

9. Verpflichtungskredit als Baukredit für den Neubau des Schulhauses Riedmatt 3 und den Umbau der Schulhäuser Riedmatt 1 + 2

Projektkredit, Architektensubmission

An der Einwohnergemeindeversammlung vom 24. November 2014 bewilligten die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger einen Planungskredit von Fr. 500'000.– (inkl. MwSt.) für das «Schulraumkonzept Riedmatt». Daraufhin wurden 17 Architekturbüros eingeladen, einen Projektvorschlag zu unterbreiten. 5 ausgewiesene Fachbüros haben ein Angebot eingereicht.

Für den gesamten Planungsprozess hat der Gemeinderat eine Kommission eingesetzt. Diese wiederum wurde von Sub-Kommissionen unterstützt. Während des gesamten Projektierungszeitraums hat die Faes + Porta AG die verschiedenen Gremien fachlich begleitet.

Ende August 2015 entschied sich der Gemeinderat auf Antrag der Planungskommission für das Projekt der ARGE a4D Architekten AG / Menzi Bürgler Architekten AG.

Schülerzahlentwicklung

Das potentielle Fassungsvermögen von Niederwil wird auf zirka 3'160 Einwohner (Planungsjahr 2040, Planungsprognose Kanton) geschätzt. Gegenüber der Bevölkerungszahl von Ende 2014 (Zeitpunkt Planungskredit) würde dies einem Zuwachs von rund 20 % entsprechen. Der Gemeinderat geht davon aus, dass die Einwohnerzahl im Jahr 2020 bei rund 3'000 liegen wird. Dann dürften die Baulandreserven ausgeschöpft sein und sich das Bevölkerungswachstum der letzten Jahre deutlich verlangsamen. Die neuesten Einwohnerzahlen und Rückmeldungen der Bauverwaltung bestätigen diesen Trend.

Aufgrund der Erfahrungswerte der letzten Jahre, wonach die Zuwachsraten Einwohnerzahl/Schülerzahl nicht kongruent verlaufen sind, wurde beim «Schulraumkonzept Riedmatt» ein Schülerzuwachs von 10 % basierend auf dem Ausgangswert Schuljahr 2013/2014 (254) und einem Planungshorizont bis 2040 festgelegt. Die aktuellen Einwohner- und Schülerzahlen bestätigen die damaligen Annahmen. Für das Bauprojekt bedeutet dies, dass der im «Schulraumkonzept Riedmatt» aus dem Jahre 2014 ausgewiesene Raumbedarf grundsätzlich als Planungsgrundlage Gültigkeit hat. Das Raumkonzept wurde laufend verfeinert und optimiert.

Der Nachweis Raumkonzept ist Bestandteil der Aktenaufgabe.

Kostenveränderungen

| | Grundlagen Pflichtenheft (+/- 25 %) | KV Vorprojekt 12.01.2016 (+/- 15 %) | KV Bauprojekt 12.04.2016 (+/- 10 %) | KV Bauprojekt 26.04.2016 (+/- 10 %) | Differenz KV Bauprojekt / Grundlagen (+/- 10 %) | Abweichung in Prozent KV BP / Grundlagen |
|---------------------------------|---|---|---|---|--|--|
| Riedmatt 1 (inkl. MwSt.) | 1'404'000.– | 1'440'000.– | 1'470'000.– | 1'470'000.– | 66'000.– | 4.70 % |
| Riedmatt 2 (inkl. MwSt.) | 648'000.– | 1'050'000.– | 1'068'000.– | 1'050'000.– | 402'000.– | 62.03 % |
| Total Umbauten (inkl. MwSt.) | 2'052'000.– | 2'490'000.– | 2'538'000.– | 2'520'000.– | 468'000.– | 22.80 % |
| Riedmatt 3 (inkl. MwSt.) | 7'668'000.– | 8'000'000.– | 8'467'000.– | 8'140'000.– | 472'000.– | 6.15 % |
| Total (inkl. MwSt.) | 9'720'000.– | 10'490'000.– | 11'005'000.– | 10'660'000.– | 940'000.– | 9.67 % |
| Total (exkl. MwSt.) | 9'000'000.– | 9'712'963.– | 10'190'000.– | 9'870'000.– | 870'000.– | 9.67 % |

Leider kann die vom Gemeinderat erhoffte Kostenlimite von 9.72 Mio Franken nicht eingehalten oder sogar unterschritten werden. Hauptsächlich beim Umbau der beiden Schulhäuser Ried-

matt 1 und 2 haben sich unausweichliche Kostensteigerungen ergeben (Sanierungsbedarf/Unterhaltsstau), welche erst durch die vertiefte Projektbearbeitung erkennbar waren. Beim Neubau bewirkt insbesondere eine Kubaturerweiterung um ca. 360 m³, dies entspricht einer Fläche von zirka 82 m², Mehrkosten.

Im Pflichtenheft der Architektensubmission waren Kosten von 9.72 Mio. Franken (inkl. MwSt.) als approximative Schätzung (Genauigkeitsgrad +/- 25 %) vorgegeben. Mit den aktuell veranschlagten Kosten von total 10.66 Mio. Franken (inkl. MwSt.) liegt die Kostenänderung, im Umfang von 9.67 % Abweichung, im Rahmen der Kostengenaugkeitsvorgaben gemäss SIA-Normen (+/- 25 %).

Kostenvoranschläge

Die detaillierten Kostenvoranschläge sind Bestandteil der Aktenauflage. Nachfolgend werden deshalb nur die wichtigsten Positionen der jeweiligen Kostenvoranschläge in einer Zusammenfassung aufgeführt.

| | Riedmatt 1 | Riedmatt 2 | Riedmatt 3 |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Vorbereitungsarbeiten | 121'000.- | 88'000.- | 327'000.- |
| Gebäude | 999'000.- | 681'000.- | 6'662'000.- |
| Umgebung | 92'000.- | 92'000.- | 429'000.- |
| Baunebenkosten und Übergangskonten | 23'000.- | 19'000.- | 142'000.- |
| Reserve | 60'000.- | 45'000.- | 100'000.- |
| Ausstattung | 175'000.- | 125'000.- | 480'000.- |
| Total | 1'470'000.- | 1'050'000.- | 8'140'000.- |

Sämtliche Architekten- und Fachplanerhonorare sowie die Mehrwertsteuer sind in den Kosten inbegriffen.

Projektbeschreibung

Die Bauprojektpläne sind Bestandteil der Aktenauflage.

Neubau Schulhaus Riedmatt 3

Das neue Schulhaus Riedmatt 3 schliesst an den südöstlichen Bereich der bestehenden Anlage an. Zur zweigeschossigen Wohnzone im Süden wird ein genügend grosser Abstand gehalten, um gegenseitige Störungen zu vermeiden. Das Grundkonzept arbeitet mit dem bestehenden Sockelbau – er wird in Richtung Sportanlage erweitert und auf dem Dach ein neuer Schulhof etabliert. Die gesamte Schulanlage samt dem Sporthallentrakt wird über einen gedeckten Gang miteinander verbunden. Der bestehende, derzeit nicht genutzte Bereich hinter dem Schulhaus Riedmatt 2 wird aktiviert und als Erweiterung des neu etablierten Pausenplatzes genutzt.

Das Gebäude ist ein einfacher, zweigeschossiger kubischer Baukörper, der sich harmonisch in das bestehende Ensemble einfügt. Der Zugang erfolgt via Schulhof über einen grosszügigen gedeckten Eingangsbereich. Dieser ist sowohl vom Schulhausweg als auch vom Pausenplatz her direkt und hindernisfrei zugänglich. Gleichzeitig ist hier der Raum für Tagesstruktur angeordnet. Der Raum mit seinen unterschiedlichen Raumhöhen, den beiden Niveaus und den dazwischen liegenden Sitzstufen, bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sowohl im Zusammenhang mit dem Schulbetrieb als auch für externe Nutzungen an.

Im Sockelgeschoss schliesst das neue Schulhaus mit der Sockelerweiterung an das bestehende Schulensemble an. Ein einfaches, rationelles Erschliessungssystem mit einer geradläufigen Treppe verbindet die Geschosse miteinander. Der hindernisfreie Zugang aller Ebenen ist durch einen ausreichend gross dimensionierten Lift gewährleistet. Die Klassenzimmer und die Gruppenräume sind durch Türen entlang der Fassade verbunden, so dass bei Bedarf ein Zusammenschluss möglich ist. Vielfältige Kombinationsmöglichkeiten sind auf diese Weise denkbar.

Der Neubau wird als Massivbau ausgeführt und mit einem Aussenwärmedämmungs-Verbundsystem versehen.

Der Neubau wird in Bezug auf die Dämmwerte im Minergie-Standard ausgeführt. Es wird aber keine kontrollierte Lüftung (Komfortlüftung) eingebaut. Hierfür wären zusätzliche Investitionen von ca. Fr. 490'000.– (inkl. MwSt.) erforderlich.

Der nur zweigeschossige Baukörper des neuen Schulhauses könnte zur Erweiterung in architektonisch gleichwertiger Qualität um ein weiteres Geschoss aufgestockt werden. Ebenso möglich wäre eine Erweiterung in Richtung „Isenbühl“.

Umbau Schulhäuser Riedmatt 1 und 2

Die geforderten Nutzungen werden durch minimale Eingriffe ermöglicht. Es werden keine Sanierungsarbeiten ausgeführt, welche nicht direkt mit der geforderten Schulraumerweiterung im Zusammenhang stehen. Die bestehende (statische) Grundstruktur der Gebäude muss nicht angetastet werden und bleibt somit erhalten. In beiden Schulhäusern werden keine Lifтанlagen eingebaut. Die zusätzlichen Kosten hierfür können mit rund Fr. 500'000.– (inkl. MwSt.) beziffert werden.

Der Pausenplatz zwischen den Schulhäusern Riedmatt 1 und 2 wird saniert. Ebenso wird der Pausenraum/Spielplatz zwischen dem Schulweg und dem Gemeindehaus neu gestaltet.

Es wird aktuell geprüft, welche Schulbauten (inkl. Feuerwehrgebäude) sich für die Montage einer Solaranlage eignen würden. Allfällige Projektierungskosten würden für 2017 budgetiert werden. Im vorliegenden Kreditantrag sind sowohl für die Planung einer Solaranlage als auch für die Ausführung keine Kosten enthalten.

Approximatives Bauprogramm

Der Baustart für das neue Schulhaus ist auf Frühjahr 2017 terminiert. Nach einer Bauzeit von 2 Jahren ist das Gebäude zirka Ende 2018 bezugsbereit. Anschliessend beginnen die Umbauarbeiten beim Schulhaus Riedmatt 1 von zirka Januar 2019 bis zirka Dezember 2019. Den Abschluss bilden die Umbauarbeiten beim Schulhaus Riedmatt 2, dauernd von zirka Dezember 2019 bis zirka Juli 2020.

Durch die Staffelung der Bauarbeiten sind keine Provisorien notwendig.

Antrag

Der Verpflichtungskredit von Fr. 10'660'000.– inkl. MwSt. für den Neubau des Schulhauses Riedmatt 3 und den Umbau der Schulhäuser Riedmatt 1 + 2 sei zu genehmigen.