

Der Stadtrat Zofingen

an den Einwohnerrat

GK 83

Umsetzung Schulraumplanung GMS/Bez-Schulhaus – Bewilligung eines Zusatzverpflichtungskredits für den Studienauftrag

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I Ausgangslage

1. Zusammenfassung des Einwohnerratsbeschlusses GK 142

Aufgrund von gestiegenen Geburtenzahlen ist im Raum des Gemeindeschulhauses (GMS) zusätzlicher Schulraum für 6 Primarschulklassen sowie im Raum GMS/Bez eine zusätzliche Turnhalle erforderlich.

Mit GK 142 hat der Einwohnerrat am 26. Juni 2017 einen Verpflichtungskredit von CHF 450'000, zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten, für einen Studienauftrag für einen Ersatzneubau Schulraum SeReal und Neubau einer Einfach-Turnhalle im Bereich Bezirksschulhaus bewilligt. Der Neubau soll in einer 2. Etappe eine mögliche Integration der Oberstufen Strengelbach und Brittnau, inklusive des dafür benötigten Turnraums, ermöglichen. Damit wurde aus dem Schulraumprojekt ein schulorganisatorisches Projekt.

Der Bau von Schulraum für zwölf statt nur für sechs Schulklassen basiert auf strategischen Überlegungen. Durch die örtliche Nähe sollen die drei Oberstufen Sekundar-, Real- und Bezirksschule zusammenwachsen. Diverse Räume (IT, Kochschule, Lehrerzimmer) können gemeinsam genutzt werden. Im Moment werden jedoch lediglich die räumlichen Voraussetzungen geschaffen. Der strategische Entscheid schafft die infrastrukturellen Voraussetzungen für ein erfolgreiches Zusammenwachsen der drei Oberstufen und damit für eine zukunftsgerichtete Lösung.

Die Vorteile in der beschlossenen Variante "Rebberg" liegen darin, dem Gemeindeschulhaus den nötigen Schulraum zur Verfügung zu stellen und gleichzeitig einen Oberstufen-Campus für 27 Klassen zu schaffen. Die Integration der SeReal von Brittnau und Strengelbach ist im geplanten Projekt zwar nicht eingeplant, die Möglichkeit mittels einer späteren Erweiterung wäre jedoch gegeben.

Das Raumprogramm umfasste im Wesentlichen einen Ersatzneubau für die 12 Klassen SeReal inklusive Nebenräume, Velokeller und eine Einfach-Turnhalle. Der Standort für die Schulräume war östlich des Bezirksschulhauses und für die Turnhalle im Schild Schützenstrasse/Rebbergstrasse angedacht. Ob dies wirklich der richtige Platz ist, sollte die Weiterentwicklung des Projekts zeigen. Wichtig erschien, dass die Platzierung der neuen Halle die Erweiterung der heutigen Bez-Hallen zu einer Zwei- oder Dreifach-Turnhalle auch später zulässt.

Bei der Behandlung von GK 142 wurde von einem Votanten des Einwohnerrates angeregt, die Anzahl der zu planenden Turnhallen nochmals zu überprüfen, da alle vier vorhandenen Turnhallen nicht mehr den heutigen Normen und Ansprüchen genügen würden. Dazu wurde jedoch kein eigentlicher Antrag gestellt. Eine Diskussion in eine ähnliche Richtung hatte auch im Vorfeld an der Schlussitzung der Spezialkommission des Einwohnerrates stattgefunden.

Das Raumprogramm für einen Ersatzneubau SeReal (1. Etappe) präsentierte sich wie folgt:

Schulart	Was	Fläche	Anzahl	Wo
SeReal	Unterrichtszimmer	70 m ²	12	Ersatzneubau SeReal
	Gruppenräume	35 m ²	6	Ersatzneubau SeReal
	Fachunterricht	70 m ²	2	Ersatzneubau SeReal
	Chemieraum	70 m ²	1	Ersatzneubau, heute Kornhaus
	Labor zu Chemieraum	35 m ²	1	Ersatzneubau, heute Kornhaus
	Bildnerisches Gestalten (BG)			Bez, 1. OG Ost (2 Räume)
	Materialraum BG			Bez, 1. OG Ost (2 Räume)
	Werken			Bez, W-Trakt EG (2 Räume)
	Werken Material, Maschinenraum			Bez, W-Trakt EG (1 Raum)
	Essen, Kochen, Theorie HW (CHF 500'000 in Investitionsplan enth.)	150 m ²		Von Stadtsaaltrakt UG in Bez, W-Trakt UG
	Informatikraum	70 m ²	1	Ersatzneubau SeReal
	Serverraum	18 m ²	1	Ersatzneubau SeReal
	Büro Schulleitung	18 m ²	1	Ersatzneubau SeReal
	Sekretariat	18 m ²	1	Ersatzneubau SeReal
	Teamzimmer	54 m ²	1	Ersatzneubau SeReal
	Kopieren	18 m ²	1	Ersatzneubau SeReal
	Sitzungszimmer	18 m ²	1	Ersatzneubau SeReal
	Aufenthalt/Arbeitsplätze LP			Bez, heutige Räume KG NuB 1
	Büro Hauswart			Bez, HW-Trakt EG
	Werkstatt Hauswart			Bez, Verbindungsgang
	Schulsozialarbeit	18 m ²	2	Ersatzneubau SeReal
	Schulische Heilpädagogik	35 m ²	1	Ersatzneubau SeReal
	Mehrzwecksaal (Musik)	150 m ²	1	Ersatzneubau SeReal
	Materialraum Mehrzwecksaal	30 m ²	1	Ersatzneubau SeReal

Die Grobkosten wurden durch das Architekturbüro Leimer Tschanz Architekten auf CHF 24,9 Mio. geschätzt (s. Beilage 1).

Kostengenauigkeit: + 25 % / - 10 %
Gebäudestandard: MINERGIE-ECO®

Im Studienauftrag ist zudem aufzuzeigen, wie in einer 2. Etappe eine Erweiterung für die Aufnahme der Oberstufenschülerinnen und -schüler aus Strengelbach und Brittnau mit 6 Klassen umgesetzt werden kann.

Gemäss Terminprogramm sollte der Studienauftrag nach der Präqualifikation im November 2017 starten und Ende März 2018 abgeschlossen sein. Das Bauprojekt war für den Zeitraum von Juli 2018 bis März 2019 vorgesehen, und die Einwohnerratsvorlage zum Baukredit war für September 2019 geplant. Die eigentliche Realisierung der Hochbauten war ab Dezember 2021 geplant. Die Umgebung inkl. der Aussensportanlagen hätten per Ende Mai 2022 abgeschlossen werden können.

2. Gewähltes Verfahren (selektiver Studienwettbewerb) und Zusammensetzung der Kosten

Im Beschluss zum GK 142 wurde festgelegt, dass (analog Neubau Quartiersschulhaus BZZ) ein selektiver Studienauftrag (Studienauftrag mit Präqualifikation) durchgeführt werden soll. Mit einem Studienauftrag gemäss Submissionsdekret, Stand 1. Januar 2011, und in Anlehnung an die SIA-Ordnung 142 können konkrete Lösungsvorschläge für die Organisation der Erweiterungsbauten sowie deren Wirtschaftlichkeit in die Beurteilung miteinbezogen werden.

Der Studienauftrag eignet sich für Aufgaben, bei denen eine Kontaktnahme zwischen Auftraggeberin und Auftragnehmer während der Projektierung sinnvoll oder erforderlich ist. Der Studienauftrag wird nicht anonym durchgeführt. Möglich sind Zwischenbesprechungen und Erläuterungen der Beiträge vor dem Beurteilungsgremium. Anstelle des Preisgerichts amtet ein Beurteilungsgremium (Anhang Studienauftrag, SIA-Ordnung 142).

Die Arbeitsvergabe an das ausgewählte Architekturbüro erfolgt stufenweise. In einem ersten Schritt werden die Leistungen bis zur Erarbeitung der Grundlagen für den Baukredit und die Unterlagen zum Baugesuch vergeben. Weitergehende Leistungen werden erst nach der Bewilligung des Baukredites durch den Einwohnerrat vergeben.

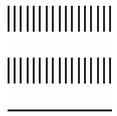
3. Stand des Wettbewerbsverfahrens

Unmittelbar nach der Zustimmung zum Verpflichtungskredit für den Studienwettbewerb hat die Planungskommission die Vorbereitungen aufgenommen und das Büro für Bauökonomie Luzern für die Verfahrensbegleitung im Wettbewerb mandatiert.

Die Planungskommission setzt sich wie folgt zusammen:

- Hans-Martin Plüss (Präsident)
- Hans-Ruedi Hottiger (Vertreter Stadtrat)
- Guido Hodel (Vertreter Hochbau und Liegenschaften)
- Thomas Weyermann (Vertreter Schule)
- Lukas Fankhauser (Vertreter Schulpflege)
- Daniel Leimer (Beratender Architekt)

Am 19. Juli 2017 hat der Stadtrat mit Geschäft Art. 2017-0320 die Jury für das Wettbewerbsverfahren besetzt.



Am 20. Dezember 2017 wurde der Stadtrat über die Ergebnisse aus der Präqualifikation orientiert. Der Stadtrat hat aus 45 teilnehmenden Teams fünf Planerteams für die Teilnahme am eigentlichen Wettbewerb ausgewählt und bestätigt. Es sind dies:

1. ARGE Bünzli & Courvoisier/BGS & Partner, Zürich, Vogt Landschaftsarchitekten, Zürich
2. Morscher GP, Bern, Hänggi Basler Landschaftsarchitektur, Bern
3. ARGE BUR Architekten, Zürich/Rapp Architekten, METTLER Landschaftsarchitektur, Gossau
4. Menzi Bürgler Architekten, Zürich/Gähler und Partner AG, SKK Landschaftsarchitekten, Wetztingen
5. ARGE GP Back Architekten/Proplaning Architekten, Basel, Krebs und Herde GmbH, Winterthur

Gleichzeitig verabschiedet der Stadtrat das bereinigte Wettbewerbsprogramm (Programm zum Studienauftrag, Stand 29. November 2017, Version 1.3) und das Raumprogramm (Stand 15. November 2017). Das Programm ist im Wesentlichen das Gleiche wie im genehmigten GK 142. Hingegen hatte die Planungskommission an der Sitzung vom 5. Juli 2017 bezüglich Turnhallen festgestellt, dass es am wirtschaftlichsten sei, in der 1. Etappe eine Zweifach-Turnhalle zu erstellen. Zudem würde damit ermöglicht, dass der Entscheid über einen Ersatzneubau (allenfalls am heutigen Standort) oder ein Weiterbestand der Bez-Turnhallen auch erst später gefällt und losgelöst von der 1. Etappe gefällt werden könnte.

An der Zwischenpräsentation vom 27. März 2018 konnten diese fünf Teams ihre Projektideen ein erstes Mal vor der gewählten Jury präsentieren. Es zeigte sich, dass sich die Teams intensiv mit der Thematik auseinandergesetzt hatten und viele gute Lösungsansätze vorhanden sind.

Aufgrund der Rückmeldungen der Planerteams hat die Planungskommission nach der Zwischenpräsentation einen Zwischenstopp des Wettbewerbes veranlasst, um zu überprüfen, ob am Kriterium "erhalten der bestehenden Bezirksschulturnhallen" festgehalten werden soll oder ob im Gesamtkontext der Aufgabenstellung ein Rückbau der Hallen auch aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten zugelassen werden könnte.

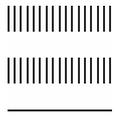
Am 25. Juni 2018 haben die Schulvertreter einen grundsätzlichen Marschhalt verlangt, um nochmals einige Fragestellungen zu überprüfen. Es ging vornehmlich um die Fragen: Was macht ein Oberstufenzentrum aus? Stimmt das Raumkonzept noch? Wie lange darf die Distanz zwischen den bestehenden und den neuen Schulräumen sein?

Am 3. September 2018 hat die Planungskommission - nach dem inzwischen längeren Unterbruch - die offenen Fragen geklärt und ein Terminprogramm für das weitere Vorgehen erstellt (s. Beilage 2). Inzwischen liegt das bereinigte und mit der Jury abgestimmte Wettbewerbsprogramm (Stand 29. November 2018, Version 7.0) und Raumprogramm (Stand 10. Oktober 2018) vor.

II Anpassungen gegenüber den ursprünglichen Vorgaben gemäss GK 142

1. Anpassungen des Raumprogrammes

Im Zuge der Verfeinerung des Programms für die Präqualifikation zeigte sich, dass einige zusätzliche Nutzflächen nötig werden, welche im ursprünglichen Raumprogramm gemäss GK 142 nicht vorgesehen waren. Es sind dies:



- Chemieraum (+ 35 m²)
- zwei zusätzliche Musikräume anstelle eines grossen Mehrzwecksaals (- 10 m²)
- Vergrösserung Teamzimmer (+ 51 m²)
- zwei Lehrerarbeitsräume (+ 2 x 35 m²), waren geplant aber nicht eingerechnet
- zusätzliches Büro Schulleitung (+ 18 m²)
- zusätzlicher Raum für Schulmaterial (+ 18 m²)
- zusätzlicher Raum für Material Musikzimmer (+ 40 m²)
- Entfall Schulische Heilpädagogik (- 35 m²)
- zusätzliche Turnhalle (evtl. je nach Variante Entfall Sanierung alte Hallen)
- 1 zusätzliche Turnhalle (die Mehrkosten einer Zweifach-Turnhalle gegenüber einer Einfach-Turnhalle betragen ca. CHF 3,0 Mio.)

Total ist damit ein Flächenzuwachs von 187 m² verbunden (s. Vergleich Raumprogramme Beilage 3).

Es wird erwartet, dass durch Optimierungen die Mehrkosten, bedingt durch die zusätzlichen Nutzflächen, wieder aufgefangen werden können. Die Kostenschätzung aus GK 142 von CHF 24,9 Mio. muss um ca. CHF 3,0 Mio. für die zusätzliche Turnhalle und die Mehraufwendungen für den Studienwettbewerb von CHF 190'000 erhöht werden. Die Kostenschätzung für die nun vorliegende Variante beläuft sich also neu auf CHF 28,09 Mio. Eine genauere Kostenschätzung kann erst nach Vorliegen des Siegerprojektes vorgenommen werden.

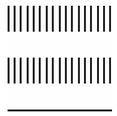
Das Büro Metron hat ursprünglich in seinem Bericht eine nötige Schulraumerweiterung von 5 Zimmern, resp. 6 Klassen errechnet. Mit dem Bau des Oberstufenzentrums Rebberg sind 12 Schulzimmer geplant. Im GMS werden damit also Räumlichkeiten frei, die dann als Reserve für ein zukünftiges Wachstum der Schülerzahlen oder als Handlungsspielraum für andere Schulnutzungen dienen.

2. Anpassungen des Wettbewerbsprogrammes

Aus den Resultaten der Präqualifikation liess sich ablesen, dass aus raumplanerischen Gründen auch ein Schulraumstandort östlich der bestehenden Bezirksschulturnhalle überprüft werden sollte. Einige Teams haben diesbezüglich Vorschläge präsentiert, konnten aber die geforderte gute Anbindung des neuen Schulraumes aufgrund der nicht zum Rückbau freigegebenen Bez-Turnhallen nicht zufriedenstellend lösen.

Die Schule Zofingen strebt ein Miteinander der Oberstufentypen (Bez, Sek, Real) an. Entsprechend muss das neu zu bauende Oberstufenschulhaus zusammen mit dem bestehenden Bezirksschulhaus als Oberstufenzentrum nutzbar sein. Wie weit der Neubau vom Hauptgebäude der Bezirksschule entfernt sein darf, ohne den Charakter und die Funktion eines Oberstufenzentrums zu beeinträchtigen, spielt dabei eine wichtige Rolle.

Das Gebäudeensemble der Bezirksschule Zofingen steht zwar nicht unter kommunalem oder kantonalem Denkmalschutz, doch besitzt die Schulanlage eine sehr hohe architekturhistorische Bedeutung. Die Schulanlage des schweizweit bekannten Architekten Roland Rohn ist ein gewichtiger Zeitzeuge der 1950er Jahre. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist ein Erhalt der Turnhallen klar zu begrüssen, stellt der Turnhallentrakt doch den Auftakt der ganzen Anlage dar und fungiert quasi als Visitenkarte der Schule. Falls der vorliegende Studienauftrag ein qualitativ hochwertiges Ergebnis



liefert, mit der Gesamtheit aller Argumente (architektonisch, städtebaulich, monetär und nichtmonetär), kann jedoch auch die kantonale Denkmalpflege einem Rückbau der Turnhallen zustimmen.

Auch die Anzahl der zu erstellenden Turnhallen war immer wieder ein zentraler Diskussionspunkt. Nachprüfungen zur Belegung der Turnhallen bestätigten, dass es für das Oberstufenzentrum insgesamt drei vollwertige Turnhallen brauchen wird.

Folgende Formulierung wurde neu in das Wettbewerbsprogramm aufgenommen:

"Innerhalb des Planungssperimeters sind der zusätzliche Schulraum (1. und 2. Etappe), drei vollwertige Turnhallen und der Kombiplatz (Hartplatz) mit einer Mindestgrösse von 45 x 32 m anzuordnen. Dabei besteht die Möglichkeit, die best. Bez-Turnhallen zurückzubauen oder diese zu sanieren und im Konzept, gegebenenfalls mit Nutzungsänderungen, zu integrieren. Das weitere Bauensemble ist zu erhalten, d.h. es sind auch keine Aufstockungen oder Erweiterungen durch direktes Anbauen möglich. Abhängig vom Konzeptansatz kann der Garderobentrakt einer neuen Nutzung aus dem Raumprogramm zugeführt werden.

Um dem Raumbedarf für drei vollwertige Turnhallen im Planungssperimeter gerecht zu werden, sind bei einem Erhalt zwei, respektive bei einem Rückbau der best. Bez-Turnhallen, drei neue Hallen vorzusehen."

Bezüglich der maximalen Entfernung der Bauten wurde definiert, dass sich der Weg von einem Schulgebäude zum anderen an der Länge des heutigen Verbindungsgangs "Bez-Schulhaus – Bez-Turnhallen" orientieren soll.

Zudem wurde ein zusätzliches Beurteilungskriterium zum Thema Wirtschaftlichkeit in Bezug auf Investitions-, Sanierungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten aufgenommen. Dieser Aspekt wurde während des Wettbewerbsunterbruchs durch die Firma Amstein + Walthert AG, Zürich, noch genauer untersucht. Um die wirtschaftliche Gleichwertigkeit eines Projektvorschlages, welcher den Erhalt der bestehenden Bez-Turnhallen vorsieht, im Vergleich zu einer Konzeption mit Neubauvolumen zu erlangen, sind Aspekte zur Instandsetzung des Gebäudes zu berücksichtigen. Die Kosten für die Instandsetzung der bestehenden Bez-Turnhallen betragen rund CHF 2,8 Mio. und für den Garderobentrakt rund CHF 2,2 Mio. Diese Kosten beinhalten keine Aufwände für Altlasten (Konzept und Entsorgung), energetische Sanierungen oder Umnutzungen.

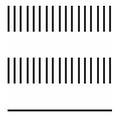
Mit dem revidierten Wettbewerbsprogramm ist nun die Anordnung des neuen Schulraums sowohl westlich als auch östlich der bestehenden Bezirksschulanlage zugelassen.

III Weiteres Vorgehen

Der Studienwettbewerb kann nach dem Unterbruch wie geplant fortgesetzt werden. Die revidierten Termine sind im Anhang dargestellt (s. Beilage 2).

IV Auswirkungen auf den Planungskredit

Die bewilligten Kosten für den Verpflichtungskredit von CHF 450'000 (zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten) setzten sich wie folgt zusammen:



BKP	Leistung	Kosten CHF
010	Bestandsaufnahmen/Grundlagenerarbeitung	35'000
021	Externe Begleitung Studienauftrag	80'000
022	Prüfung Wirtschaftlichkeit, MINERGIE-ECO®, Bauphysik, Akustik	30'000
030	Beurteilungsgremium/Jury	30'000
	Entschädigung sechs Generalplaner-Teams/Preissumme	180'000
	Baunebenkosten/Modell	40'000
030	Bauherrenleistungen	45'000
6	Unvorhergesehenes/Reserven (2 %)	10'000
Total Studienauftrag inkl. MWST		450'000

Kostengenauigkeit: +/- 15 %

Aufgrund des Unterbruchs und der neuen Rahmenbedingungen entsteht auf Seite Bauherr, Berater und bei den teilnehmenden Teams ein Mehraufwand. Die Mehrkosten setzen sich folgendermassen zusammen:

Mehrkosten		Kosten CHF
010	Bestandsaufnahme/Grundlagenerarbeiten (zu tiefe Kostenschätzung in Basisvariante)	-
Mehrkosten infolge Unterbruch (12 Monate) und Anpassungen		
021	Externe Begleitung Studienauftrag (Architekt, Büro für Bauökonomie)	28'500
030	Zusätzliche Sitzungen u. Stellungnahmen Beurteilungsgremium/Jury	20'000
	Zusätzliche Entschädigungen Generalplanerteam (5 x CHF 20'000)	100'000
030	Bauherrenleistungen (194 h à CHF/h 103.20)	20'000
6	Unvorhergesehenes/Reserven	21'500
Total Mehrkosten inkl. MWST		190'000

Neu belaufen sich die Kosten für den Verpflichtungskredit auf CHF 640'000 (zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten). Für die Mehrkosten wird vom Einwohnerrat ein Zusatzverpflichtungskredit von CHF 190'000 beantragt.

V Schlussbemerkungen

Es ist sinnvoll, dass die Vorabklärungen für dieses für die Stadt Zofingen wichtige Vorhaben fundiert durchgeführt werden. Die im vergangenen Jahr gewonnenen Erkenntnisse haben wertvolle Ergebnisse geliefert und rechtfertigen den Unterbruch des Studienwettbewerbes und die damit verbundenen Mehraufwendungen.

VI Anträge

1. Von den Änderungen zum Raumprogramm gemäss II Kap.1. mit der gegenüber GK 142 zusätzlichen Turnhalle sei Kenntnis zu nehmen.
2. Der am 26. Juni 2017 (GK 142) bewilligte Verpflichtungskredit von CHF 450'000 (zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten) für den Studienauftrag Ersatzneubau Schulraum SeReal sei um einen Zusatzkredit von CHF 190'000 auf CHF 640'000 (zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten) aufzustocken.

Zofingen, 23. Januar 2019

Freundliche Grüsse

STADTRAT ZOFINGEN


Hans-Ruedi Hottiger
Stadtammann


Dr. Fabian Humbel
Stadtschreiber

Beilagen

- Beilage 1: Grobkostenübersicht GK 83
- Beilage 2: Grobterminplan (Stand 17.12.2019)
- Beilage 3: Anpassungen Raumprogramm von GK 142 zu GK 83