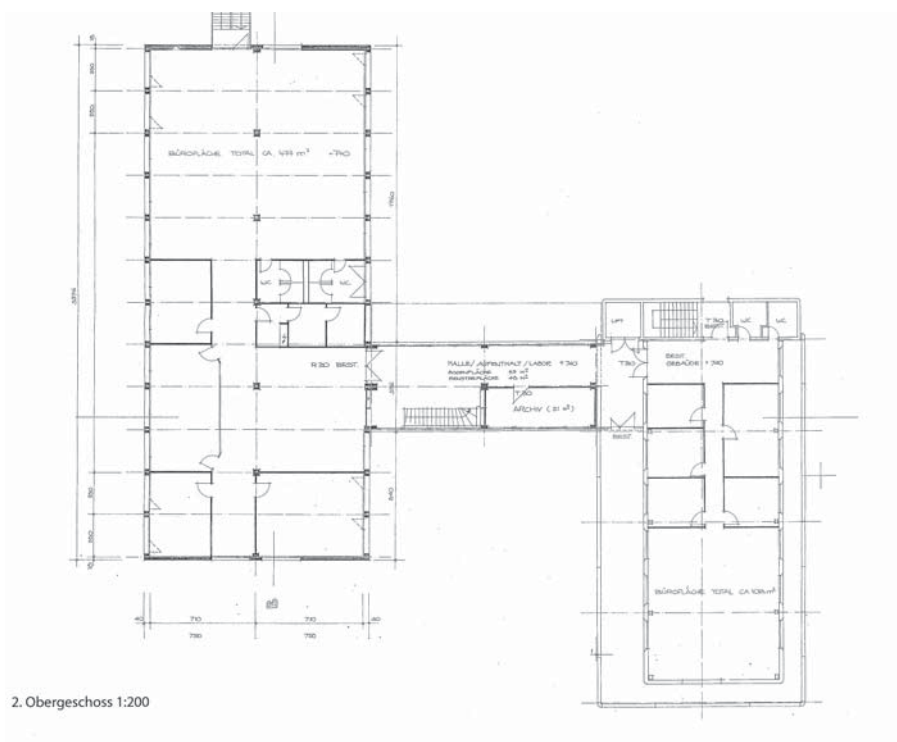
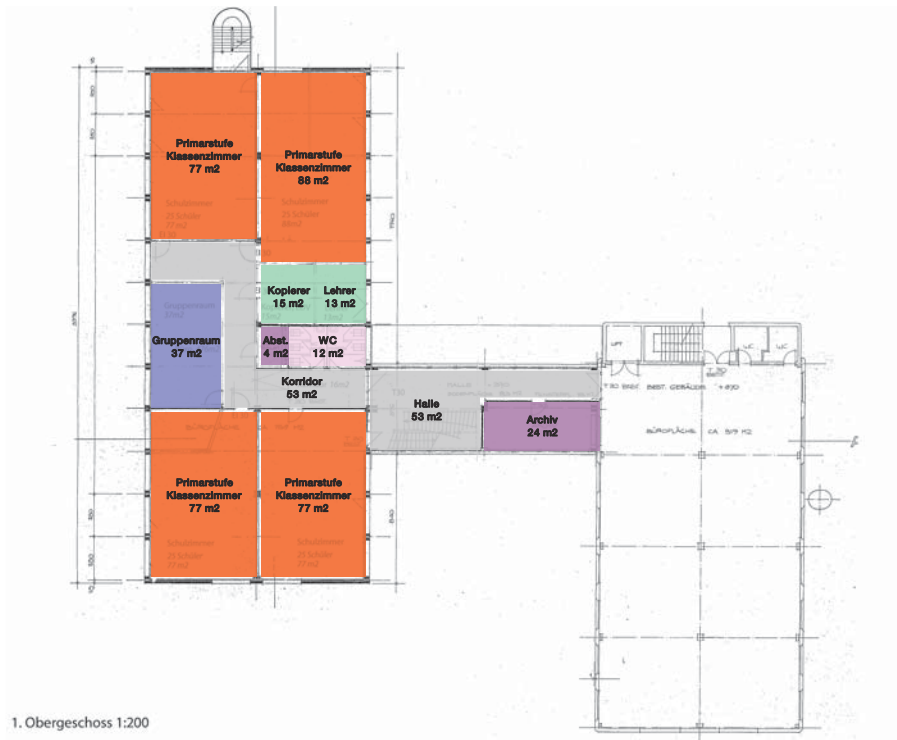
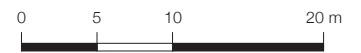


Schulzentrum Halde Standort Oberdorfweg

Schul-
provisorium

Schulzentrum Halde, Provisorien Oberdorfweg, Stand 2014



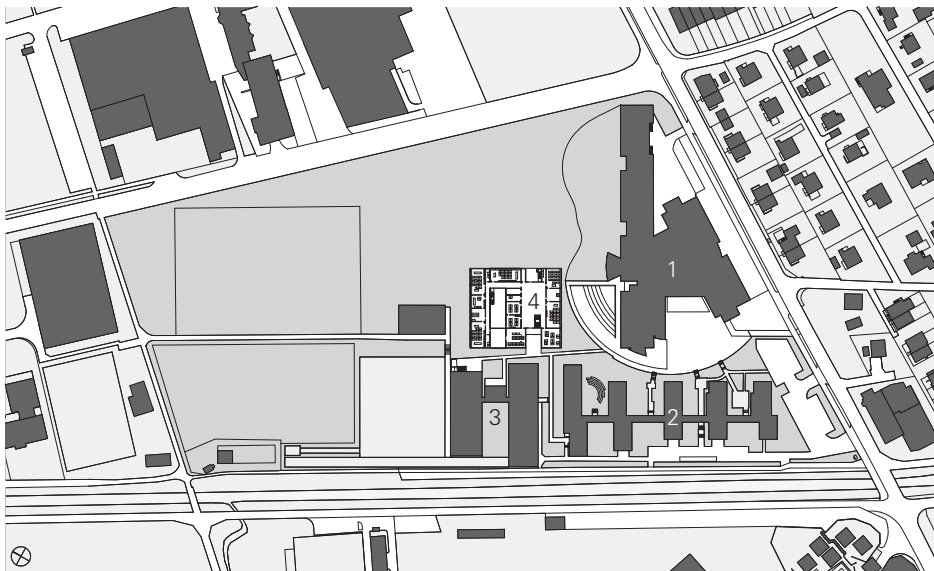


Kantonsschule Wohlen, Schulraumprovisorium, August 2012

Gebäudegrundfläche: rund 2'000m²

Geschossflächen über 2 Geschosse: rund 3'300m²

Erstellungskosten, Gebäudekosten: CHF 6.5 Mio



oben: Schnitt
Mitte: Grundrisse
unten: Situation

- 1 Calatrava-Haus
- 2 Pavillonbauten
- 3 Turnhallen
- 4 Provisorium



Masterplan Ortszentrum, September 2009

Behördenverbindliches Planungsinstrument

Auszug: Merkur-Areal, Seiten 19/20

3.5 Merkur Areal

Abb. 20: Lageplan

Abb. 21: Foto



Ziel und Zweck

Sicherung und schrittweise Entwicklung der zentral gelegenen Baulandereserve für gemischte Nutzungen (Wohnen, Arbeiten, öffentl. Nutzung/Kultur).

Ausgangslage

2003 kaufte die Einwohnergemeinde das Areal als strategische Landreserve an zentraler Lage mit der Absicht, eine sinnvolle Entwicklung des Areals herbeizuführen. In den letzten Jahren wurde das Grundstück primär als Parkplatz respektive für grössere Anlässe genutzt. In der übrigen Zeit liegt es brach.

Das Areal umfasst 10'980m² und befindet sich vollumfänglich in der Spezialzone "Steingasse B".

Festlegungen

- Lärmbeeinträchtigung durch Kantonsstrasse berücksichtigen (Städtebau, Nutzung, Grundrissdisposition)
- Übergang zur Steingasse dauerhaft freihalten
- Nutzung: gemischte Nutzungen, Publikumsorientierung erwünscht; Fachmärkte und grosse Läden werden nicht zugelassen
- attraktive Fuss- und Radwegverbindungen sichern
- Anbindung an öv sicherstellen
- Kleinen Platzraum bei St. Anna Kappelle schaffen

Umsetzung

Nächste Schritte	Zuständigkeit
Nutzungsprofil für mögliche Investorenanfragen erarbeiten	GR
Umzonung in WG 4 (aktuelle Zonenplanrevision)	GR / EWR
Festlegung der Randbedingungen für Kaufvertrag, Konkurrenzverfahren, Gesamtkonzept, erhöhte Anforderungen (Arealüberbauung)	GR
Erarbeitung Gestaltungsplan, wenn die Durchsetzung der Vorgaben nicht anders gesichert werden kann	GR (EWR)

Federführung

Abb. 22: Die Neubebauung soll den Strassenraum der Kapellstrasse klar definieren und sich nach hinten zu einem Grünraum öffnen, an den auch die Nordseite der Bebauung an der Steingasse grenzt. Hier können hervorragende Wohnlagen entstehen. Im Erdgeschoss an der Kapellstrasse sind Wohnnutzungen dagegen nicht sinnvoll.

Die St. Anna-Kapelle hat eine wichtige Funktion für den Charakter der Kapellstrasse – wie der Name sagt. Ihre Bedeutung soll durch eine Aufweitung des Strassenraums spürbar gemacht werden.

Einwohnergemeinde / Gemeinderat



Bildungsdirektion/Baudirektion Kanton Zürich

Empfehlungen für Schulhausanlagen vom 1. Januar 2012 (Auszug)

V Flächenmasse für Anlagen der Volksschule

Kindergarten- (KG), Primar- (PS) und Sekundarstufe (Sek)

		m ²	KG	PS	Sek
A	Klassenzimmer/Kindergartenraum	72			
B	Gruppenraum oder Grossgruppenraum	18		1 pro Kl. oder	1 pro Kl. oder
		36	1 pro Kl.	1 pro 2 Kl.	1 pro 2 Kl.
	Therapieraum PS	36	ab 6 PS-Kl.		
	Psychomotoriktherapieraum	72	bei Grossanlagen ab 12 Kl.		
C	Handarbeiten	72		1 pro 6 Kl.	1 pro 9 Kl.
	Materialraum Handarbeit	18	pro Handarbeitszimmer, inkl. Vorbereitung		
D	Werken	72		1 pro 6 Mittelstufe-Kl.	
	Materialraum Werken	18	pro Werkenraum, inkl. Vorbereitung		
	plus evtl. Brenn- und Materialraum	18			
E	Werkstatt Holz	72			1 pro 9 Kl.
	Material- und Maschinenraum	18	pro Werkenraum, inkl. Vorbereitung		
F	Werkstatt Metall	72			1 pro 15 Kl.
	Material- und Maschinenraum	18	pro Werkenraum, inkl. Vorbereitung		
	plus evtl. Säure- und Spritzraum	18			
G	Kombi(werkstatt)raum Zeichnen/Gestalten/Musik	108			1 ab 12 Kl.
	Material- und Geräteraum	18	pro Kombi(werkstatt)raum, inkl. Vorbereitung		
K	Naturkunde inkl. Sammlung und Vorbereitung	108			1 bis 12 Kl.
L	Informatik/Medienraum	72			1 bis 12 Kl.
M	Schulküche inkl. Vorrats- und Putzraum	108			1 bis 9 Kl.
P	Mehrzwecksaal/Singsaal	108	für 12 Kl., für 24. Kl. = 144 m ²		
	Aufenthalts-/Blockzeitenraum	72	für 12 Kl., für 6 Kl. = 36 m ²		
Q	Bibliothek/Mediothek	72	für 12 Kl.; für 6. Kl. = 36 m ² , für 18. Kl. = 108 m ²		
R	Lehrpersonen-/Leitungsbereich/ Sammlung	6	pro Klassenzimmer		
	Schulleitungsbüro	18			
	Arbeitsplätze	6	pro Klassenzimmer		
S	Archiv-, Material- und Lagerraum	9	pro Unterrichtsraum, im Keller oder Estrich		
T	Pausenfläche innen (oder aussen gedeckt)	9	pro Klassenzimmer		
	Pausenfläche aussen	72	pro Klassenzimmer (mind. 600 m ²)		
U	WC		je 1 pro 2. Kl. / je 1 pro Sporthalle		
V	Sporthalle 16 x 26 m			1 pro 10 Kl.	1 pro 10 Kl.
	Sportlehrpersonen- und Sanitätszimmer	15	inkl. Duschen und 2 Umkleidekabinen		
	Garderoben/Duschen (mindestens je 2)	80	inkl. Trockenzone		
	Geräteraum innen	80	pro Sporthalle		
	Geräteraum aussen	25	pro Aussenanlage		
Z	Aussenanlage (Sport und Spielen)		Allwetterplatz, Rasenspielfeld, Sprung- und Laufanlage		

Für Neubauten gelten die Flächen als Richtmasse; sie sollen nicht mehr als um +/- 10% unter- oder überschritten werden; in begründeten Fällen, insbesondere bei bestehenden Bauten, Liegenschaftenerwerb, sind Ausnahmen möglich.

Bei besonderen Klassen in Primar- und Sekundarschulhäusern können die Raumflächen den Klassengrössen angepasst werden.

Gruppenräume können auch zu Räumen von 36 oder 72 m² zusammengefasst werden; sie sind vom Korridor, wenn

möglich auch vom Klassenzimmer her zugänglich und zwingend abschliessbar. Bei Umbauten/Umnutzungen bestehender Anlagen können bei Bedarf Gruppenräume vorgesehen werden, sofern der Einbau keine unverhältnismässigen Kosten verursacht. In Klassenzimmern mit mehr als 86 m² ist der Gruppenraumbedarf gedeckt. Für Kindergärten ist ein direkt dem Kindergartenraum zugeordneter Gruppenraum von 36 m² vorzusehen.

Lager-, Sammlungs-, Archiv-, Material-, Vorrats-, Vorbereitungsräume oder Anteile davon, die nicht zwingend direkt beim Hauptraum liegen müssen, können auch in einem anderen Geschoss/Untergeschoss angeordnet werden.

Aussenanlagen (Z) in der Regel (für 10 Klassen) 1 Allwetterplatz 26 x 40 m oder 30 x 50 m; 1 Rasenspielfeld 45 x 90 m

(mind. 30 x 60 m); 1 Gerät-/Sprung- u. evtl. Stossanlage; 1 Schnelllaufanlage; evtl. 1 Spielgarten/Kleingeräteplatz. Bei grossen Schulen: entsprechend erweitern. Bei Kleinschulen: 1 Sport-/Pausenplatz 20 x 30 m, Gerät- und Sprunganlage, evtl. Spielwiese.