

Planungskredit Neubau Mittelstufenschulhaus

Einwohnergemeinde



**Einladung zur ausserordentlichen
Einwohnergemeindeversammlung**

Mittwoch, 20. März 2024, 19.30 Uhr, Mehrzweckhalle «Dorf»

Ausserordentliche Einwohnergemeindeversammlung

Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Gemeindeammanns	4
Schulraumplanung Villmergen: Zusammenfassung	6
Analyse und Prognose: Heutige Situation und künftiger Bedarf	8
Strategie: Im Variantenstudium zur besten Lösung	11
Die Machbarkeitsstudie: Umfassende Prüfung durch Fachleute	13
Kostenvergleich Schulbetrieb im Schulhaus Dorf aufrechterhalten und Neubau Mittelstufenschulhaus	15
Fazit über die Standortwahl	16
Die nächsten Planungsschritte	16
Terminprogramm	18
Planungskosten	19
Folgekosten (gemäss Vorschriften HRM2)	19
Empfehlung des Gemeinderats	20
Antrag	20

Öffentliche Orientierungsveranstaltung vom 13. Januar 2024

An der öffentlichen Orientierungsveranstaltung vom 13. Januar 2024 hat der Gemeinderat ausführlich über die Schulraumplanung informiert. Die Präsentation dazu ist auf der Homepage der Gemeinde Villmergen einsehbar. Siehe URL und QR-Code auf Seite 3.

Auflage

Die Unterlagen zur Gemeindeversammlung liegen beim Empfang der Gemeindeverwaltung während 14 Tagen vor der Versammlung zur Einsicht auf.

Titelbild:

Schulalltag im Schulhaus Mühlematten. Bild: Metron Raumentwicklung AG

Die Unterlagen werden nicht abgedruckt. Bei Bedarf können sie auf www.villmergen.ch unter Politik > Gemeindeversammlung heruntergeladen oder bei der Gemeindeverwaltung (Telefon 056 619 59 00, E-Mail gemeindekanzlei@villmergen.ch) bestellt werden.



QR-Code für den direkten Zugang zur Homepage
www.villmergen.ch

Anträge an der Versammlung

Jeder/Jede Stimmberechtigte hat das Recht, zu den in der Traktandenliste aufgeführten Sachgeschäften Anträge zur Geschäftsordnung und zur Sache zu stellen. Für das Aufstellen der Traktandenliste ist der Gemeinderat zuständig. Anträge zur Geschäftsordnung sind sogenannte formelle Anträge (z. B. Rückweisungsantrag); Anträge zur Sache sind solche materieller Natur (z. B. Änderungs- bzw. Ergänzungsantrag).

Anträge müssen mündlich vorgebracht werden. Sie erleichtern aber die Versammlungsleitung, wenn umfangreiche Begehren und Abänderungsforderungen dem Gemeindeschreiber zuhänden des Versammlungsleiters schriftlich übergeben werden.

Allfällige Präsentationen zu einem Votum an der Gemeindeversammlung sind spätestens zwei volle Arbeitstage vor der Versammlung beim Gemeindeschreiber einzureichen. Der Umfang der Präsentation hat sich aus Zeitgründen auf sechs Folien zu beschränken. An der Versammlung werden aus technischen Gründen keine elektronischen Datenträger entgegengenommen.

Vorwort des Gemeindeammanns

Die Schule Villmergen wird sehr gut geführt und wird in der Region als überaus kompetente Schule wahrgenommen. Im Frühjahr 2022 wurde die Schule Villmergen durch die Schulaufsicht einer Qualitätskontrolle unterzogen. Insbesondere die Eltern und die Mitarbeitenden stellten der Schule Villmergen im Vergleich zum kantonalen Mittelwert ein überdurchschnittlich gutes Zeugnis aus. Aber auch die Schülerinnen und Schüler fühlen sich in der Villmerger Schule wohl und von den Lehrpersonen freundlich und korrekt behandelt. Dieses sehr gute Resultat, welches an die Evaluation 2015 anknüpft, wollen wir erhalten. Damit das möglich ist, ist unter anderem geeigneter und genügend Schulraum notwendig.

2011 fand die letzte Schulraumplanung in Villmergen statt. Aus der Standortstrategie resultierte der Neubau des Mittelstufenschulhauses Mühlematten. Das Schulhaus Mühlematten wurde im Schuljahr 2017/2018 bezogen.

Um die Entwicklung im Auge zu behalten und auf neue Bedürfnisse rechtzeitig reagieren zu können, wurden die Schülerzahlen ab 2011 in einem Monitoring überwacht. 2019 zeichnete sich ein deutliches Wachstum mit in absehbarer Zeit an Grenzen stossenden Kapazitäten ab. Die Realität bestätigt dies: Villmergen braucht zusätzlichen Schulraum.

Dem Gemeinderat ist es wichtig, dass ein Neubau zweckmässig, erweiterbar und an ändernde Verhältnisse angepasst werden kann. Der Gemeinderat möchte auf einen offenen Architekturwettbewerb verzichten. Im Rahmen einer Planerevaluation sollen das Projekt erarbeitet und die Kosten ermittelt werden. So hat der Gemeinderat mehr Einflussmöglichkeiten und die Realisierung eines ganz auf Zweckmässigkeit ausgerichteten Baus ist möglich.

Das Schulhaus Dorf soll als Schulgebäude aufgegeben werden. An der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 13. Januar 2024 hat der Gemeinderat den Entscheid unter anderem aufgrund des Kosten-Nutzenverhältnisses erläutert. Das Areal Dorf kann in Zukunft für andere Bedürfnisse genutzt werden.

In einem ersten Schritt geht es nun darum, über den Planungskredit Beschluss zu fassen. Dafür findet die ausserordentliche Gemeindeversammlung vom 20. März 2024 statt. In einem zweiten Schritt soll dann im Juni 2026 über den Baukredit und das Bauprojekt beraten und entschieden werden.

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger: Die Arbeitsgruppe Schulraumplanung und der Gemeinderat sind überzeugt, mit dem vorgeschlagenen Vorgehen optimale Grundlagen für eine zukunftsweisende Villmerger Schule zu schaffen. Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung.



Ueli Lütolf
Gemeindeammann

Schulraumplanung Villmergen: Zusammenfassung

2011 fand die letzte Schulraumplanung in Villmergen statt. Aus der Standortstrategie resultierte der Neubau des Mittelstufenschulhauses Mühlematten. Damit wurde das in Villmergen bereits bewährte Prinzip der dezentralen Standorte für die verschiedenen Schulstufen noch konsequenter umgesetzt: Der Kindergarten ist heute am Standort Bündten, die Unterstufe in der Schulanlage Dorf untergebracht, die Mittelstufe im Schulareal Mühlematten und die Oberstufe im Schulhaus Hof. Am jüngsten Schulstandort Mühlematten wurde bereits beim Bau eine Flächenreserve für eine mögliche künftige Erweiterung vorgesehen. Die Prognosen deuteten auf ein weiteres, mässiges Bevölkerungswachstum hin.



Das Schulhaus Mühlematten heute. Bild: Metron Raumentwicklung AG

Um die Entwicklung im Auge zu behalten und auf neue Bedürfnisse rechtzeitig reagieren zu können, wurden die Schülerzahlen ab 2011 in einem Monitoring überwacht. Die Prognosen wurden bis 2021 drei Mal aktualisiert. Bereits 2019 wurde klar: Das Wachstum verstärkt sich deutlich, sodass die Raumkapazitäten insbesondere für die Mittelstufe und die Unterstufe in absehbarer Zeit an ihre

Grenzen stossen werden. Die Realität bestätigt dies: Villmergen braucht zusätzlichen Schulraum. 2022 beauftragte der Gemeinderat die Metron mit der hierfür nötigen Schulraumplanung und setzte eine begleitende Arbeitsgruppe Schulraumplanung mit Vertreterinnen und Vertretern der Schule, der Bauverwaltung, der Hauswartung und des Gemeinderats ein.

Die nun abgeschlossene Schulraumplanung ist in einem umfassenden Bericht dokumentiert. Sie gliedert sich in drei Teile:

1. die Analyse der heutigen Situation inklusive der aktuellen Prognosen über die Entwicklung der Schüler- und Abteilungszahlen (Die Schulklassen werden im Kanton Aargau als Abteilungen bezeichnet.);
2. die Evaluierung einer Strategie zur Schaffung von zusätzlichem Schulraum auf Basis konkreter Berechnungen des Flächenbedarfs;
3. die Prüfung der Machbarkeit der vielversprechendsten Strategievariante.

Analyse und Prognose: Heutige Situation und künftiger Bedarf

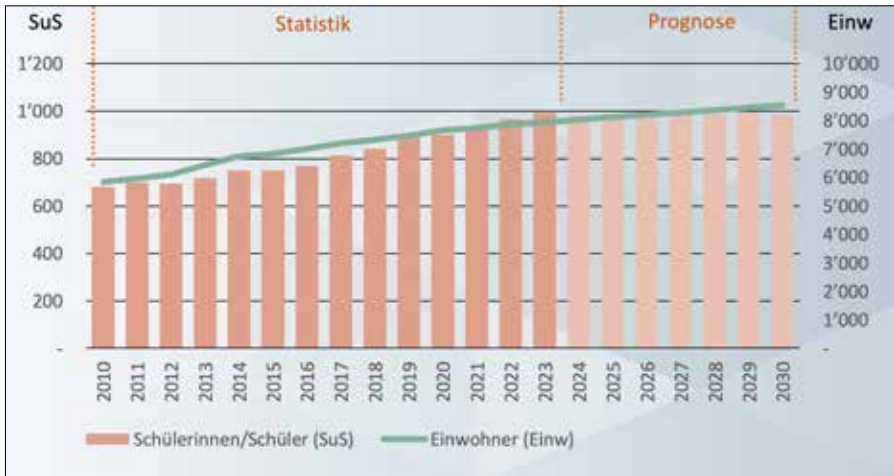
Zwischen den verschiedenen Schulstandorten und Handlungsfeldern bestehen vielfältige Abhängigkeiten und Zusammenhänge. Die Analyse umfasst daher nicht nur die Frage nach heutigen und künftigen Schülerzahlen, nach Raumkapazitäten und -qualitäten der heutigen Schulstandorte. Sie berücksichtigt auch die sich wandelnden pädagogischen Standards und Unterrichtsmethoden, die maximalen Abteilungsgrössen, Themen wie Schulwege und vieles mehr. Daraus werden in der Analyse die Anforderungen an den künftigen Schulraum abgeleitet. Aus den spezifischen Gegebenheiten in Villmergen und Orientierungszahlen des Kantons zur Grösse der verschiedenen Räume ergibt sich ein Flächenbudget und schlussendlich das Richtraumprogramm für jede Schulstufe.

Neue Unterrichtsformen – veränderter Flächenbedarf

Wochen- und Arbeitspläne, Werkstattunterricht, Projektunterricht, selbstorganisiertes Lernen, Lernen im Freien: Zeitgemässer Schulunterricht ist vielfältig. Unterschiedliche Lernformationen und Gruppengrössen erfordern unterschiedliche Raumgrössen und flexibel nutzbare Räume. Daher legen Raumprogramme für Schulen heute statt fixe Grössen für Klassenzimmer und Gruppenräume eher Flächenbudgets pro Abteilung fest.

Schülerzahlen und Abteilungen in Villmergen

2011 ging man aufgrund der damals absehbaren Entwicklung von insgesamt rund 810 Schülerinnen und Schülern im Schuljahr 2020/2021 aus. Das Bevölkerungswachstum hat die Prognose jedoch übertroffen. Im Schuljahr 2020/2021 haben tatsächlich 930 Kinder die Schule und den Kindergarten Villmergen besucht. Das sind fast 15 % mehr als vorhergesagt. Die aktuelle Prognose rechnet bis ins Schuljahr 2038/2039 mit einem weiteren, moderaten Bevölkerungswachstum. Entsprechend wird bis dann mit über 1'000 Schülerinnen und Schülern gerechnet. Die Gesamtschülerzahl wird sich laut Prognose auf diesem Niveau einpendeln. Aufgrund von Wachstum der Schülerzahlen und von heute zu grossen Abteilungen werden in den verschiedenen Schulstufen künftig mehr Abteilungen nötig sein.



Die Bevölkerungs- und Schülerzahlenentwicklung von 2010 bis 2030.

Grafik: Metron Raumentwicklung AG

Konkret ist im Kindergarten mit einem geringen Wachstum zu rechnen. Die Prognose geht wie bisher von neun Abteilungen aus. In der Unterstufe mit heute neun Abteilungen sind zwischen 2024 und 2039 bis zu elf Abteilungen prognostiziert. Die Mittelstufe wird von heute 16 auf bis zu 20 Abteilungen anwachsen. In der Oberstufe kann die Abteilungszahl sich von Jahr zu Jahr stark ändern, da der Übertritt von den individuellen Leistungen der Schülerinnen und Schüler abhängt. Heute bestehen zwölf Abteilungen. Bis 2039 wird die Zahl gemäss den Prognosen zwischen zwölf und vierzehn Abteilungen schwanken.

Für den Fall eines stärkeren Wachstums der Schülerzahlen sind beim errechneten Flächenbedarf Reserven nicht nur in Form möglicher Erweiterungsflächen und multifunktionaler Räume eingeplant, sondern auch in der Abteilungsgrosse: Die Schulraumplanung geht von etwas kleineren Abteilungen aus, als der Kanton maximal erlaubt, so dass bei Bedarf die Schülerzahlen pro Abteilung erhöht werden können.

Ausserordentliche Einwohnergemeindeversammlung

Für die Abteilungsgrössen (Anzahl Schüler und Schülerinnen) gibt es kantonale Maximalwerte. Wenn diese Maximalzahl an Schüler/-innen überschritten wird, ist die Gemeinde verpflichtet, eine neue Abteilung zu eröffnen. Aufgrund der soziodemographischen Struktur, also der Vielschichtigkeit der Gemeinde Villmergen und damit insbesondere auch der Schulkinder, sind diese Werte für das Villmerger Schulsystem zu hoch. Der Gemeinderat hat zusammen mit der Schule strategisch entschieden, einen Zielwert für die Schule Villmergen zu definieren. Der Nutzen daraus ist, dass auf die Struktur und Herausforderungen der Gemeinde Villmergen eingegangen werden kann. Gleichzeitig wird aber eine Reserve geschaffen. So kann jederzeit der Zielwert wieder erhöht werden. Die Schule Villmergen gewinnt dadurch eine strategische Flexibilität in der Schulraumplanung für die Zukunft.

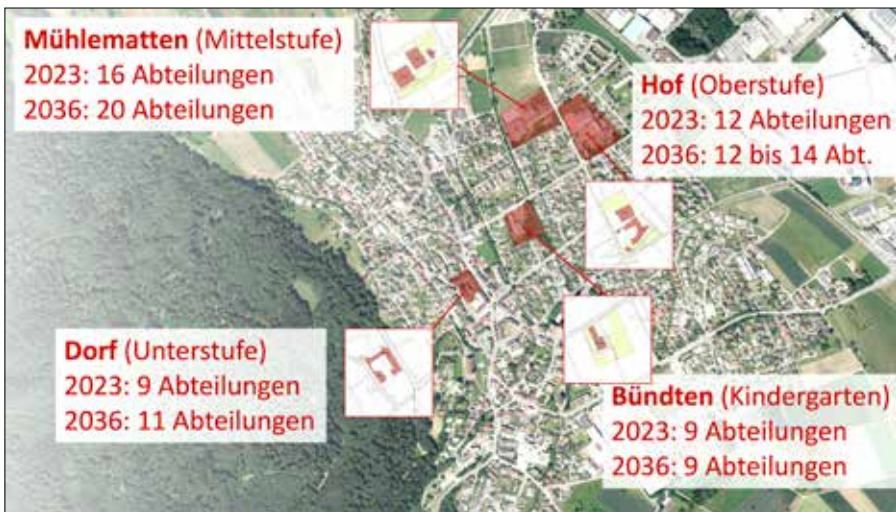
Die Situation an den Schulstandorten heute

Insbesondere in der Primar- und Mittelstufe kommen die Villmerger Schulen schon heute räumlich an ihre Grenzen. Am Kindergartenstandort Bündten wurde 2020/2021 eine neue, neunte Abteilung eröffnet. Ausgelegt ist der Standort nur auf sieben Abteilungen, so dass es nun an Gruppenräumen, Fachzimmern, Garderoben und Teamzimmern fehlt.

- Die Baustrukturen der **Primarschule Dorf** sind auf den bei ihrer Entstehung üblich gewesenen Frontalunterricht ausgerichtet. Gerade die Gruppenräume sind daher für heutige Unterrichtsformen zu klein. Die Raumstrukturen lassen eine für zeitgemässen Unterricht angemessene Möblierung nicht zu. Auch muss wegen Platzmangels schon heute teils in Räumen mit zu wenig Tageslicht unterrichtet werden. Es fehlt eine Aussensportanlage in der Nähe. Die Kapazität der Mehrzweckhalle würde für den Sportunterricht der Unterstufen nicht ausreichen. Eine Erweiterung von heute neun auf künftig elf Abteilungen ist in diesem Umfeld schwierig. Auch muss das Gebäude energetisch saniert und behindertengerecht erschlossen werden. Aus statischen Gründen können die Grundstruktur des Gebäudes und damit die Klassenzimmer baulich nicht angepasst werden.
- Das **Schulhaus Mühlematten** mit Doppelturnhalle und Sportanlagen in unmittelbarer Nähe der Schule wurde ursprünglich auf zwölf Abteilungen ausgelegt. Die Räume bieten viel Flexibilität und eignen sich gut für aktuelle Unterrichtsformen. Allerdings werden in der Mühlematten heute 16 Abteilungen unterrichtet. Aufgrund dessen ist der Fachunterricht heute vor-

wiegend in den Pavillon ausgelagert, der als Provisorium jedoch bald seine Lebensdauer erreicht haben wird. Teilweise müssen Fachzimmer als Unterrichtszimmer genutzt werden.

- Im **Oberstufenschulhaus Hof** sind die Raumkapazitäten gemäss Prognose auf absehbare Zeit ausreichend. Heute im Schulhaus Hof angesiedelt, jedoch nicht an ein bestimmtes Schulhaus gebunden, sind die Nutzungen durch die Musikschule, die Gemeindebibliothek und die Schuladministration.



Die Schulstandorte heute und der Raumbedarf in Zukunft.

Strategie: Im Variantenstudium zur besten Lösung

Grundlage der strategischen Überlegungen sind die Raumbilanzierungen der Analyse und der daraus abgeleitete Flächenbedarf bis ins Jahr 2039. Auf dieser Basis wurden sechs Strategievarianten aus räumlicher und betrieblicher Sicht geprüft. Zur Bewertung wurde ein umfangreicher Kriterienkatalog mit den Themengruppen «Betriebsqualität», «Schulorganisation» und «Baulicher Aufwand» erarbeitet.

Verschiedene Möglichkeiten auf dem Prüfstand

- **Strategie 1** sah die Erweiterung des Kindergartens Bündten und des Primarschulhauses Dorf vor, was sich aus Platzgründen und aufgrund der bestehenden Gebäudestrukturen als schlecht machbar erwies.
- **Strategie 2** beinhaltete die Konzentration von Primar- und Mittelstufe am Standort Mühlematten, eine Umnutzung der Schule Dorf und zwei dezentrale Kindergartenstandorte.
- **Strategie 3** sah die Neustrukturierung von Kindergarten und Primarschule in zwei Zyklen gemäss Lehrplan 21 vor: Kindergarten und Primarklasse 1 bis 2 im Dorf und in Bündten, Primarklasse 3 bis 6 am Standort Mühlematten. Gegen diese Variante spricht allerdings neben pädagogischen und organisatorischen Aspekten der Aufwand für die Sanierung und den Umbau des Schulhauses Dorf.
- **Strategie 4** beinhaltete die Verlegung der Primarschule an den Standort Mühlematten, der Kindergarten sollte auf die Standorte Bündten und Dorf verteilt werden. Auch dagegen spricht aber der aufwändige Umbau im Dorf.
- **Strategie 5** sah die Lösung der Raumprobleme direkt am jeweiligen Schulstandort vor, was aber wegen der vielen Einzelmassnahmen zu hohen Kosten führen würde und vor allem im Areal Dorf schwierig umsetzbar wäre.

Die Bestvariante: Neubau und Umnutzung

Als Bestvariante hat sich Strategie 2b erwiesen: Die Bündelung der Unter- und Mittelstufe am erweiterten Standort Mühlematten, wobei Primar- und Mittelstufe räumlich weiterhin getrennt bleiben können. So wird das Schulhaus Dorf für andere Nutzungen frei. Der Kindergarten kann, leicht erweitert, am Standort Bündten bleiben. Das Oberstufenschulhaus Hof bleibt vorerst unverändert. Diese Variante hat viele Vorzüge: Einerseits kann das bewährte Prinzip «Eine Schulstufe – ein Schulhaus» erhalten bleiben. Das hat nicht nur Vorteile für den Unterricht und die Entflechtung der Stufen und der Schulwege, sondern erlaubt auch eine effiziente Organisation und eine gute Zusammenarbeit der Lehrerschaft. Auch reduziert sich durch Synergien der Flächenbedarf und der Neubau ermöglicht flexible Raumstrukturen, die gut an sich wandelnde Bedürfnisse angepasst werden können. Der Verzicht auf eine schulische Nutzung am Standort Dorf ermöglicht eine Neuausrichtung dieses zentralen Ortes für kulturelle Bedürfnisse der Gemeinde und weitere sinnvolle Nutzungen. Bei Bedarf können hier auch Schulnebennutzungen wie Veranstaltungen oder Musikunterricht Platz finden. Die Arbeitsgruppe «Areal Dorf» hat erste Ideen für die künftige Nutzung erarbeitet. Am öffentlichen Workshop vom 26. September 2023 haben

der Gemeinderat und die Arbeitsgruppe «Areal Dorf» die Ideen und Vorschläge der Bevölkerung abgeholt. Dieser Prozess wird weitergeführt und konkretisiert. Wichtig zu erwähnen ist, dass das Projekt zum jetzigen Zeitpunkt keine Priorität hat. Die Schulraumplanung hat Vorrang.



Die Bestvariante und die hierfür nötigen Massnahmen an den Standorten.

Die Machbarkeitsstudie: Umfassende Prüfung durch Fachleute

In der dritten Phase der Schulraumplanung wurde diese Bestvariante von Fachleuten evaluiert und aus Sicht der Belegung, der nötigen Baufläche und zahlreicher anderer Kriterien für machbar befunden. Geprüft wurde neben der Umsetzbarkeit des Neubaus auf dem Areal Mühlematten auch die Erweiterbarkeit des Kindergartens Bündten und das Entwicklungspotenzial des Schulhauses Hof.

Kindergarten: Die aktuelle Planung geht von neun Abteilungen aus. Um 550 m² Fläche für Nebenräume zu schaffen, muss der Jugendtreff ausgelagert werden. Auf dem Grundstück stehen für die weitere Zukunft Flächen für Erweiterungen zur Verfügung.

Für den Neubau auf dem Areal Mühlematten wurden in einer Studie verschiedene Varianten geprüft. Die Bestvariante mit einem dreigeschossigen Neubau nordwestlich der Turnhalle beansprucht einen Teil der Festwiese. Der Festbetrieb ist aber weiterhin möglich. Das heutige Schulhaus Mühlematten mit sei-

Ausserordentliche Einwohnergemeindeversammlung

nen zwölf Abteilungen kann neu von der Primarschule optimal genutzt werden. Der Neubau bietet Platz für die grössere Mittelstufe. Die Fachunterrichtszimmer für den Werkunterricht im Erdgeschoss des heutigen Schulhauses Mühlematten können von beiden Stufen genutzt werden.

Die Prüfung des Schulhauses Hof ergab, dass sich das Raumprogramm der Oberstufe mit maximal zwölf Abteilungen und die nötigen Schulnebennutzungen wie Bibliothek und Musikschule im bestehenden Gebäude unterbringen lassen. Ein Anbau beim Eingang Süd könnte in Zukunft bei Bedarf Platz für zwei weitere Abteilungen schaffen. Die bestehenden Garderoben müssen umstrukturiert und erweitert werden.

Zentral ist bei der Umsetzung eine optimale Abstimmung und Terminierung aller Baumassnahmen, so dass der Schulbetrieb in allen Phasen möglichst ungestört ablaufen kann und die Rochaden funktionieren.

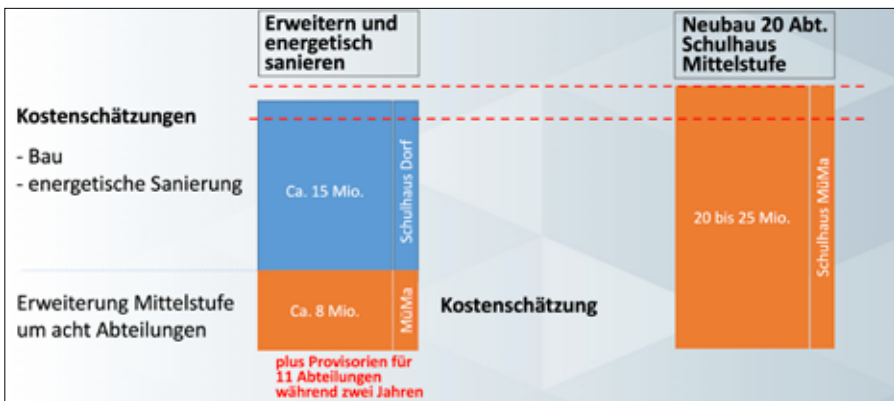


In der Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Standorte für den Neubau auf dem Areal Mühlematten evaluiert. Pläne: Metron Raumentwicklung AG

Kostenvergleich Schulbetrieb im Schulhaus Dorf aufrechterhalten und Neubau Mittelstufenschulhaus

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie hat sich gezeigt, dass sich die Kosten für den Neubau eines Mittelstufenschulhauses mit 20 Abteilungen auf zirka 20 bis 25 Millionen Franken inkl. Mehrwertsteuer belaufen werden. Der genaue Kostenvoranschlag wird im Rahmen des Bauprojekts ermittelt.

Die Erweiterung sowie die energetische Sanierung der Schulanlage Dorf bringt Kosten von zirka 15 Millionen Franken mit sich. In dieser Variante müsste das bestehende Schulhaus Mühlematten mit zusätzlich acht Abteilungen erweitert werden, was Kosten von zirka 8 Millionen Franken ausmacht. In der Summe ergibt das total etwa 23 Millionen Franken. Hinzu kommen die Kosten für die Provisorien für elf Abteilungen für die Zeit von zwei Jahren während der Sanierung und Erweiterung am Standort Dorf.



Kostenvergleich «Erweiterung und Sanierung Dorf» und «Neubau Mittelstufenschulhaus».

Fazit über die Standortwahl

Im Rahmen der Schulraumplanung wurden die verschiedenen Möglichkeiten umfassend geprüft. Das Resultat dieser Prüfung ist, dass ein Neubau auf dem Areal Mühlematten aus folgenden Gründen die weitsichtigste Lösung ist, um den nötigen Schulraum zu schaffen:

- Die Baustrukturen des Schulhauses Dorf sind einerseits sanierungsbedürftig und andererseits für eine zeitgemässe Schulnutzung ungeeignet. Das Gebäude hat aber grosses Potential für andere Nutzungen. Ein Umbau für die weitere Schulnutzung wäre aufwändig und ein für diese Nutzung nicht optimaler Kompromiss. Ökonomisch wie qualitativ ist es sinnvoller, dass die elf Primarschulabteilungen in das bestehende Schulhaus Mühlematten umziehen, welches von der Grösse und Struktur her optimal geeignet ist.
- Die Mittelstufe wird in den nächsten Jahren von 16 auf 20 Abteilungen anwachsen und so im bestehenden Schulhaus Mühlematten zu wenig Platz haben. Zudem war der Pavillon beim Schulhaus Mühlematten von Beginn an als Provisorium konzipiert. Er hat seine Lebensdauer bald erreicht. Die Flächen des Pavillons müssen im Neubau berücksichtigt werden.
- Die Aufgabe des Schulstandorts Dorf und das Wachstum der Mittelstufe, wofür das Schulhaus Mühlematten mit zwölf Abteilungen gebaut wurde, führen zu zusätzlichem Raumbedarf von insgesamt 20 Abteilungen. Durch den vorgeschlagenen Neubau mit dem Einbezug der Flächen des Pavillons können die Räumlichkeiten für diese Abteilungen effizient geschaffen werden, während sich im Dorfzentrum mit der Umnutzung des alten Schulhauses neue Möglichkeiten eröffnen.

Die nächsten Planungsschritte

Der Gemeinderat möchte eine Planerevaluation gemäss geltenden Regeln des öffentlichen Beschaffungswesens (früher Submissionswesen), jedoch ohne einen offenen Architekturwettbewerb nach SIA durchführen. Vorgesehen ist, die Planung bis zum Bauprojekt/Kostenvoranschlag inkl. Baubewilligungsverfahren in zwei Phasen zu vollziehen:

Phase A

- Studienauftrag mit drei Architekten zur Erarbeitung einer Vorstudie
- Beiziehen eines Kostenplaners zur Grobkostenermittlung der drei Vorstudien

Phase B

- Basierend auf der gewählten Vorstudie Durchführung einer offenen Generalplaner-Submission
- Planung Vorprojekt/Bauprojekt inkl. Kostenvoranschlag und Baubewilligungsverfahren

Phase A – Studienauftrag

In einem ersten Schritt werden die Grundlagen für den Studienauftrag zusammengetragen und das Beurteilungs- und Begleitgremium zusammengestellt. Es werden drei Architekturbüros zum Ausarbeiten einer Vorstudie für das geplante Schulhaus eingeladen. Der Studienauftrag wird mit einer Zwischenbesprechung, also nicht anonym, durchgeführt. Direkte Folgeaufträge werden nicht erteilt, jedoch sind die Teilnehmenden für die anschließende Generalplaner-Submission zugelassen. Nach Abschluss des Studienauftrags wird den Teilnehmenden am Studienauftrag eine fixe Entschädigung vergütet.

Die Teilnehmenden müssen keine Angaben zu den Baukosten machen. Stattdessen wird ein Kostenplaner beigezogen, der die drei Vorstudien betreffend Baukosten beurteilt.

Am Schluss des Verfahrens wird eine Vorstudie als Grundlage für die nachfolgende Generalplaner-Submission bestimmt.

Phase B – Planung

Im zweiten Schritt wird eine öffentliche Generalplaner-Submission in einem 2-stufigen Verfahren mit einer vorgeschalteten Präqualifikation durchgeführt. Dabei muss das Generalplanerteam folgende Leistungen erbringen:

- Architektur
- Bauingenieur-Arbeiten
- Haustechnikplanung HLKS inkl. Fachkoordination
- Elektroplanung inkl. Gebäudeautomation
- Landschaftsarchitektur

Die weiteren Spezialisten wie Bauphysiker, Geologe, Geometer etc. werden separat durch die Gemeinde beauftragt.

Es sind die Phasen Vor- und Bauprojekt sowie Baubewilligungsverfahren zu offerieren. Optional sind die Konditionen für allfällige weitere Planungsschritte zu offerieren (Submission, Ausführungsplanung, Bauleitung).

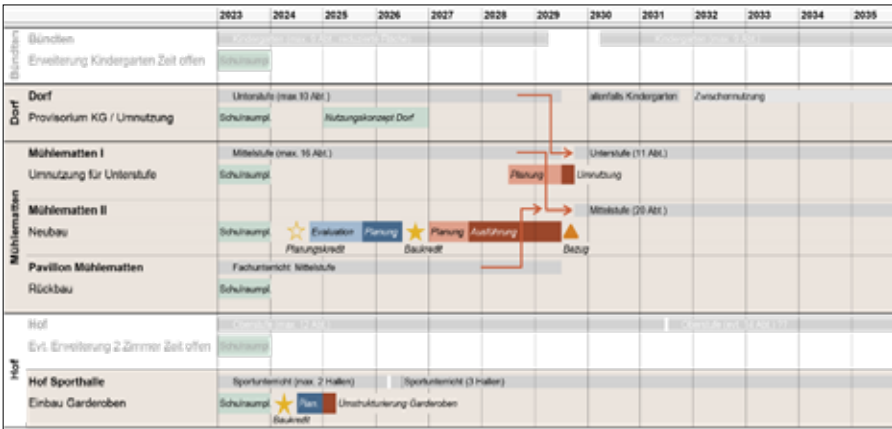
Am Ende dieser Phase sind die Grundlagen vorhanden, um den erforderlichen Baukredit und ein konkretes Bauprojekt der Gemeindeversammlung in genügender Genauigkeit zum Entscheid vorzulegen.

Ausserordentliche Einwohnergemeindeversammlung

Terminprogramm

Es ist folgendes Terminprogramm vorgesehen:

- Januar bis März 2024 Festlegen des Verfahrens und Vorbereitung des Planungskredits
- Mai bis September 2024 Vorbereitung und Durchführung des Studienauftrags
- November 2024 bis Februar 2025 Vorbereitung und Durchführung der Generalplaner-Submission
- Mai bis Dezember 2025 Ausarbeitung des Vorprojekts und Bauprojekts
- Januar bis März 2026 Baubewilligungsverfahren und Ermittlung des Baukredits
- Juni 2026 Gemeindeversammlung: Beschlussfassung über den Baukredit (Verpflichtungskredit)
- August 2026 bis März 2027 Öffentliches Vergabeverfahren der Bauarbeiten und Vorbereitung der Bauausführung
- April 2027 bis Mai 2029 Bauzeit
- ab Juni 2029 Bezug ab Schuljahr 2029/2030



Terminprogramm.

Planungskosten

Die Kosten für den Planungskredit setzen sich wie folgt zusammen:

Studienauftrag mit drei Architekten, inkl. Nebenkosten	Fr.	150'000.—
Generalplanerhonorar	Fr.	900'000.—
Spezialisten Geologe, Geometer, Bauphysiker etc.	Fr.	80'000.—
Verfahrensleitung, Bauherrenbegleitung	Fr.	100'000.—
Kostenplaner, Fachexperten etc.	Fr.	50'000.—
 Gesamtkosten exkl. Reserve	 Fr.	 1'280'000.—
 Reserve ca. 10 %	 Fr.	 120'000.—
 Gesamtkosten exkl. Mehrwertsteuer	 Fr.	 1'400'000.—
 Mehrwertsteuer 8.1 %	 Fr.	 113'400.—
 Gesamtkosten Planungskredit inkl. Mehrwertsteuer	 Fr.	 1'513'400.—

Baukostenteuerung «Baupreisindex Schweiz» Oktober 2023: 114.8 %
(Baugewerbe: Hochbau, Basis Oktober 2020 = 100 Punkte)

Folgekosten (gemäss Vorschriften HRM2)

Jährliche Abschreibungen

Planungskosten (10 Jahre) (mit Wirkung ab 2027, d.h. ab dem Jahr nach dem Abschluss der Planung)	Fr.	151'340.—
--	-----	-----------

Zinsanteil (Empfehlung des Kantons)

50 % der Investition zu 1.5 % (Referenzsatz)	Fr.	11'350.50
 Total jährliche kalkulatorische Folgekosten	 Fr.	 162'690.50

Jährliche Betriebs- und Personalfolgekosten

Es handelt sich um reine Planungsarbeiten.

Es fallen keine zusätzlichen Betriebs- und Personalfolgekosten an.

Ausserordentliche Einwohnergemeindeversammlung

Empfehlung des Gemeinderats

Der Gemeinderat und die Arbeitsgruppe Schulraumplanung empfehlen die Zustimmung zum Verpflichtungskredit für die Planung eines neuen Mittelstufenschulhauses (Planungskredit).

Antrag

Dem Verpflichtungskredit (Planungskredit) von Fr. 1'513'400.—, inkl. Mehrwertsteuer, plus allfälliger Teuerung, für die Planung eines neuen Mittelstufenschulhauses sei zuzustimmen.

[illegible]



GEMEINDE
VILLMERGEN

P.P.

CH-5612 Villmergen
Post CH AG

STIMMRECHTSAUSWEIS

Ausserordentliche Einwohnergemeindeversammlung

Mittwoch, 20. März 2024, 19.30 Uhr, Mehrzweckhalle «Dorf»

Der Stimmrechtsausweis ist beim Eingang des Versammlungslokals abzugeben. Ohne Stimmrechtsausweis ist die Teilnahme an der Gemeindeversammlung nicht möglich.