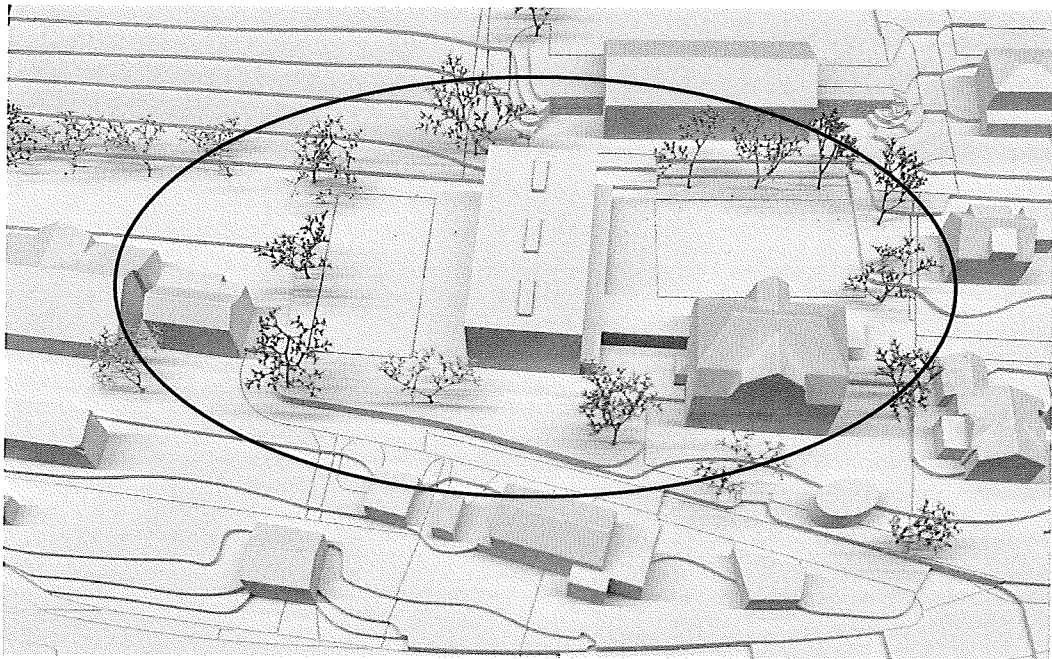


# EINWOHNERRAT BRUGG

## Bericht und Antrag des Stadtrates an den Einwohnerrat betreffend

Bewilligung eines Projektierungskredits für die Erweiterung der Schule Umiken mit  
Doppelkindergarten und Nutzflächen für die Tagesstrukturen  
und die Sanierung Altes Schulhaus



Modellfoto: Situation Wettbewerbsprojekt

## 1. Ausgangslage

Die Stadt Brugg muss aufgrund der Entwicklungen bei den Schüler- und Schülerinnenzahlen (SuS) mehr Schulraum zur Verfügung stellen. Prioritärer Handlungsbedarf zeigte sich gemäss Schulraumplanung für den Standort der Schulanlage Umiken. Am 22. Oktober 2021 bewilligte der Einwohnerrat den Wettbewerbskredit für die Erweiterung der Primarschule Umiken mit Doppelkindergarten und Nutzflächen für die Tagesstrukturen in der Höhe von CHF 340'000 inkl. MwSt. In Bezug auf die Investitionskosten wurde ein Kostendach von CHF 11.0 Mio. für die Wettbewerbsausschreibung vorgegeben.

Mit dieser Vorlage unterbreitet der Stadtrat dem Einwohnerrat den Kreditantrag für die weitere Bearbeitung des Projekts in der Projektierungsphase.

## 2. Ergebnis Architekturwettbewerb

Im Zuge des zwischen Januar 2022 und Oktober 2022 durchgeführten Projektwettbewerbs für Generalplaner setzte sich das Projekt «Über den Auen» des Planerteams um das Büro Froelich & Hsu Architekten, Brugg/Zürich durch. Das Projekt wurde vom Preisgericht einstimmig für die Weiterbearbeitung, Projektierung und Realisierung empfohlen. Die Ergebnisse der Vorprüfung und die Projektkritik sollen bei der Weiterbearbeitung berücksichtigt werden. Ein detaillierter Wettbewerbsbericht liegt vor (vgl. Bericht des Preisgerichts, 18. Oktober 2022).

Die Ergebnisse des Projektwettbewerbs wurden am 10. bis 12. November 2022 im Salzhaus öffentlich ausgestellt.



Südansicht des Siegerprojekts

## **2.1 Ausführungen zum Siegerprojekt**

Das Preisgericht hat das Siegerprojekt wie folgt beurteilt und beschrieben (bzgl. detaillierte Vorgaben und Anforderungen an das Projekt siehe Wettbewerbsprogramm):

### **Städtebau, Architektur, Erschliessung**

Der Projektbeitrag «Über den Auen» zeigt einen klar proportionierten dreigeschossigen Schulhausneubau, welcher das alte Schulgebäude ergänzt und mit diesem durch einen offenen, Pergola-ähnlichen Verbindungsgang verknüpft wird. Mit der Setzung des neuen längs gerichteten Baukörpers, welcher sich in Richtung Westen öffnet und von der Schulstrasse Abstand hält, wird im Zusammenspiel mit dem alten Schulhaus und der nördlichen Turnhalle eine schöne neue räumliche Mitte für die Schulanlage Umiken geschaffen, welche städtebaulich, räumlich und funktional hohe Qualitäten aufweist. Mit dem neu auf das Niveau des alten Schulhauses abgesenkten Pausenhof kann nicht nur ein zusammenhängender Raum mit diversen Nutzungsoptionen entstehen, der Raum ist auch Eingangsort für die beiden Schulhäuser und zeigt mit den differenzierten Angeboten gute Aufenthaltsqualitäten.

Nach aussen hin zeigt sich der Schulhausneubau mit klar strukturiertem, filigranem Fassadenbild und grossflächigen Verglasungen an den Hauptseiten. Eine einladende Adressbildung erfolgt von der Seite Schulstrasse durch einen grosszügig disponierten, breiten Zugang zwischen dem Neubau und dem alten Schulhaus.

### **Raumlayout / Funktionale Anforderungen / Konstruktion**

Das Raumprogramm und die funktionalen Anforderungen werden gut und unspektakulär erfüllt. Im Altbau werden die Nutzflächen für die Tagesstruktur, Räume TTG (Textiles Technisches Gestalten), Musikalische Grundausbildung und Fachzimmer Sprachen angeordnet. Im Neubau werden im Erdgeschoss die beiden Kindergärten disponiert, welche mit separaten Zugängen direkt von Seiten Pausenhof erschlossen sind. Auch die Bibliothek ist hier zweckmässig angeordnet. Die Obergeschosse sind ökonomisch mit einem Grundrisslayout ohne Korridore konzipiert. Mittig zwischen den Klassenzimmern und anderen einheitlichen Raumeinheiten wird eine grosszügige Halle angeordnet, welche neben der Funktion der Erschliessung für vielfältige schulische oder auch informelle Aktivitäten gut genutzt werden kann.

Ein gutes Potential für langfristige Nutzungsflexibilität besteht aufgrund der gewählten Gebäudestruktur in einem Grossteil der Grundrisse. Die klare Trennung von Primärstruktur des Tragwerks und Installationszonen verspricht eine hohe Flexibilität für künftige Nutzungsanpassungen und Umbauten.

Die Option für eine künftige Tagesschule wird vom Wettbewerbsprojekt im EG-Bereich der Kindergärten vorgeschlagen. Diese sollen dann, und aus heutiger Sicht durchaus möglich, am Ort der heutigen alten Scheune/Atelier als Kindergartenneubau realisiert werden.

### **Nachhaltigkeit/Energie/Haustechnik**

Die gestellten Anforderungen an die Nachhaltigkeit und Haustechnik werden in der Summe gut erfüllt. Hervorgehoben wird die ganzheitliche Nachhaltigkeitsstrategie, welche den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS 2.1, Ziel: gold) erfüllt und, leicht abweichend von Standard Minergie-P-Eco im Falle einer Zertifizierung, einen Low-tec-Lüftungsansatz verfolgt. Positiv zeigen sich der einfache modulare Aufbau und die ökonomische, technisch einfache Tragstruktur des Neubaus. Die vorgeschlagene, grundsätzlich positiv bewertete Fassadenbegründung der Hauptfassaden, welche das Erscheinungsbild des Neubaus mitprägt, ist in der Folgephase planerisch weiter zu klären.

Auf dem Gebiet der Haustechnik wird als Beispiel das vorgeschlagene Konzept für die passive Nachkühlung mittels Querlüftung und Abströmschächte positiv hervorgehoben.

### **Umgebung/Freiraumkonzept**

Das Projekt verortet den Freiraum hinsichtlich seiner Bepflanzung und Materialisierung im ländlichen wie auch zeitgeschichtlichen Kontext des ursprünglichen Überschwemmungsbereichs der Aare. Baumarten der Hartholzaue ebenso wie offenporige, kiesige Oberflächen beziehen sich auf die ursprüngliche Landschaft und deren Charakteristika. Der Freiraum wird in drei unterschiedliche, räumlich klar ablesbare und nachvollziehbare Typen untergliedert: Hof, Terrasse und Garten. Die südliche Terrasse öffnet sich einladend zur Schulstrasse. Weiterzuentwickeln ist der Aussenraum des Kindergartens im Bereich der westlichen Pergola, da dieser zu gering dimensioniert ist. Eine Verlegung des Rasenspielfeldes zugunsten eines angemessenen Aussenraums für den Kindergarten unter Berücksichtigung des geplanten Schulgartens könnte das Problem lösen. Dies soll in der Projektweiterbearbeitung aufgenommen werden.

## **Altes Schulhaus**

Die gut proportionierten und gut belichteten Räume eignen sich für die vorgesehenen Schulräume. Im Rahmen der Teilsanierung sind nebst einem neuen Liftkern und mit Ausnahme von Rückbauten im Erdgeschoss weder im Innern noch an den Fassaden strukturelle Massnahmen vorgesehen. Die Nasszellen werden saniert und bleiben wie alle anderen Räume in ihrem Layout unverändert.

## **Kosten**

Das Kostenziel wurde mit einer geringen Abweichung eingehalten (+1.1 %). Weitere Ausführungen zum Thema Kosten sind der nachfolgenden Ziffer 3 zu entnehmen.

Resümee Preisgericht: Das Projekt «Über den Auen» erfüllt gesamthaft betrachtet die verschiedenen Anforderungen und Rahmenbedingungen des Programms in hohem Mass und in überdurchschnittlicher Qualität und Sensibilität. Das Projekt hat das Potenzial zu einer beispielhaft aus dem Bestand weiterentwickelten Schulanlage im dörflichen Kontext.

## **2.2 Empfehlungen für die Weiterbearbeitung**

Entsprechend den Empfehlungen des Preisgerichts sollen beim Projekt «Über den Auen» im Rahmen der Weiterbearbeitung insbesondere folgende Punkte geklärt resp. aufgenommen werden:

- Raumbeliegung von Neu- und Altbau überprüfen (Rochade).
- Umgebungsgestaltung des Neubaus aufgrund der knapp ausgefallenen Aussenfläche des Kindergartens anpassen und diese vergrössern (inkl. Rückbau alter Atelierbau).
- Optionale spätere Ergänzung der Schulanlage mit einer Tagesschule aufzeigen

## **3. Kosten und Finanzierung**

### **3.1 Kostendach**

Der Einwohnerrat hat an der Sitzung vom 22. Oktober 2021 im Rahmen der Bewilligung des Wettbewerbskredits beschlossen, dass für das Projekt «Erweiterung und Sanierung Schulanlage Umiken» ein Kostendach der Investitionssumme von CHF 11.0 Mio. (inkl. MwSt.) in der Wettbewerbsausschreibung festzulegen ist. Dies wurde entsprechend als Vorgabe in das Wettbewerbsprogramm aufgenommen.

### 3.2 Investitionskosten – Wettbewerbsprojekt «Über den Auen»

Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens wurde für die vom Preisgericht ausgewählten fünf Wettbewerbsprojekte der engeren Wahl durch das Büro für Bauökonomie eine vergleichende Schätzung der Investitionskosten vorgenommen (Vergleichende Grobschätzung der Baukosten +/- 20 %). Das Siegerprojekt ist gemäss der Schätzung das zweitgünstigste Projekt und weist gegenüber den Zielkosten von CHF 11.0 Mio. eine sehr geringe Abweichung von +1.1 % auf (vgl. Tabelle 1). Ein Projekt war 5.0 % günstiger als das Siegerprojekt, es wurde jedoch in den Beurteilungen des Preisgerichts (städtebauliche und betriebliche Aspekte, Flexibilität) als insgesamt weniger vorteilhaft eingestuft. Die anderen Projekte der engeren Wahl zeigten in der vergleichenden Kostenschätzung Abweichungen von +9.1 %, +16.4 % und +43.6 %.

#### Grobschätzung der Baukosten, Wettbewerbsprojekt «Über den Auen»

BKP	Bezeichnung	Betrag CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	382'700
2	Gebäude	8'009'900
3	Betriebseinrichtungen	0
4	Umgebung	1'351'300
5	Baunebenkosten	489'700
6	Reserve	530'400
9	Ausstattung	356'000
	<b>Total Kosten BKP 0-9 inkl. MwSt. 7.7 %</b>	<b>11'120'000</b>

Tabelle 1 Basis: Vergleichende Grobschätzung Baukosten +/- 20 %, Büro für Bauökonomie (Zürcher Wohnbaukostenindex, Stand: 1. April 2022: 107.9)

Unter Berücksichtigung der seit dem Beschluss zum Wettbewerbskredit eingetretenen Bauteuerung ist das vorgegebene Kostendach von CHF 11.0 Mio. als eingehalten anzusehen. Die dem Beschluss zum Wettbewerbskredit von Oktober 2021 zugrunde liegende Kostenschätzung von Basler&Hofmann (Entwicklungskonzept Schule Umiken, 31.3.2021) hatte den Kostenstand von Oktober 2020. Gemäss Zürcher Wohnbaukostenindex (Basis April 2020, 100 %) ist der Indexstand April 2022 auf 107.9 Punkten. Das entspricht einer Teuerung von 7.9 %.

### **Berücksichtigung zusätzlicher Kosten**

Bezüglich der vergleichenden Grobkostenschätzung zum Projekt «Über den Auen» sind in der weiteren Projektbearbeitung folgende Anpassungen und Ergänzungen zu berücksichtigen:

- Die Aussenflächen für den Kindergarten werden gemäss den Empfehlungen des Preisgerichts vergrössert und die Umgebungsgestaltung des Schulhausneubaus angepasst. Voraussichtlich ist es dazu notwendig, das alte Ateliergebäude rückzubauen sowie die alte Scheune zumindest zu sichern.
- Die in den Kosten nicht einberechnete Begrünung der Fassade wird planerisch vertiefend geprüft und wenn möglich einbezogen.
- Für den Baukostenanteil der Sanierung Altes Schulhaus ist die Reserve für Unvorhergesehenes zu erhöhen (15 %).
- Planerische Abklärungen bzgl. verkehrliche Erschliessung
- Bauteuerung

Folgende noch nicht absehbare Leistungen sind in der Grobschätzung nicht enthalten:

- Allfällige Umleitung bestehender Werkleitungen
- Allfällige Inkonvenienzentschädigungen Dritter
- Öffentlichkeitsarbeit
- Allfällige Bewachung der Baustelle durch Dritte
- Raumprovisorien: Gemäss Etappierungskonzept voraussichtlich nicht notwendig

### **3.3 Projektierungskredit**

Die Projektierung umfasst die Phasen Vorprojekt, Bauprojekt und Baubewilligungsverfahren (SIA-Phasen 31 – 33) und wird basierend auf der Schätzung der Investitionskosten sowie unter Berücksichtigung der grob abgeschätzten Ergänzungen wie folgt veranschlagt:

#### **Kostenzusammenstellung Projektierungskredit**

<b>Beschreibung</b>	<b>Betrag CHF inkl. MwSt.</b>
Bestandesaufnahmen (Geometer, Geologe, Schadstoffexperte etc.)	35'000
Honorare Generalplanerteam: Architekt, Landschaftsarchitekt, Bauingenieur, Elektroplaner, HLKS-Planer / Koordination Haustechnik, Bauphysik + Akustik, Koordination Generalplaner	720'000
Honorar Verkehrsplanerische Abklärungen	10'000

Nebenkosten 4 % (Vervielfältigungen, Plankopien, etc.)	30'000
Reserve für Unvorhergesehenes, ca. 10 %	75'000
<b>Total Projektierungskredit</b>	<b>870'000</b>

Tabelle 2

### 3.4 Finanzierung

Die Investitionssumme für die Projektierung der Erweiterung der Schulanlage Umiken inkl. Sanierung Altes Schulhaus von CHF 870'000 wird buchhalterisch über die Investitionsrechnung abgewickelt, danach in der Bilanz aktiviert und später, zusammen mit den Kosten des darauffolgenden Baukredits, abgeschrieben. Die Abschreibungen beginnen im Folgejahr nach der Inbetriebnahme des Anlageguts und dauern je nach Anlagekategorie unterschiedlich lange. Erfahrungsgemäss ist mit einer Ø Abschreibungsdauer von ca. 20 Jahren zu rechnen, was im vorliegenden Fall einer Abschreibungstranche von CHF 43'500 entspricht. Die gesamte Investition wird mit Eigenmitteln finanziert. Durch den damit verbundenen Abbau von Finanzvermögen gehen in den nächsten Jahren Finanzerträge verloren. Bei einer konservativen Schätzung einer durchschnittlichen, mehrjährigen Rentabilität von 2 % beträgt der jährliche Minderertrag CHF 17'400. Die Erfolgsrechnung der Einwohnergemeinde wird somit durch diese Projektierung jährlich um gesamthaft CHF 60'900 zusätzlich belastet. Das entspricht ca. 0.16 Steuerprozenten.

Für das bestehende Schulhaus sind aus der zurückliegenden Gebäuderenovation von 1996 noch CHF 600'000 bilanziert. Durch die im vorliegenden Projekt vorgesehenen Massnahmen und Eingriffe ist dieser Wert grösstenteils nicht betroffen.

Hinweis: Wenn eine Projektierung erfolgte, aber der Einwohnerrat bzw. die Stimmberechtigten sich bei der Baukreditabstimmung gegen das Projekt entscheiden, werden die Planungskosten sofort ausserplanmässig abgeschrieben. Keine ausserplanmässige Abschreibung erfolgt, wenn das Projekt überarbeitet und in einer geänderten Form dem Einwohnerrat und den Stimmberechtigten erneut zum Beschluss unterbreitet wird.

### 4. Termine

Nach der Kreditzustimmung durch den Einwohnerrat können die Projektierungsarbeiten zeitnah beginnen.

Der Terminplan erlaubt im Hinblick auf den angestrebten Bezugstermin im Sommer 2026 (Etappe Erweiterungsneubau) keine Unterbrüche oder Verzögerungen. Die weiteren Terminalschritte und Meilensteine sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

#### **Gesamtterminplan / Meilensteine**

ER-Beschluss Projektierungskredit	24. März 2023
Auftrag Generalplanerteam	ab Mai 2023
Vorprojekt mit Kostenschätzung (KS +/- 15 %)	3. Quartal 2023
Bauprojekt mit Kostenvoranschlag (KV +/- 10 %)	1. Quartal 2024
ER-Beschluss Baukredit	2. Quartal 2024
Volksabstimmung Baukredit	3./4. Quartal 2024
Baugesuch	3./4. Quartal 2024
Ausschreibung und Ausführungsplanung	4. Quartal 2024 – 2. Quartal 2025
Baubewilligung (ohne Einwendungen)	2. Quartal 2025
Baubeginn (1. Etappe Neubau, 2. Etappe Sanierung)	2. Quartal 2025
Übergabe/Bezug, 1. Etappe (Neubau)	Juli 2026
Übergabe/Bezug, 2. Etappe (Sanierung Altes Schulhaus)	1. Quartal 2027

Tabelle 3

### **5. Projektorganisation**

Für die operative Abwicklung des Projekts ist eine zweistufige Projektorganisation vorgesehen:

#### **Projektsteuerung:**

Diese besteht aus dem Vorgesetzten des Projektleiters Planung und Bau, einem Vertreter der Schule und dem Controller der Abteilung Finanzen. Die Projektsteuerung ist das Führungs- und Controlling-Organ für eine dem Auftrag entsprechende Projektierung und die Erreichung der Projektziele.

#### **Projektleitung:**

Die Projektleitung erfolgt durch die zuständige Fachperson der Abteilung Planung und Bau. Diese führt den Projektleiter des Generalplaners entsprechend den Zielsetzungen des Auftrags und den Festlegungen der Projektsteuerung. Bei Bedarf zieht er die Nutzerinnen und Nutzer bei und stimmt das Projekt mit weiteren Stakeholdern ab.

## 6. Schlussbemerkungen

Mit dem Erweiterungsprojekt wird die bestehende Schulanlage Umiken auf zurückhaltende und sensible Art fortgeschrieben und der künftige Flächen- und Nutzungsbedarf der Schule am Standort Umiken wird erfüllt. Für die neue Schulanlage wird eine neue räumliche Mitte geschaffen, welche städtebaulich, funktional und auch als Aufenthaltsort hohe Qualitäten aufweist. Das vorgegebene Kostenziel für den Projektwettbewerb konnte erreicht werden und die ausgearbeitete gesamte Lösung für den Schulhausneubau, Sanierung Altes Schulhaus und die Umgebungsgestaltung ist als wirtschaftlich anzusehen.

Auf Basis der Empfehlungen des Preisgerichts für die Weiterbearbeitung des Projekts sollen die entsprechenden planerischen Überprüfungen und Ergänzungen in die Projektierung und Umsetzung des Projekts aufgenommen werden. Dabei sollen in der Projektierungsphase Anstrengungen unternommen werden, das Projekt weiterhin möglichst ökonomisch zu entwickeln, ohne dass dadurch die Funktion, der städtebauliche und architektonische Gesamteindruck und die Nachhaltigkeit leiden.

Mit der Genehmigung des vorliegenden Projektierungskredits kann der nächste Schritt zur Schaffung des zusätzlichen Schulraums und der Sanierung des alten Schulhauses am Standort Umiken angegangen werden.

Demgemäss der

### Antrag:

Sie wollen für die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Umiken einen Projektierungskredit in der Höhe von CHF 870'000 inkl. MwSt. bewilligen.

Brugg, 21. Februar 2023

NAMENS DES STADTRATES

Frau Stadtammann: Der Stadtschreiber:

*B. Portlacher* *T. Hüggisberg*

Das Auflagedossier besteht aus folgenden Unterlagen und ist auf der Webseite der Stadt Brugg aufgeschaltet und bei der Abteilung Planung und Bau zu den Bürozeiten einsehbar.

- Bericht und Antrag des Stadtrates an den Einwohnerrat
- Bericht des Preisgerichts, Projektwettbewerb Erweiterung und Sanierung Schulanlage Umiken, 18.10.2022
- Wettbewerbsprogramm, 14.4.2022
- Vergleichende Grobschätzung der Baukosten, Projektwettbewerb Schulanlage Umiken, Büro für Bauökonomie, 30.09.2022