

Einwohner-Gemeindeversammlung vom 27. Juni 2019

Traktandum 6

Schulraumplanung Möhlin

- a. **Verpflichtungskredit Ergänzungsbau Steinli**
- b. **Projektierungskredit Sanierung Primar- und Bezirksschulhaus Fuchsrain**

1. Ausgangslage

Seit mehreren Jahren beschäftigen sich Gemeinderat, Schulpflege und verschiedene Arbeitsgruppen intensiv mit der Schulraumplanung in Möhlin. Auslösende Faktoren waren

- der Platzmangel der Primarschule durch die Umstellung von 5 auf 6 Jahre Primarschule, respektive 4 auf 3 Jahre Oberstufe,
- die Einführung des Aargauer Lehrplan (Aargauer Lehrplan; Lehrplan 21) und
- die Einführung des neues Betreuungsgesetzes

Neue Unterrichtsformen, die einen Schwerpunkt auf offene und fächer-, klassenübergreifende Arbeitsformen legen, stehen heute im Zentrum des modernen Unterrichts. Da die Schulhäuser in Möhlin zwischen 1960 und 2000 erbaut bzw. modernisiert wurden, werden sie diesen Anforderungen nicht mehr gerecht. Die Gebäudestrukturen weisen einen ungenügenden Anteil an Gruppenräumen und offenen Arbeitsplätzen auf. Die Möglichkeiten zum Angebot der geforderten Tagesstrukturen sind nicht vorhanden.

In die Planung miteinbezogen werden, mussten die dringend notwendigen Massnahmen zum Substanzerhalt des Bezirks- und des Primarschulhauses Fuchsrain.

In der Folge wurden verschiedenste Lösungsvarianten entwickelt. Für die Ausarbeitung der Varianten wurden auch Standorte ausserhalb von Möhlin wie z.B. das Oberstufenzentrum Fisingertal in Mumpf oder der Oberstufenstandort in Wegenstetten-Hellikon in die Planung miteinbezogen. Aus verschiedensten, bereits mehrfach kommunizierten Gründen, kamen die externen Lösungen für eine weitere Betrachtung jedoch nicht in Frage:

- So wollte die Gemeinde Möhlin einen Teil der Schulräumlichkeiten in Wegenstetten und Hellikon mieten und als Oberstufen-Aussenstandort weiterführen. Der Regierungsrat des Kantons Aargau hat dies aus rechtlichen Gründen abgelehnt.
- Der Schulvorstand des Oberstufenzentrums Fischingertal sprach sich klar gegen einen langfristigen Aussenstandort der Oberstufe Möhlin in Mumpf aus. Zudem wäre diese Variante schlussendlich aus denselben rechtlichen Gründen gescheitert wie ein Aussenstandort in Wegenstetten.

Nach den Veränderungen auf der Stufe der Berufsschulstandorte hat der Gemeinderat, unter Berücksichtigung der Schlussfolgerungen aus der regionalen Arbeitsgruppe „Oberstufenstandorte“, mit der Verlagerung der Bezirksschule auseinandergesetzt und folgenden Entscheid gefällt:

- Eine Verlagerung der Bezirksschule nach Rheinfelden erachtet der Gemeinderat im Sinne der Standortattraktivität als nicht sinnvoll. Es würde ausserdem einen Beitritt zum Schulverband Kreisschule Unteres Fricktal (KUF) bedeuten, der über 35 Jahre dauern und die Entwicklungsfreiheit der Gemeinde zu stark einschränken würde. Die Auslagerung der Bezirksschule nach Rheinfelden wäre, auch in Berücksichtigung sämtlicher Folgekosten für eigene Investitionen, die deutlich teurere Lösung.

Basierend auf den sorgfältig vorbereiteten Vorschlägen der Arbeitsgruppe Schulraumplanung und den neuesten Entwicklungen beschlossen Gemeinderat und Schulpflege folgende Strategie weiterzuverfolgen:

1. Zusammenfassung der Oberstufe am Standort Steinli im Sinne der erforderlichen Durchlässigkeit zwischen den einzelnen Leistungszügen (Real-, Sekundar- und Bezirksschule) und aus pädagogischen sowie betrieblichen Gründen.
2. Sanierung der bestehenden Schulhäuser im Fuchsrain (Bezirksschulhaus und Primarschulhaus) ohne Finanzierung von Provisorien.

Dieser Strategieentscheid hatte zur Folge, dass für die Planung und Ausführung eines Ergänzungsbaus am Standort Steinli eine Gesamtleistungsanbieter-Submission (Submission=Ausschreibung) und für die Sanierungen am Standort Fuchsrain eine Generalplaner-Submission durchgeführt wurde.

Die beiden Projekte stehen deshalb in direkter Abhängigkeit zueinander, weil mit den Arbeiten am Standort Fuchsrain erst nach Abschluss der Arbeiten am Standort Steinli begonnen werden kann. Grund dafür ist, dass die Sanierung der beiden Schulhäuser im laufenden Betrieb nicht möglich ist, da die Lärm- und Staubemissionen einen ordentlichen Schulunterricht nicht zulassen bzw. unzumutbar machen.

Weil auf kostspielige Provisorien verzichtet werden soll, muss zuerst der neue Ergänzungsbau am Standort Steinli bezugsbereit sein, um dann die Bezirksschule dorthin zu verlegen. Erst danach kann mit den Sanierungsarbeiten am Standort Fuchsrain begonnen werden.

1. Ergänzungsbau Steinli – Auf einen Blick



Das Raumprogramm

3 Stockwerke (exklusive Untergeschoss)
24 Klassenzimmer, Gruppenräume und Spezialräume
500 Veloabstellplätze

Die Kosten

Für die Errichtung des Ergänzungsbaus inkl. Umbau des bestehenden Schulhauses Steinli wird ein Kredit von Fr. 13 Millionen beantragt.

Beinhaltet: Gesamtleistungsangebot von Fr. 11'973'000.00 inkl. MwSt. (gerundet auf Fr. 1'000) vor. Plus Nebenkosten für Anschlussgebühren, Bewilligungen, Sitzungsgelder, Honorare Bauherrenbegleitung, Unvorhergesehenes etc. ergibt eine Bausumme von rund Fr. 13 Mio.

Der neue Ergänzungsbau

Die übersichtlich angeordneten und flexiblen Raumaufteilungen sowie die grosszügigen vielseitig nutzbaren Mittelzonen, bieten einen pädagogischen und betrieblichen Mehrwert.

Die Umgebung

Die Anlage wird mit dem Ergänzungsbau positiv aufgewertet und erhält einen neuen Charakter. Die Aussenraumgestaltung mit dem Baumhain und den gedeckten Verbindungen der verschiedenen Gebäude ergänzt die Schulanlage ideal.

Der Zeitplan

Beginn Ergänzungsbau Anfang 2020, Bauzeit ca. 1.5 Jahre, Bezug auf Beginn Schuljahr 2021/22

Projektbeschreibung:

Es ist vorgesehen,

- a. die Bezirksschule, welche sich zurzeit im Schulareal Fuchsrain im Dorfzentrum befindet, in die Oberstufenanlage Steinli zu integrieren und mit dem Ergänzungsbau ein Oberstufenzentrum für alle Leistungszüge zu schaffen.
- b. im Zuge dieses Projektes im Schulhaus Steinli Umbauten und Nutzungsänderungen durchzuführen. Dies sind beispielsweise die Erstellung von Gruppenräumen sowie der Umbau im Lehrer- und Verwaltungsbereich. Im gleichen Zusammenhang werden auch die gesetzlichen notwendigen Massnahmen in Bezug auf Brandschutz, Erdbebenertüchtigung und Barrierefreiheit umgesetzt. Diese Kosten sind im Projekt inbegriffen.

Das, von der Arbeitsgruppe Ergänzungsbau Steinli erarbeitete Raumprogramm sieht für den Ergänzungsbau folgende Nutzungen vor:

10 Klassenzimmer à 70m²

1 Aufenthaltsraum Schüler à 70m²

5 Gruppenräume à 35m²

2 Zimmer für Förderunterricht à 35m²

1 Zimmer für Naturwissenschaften (Hauptraum und Vorbereitung) à 105m²

2 Zimmer für Bildnerisches Gestalten (Hauptraum inkl. Lager) à 140m²

1 Zimmer für Hauswirtschaft (Küche, Theorie und Lager) à 158m²

2 Zimmer für Lehrer-Arbeitsplätze à 18m²

Nebenräume wie Lager, WC's und Garderoben usw.

200 zusätzliche Veloabstellplätze

Ergebnis Gesamtleistungsanbieter-Submission mit Präqualifikation

(Präqualifikation=Eignungsprüfung)

Um die Zahl der teilnehmenden Unternehmen auf maximal fünf einzugrenzen, wurde ein Gesamtleistungsanbieterwettbewerb mit Präqualifikation durchgeführt. Für die Präqualifikation bewarben sich zehn Büros.

Aufgrund vordefinierter Eignungskriterien:

- Erfahrung mit ähnlichen Planungs- und Ausführungsaufgaben
- Einhaltung von Baukosten, Termine und Qualität der Referenzobjekte
- Personalstruktur
- Qualitätssicherungssystem

wurden fünf Planerteams für die Submission ausgewählt.

Die Jurierung der fünf eingegangenen Projekte fand am 15. März 2019 statt.

Hierzu waren folgende Zuschlagskriterien definiert:

- 55% architektonisches Gesamtkonzept
- 40% Gesamtpreis des Bauwerks
- 5% Bauablauf & Zeitbedarf

Am 15. März 2019 präsentierten die Planerteams ihre Projekte. Das Beurteilungsgremium empfahl dem Gemeinderat Möhlin nach Auswertung der Bewertungsmatrix und intensiver Beratung einstimmig das Projekt der Gross Generalunternehmung AG, Brugg, in Zusammenarbeit mit den FWS Architekten SIA AG, Aarau, zur Ausführung.

Das Herzstück des Siegerprojekts ist die innere Gebäudestruktur des Neubaus. Die übersichtlich angeordneten und flexiblen Raumaufteilungen sowie die grosszügigen vielseitig nutzbaren Mittelzonen, bieten einen pädagogischen und betrieblichen Mehrwert bei Kosten, welche im Schnitt aller Projekte liegen. Der Beitrag bietet der Schule Möhlin klar das beste Kosten-Nutzen Verhältnis

Das Projekt überzeugt durch seine städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten. Die Anlage wird mit Ergänzungsbau positiv aufgewertet und erhält einen neuen Charakter. Die Aussenraumgestaltung mit dem Baumhain und den gedeckten Verbindungen der verschiedenen Gebäude ergänzt die Schulanlage ideal.

Der detaillierte Bericht des Beurteilungsgremiums kann auf der Homepage der Gemeinde Möhlin oder im Gemeindebüro eingesehen werden.

Kosten:

Für die Grundbestellung liegt ein Gesamtleistungsangebot von Fr. 11'973'000.00 inkl. MwSt. (gerundet auf Fr. 1'000) vor. Hierzu kommen noch Nebenkosten für Anschlussgebühren, Bewilligungen, Sitzungsgelder, Honorare Bauherrenbegleitung, Unvorhergesehenes etc. Womit sich die gesamte Bausumme auf rund Fr. 13 Mio. beläuft.

Die jährlichen Folgekosten betragen für den Ergänzungsbau sowie den Umbau des bestehenden Schulhauses wird für das Kapital, den Betrieb sowie für das zusätzliche Personal rund Fr. 930'000.-.



2. Sanierung Fuchsrain – Auf einen Blick

Das Raumprogramm

Nach Abschluss der Sanierung der beiden Schulhäuser stehen im Fuchsrain genügend Räume als Klassenzimmer, Gruppenräume, offene Arbeitszonen für 18 Primarschulklassen und die Unterbringung der Tagesstrukturen zur Verfügung.

Die Kosten

Für die Planung der Sanierung Bezirksschule und Schulhaus Fuchsrain wird ein Projektierungskredit über Fr. 600'000.- beantragt.

Die errechnete Kostenschätzung geht von reinen Sanierungskosten von ca. Fr. 7 Mio. exkl. Kosten für Erdbebensicherheit, Massnahmen zur Hindernisfreiheit, energetische Verbesserung, sowie die vorgesehenen Umbauten und Nutzungsänderungen gemäss den heutigen pädagogischen Anforderungen. Die definitive Ermittlung dieser Kosten ist Bestandteil des Planerauftrags.

Das Primarschulzentrum Fuchsrain

Nach der Erstellung des Ergänzungsbaus im Steinli wird der Fuchsrain zum Primarschulzentrum für 18 Primarklassen in den beiden Schulhäusern. Damit wird der Platzmangel auf der gesamten Primarschule in Möhlin längerfristig gelöst.

Die Umgebung

Der Pavillon 1 hat seine Lebensdauer deutlich überschritten und wird zurückgebaut. Damit soll Platz für ein ansprechendes, auf die Bedürfnisse der Primarschulkinder zugeschnittenes Pausenareal geschaffen werden.

Der Zeitplan

Nach Umzug der Bezirksschule ins Oberstufenzentrum Steinli Sommer 2021 werden die Sanierungsarbeiten angegangen. Projektende auf Schuljahr 2023/2024

Projektbeschreibung:

Nach der Erstellung der Erweiterung in der Schulanlage Steinli müssen die Schulhäuser auf dem Fuchsrain saniert und gleichzeitig auf einen reinen Primarschulbetrieb ausgelegt werden. Es ist vorgesehen, nach der Sanierung und dem Umbau der Primarschulhäuser ca. 18 Primarklassen in den beiden Schulhäusern unterrichten zu können. Damit wird der Platzmangel auf der gesamten Primarschule in Möhlin langfristig gelöst.

Um die Schulhäuser wieder auf einen zeitgemässen Stand zu bringen, soll das Planerteam folgende Themenkreise in Varianten bearbeiten

- Erneuerung und Sanierung der Bausubstanz (aussen / innen) sowie der Haustechnikinstallationen
- Energetische Sanierung
- Betonsanierung (Bezirksschulhaus)
- Schadstoffsanierung inkl. Radonschutz
- Brandschutztechnische / feuerpolizeiliche Sanierung
- Barrierefreiheit
- Umbauten entsprechend den heutigen pädagogischen und gesetzlichen Anforderungen an eine Primarschulanlage
- Aufwertung / Optimierung des Pausenplatzbereichs

- Erdbebenertüchtigung
- Umsetzung des Betreuungsgesetzes, durch Angebote von Tagesstrukturen (Mittagsbetreuung, Randzeitenbetreuung).

Die Sanierung und Umbauten sind so zu planen und zu realisieren, dass die Schulhäuser anschliessend wieder den heutigen und zukünftigen pädagogischen sowie den baulichen Anforderungen genügen.

Ergebnis Generalplaner-Submission mit Präqualifikation

Um die Zahl der teilnehmenden Unternehmen auf maximal 4 einzugrenzen, wurde ein Generalplanerwettbewerb mit Präqualifikation durchgeführt. Für die Präqualifikation bewarben sich elf Büros.

Aufgrund vordefinierter Eignungskriterien

- Erfahrung mit ähnlichen Planungs- und Ausführungsaufgaben
- Einhaltung von Baukosten, Termine und Qualität der Referenzobjekte
- Personalstruktur
- Qualitätssicherungssystem

wurden vier Teams bzw. Unternehmen für die nächste Stufe, die Teilnahme an der Generalplanersubmission, ausgewählt.

Hierzu waren folgende Zuschlagskriterien definiert:

- 70% Honorarangebot
- 30% Teamqualität und Zugang zur Aufgabe

Am 20. November 2018 präsentierten die Planerteams ihr Honorarangebot und das Grobkonzept für die Sanierung. Im Vorgang der Präsentationen waren die Eingabeformulare der Bewerber durch die Landis AG, die das Verfahren begleitete, auf Vollständigkeit und Qualität überprüft sowie bewertet worden.

Die Mitglieder der Arbeitsgruppe „Sanierung Fuchsrain“ empfahlen dem Gemeinderat Möhlin nach intensiver Abwägung und Beratung einstimmig, den Generalplanerauftrag an die Gähler und Partner AG, Ennetbaden zu erteilen. Die Gähler und Partner AG erreichte in nahezu sämtlichen Bewertungskategorien die höchste Punktzahl, offerierte das kostengünstigste Angebot und überzeugte die Arbeitsgruppenmitglieder mit ihrer fundierten, professionellen Präsentation.

Kosten:

Für die Planung und Ausführung der Sanierung Fuchsrain offeriert die Gähler und Partner AG ein Planerhonorar von rund Fr. 1.515 Mio. exklusive Nebenkosten, womit sie rund Fr. 84'000 unter dem Honorarangebot des Zweitplatzierten liegt.

Der Anteil für die Phasen Vorprojekt und Bauprojekt inkl. Bewilligungsverfahren beläuft sich auf Fr. 582'000 inkl. Nebenkosten.

Als Grundlage des Planerhonorars für die Phase Bauprojekt dient die Kostenschätzung +/- 20% aus der Phase Vorprojekt. Diese Kostenschätzung beruht auf der Berechnung der Gebäudeunterhaltssoftware Stratus, die mit Sanierungskosten von ca. Fr. 7 Mio. kalkuliert.

Darin nicht enthalten sind die Kosten für Erdbebensicherheit, Massnahmen zur Hindernisfreiheit, energetischen Verbesserung, sowie die vorgesehenen Umbauten und Nutzungsänderungen gemäss den heutigen pädagogischen Anforderungen.

Die Ermittlung dieser Kosten ist dann Bestandteil des Planerauftrags.

3. Folgekosten

Für die geplanten Sanierungsarbeiten im Fuchsrain fallen jährliche Kapitalfolgekosten an. Diese werden anlässlich der Projekterarbeitung ermittelt. Zusätzliche Betriebs- und Personalkosten fallen bei diesen Sanierungen keine an.

4. Fazit

Mit der Erstellung eines Ergänzungsbaus und der Konzentration der Oberstufe am Standort Steinli wären die langjährigen und sich verschärfenden Platzprobleme der Primarschule gelöst.

- Das geplante Oberstufenzentrum bietet einige Vorteile, sowohl für die Schülerinnen und Schüler, wie auch für die Lehrpersonen.
- Die Durchlässigkeit der verschiedenen Leistungszüge ist an einem Standort pragmatisch und effizient umzusetzen.
- Die Schülerinnen und Schüler dürfen auf ein bedarfsgerechtes Raumangebot zurückgreifen. Auch können bestehende Freundschaften aus der Primarschulzeit in der Oberstufe weitergelebt werden.
- Für die Lehrpersonen ist eine Vertiefung ihrer Spezialisierungen in den Fachschaften über alle Leistungszüge sehr gut möglich, dies trägt auch der heutigen Ausbildung der Oberstufenlehrpersonen sehr gut Rechnung.
- Die Zusammenarbeit unter den Lehrpersonen kann in einem Oberstufenzentrum effizient und mit kurzen Wegen vertieft werden.
- Ebenfalls können attraktivere Anstellungsbedingungen und eine höhere Pensensicherheit geschaffen werden.
- Die Schulleitungen können ebenfalls Synergien nutzen und mit kurzen Wegen ihre Arbeit effizient und gewinnbringend gestalten.
- Es könnten ohne Erstellung von kostenintensiven Provisorien die dringend notwendigen Sanierungen und Umbauten zur Umsetzung des Aargauer Lehrplans und der Betreuungsangebote am Standort Fuchsrain durchgeführt werden.
- Nebst dem finanziellen Aspekt, dass die Ausgaben für Provisorien unwiederbringlich verloren sind, gilt es auch zu bedenken, dass diese Bauten während Jahren die Pausen- oder Grünflächen der Schulanlage Fuchsrain belegen würden.

- Dies würde einerseits den Schulbetrieb noch mehr beeinträchtigen, andererseits die Durchführung von Veranstaltungen in den Hallen stark einschränken bzw. ab einer gewissen Grösse verunmöglichen.
- Die Parkierungsmöglichkeiten wären zudem äusserst beschränkt.

5. Antrag des Gemeinderates

a) Für den Ergänzungsbau sowie die Sanierung des bestehenden Schulhauses am Standort Steinli sei ein Verpflichtungskredit über Fr. 13'000'000.- zu genehmigen.

b) Für die Planung der Sanierung Bezirksschule und Schulhaus Fuchsrain sei ein Projektierungskredit über Fr. 600'000.- zu genehmigen.