



Einwohnergemeinde Gelterkinden
Gemeinderat

Gemeindeversammlung vom 16. Dezember 2015

Nachträgliche Vorlage des Gemeinderates (gemäss § 57 Abs. 2 Gemeindegesetz)

„Projektierung Schulbau Hofmatt – Projektänderung“

Gelterkinden, 7. Dezember 2015

1. Ausgangslage

An der Gemeindeversammlung vom 5. Februar 2014 wurde der Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 1.0 Mio. inkl. MWST für die Projektierung eines Neubaus eines Schulhauses mit neuer Turnhalle und Disponibel (= Szenario 3 Variante 3) gemäss Antrag des Gemeinderates genehmigt. Die 30-tägige Referendumsfrist lief ungenutzt ab.

2. Baukommission Neubau Schulhaus Hofmatt mit Einzelturnhalle

Am 24. März 2014 hatte der Gemeinderat für die Baukommission Neubau Schulhaus Hofmatt mit Einzelturnhalle (nachfolgend Baukommission genannt) das Pflichtenheft und die Vergaberichtlinien verabschiedet. Am 2. Juni 2014 wurden die Mitglieder der Baukommission vom Wahlgremium Gemeindekommission/Gemeinderat gewählt. Das Wahlergebnis wurde vom Gemeinderat am 30. Juni 2014 erwahrt.

Der Gemeinderat beauftragte Daniel Zehnder, Zehnder Bauexperten in Niederrohrdorf, die Baukommission als Bauherrenbegleitung bei der anstehenden Submission für das Planerauswahlverfahren zu unterstützen.

3. Projektplanung / Projektentscheid

Die Baukommission hatte sich in diversen Sitzungen, in Zusammenarbeit mit Daniel Zehnder, mit den weiteren Projektschritten auseinandergesetzt. Diverse Arbeiten und Abklärungen wurden zuhanden des Gemeinderates durchgeführt. Dies waren insbesondere:

- Definitives Raumprogramm
- Kostenüberprüfung Szenario 3 Variante 3
- Ausschreibungstext und Durchführung Präqualifikation
- Vorbereitung und Durchführung Planerauswahlverfahren

Die Baukommission setzte sich nochmals intensiv mit der Baukostenschätzung aus der Machbarkeitsstudie sowie der technischen Realisierbarkeit auseinander. Daniel Zehnder hatte nach zweimaliger Überprüfung darauf hingewiesen, dass ein Kompaktbau, wie er gemäss Machbarkeitsstudie mit integrierter unterirdischer Turnhalle vorgesehen ist, nicht zu den veranschlagten Kosten realisiert werden kann.

Die Machbarkeitsstudie rechnete damals mit Kosten von CHF 9.910 Mio. Die Überprüfung der Machbarkeitsstudie zeigte, dass für das Szenario 3 Variante 3 mit Mehrkosten zu rechnen ist. Aufgrund der Kubaturen und dem notwendigen Raumprogramm wurden die Neubaukosten neu auf CHF 10.8 Mio. geschätzt. In diesem Betrag sind allerdings noch keine allfälligen Bauerschwernisse einbezogen, welche allenfalls zum Vorschein kommen.

Die Baukommission hatte danach die technische Realisierbarkeit näher beurteilt. Dabei hatte sie vor allem die unterirdische Turnhalle, welche bis acht Meter unter Boden zu liegen kommen würde, als kritisch beurteilt. In unmittelbarer Nähe wurde vor Jahren die Dreifachturnhalle gebaut. Dort konnten Erfahrungen mit den schwierigen Bodenverhältnissen und dem massiven Wasservorkommen gesammelt werden. Sie zeigen, dass für den Bau einer unterirdischen Turnhalle insbesondere folgende Massnahmen notwendig sind:

- Rammen einer Spundwand (Baugrubenabschluss / Sicherungsmassnahme). Die Spundwand ist nach dem Turnhallenbau wieder zurückzubauen.
- Einrichten und Betreiben einer aufwändigen Wasserhaltung für die gesamte Bauzeit, dies wegen des grossen Wasservorkommens in dieser Tiefe.
- Wasserdichte Bauweise für die gesamte Turnhalle im Untergeschoss.

Diese notwendigen Massnahmen verursachen zusätzliche Kosten von ca. CHF 1.2 Mio. Die Kostenüberprüfung zeigte, dass für die Realisierung des Projektes gemäss Szenario 3 Variante 3 mit Gesamtkosten von mindestens CHF 12 Mio zu rechnen ist. Die Baukommission informierte den Gemeinderat über diese Erkenntnis und fragte diesen an, ob das Projekt gemäss Szenario 3 Variante 3, aufgrund der deutlich höheren Gesamtkosten, überhaupt weiter verfolgt werden soll. Die Baukommission empfahl dabei dem Gemeinderat, falls das Projekt gemäss Szenario 3 Variante 3 nicht weiter verfolgt wird, einen Schulraumerweiterungsbau anstelle der Hauswartwohnung zu realisieren und die Turnhalle nur zu sanieren, da diese statisch noch in einwandfreiem Zustand ist.

Der Gemeinderat beschloss aufgrund der nachvollziehbaren Kostendarstellung und der damit absehbaren Mehrkosten, dass das Projekt gemäss Szenario 3 Variante 3 (und damit das Projekt gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 5. Februar 2014) nicht mehr verfolgt werden soll. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass sich Gelterkinden neben den weiteren grossen anstehenden Investitionen ein solches Projekt mit diesen absehbaren Mehrkosten nicht leisten kann. Der Gemeinderat teilte der Baukommission mit, dass der Schulraumerweiterungsbau anstelle der Hauswartwohnung sowie die Sanierung oder den Neubau der Turnhalle zu planen sei.

Die Baukommission führte daraufhin entsprechend das Planerauswahlverfahren durch. Dieses Verfahren wurde zwischenzeitlich abgeschlossen. Weitere Planungsarbeiten stehen an. Das neue Projekt entspricht nicht mehr in allen Teilen dem von der Gemeindeversammlung am 5. Februar 2014 beschlossenen Projekt Szenario 3 Variante 3:

Bisheriges Projekt (gemäss Szenario 3 Variante 3)	Neues Projekt
1 Standort (Schulhaus- und Turnhallenneubau als Kompaktbau)	2 Standorte (Schulhaus und Turnhalle an getrennten Standorten)
Neubau Schulhaus am Standort der heutigen Kopfstandhalle	Neubau Schulhaus als Anbau am Standort der heutigen Hauswartwohnung
Neubau Turnhalle am Standort der heutigen Kopfstandhalle	Sanierung der bestehenden Kopfstandturnhalle am heutigen Standort
Schulhausneubau mit Disponibel	

Damit der Gemeinderat eine Ausgabekompetenz für den damals beschlossenen Projektierungskredit hat, bedarf die Projektänderung eines neuen Gemeindeversammlungsbeschlusses. Die weiteren Planungsarbeiten werden daher erst in Angriff genommen, wenn die Projektänderung von der Gemeindeversammlung genehmigt ist.

4. Anträge

1. Das Projekt gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 5. Februar 2014, Neubau eines Schulhauses (Szenario 3 Variante 3 mit neuer Turnhalle und Disponibel) wird nicht weiterverfolgt.
2. Anstelle der Hauswartwohnung wird ein Schulhausneubau inkl. Disponibel projektiert.
3. Die bestehende Kopfstandturnhalle wird saniert; die Realisierung erfolgt wenn möglich zusammen mit dem Schulhausneubau.