

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

Gemeinde Wohlen, Gemeinderat, Kapellstrasse 1, 5610 Wohlen
Telefon 056 619 92 05, gemeinderat@wohlen.ch, www.wohlen.ch

20. August 2018

Bericht und Antrag 14022

Schulzentrum Halde – Verpflichtungskredit Projektierung Sanierung und Teilneubau

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. AUSGANGSLAGE

Im Jahr 1851 wurde die Primarschule Halde in Betrieb genommen und 1897 um die Bezirksschule Halde erweitert. Aufgrund des Wachstums wurde im Jahr 1941 die Bezirksschule um eine weitere Turnhalle sowie Klassenzimmer erweitert. Um das stetige Wachstum abfangen zu können, wurde im Jahr 1992 ein Provisorium für die Primarschule erstellt. Zudem wird das Wietlisbachhaus für die Primarschule genutzt. Ebenso ist ein Teil der Musikschule in weiteren Provisorien untergebracht.

Die Schule Wohlen verfügt aktuell nicht über genügend Schulraum um alle Abteilungen zu unterrichten. Derzeit ist der Schulbetrieb nur möglich, weil zusätzlicher Schulraum dazu gemietet wird. Mit der aktuellen Ausgangslage werden jedoch die definierten Anforderungen für Raumstandards an einen zeitgemässen Schulunterricht klar nicht erfüllt. Aufgrund der Entwicklung der Schüler-, respektive Abteilungszahlen weist die Schule Wohlen in den kommenden Jahren zusätzlich einen erhöhten Schulraumbedarf auf, welcher nur mit der Schaffung von neuem Schulraum gedeckt werden kann.

Das Schulzentrum Halde bedarf einer tiefgreifenden Gesamtsanierung. Gleichzeitig sind Anpassungen bei den schulbetrieblichen Bedürfnissen zu erfüllen sowie Auflagen aus gesetzlichen Vorgaben und Bestimmungen umzusetzen. Mit dem geplanten Teilneubau und mit einer zeitnahen Sanierung kann der für die Schule benötigte Schulraum geschaffen werden.

Das vom Gemeinderat gewählte Vorgehen mittels Generalplanersubmission (Planerwahlverfahren) ermöglicht eine rasche Umsetzung und die Durchführung eines schlanken Verfahrens.

Um den fehlenden Schulraum im Schulzentrum Halde realisieren zu können, hat der Einwohnerrat anlässlich seiner Sitzung vom 25. September 2017 den Verpflichtungskredit im Gesamtbetrag von CHF 104'000 (inkl. MWST) zur Begleitung der Generalplanersubmission für die Sanierung und Teilneubau Schulzentrum Halde genehmigt.

2. ZIELE

Der Bedarf an zusätzlichem Schulraum und die Sanierung der bestehenden Liegenschaften sind seit längerem ausgewiesen und haben hohe Dringlichkeit. Ebenso ist die Schule Wohlen für die Erfüllung des Lehrauftrags darauf angewiesen, dass die Gemeinde die notwendige Infrastruktur zur Verfügung stellt.

Im Legislaturprogramm 2018 – 2021 hält der Gemeinderat fest, dass zeitgemässe und gut unterhaltene Liegenschaften und Infrastruktur einer der wesentlichen Standortfaktoren sind und der zusätzliche Schulraum innerhalb der laufenden Legislatur umgesetzt sein soll.

Das Ziel des vorliegenden Antrags und der Projektierungsphase ist es, ein detailliertes Bauprojekt auf dem Halde-Areal inklusive der entsprechenden Baukosten zu erarbeiten, um in einem nächsten Schritt den entsprechenden Realisierungskredit beantragen zu können.

3. VORGEHEN

Das Generalplanerauswahlverfahren erfolgte gestützt auf das Submissionsdekret des Kantons Aargau vom 26. November 1996 (SubmD) sowie die interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. März 2001 (IVöB) und wurde als selektives Vergabeverfahren mit Präqualifikation (1. Phase) und anschliessender Planerauswahl (2. Phase) durchgeführt.

3.1 Präqualifikation

Insgesamt haben sich 15 Teams für die Präqualifikation (1. Phase) beworben. Alle Bewerber erfüllten die Zulassungskriterien. Das Beurteilungsgremium bewertete die Eignung der Generalplanerteams. Für die 2. Phase der Planerauswahl wurden fünf Teams zugelassen.

Organisation	Kriterien	20%
Projektorganisation	Organigramm Generalplanung (Abbildung der Aufbauorganisation mit Generalplanung/PL Bau, Architekt, Fachplanern, Spezialisten) Stellenbeschreibung Schlüsselpositionen	10%
Unternehmen Generalplanung/PL Bau	Organigramm Stammorganisation (Abbildung Aufbau des Unternehmens Generalplanung/PL Bau, bzw. federführendes Unternehmen der Bietergemeinschaft) Anzahl der Mitarbeiter/Kapazität	10%

Unternehmungen	Kriterien	80%
Unternehmen Generalplaner/PL Bau	2 Referenzen – Schulbauten, Sanierung und Neubau – Vergleichbare Aufgabenstellung und Komplexität – Leistungsphasen 3 - 5 – Inbetriebnahme in den letzten 10 Jahren	20%
Unternehmen Architekt / Baumanagement	2 Referenzen – Schulbauten, Sanierung und Neubau – Vergleichbare Aufgabenstellung, Komplexität und Nutzung – Leistungsphasen 3 - 5 – Inbetriebnahme in den letzten 10 Jahren	20%
Unternehmen Bauingenieur	2 Referenzen – Schulbauten, Sanierung und Neubau – Vergleichbare Aufgabenstellung und Komplexität – Leistungsphasen 3 - 5 – Inbetriebnahme in den letzten 10 Jahren	10%
Unternehmen Landschaftsarchitekt	2 Referenzen – Schulbauten, Sanierung und Neubau – Vergleichbare Aufgabenstellung, Komplexität und Nutzung – Leistungsphasen 3 - 5 – Inbetriebnahme in den letzten 10 Jahren	10%
Unternehmen HLKKS-Ingenieure	2 Referenzen – Schulbauten, Sanierung und Neubau – Vergleichbare Aufgabenstellung und Komplexität – Leistungsphasen 3 - 5 – Inbetriebnahme in den letzten 10 Jahren	10%
Unternehmen Elektro	2 Referenzen – Schulbauten, Sanierung und Neubau – Vergleichbare Aufgabenstellung und Komplexität – Leistungsphasen 3 - 5 – Inbetriebnahme in den letzten 10 Jahren	10%

3.2 Planerauswahl

Die fünf Teams, welche zur 2. Phase der Planerauswahl zugelassen wurden, reichten fristgerecht ihre Honorarofferten ein. Zwei Teams haben die Aufgabenstellung nicht erfüllt und wurden von der Bewertung ausgeschlossen. Die Honorarofferten der verbliebenen drei Teams für die Phasen 31 Vorprojekt bis und mit Phase 53 Inbetriebnahme, weisen eine Spannweite von CHF 4.0 bis 8.2 Mio. auf.

Anhand folgender Zuschlagskriterien wurden die verbliebenen drei Teams bewertet:

Nr.	Kriterium	Nachweis	Gewichtung
ZK1	Vorgehensvorschlag	Auftragsanalyse und planerische Strategie	30%
ZK2	Preisangebot	Generalplanerofferte	60%
ZK3	Präsentation des Angebots	Bewertung der Präsentation des Angebots	10%

Der beantragte Verpflichtungskredit für die Phase 3 Projektierung besteht aus der Teilphase 31 Vorprojekt, Teilphase 32 Bauprojekt sowie Teilphase 33 Bewilligungsprojekt und setzt sich aus den Kosten für Generalplaner (BKP 290ff), Baunebenkosten (BKP 51 - 54), Bauherrenunterstützung (BKP 558) und Honorare für Spezialisten (BKP 596) zusammen.

Die Generalplaner werden im Vorprojekt Phase 31 Vorprojekt, Varianten für die Anordnung der Nutzungen und Gebäude, technische Grobkonzepte (Heizung, Lüftung, etc.), Nutzungsvereinbarung für die Statik, Pläne, Farb-/Materialkonzept, die Grobkostenschätzung mit Kostengenauigkeit +/- 20% und behördliche Abklärungen durchführen und erarbeiten.

Das Bauprojekt (Phase 32) vom Generalplanerteam besteht aus Projektierungsplänen, Baubeschrieb, statische Berechnung, Gebäudetechnikkonzepte und Kostenvoranschlag mit Kostengenauigkeit +/- 10%.

Das Bewilligungsprojekt (Phase 33) wird auf der Grundlage des Bauprojektes durch das Generalplanerteam ausgearbeitet. Die Ergebnisse werden in der für das Baugesuch notwendigen Form dargestellt und für das Bewilligungsdossier zusammengestellt. Zusätzlich sind die erforderlichen Nebengesuche und Nachweise in der erforderlichen Form für das Baugesuch zu erarbeiten.

Die Baunebenkosten (BKP 51 - 54) setzen sich aus den Kosten für Dokumentationen, Bewilligungen, etc., zusammen. Die Bauherrenunterstützungsleistungen (BKP 558) setzen sich aus Projektadministration, Projekthandbuch, Leistungs-/Kosten-/Terminüberwachung, Projektänderungswesen, Projektinformationswesen sowie Qualitätsmanagement zusammen. Die Honorare für Spezialisten (BKP 596) sind für Bauphysiker, Brandschutzplaner, Geometer sowie externe Nutzervertretungen, etc., geplant.

4. TERMINE

Der Grobterminplan ist darauf ausgerichtet, dass eine rasche Umsetzung möglich ist und die Schule Wohlen umgehend den dringend erforderlichen Schulraum im Schulzentrum Halde zur Verfügung hat.

Erarbeitung Vorprojekt	ab Oktober 2018
Erarbeitung Bauprojekt	bis März 2019
Bauprojekt und Kostenvoranschlag (+/- 10%)	Mitte März 2019
Eventuell Ausführungsplanung / Submission (Vorbehalt Volksentscheid)	ab April 2019
Genehmigung Verpflichtungskredit durch Einwohnerrat	Juni 2019
Volksabstimmung Verpflichtungskredit	Oktober 2019
Baubewilligungsverfahren	Herbst 2019
Baubeginn	Anfang 2020
Realisierung Sanierung und Teilneubau Schulzentrum Halde	2020 bis 2022

5. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Für die Phase 3, Projektierung, setzen sich die Kosten wie folgt zusammen:

BKP	Beschrieb	Total CHF exkl. MWST.	Neubau Primar CHF	Sanierung Primar CHF	Neubau BEZ CHF	Sanierung BEZ CHF	Sanierung Wietlisbach CHF	Provisori- um CHF
290	Generalplanerteam	1'235'000	450'000	110'000	280'000	295'000	80'000	20'000
51-54	Muster, Dokumentationen, Bewilligungen, Modelle, Plankopien	80'000	30'000	7'000	17'000	20'000	5'000	1'000
558	Bauherrenunterstützung	135'000	50'000	12'000	30'000	33'000	8'000	2'000
596	Honorare Spezialisten	285'000	102'000	27'000	62'000	71'000	18'000	5'000
610	Unvorhergesehenes	0	0	0	0	0	0	0
Total (exkl. MWST.)		1'735'000	632'000	156'000	389'000	419'000	111'000	28'000

Die Kosten nach den Teilphasen stellen sich wie folgt dar:

BKP	Beschrieb	Total exkl. MWST CHF	Teilphase 31 Vorprojekt CHF	Teilphase 32 Bauprojekt CHF	Teilphase 33 Bewilligungsprojekt CHF
290	Generalplaner	1'235'000	335'000	800'000	100'000
51-54	Dokumentation, Bewilligung, etc.	80'000	25'000	50'000	5'000
558	Bauherrenunterstützung	135'000	65'000	45'000	25'000
596	Honorare Spezialisten	285'000	135'000	125'000	25'000
601	Unvorhergesehenes	0	0	0	0
Total (exkl. MWST).		1'735'000	560'000	1'020'000	155'000

Die Teuerung ist nicht berücksichtigt. Der massgebliche Baupreisindex «Hochbauten» beträgt 98.9% per April 2018 (Basis Oktober 2015 = 100).

6. SCHLUSSBETRACHTUNG

Mit der Genehmigung des vorliegenden Projektierungskredits kann der nächste Schritt zur Schaffung des zusätzlichen Schulraums und der Sanierung der bestehenden Anlagen im Schulzentrum Halde angegangen werden. Mit der Umsetzung des zusätzlichen Schulraums auf dem Halde-Areal kann der Bedarf der kommenden Jahre abgedeckt werden. Die aktuellen Schülerzahlen entsprechen der Prognose, welche der vorliegenden Planung zugrunde liegt.

Für den Gemeinderat ist zeitgemässer Schulraum ein Faktor, um die Attraktivität als Zentrumsgemeinde weiter zu stärken. Neben der gesetzlichen Verpflichtung steht Wohlen als viertgrösste Aargauer Gemeinde und grösste Aargauer Schulgemeinde gegenüber der Bevölkerung und der Schülerinnen und Schüler in der Pflicht, die entsprechende Infrastruktur zur Verfügung zu stellen. Mit dem Projektierungskredit wird der eingeschlagene Weg zum Ziel weiter beschritten.

7. ANTRAG

Der Gemeinderat stellt Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, folgenden Antrag:

Genehmigung eines Verpflichtungskredites für die Projektierung der Sanierung und den Teilneubau des Schulzentrums Halde für die Phase 3 von brutto CHF 1'870'000 (inkl. 7.7% MWST).

Freundliche Grüsse



Arsène Perroud
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Verteiler

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Geschäftsleitung
- Medien
- Bereich Finanzen und Ressourcen
- Bereich Planung, Bau und Umwelt