

Bildungsstandort Bremgarten - Flächen- und Volumenstudie

Schlussbericht
28.08.2024



Projektteam

Arbeitsgruppe Stadt Bremgarten, Projekt Bildungsstandort Bremgarten:

Claudia Bamert, Stadträtin
Doris Stöckli, Vizeammann
Daniel Sommerhalder, Stadtrat
Gregor Erismann, Finanzkommission
Guido Wirth, Gesamtschulleiter
Eva Knecht, Schulleitung Zyklus 1
Stefan Walder, Leiter Bau

EBP:

Iris Mathez
Stefanie Häusler
Anne-Mette Rasmussen

EBP Schweiz AG
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich
Schweiz
Telefon +41 44 395 16 16
info@ebp.ch
www.ebp.ch

28. August 2024
20240828_Bildungsstandort_Bremgarten_Bericht_MBS.docx
Projektnummer: 223029

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	4
1.2	Schulstandorte	5
2.	Rahmenbedingungen Standort	7
2.1	Wahl Standort Promenade	7
2.2	Kontext und Gebäudebestand	9
2.3	Ausgangslage Baurecht	11
2.4	Ausgangslage Denkmalpflege	13
3.	Umsetzungsvarianten	15
3.2	Grundlagen Raumprogramm	17
4.	Flächen- und Volumenstudie in Varianten	18
4.1	Variante «Ersatzneubau Gartenschulhaus»	19
4.2	Variante «Ersatzneubau Garten- und Promenadenschulhaus»	23
4.3	Variante «Ersatzneubau Garten- und Promenadenschulhaus inkl. Tagesschule»	27
5.	Fazit / Nächste Schritte	31
A1	Betrachtung Standorte für Erweiterung Schule Bremgarten	33
A2	Richtraumprogramm	34
A3	Raumprogramm detailliert	35
A4	Pläne Flächen- und Volumenstudie	42
A5	Kosten Flächen- und Volumenstudie	43
A6	Fotos Umgebung	44

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Der Schlussbericht zum Bildungsstandort Bremgarten vom 14.03.2024¹ verdeutlicht, dass mittel- wie langfristig der Schulraum in Bremgarten knapp werden wird. Die Ermittlung der Raumdefizite bis ins Jahr 2040 basiert auf einer Prognose der zukünftigen Entwicklung der Schülerinnen- und Schülerzahlen resp. der daraus abgeleiteten Klassenanzahl und zeigt auf, dass insbesondere bei der Primar- und der Bezirksschule (Bez) aufgrund der prognostizierten Klassenzunahme Handlungsbedarf besteht. In Tabelle 1 wird die Prognose der Klassenentwicklung dargestellt.

Grundlage Schulraumplanung 2024

Die Primarschule am Standort Promenade (Schulzentrum Ost) weicht für den Unterricht bereits heute auf zwei temporäre Bauten aus. Langfristig wird der Bedarf an Klassenzimmer der Primarstufe auch mit der Nutzung dieser Pavillons nicht mehr gedeckt werden können. Gleichzeitig ist für die Provisorien auf lange Frist eine permanente Lösung zu finden. Bei der Bezirksschule, welche ebenfalls am Standort Promenade verortet ist, sind Klassenzimmer, insbesondere im Stadtschulhaus, zu knapp bemessen. Sowohl bei der Primar- wie auch der Bezirksschule fehlt es zudem mittel- wie langfristig an diversen weiteren schulischen Flächen, darunter auch Gruppenräume.

Handlungsbedarf Primar- und Bez

Auch am Standort der Sekundar- und Realschule (Sereal) im Schulzentrum West wurden Raumdefizite festgestellt, jedoch nicht im gleichen Ausmass wie bei der Bezirks- und der Primarschule. Das Schulzentrum Ost resp. der Standort Promenade ist somit besonders stark von heutigen wie künftigen Schulraumdefiziten betroffen.

Konzentration Mehrbedarf Schulzentrum Ost

Schulstufe	Anzahl Abteilungen und Anzahl Schülerinnen und Schüler (SuS) nach Richtklassengrössen		
	2022/23	2030	2040 + OE REL
Kindergarten	11 Abt. (179 SuS)	11 Abt. (181 SuS)	11 Abt. (191 SuS)
Bremgarten	9 Abt. (147 SuS)	9 Abt. (148 SuS)	9 Abt. (157 SuS)
Hermetsschwil-Staffeln	2 Abt. (31 SuS)	2 Abt. (33 SuS)	2 Abt. (34 SuS)
Primarschule	26 Abt. (488 SuS)	28 Abt. (520 SuS)	29 Abt. (549 SuS)
Bremgarten	22 Abt. (420 SuS)	24 Abt. (444 SuS)	25 Abt. (471 SuS)
Hermetsschwil-Staffeln	4 Abt. (68 SuS)	4 Abt. (75 SuS)	4 Abt. (78 SuS)
Realschule	5 Abt. (81 SuS)	4 Abt. (68 SuS)	4 Abt. (72 SuS)
Sekundarschule	6 Abt. (102 SuS)	6 Abt. (107 SuS)	6 Abt. (116 SuS)
Bezirksschule	17 Abt. (327 SuS)	18 Abt. (350 SuS)	19 Abt. (371 SuS)

Klassenzunahme Primar und Bez

Tabelle 1 Entwicklung der Schülerinnen- und Schüler sowie Klassenzahlen gemäss Modellrechnung und Szenario «OE REL hoch» und Annahmen zu Richtklassengrössen, Quelle: Bildungsstandort Bremgarten – Schlussbericht, EBP Schweiz AG, 14.03.2024.

¹ Bildungsstandort Bremgarten – Schlussbericht, EBP Schweiz AG, 14.03.2024

Im Rahmen einer groben Machbarkeitsstudie im Sinne einer Flächen- und Volumenprüfung soll basierend auf den Erkenntnissen der Schulraumplanung 2024 (vgl. Bericht Bildungsstandort Bremgarten) das Potenzial einer baulichen Erweiterung des Schulraumes in Bremgarten an einem geeigneten Standort überprüft werden. Dabei gilt es, dem ermittelten Mehrbedarf an schulischen Flächen möglichst effektiv zu begegnen. Mit der Studie soll eine Basis resp. Entscheidungsgrundlage geschaffen werden für die Festlegung und Verfolgung weiterer Planungsschritte. Die Studie wurde in engem Austausch mit der Arbeitsgruppe *Bildungsstandort Bremgarten* erarbeitet, in der sowohl die Stadt als auch die Schule Bremgarten vertreten ist. Die Erkenntnisse werden in vorliegendem Bericht dokumentiert.

Machbarkeitsbe-
trachtung Flächen
und Volumen

Die Studie konzentriert sich auf die Erweiterung des Schulraumes an einem Standort, der zusammen mit der Arbeitsgruppe bestimmt wurde. Zusätzliche bauliche Massnahmen an weiteren Standorten der Schule werden nicht gänzlich ausgeschlossen. Diese sind jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Studie und wären mittels separater Projekte zu untersuchen.

Fokus auf einen
Standort

Sämtlichen Varianten, die nachfolgend vorgeschlagen werden, geht eine Analyse der baurechtlichen Ausgangslage voraus (Kapitel 2.3). Es sind hingegen keine Abklärungen resp. Prüfungen der Vorschläge hinsichtlich Denkmalschutz erfolgt. Diese sind in Absprache mit der Stadt im Anschluss an die Studie resp. anhand dieser vorzunehmen.

Abklärungen Denk-
malschutz ausste-
hend

1.2 Schulstandorte

Die Schulstandorte der Stadt Bremgarten konzentrieren sich mehrheitlich auf zwei zentral liegende Schulzentren, eines östlich und eines westlich der Reuss.

Zwei zentrale
Schulzentren

Das Schulzentrum West umfasst das Schulhaus Isenlauf inkl. Sportanlage, sowie das Gebäude der Schulverwaltung und das Schulhaus Josef. Das Schulhaus Isenlauf wird von der Sereal, sowie der Primarschule (5.-6. Klasse) belegt. Das Schulhaus Josef wird bei der Josef-Stiftung angemietet und für den Unterricht der Primarschule (1.-4. Klasse) sowie einer Kindergartenabteilung genutzt.

Schulzentrum West

Im Schulzentrum Ost liegen der Standort Promenade mit Stadtschulhaus, Gartenschulhaus und Promenadenschulhaus sowie die Sportanlage Bärenmatte. Im Stadt- und Gartenschulhaus werden Klassen der Bezirksschule unterrichtet. Das Promenadenschulhaus wird vorwiegend von der Primarschule (1.-4. Klasse) genutzt und wird derzeit mit zwei temporären Pavillons erweitert.

Schulzentrum Ost

Da die beiden Schulzentren in nur ca. 10 Minuten Gehdistanz (Wegzeit bezogen auf ältere Jugendliche) auseinander liegen, können gewisse Räumlichkeiten zentrumsübergreifend genutzt werden. So findet bspw. Der Unterricht «Wirtschaft, Arbeit und Haushalt» der Schülerinnen und Schüler der Sereal Isenlauf im Promenadenschulhaus statt.

Synergien Schul-
zentren West und
Ost

Der im Süden der Stadt liegende Ortsteil Hermetschwil-Staffeln verfügt über einen eigenen Primarschul- und Kindergartenstandort.

Hermetschwil-
Staffeln

Die Kindergärten werden mehrheitlich über das Stadtgebiet verteilt in den Quartieren geführt (Fuchsäcker, Kapuzinerhügel, Unterstadt) mit Ausnahmen des Kindergarten Josef, der im Schulhaus Josef integriert ist.

Dezentrale Kindergärten

Die Tagesstruktur befindet sich im Kornhaus in der Unterstadt und wird vorwiegend von Primarschul- und Kindergartenkindern genutzt. Auch die von der Schule mitgenutzte Stadtbibliothek befindet sich in der Altstadt. Beide Standorte werden in untenstehender Grafik unter «Stadt» aufgeführt.

Tagesstruktur und Bibliothek in der Altstadt

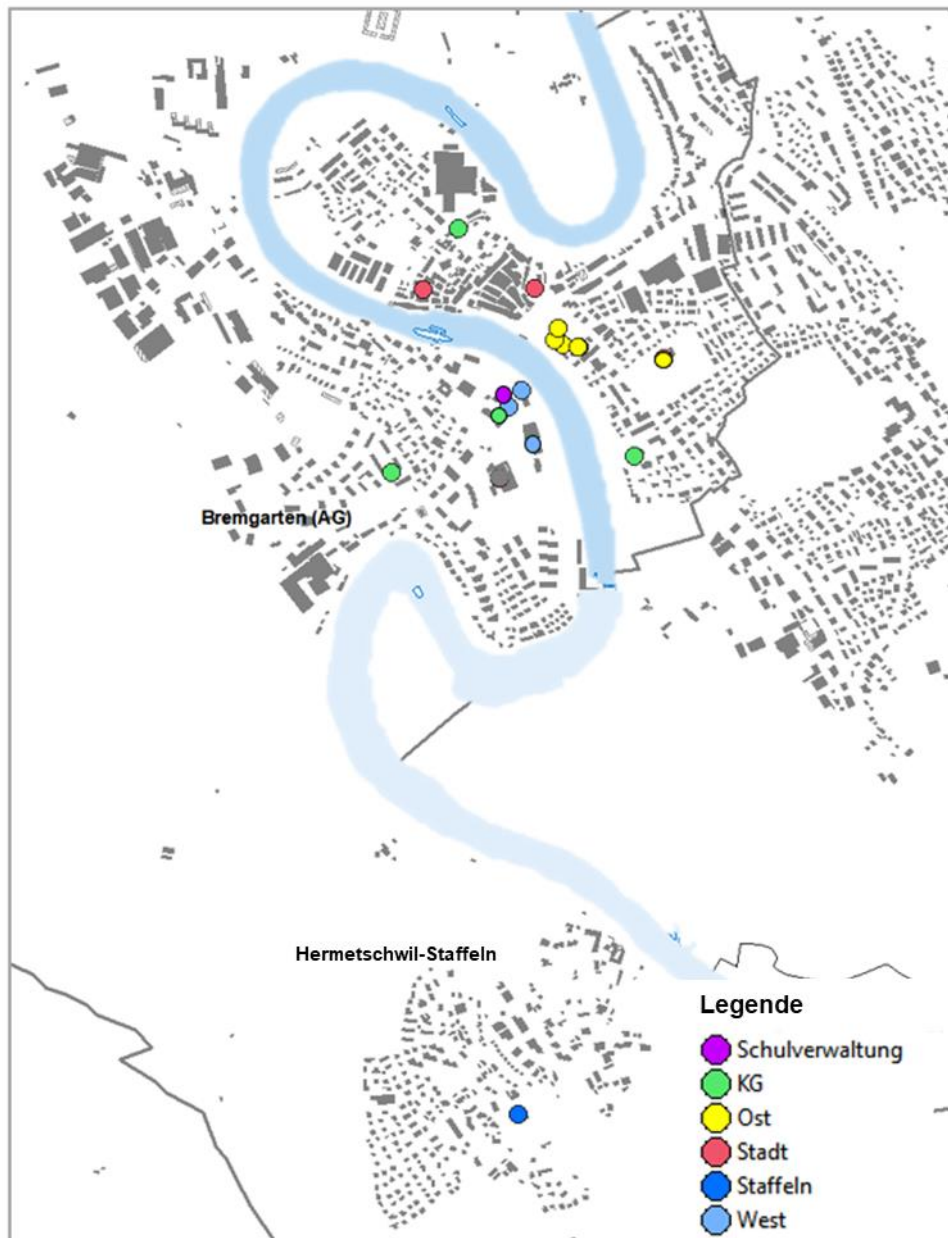


Abbildung 1 Schulstandorte nach Schulstufe, Stadt Bremgarten, Quelle: Bildungsstandort Bremgarten – Schlussbericht, EBP Schweiz AG, 24.01.2024.

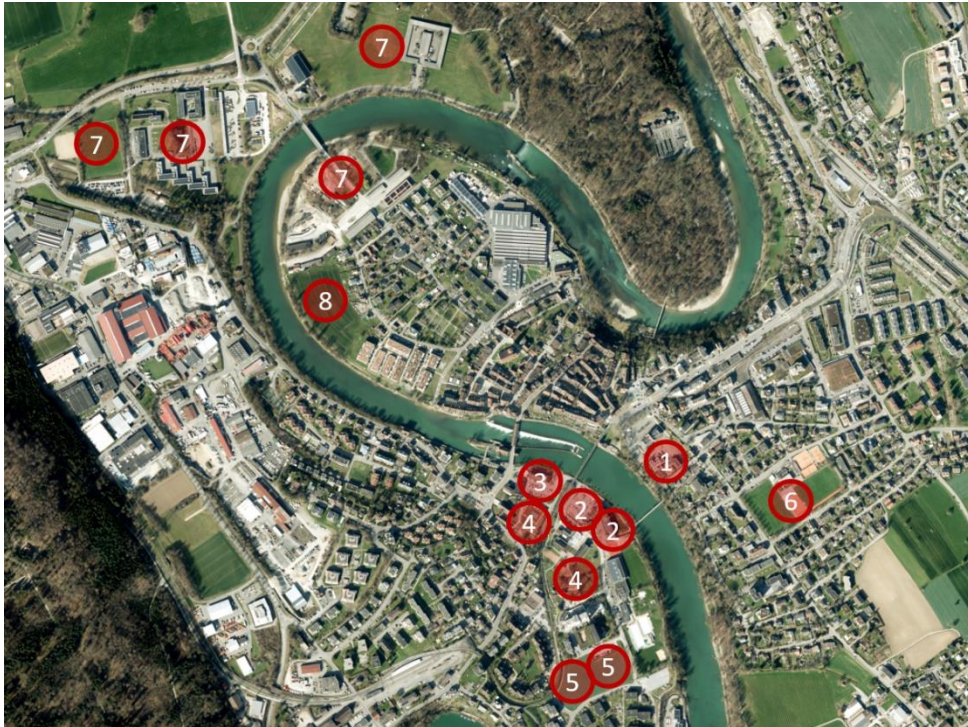
2. Rahmenbedingungen Standort

2.1 Wahl Standort Promenade

Um einen geeigneten Standort für die Durchführung der Flächen- und Volumenstudie zur Erweiterung des Schulraumes in Bremgarten zu bestimmen, erfolgte eine Betrachtung möglicher Grundstücke durch die Arbeitsgruppe.

Bestimmung Standort für Studie

Folgende Parzellen wurden zur Diskussion gestellt:



Luftbild Bremgarten mit potenziellen Standorten

Abbildung 2 www.ag.ch, Luftbild 2023

1. Parzelle 2232: Schulanlage Ost
2. Parzelle 4509, 4507: Schulanlage West - Areal Isenlauf
3. Parzelle 4017: Schulanlage West - Casino Areal
4. Parzelle 4402, 4236: Areal St. Josef-Stiftung
5. Parzelle 4320, 4455: Ortsbürgerwiese
6. Parzelle 2397: Sportanlage Bärenmatte
7. Parzelle 445, 4198, 4632, 728: Waffenplatz des Bundes
8. Parzelle 525: Allmend "Au"

Die Arbeitsgruppe hat die Grundstücke hinsichtlich Eignung zur Erweiterung des Schulraumes in Bremgarten eingeschätzt. Nachfolgend werden die Erkenntnisse aus dieser Betrachtung zusammengefasst. Eine ausführlichere Version der Ergebnisse ist in Anhang A1 zu finden.

Grobeinschätzung hinsichtlich Eignung

Die Untersuchung der Standorte ergab, dass sich insbesondere der Standort Promenade im Schulzentrum Ost aus unterschiedlichen Gründen für eine Erweiterung des Schulraumes Bremgarten anbietet: Das sich im Eigentum der Stadt Bremgarten befindliche Grundstück (Parzelle 2232) wird bereits heute zu schulischen Zwecken genutzt. Eine Erweiterung dieses Standorts kann dem ermittelten Mehrbedarf an Schulraum, der insbesondere die Primar- und Bezirksschule betrifft, effektiv begegnen. Eine Aufteilung der Bezirksschule auf zwei Standorte sowie Rochaden gesamter Schulstufen werden vermieden und die Primarschule behält weiterhin ihre Standorte beidseitig der Reuss. Die Schulen in Bremgarten bleiben auch in Zukunft auf zwei sich räumlich nahe liegende, im Wohngebiet zentral verortete Schulzentren konzentriert. Durch die Verdichtung eines bestehenden Schulstandortes werden anderweitig vorhandene Landreserven in Bremgarten geschont.

Diverse Argumente sprechen für Erweiterung Promenade

Auch andere betrachtete Standorte kämen für eine Erweiterung des Schulraumes Bremgarten grundsätzlich in Frage. Jedoch werden bei diesen potenzielle Risiken oder schulpädagogische / schulbetriebliche Nachteile vermutet, die es im Detail zu untersuchen resp. abzuklären gälte.

Weiter Standorte nicht ausgeschlossen

Auf Basis der genannten Gründe wurde entschieden, dass in erster Priorität mittels vorliegender Studie der Standort Promenade hinsichtlich des Potentials für eine bauliche Erweiterung untersucht werden soll.

In erster Priorität Standort Promenade zu verfolgen

Bei einer veränderten Entwicklung des zukünftigen Schulraumbedarfes wäre die Situation erneut zu beurteilen und allfällige zusätzliche oder alternative Massnahmen zu untersuchen. Die Prognosen der zukünftigen Entwicklung des Schulraumbedarfes werden seitens Stadt Bremgarten zukünftig in Zusammenarbeit mit externen Planerinnen und Planern periodisch neu bewertet und falls erforderlich aktualisiert, damit abweichende Entwicklungen frühzeitig festgestellt werden können.

Bei verändertem Schulraumbedarf Neubeurteilung notwendig

Weiter ist zu beachten, dass mit einer Erweiterung des Schulraumes am Standort Promenade kleinere bauliche Massnahmen und Sanierungsarbeiten an anderen Standorten nicht ausgeschlossen werden. Auch im Schulzentrum West (Sekundar- und Realschule) und bei den Kindergärten wurden Flächendefizite festgestellt, diese werden bei einer Erweiterung am Standort Promenade nicht behoben und sind separat zu betrachten.

Weitere bauliche Massnahmen nicht ausgeschlossen

2.2 Kontext und Gebäudebestand



Luftbild mit
Gebäudebestand

Abbildung 3 www.ag.ch, Luftbild 2023

Der Standort Promenade befindet sich auf einem grosszügigen, östlich der Reuss sowie am südlichen Ende der Altstadt Bremgartens liegenden Grundstück (Parzelle 2232, 14'297 m²) und umfasst das Gebäudeensemble Stadtschulhaus, Gartenschulhaus und Schulhaus Promenade (inkl. zwei temporäre Pavillons). Der Standort Promenade verkörpert den Hauptstandort des Schulzentrums Ost und wird von der Turnhalle Bärenmatte ergänzt.

Grosszügiges
Grundstück, der
Altstadt zugewandt

Im nördlichen Bereich der Parzelle, der Altstadt zugewandt, befindet sich das 1895 erbaute und unter Denkmalschutz stehende Stadtschulhaus. Es ist umgeben von einem grosszügigen, teils begrünten Freiraum. Hinter dem Solitärbau, im südlichen Bereich der Parzelle, liegen das Promenadenschulhaus (Baujahr 1962) und das Gartenschulhaus (Baujahr 1971). Zwischen Promenadenschulhaus und Gartenschulhaus steht der 2009 erstellte temporäre Pavillon, der sein Lebensende erreicht hat. Ein zweiter, im Jahr 2023 erbauter Pavillon, wurde nordwestlich des Stadtschulhauses positioniert.

Drei Schulhäuser
und 2 Pavillons



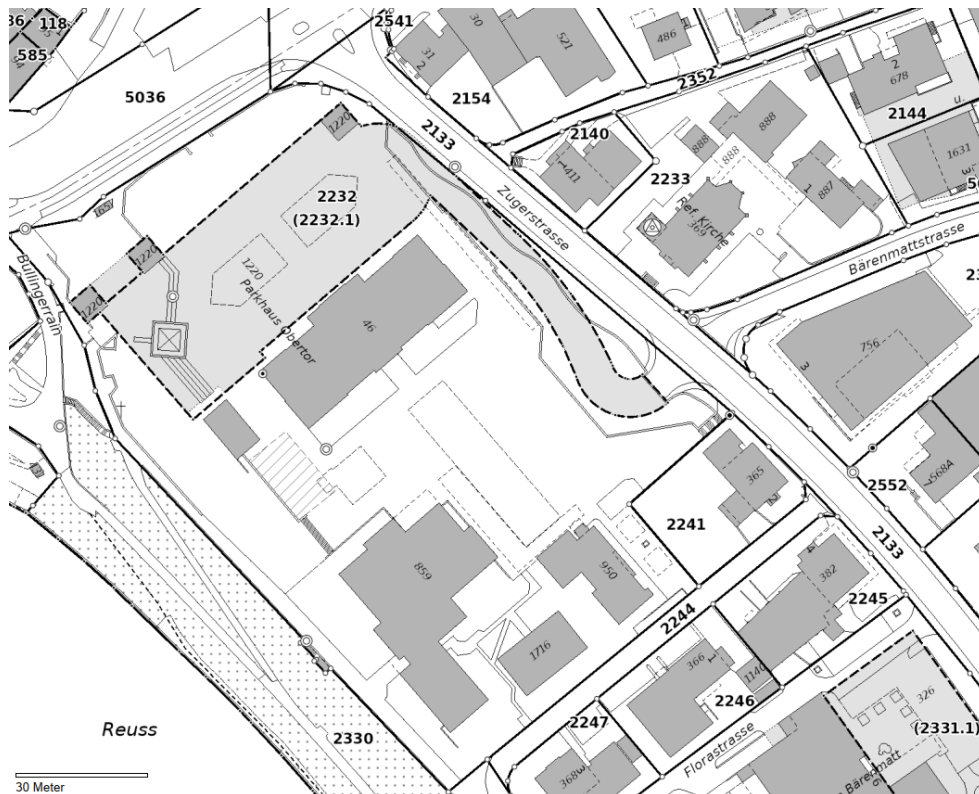
Fotos Bestand

Abbildung 4 Links: Stadtschulhaus, rechts: Promenadenschulhaus



Fotos Bestand

Abbildung 5 Links: Gartenschulhaus / Pavillon, rechts: Stadtschulhaus mit Pavillon



Amtliche Vermessung

Abbildung 6 Ausschnitt amtliche Vermessung, Quelle: Online Karte Kanton Aargau, 2023

Im Norden grenzt der Standort Promenade direkt an den Obertorplatz und profitiert damit von einer optimalen Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Das Gartenschulhaus wie auch die temporären Pavillons nehmen mit ihrer heutigen Position viel Grundfläche für verhältnismässig wenig Schulraum in Anspruch. Mit einem Abbruch von Gartenschulhaus, Pavillons und allenfalls Promenadenschulhaus wäre eine dichtere Bebauung im südlichen Bereich der Parzelle möglich.

Verdichtungspotenzial im südlichen Bereich Parzelle

Weitere Fotos vom Standort Promenade finden sich im Anhang A6.

Fotos im Anhang

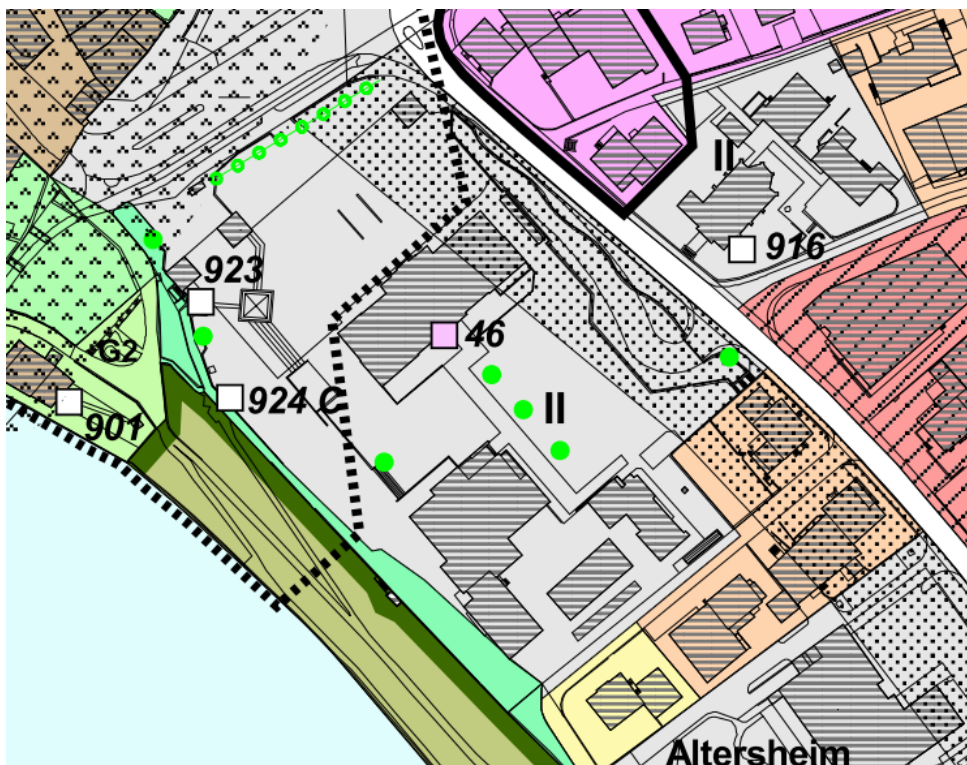
2.3 Ausgangslage Baurecht

Die Nutzungsplanung der Stadt Bremgarten wird aktuell einer Gesamtrevision unterzogen. Nach erfolgtem Abschluss des Mitwirkungsverfahrens, der kantonalen Vorprüfung sowie der öffentlichen Auflage sind die Entwürfe nun im Herbst 2024 von der Gemeindeversammlung zu beschliessen und in der Folge durch den Regierungsrat des Kanton Aargau zu genehmigen.

Revision Nutzungsplanung – Genehmigung ausstehend

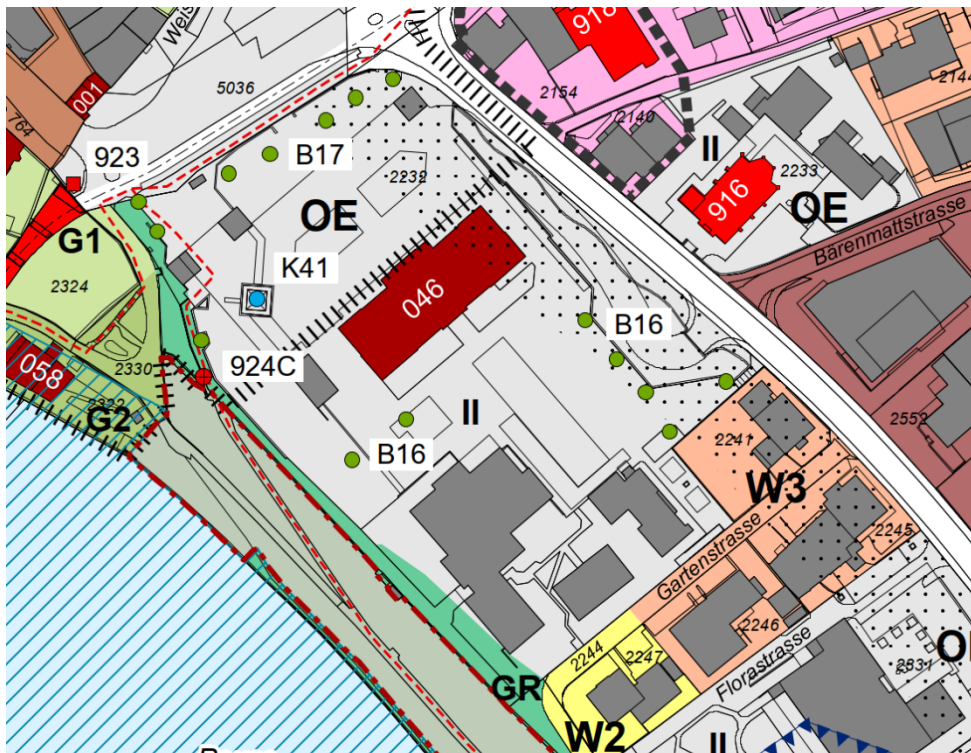
In vorliegendem Bericht wird auf die zum aktuellen Zeitpunkt gültige Bau- und Nutzungsordnung Bezug genommen. Gleichzeitig werden die für das Projekt relevanten Abweichungen des Entwurfs der Revision geprüft resp. berücksichtigt. Die revidierte Version unterscheidet sich bezogen auf die Parzelle 2232 insbesondere hinsichtlich Standort und Lage geschützter Bäume. Nachfolgend werden sowohl ein Ausschnitt des aktuellen Bauzonenplans sowie des Entwurfs der Revision aufgeführt.

Einhaltung Rahmenbedingungen beider Versionen



Aktuell gültiger Bauzonenplan

Abbildung 7 Ausschnitt Bauzonenplan, genehmigt durch Kanton am 05.11.2008



Entwurf revidierter
Bauzonenplan

Abbildung 8 Ausschnitt Entwurf Revision Bauzonenplan, öffentl. Auflage 12.02.2024-12.03.2024

Die Parzelle 2232 liegt gemäss Bauzonenplan der Stadt Bremgarten grösstenteils in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA). Die Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Bremgarten² (BNO) 2008 hält hierzu in § 13 Absatz 3 folgendes fest:

Zone OeBA

Der Stadtrat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohn- bzw. Wohn- und Arbeitszonen sind mindestens deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

Die südöstlich angrenzende Parzelle 2241 befindet sich in der Wohnzone W3 und wurde im Jahr 2021 von der Stadt Bremgarten erworben. Die ehemaligen Eigentümer und Eigentümerinnen und aktuellen Bewohner und Bewohnerinnen des Wohnhauses verfügen über ein lebenslanges Wohnrecht. Erst wenn dieses Wohnrecht erlöscht ist, ist eine anderweitige Nutzung der Liegenschaft, bspw. durch die Schule oder die Musikschule, denkbar. In diesem Zusammenhang könnte auch eine allfällige Umzonung der Parzelle im Rahmen einer Teilrevision des Bauzonenplanes in Betracht gezogen resp. überprüft werden.

Parzelle 2241 erworben – mögliche Nutzung durch Schule

In Absprache mit der Stadt Bremgarten wird in vorliegender Studie davon ausgegangen, dass sich durch einen Näher- oder Grenzbaurechtvertrag der Grenzabstand zur Parzelle 2241 auf null setzen lässt, resp. direkt auf die Parzellengrenze gebaut werden darf.

Annahme Näherbaurecht zu 2241

² Bau- und Nutzungsordnung BNO, Stadt Bremgarten, genehmigt durch Kanton am 05.11.2008

Im südwestlichen Bereich der Parzelle liegt ein Teil der Grundstücksfläche in der Grünzone (GR). Diese dient gemäss aktuell gültiger BNO der Freihaltung und Siedlungsdurchgrünung, eine Erstellung von Schulbauten ist auf dieser Fläche nicht gestattet.

Kleiner Bereich
Zone GR

Weiter befinden sich auf dem Grundstück mehrere geschützte Einzelbäume. Die aktuell gültiger BNO hält hierzu in § 26 Absatz 3 folgendes fest:

Geschützte Bäume,
Schlagbewilligung
bei zwingenden
Gründen

Die in den Nutzungsplänen bezeichneten, markanten Einzelbäume oder Baumreihen dürfen nicht gefällt werden und sind angemessen zu pflegen. Bei Überalterung oder wenn zwingende Gründe es erfordern, kann der Stadtrat eine Schlagbewilligung mit Ersatzauflagen erteilen.

In Absprache mit der Stadt Bremgarten sind, falls aufgrund der Baukörpersetzung unvermeidlich, im Ausnahmefall auch Ersatzpflanzungen einzelner geschützter Bäume denkbar.

Südwestlich grenzt das Grundstück an die entlang des Reuss verlaufende Naturschutzzone Wald. Gemäss Baugesetz des Kanton Aarau³ (BauG) § 48 Absatz 1c ist für Bauten und Anlagen ab der Waldgrenze ein Waldabstand von min. 18m einzuhalten. Absatz 2 hält zudem fest, dass im Bereich von bestehenden Bauten, die den gesetzlichen Waldabstand unterschreiten, der Gemeinderat mit Zustimmung des zuständigen Departements ausnahmsweise die Unterschreitung des Waldabstandes bewilligen kann.

Wald mit Wald-
grenze

Gegenüber der Gartenstrasse (Gemeindestrasse Parzelle 2244) ist gemäss BauG §111 Absatz 1 ein Abstand von min. 4m einzuhalten.

Strassenabstand
Gemeindestrasse

Die in diesem Kapitel dokumentierte Analyse des Baurechts erfolgte in engem Austausch mit der Abteilung Bau. Vorbehalten bleibt eine anderweitige Beurteilung resp. Auslegung der Behörden im ordentlichen Baubewilligungsverfahren.

Vorbehalt ander-
weitige Beurteilung
Bewilligungsverfah-
ren

2.4 Ausgangslage Denkmalpflege



Karte schützens-
werte Ortsbilder

Abbildung 9 Karte schützenswerte Ortsbilder (ISOS), Quelle: Online Karte Kanton Aargau, 2024

³ Baugesetz, BauG, Kanton Aargau, 19.01.1993, Stand 01.01.2022

Das Ortsbild der Gemeinde Bremgarten ist gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von nationaler Bedeutung. Die Parzelle 2232 liegt zudem in der ISOS-Umgebungszone mit Erhaltungsziel «a» (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche) und Aufnahmekategorie «ab».

ISOS Eintrag Ortsbild Bremgarten

Weiter wird der nördliche Bereich des Grundstücks im Bauzonenplan als Umgebungsschutzzone Altstadt ausgewiesen (siehe schwarze Punktlinie). Die BNO hält hierzu in § 22 Absatz 2 und 3 folgendes fest:

Bereich Umgebungsschutzzone Altstadt

2 In der Umgebungsschutzzone kann gemäss BNO gebaut werden, sofern dadurch das Stadtbild nicht beeinträchtigt wird. Nötigenfalls stellt der Stadtrat ergänzende Bedingungen bezüglich Gebäudestellung, Dachform, Farbgebung usw. auf.

3 Die zonengemässen Gebäude- und Firsthöhen dürfen im Rahmen von Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen nicht überschritten werden.

Das Stadtschulhaus steht unter kommunalem sowie kantonalem Denkmalschutz und ist ebenfalls im ISOS-Inventar (Erhaltungsziel A) erfasst. Ebenfalls im kommunalen sowie kantonalen Inventar erfasst ist das Wegkreuzung Promenade seitlich des Stadtschulhauses (924C). Der Brunnen vor dem Stadtschulhaus (K41) wird im kommunalen Inventar aufgeführt.

Denkmalschutz Stadtschulhaus, Wegkreuz, Brunnen

Es wird zum aktuellen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass zur Beurteilung eines Bauvorhabens am Standort Promenade ein ISOS-Gutachten erforderlich sein wird. Weiter sind aufgrund des Ortsbildes sowie der Nähe zum Stadtschulhaus Abklärungen mit der kantonalen Denkmalpflege zwingend.

Erforderliche Abklärungen Denkmalschutz

Nach Absprache mit der Stadt Bremgarten sollen Abklärungen hinsichtlich Denkmalschutz und Ortsbild sowie ein ISOS-Gutachten nachfolgend an die vorliegende Studie erfolgen und sind somit nicht Bestandteil des Berichtes.

Abklärungen Denkmalschutz ausstehend

Für die vorliegende Studie wird in Absprache mit der Arbeitsgruppe von einem Bau mit 4 – max. 5 Obergeschossen ausgegangen. Um allfällige Einschränkungen resp. Auflagen seitens Denkmalschutz frühzeitig in Kenntnis zu bringen und in weiteren Planungsschritten berücksichtigen zu können wird empfohlen, die obengenannten Abklärungen unmittelbar nach Abschluss der vorliegenden Studie vorzunehmen.

Annahme 4 – max. 5 Obergeschosse

An dieser Stelle wird zudem darauf hingewiesen, dass in der weiteren Planung die Arbeitshilfe Ortsbild und Baukultur des Kantons Aargau⁴ beizuziehen ist.

Arbeitshilfe Ortsbild und Baukultur

⁴ Ortsbild und Baukultur, Arbeitshilfe zur Eingliederung von Neu-, Um- und Anbauten in Ortskernen und Weilern, Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Kanton Aargau, Mai 2023

3. Umsetzungsvarianten

Die vorliegende Studie orientiert sich an der Prognose der Klassenzahlen (Tabelle 1) resp. der Raumdefizite für das Stichjahr 2040. Basierend auf der prognostizierten Anzahl Klassen für die Bezirks- und die Primarschule wurden in Absprache mit der Schule Bremgarten drei Umsetzungsvarianten festgelegt.

Auslegung auf
Stichjahr 2040

Dabei wird davon ausgegangen, dass die für das Jahr 2040 prognostizierten zusätzlichen Klassen der Bezirksschule (+2 gegenüber heute) und der Primarschule (+3 gegenüber heute) am Standort Promenade aufgenommen werden. Damit bleibt die Bezirksschule weiterhin mit sämtlichen Klassen am Standort Promenade verortet. Bei der Primarschule werden die bereits heute im Schulzentrum West geführten 15 Klassen beibehalten.

Aufnahme zusätzli-
che Klassen Bez
und Primar

Gegenüber der eher konservativ ermittelten Klassenprognose wird in vorliegender Studie als Reserve jeweils für die Bezirksschule wie auch für die Primarschule eine zusätzliche Klasse eingeplant. Die in der Prognose angewandte Herleitung mittels Richtklassengrössen (Betrachtung pro Schulstufe) entspricht einer Modellrechnung. In der Realität, bei der effektiven Zuteilung der Anzahl SuS auf Jahrgangsstufen, sind zusätzliche Klassen ein realistisches Szenario.

Reserveklasse für
Bez und Primar

Weiter wird in den vorgeschlagenen Varianten davon ausgegangen, dass die Klassen der Bezirksschule und der Primarschule in einem Baukörper zusammengefasst werden können. Ein solcher Zusammenschluss ist seitens Schule denkbar, jedoch nicht zwingend. Im Falle eines Zusammenschlusses wäre das Zusammenspiel der beiden Schulstufen in der weiteren Planung sorgfältig zu untersuchen. So wären bspw. zwei separate Eingänge in Betracht zu ziehen.

Bez und Primar in
einem Baukörper

Nachfolgend werden die drei Umsetzungsvarianten resp. deren Anzahl Klassen im Erweiterungsbau erläutert.

3 Varianten

Variante «Ersatzneubau Gartenschulhaus»

Diese Variante geht von einem Abbruch des Gartenschulhauses sowie der beiden temporären Pavillons aus. Die prognostizierte Anzahl Klassen am Standort Promenade für das Jahr 2040 inkl. Reserveklasse wird wie folgt aufgeteilt:

Abbruch Garten-
schulhaus, Pavillon

Primarschule	Bezirksschule
Total 11 Klassen am Standort Promenade	Total 20 Klassen am Standort Promenade
— 6 Klassen im Promenadenschulhaus	— 12 Klassen im Stadtschulhaus
— 5 Klassen im Ersatzneubau	— 8 Klassen im Ersatzneubau

Ersatzneubau für 5
Klassen Primar,
8 Klassen Bez

Variante «Ersatzneubau Garten- und Promenadenschulhaus»

Diese Variante geht von einem Abbruch des Gartenschulhauses, der beiden temporären Pavillons sowie des Promenadenschulhauses aus. Die prognostizierte Anzahl Klassen am Standort Promenade für das Jahr 2040 inkl. Reserveklasse wird wie folgt aufgeteilt:

Abbruch Garten-
schulhaus, Pavillon,
SH Promenade

Primarschule	Bezirksschule
Total 11 Klassen am Standort Promenade	Total 20 Klassen am Standort Promenade
	— 12 Klassen im Stadtschulhaus
— 11 Klassen im Ersatzneubau	— 8 Klassen im Ersatzneubau

Ersatzneubau für
11 Klassen Primar,
8 Klassen Bez

Variante «Ersatzneubau Garten- und Promenadenschulhaus inkl. Tagesschule»

Auch diese Variante geht von einem Abbruch des Gartenschulhauses, der beiden temporären Pavillons sowie des Promenadenschulhauses aus. Gleichzeitig wird eine Teilumsetzung des Modells Tagesschule im Stadtschulhaus angestrebt.

Abbruch Garten-
schulhaus, Pavillon,
SH Promenade

Die Tagesschule soll das erste Obergeschoss des Stadtschulhauses belegen und für drei altersdurchmischte Abteilungen zur Verfügung stehen (jeweils 1 Abteilung für 1.+2. Klasse, 3.+4. Klasse, 5.+6. Klasse). In Absprache mit der Schule sind die Abteilungen der Tagesschule zusätzlich zu den prognostizierten Klassen zu planen. Durch diese drei zusätzlichen Primarschulabteilungen resultieren kleinere Abteilungsgrößen. Der Raumbedarf der drei Abteilungen der Tagesschule wird mit der Nutzung des 1. OG im Stadtschulhaus gedeckt. Da das 1. OG des Stadtschulhauses sechs Klassenzimmer umfasst, müssen in der baulichen Erweiterung sechs zusätzliche Bez-Abteilungen untergebracht werden.

Tagesschule im
Stadtschulhaus

Die prognostizierte Anzahl Klassen am Standort Promenade für das Jahr 2040 inkl. Reserveklasse und zusätzliche Klassen aufgrund der Tagesschule wird wie folgt aufgeteilt:

Primarschule	Bezirksschule
Total 14 Klassen am Standort Promenade	Total 20 Klassen am Standort Promenade
— 3 Klassen in der Tagesschule im Stadtschulhaus	— 6 Klassen im Stadtschulhaus
— 11 Klassen im Ersatzneubau	— 14 Klassen im Ersatzneubau

Ersatzneubau für
11 Klassen Primar,
14 Klassen Bez

Umbaumassnahmen des Stadtschulhauses zur Einführung einer Tagesschule werden in der vorliegenden Studie nicht untersucht.

Keine Betrachtung
Stadtschulhaus

3.2 Grundlagen Raumprogramm

Das Raumprogramm für die drei Umsetzungsvarianten auf dem Schulareal Ost wurde anlässlich einer Sitzung im Rahmen der Arbeitsgruppe festgelegt. Dieses orientiert sich einerseits an der gemäss vorherigem Kapitel aufgezählten Anzahl Klassen pro Variante und andererseits an dem im Rahmen der Schulraumplanung (vgl. Bericht Bildungsstandort Bremgarten) festgelegten Richtenraumprogramm (Anhang A2) sowie dem heutigen Schulraumbestand.

Raumprogramm auf Basis Klassenprognose + Richtenraumprogramm

Im Richtenraumprogramm wird die erforderliche Anzahl der Räume pro Kategorie teilweise mit einer gewissen Unschärfe festgehalten, bspw. mit der Regel «1 Raum pro 8 Abteilungen». Bei diesen Räumen wurde durch die Arbeitsgruppe situativ entschieden, ob die Zahl abgerundet (siehe * Anhang A2) und oder aufgerundet werden soll (siehe ** Anhang A2) werden soll. Dabei wurde der Raumbestand des Schulzentrums Ost gesamthaft betrachtet und beurteilt.

Anzahl Räume teilweise auf- oder abgerundet

Bei den standort- und stufenübergreifenden Raumkategorien erfolgte unter Berücksichtigung des Raumbestandes jeweils eine Abwägung dazu, welche der Räumlichkeiten am Standort Promenade resp. im Schulzentrum Ost sinnvoll sind.

Umgang mit standortübergreifenden Räumen

Raumdefizite der Schulhäuser Isenlauf und Josef werden mit Ausnahme der standort- und stufenübergreifenden Raumkategorien nicht berücksichtigt (räumliche Distanz). Dasselbe gilt für den ermittelten Mehrbedarf bei Kindergärten.

Raumdefizite Isenlauf und Josef

Nebennutzflächen (NNF) werden im Raumprogramm nicht aufgeführt. Diese werden mittels Umrechnung der Hauptnutzfläche (HNF) zur Geschossfläche (GF) mit einem Faktor von 0.5 – 0.6 ermittelt resp. eingerechnet. Dabei stellt gemäss Leitfaden KBOB zur Grobbeurteilung von Gebäuden⁵ ein Faktor von 0.5 ein schlechtes, ein Faktor von 0.6 ein gutes Flächenverhältnis dar. Für die Grobkostenermittlung wurde ein mittlerer Wert von 0.55 angenommen.

Ermittlung GF mittels Faktor

In Absprache mit der Arbeitsgruppe wird auf die Erstellung einer Tiefgarage verzichtet. Einerseits aus Kosten- und Nachhaltigkeitsgründen. Andererseits, weil das Angebot mit dem Parkhaus Obertor und dem Neubau des Parkhauses Bärenmatte, ergänzend zu weiteren öffentlichen Parkplätzen in der Nähe, als ausreichend betrachtet wird.

Keine Tiefgarage

Das Raumprogramm der einzelnen Varianten wird direkt bei der jeweiligen Variante im nachfolgenden Kapitel 4 aufgeführt. Eine umfassendere Version inkl. Notizen findet sich im Anhang A3.

Raumprogramm in Kapitel 4, Details im Anhang

⁵ Leitfaden und Anwendungshinweise zum KBOB-Tool Grobbeurteilung von Gebäuden

4. Flächen- und Volumenstudie in Varianten

In den nachfolgenden Kapiteln werden die drei vorgeschlagenen Varianten inkl. Raumprogramm dokumentiert und kurz beschrieben. Zum Schluss des Kapitels werden Vor- und Nachteile der einzelnen Varianten aufgeführt.

Inhalte des Kapitels

Es handelt sich um Flächen- und Volumenstudien, keine konkreten Projektvorschläge. Schematische Pläne zeigen jeweils eine mögliche gebäudeinterne Organisation auf. Diese dient der Plausibilisierung der Umsetzung des Raumprogramms, und stellt keinen Umsetzungsvorschlag dar.

Keine konkrete Projektvorschläge

In allen Varianten werden sämtliche, im Raumprogramm aufgeführten Nutzungen oberirdisch angeordnet. Die Untergeschosse sind nur zur Unterbringung gewisser Nebennutzflächen (bspw. Technikräume, Lager) vorgesehen.

Unterrichtsräume im OG, minimales UG

Eine Anlieferung hätte in allen Varianten über die Gartenstrasse zu erfolgen. Eine Schleppkurvenprüfung der Gartenstrasse resp. eine Beurteilung durch einen Verkehrsspezialisten ist ausstehend und wäre insbesondere bei grösseren Fahrzeugen angezeigt.

Anlieferung über Gartenstrasse

Je nach Variante wäre bei einzelnen der geschützten Bäume eine Ersatzpflanzung notwendig, der Grossteil der geschützten Bäume sollte jedoch erhalten bleiben können. Eine abschliessende Beurteilung ist möglich, nachdem ein konkretes Projekt vorliegt.

Evtl. Ersatz einzelner Bäume

In allen Varianten wird der vorgeschlagene Baukörper direkt auf die Grenze zur Parzelle 2241 gestellt. Dabei ist ein bestehender Schacht zu überbauen. Die Anforderungen hierfür sind im weiteren Projektverlauf abzuklären.

Umgang mit bestehendem Schacht

Pro Variante wurden Grobkosten (+/- 30 %, BKP 1-5, inkl. MwSt.) geschätzt. Die Schätzung wurde mit dem KI-Tool «keeValue» erstellt. Dabei wird bspw. nicht auf ortsspezifische Gegebenheiten wie Art der Abbruchobjekte, mögliche Altlasten, Art des Baugrundes etc. eingegangen. Weiter ist zu beachten, dass folgende Kostenpunkte in der Schätzung nicht enthalten sind (nicht abschliessend):

Grobkosten

- Kosten Sanierungen bestehende Schulbauten
- Kosten Modernisierung / betrieblich notwendige Umbaumassnahmen bestehender Schulbauten
- Kosten Provisorien
- Reserven

Die getroffenen Annahmen und weitere Informationen zur Grobkostenschätzung können den entsprechenden Datenblätter im Anhang A5 entnommen werden.

Sämtliche Pläne der Varianten sind auch im Anhang A4 enthalten.

Pläne im Anhang

4.1 Variante «Ersatzneubau Gartenschulhaus»

In dieser Variante wird das heutige Gartenschulhaus sowie der 2008 erbaute Pavillon durch einen L-förmigen Ersatzneubau mit vier Obergeschossen ersetzt. Gegen Osten wird der Baukörper direkt auf die Grenze der benachbarten Parzelle 2241 gestellt, um einen möglichst grossen Abstand zum Promenadenschulhaus einnehmen zu können. Die Stirnseite des nördlichen Gebäudearms wird gegenüber der Nordfassade des Promenadenschulhauses leicht zurückversetzt. Der Abstand zur Gartenstrasse ist mit 7 m deutlich grösser als baurechtlich erforderlich.

Setzung
Ersatzneubau mit
4 Obergeschossen



Situation

Abbildung 10 Variante Ersatzneubau Gartenschulhaus – Situation

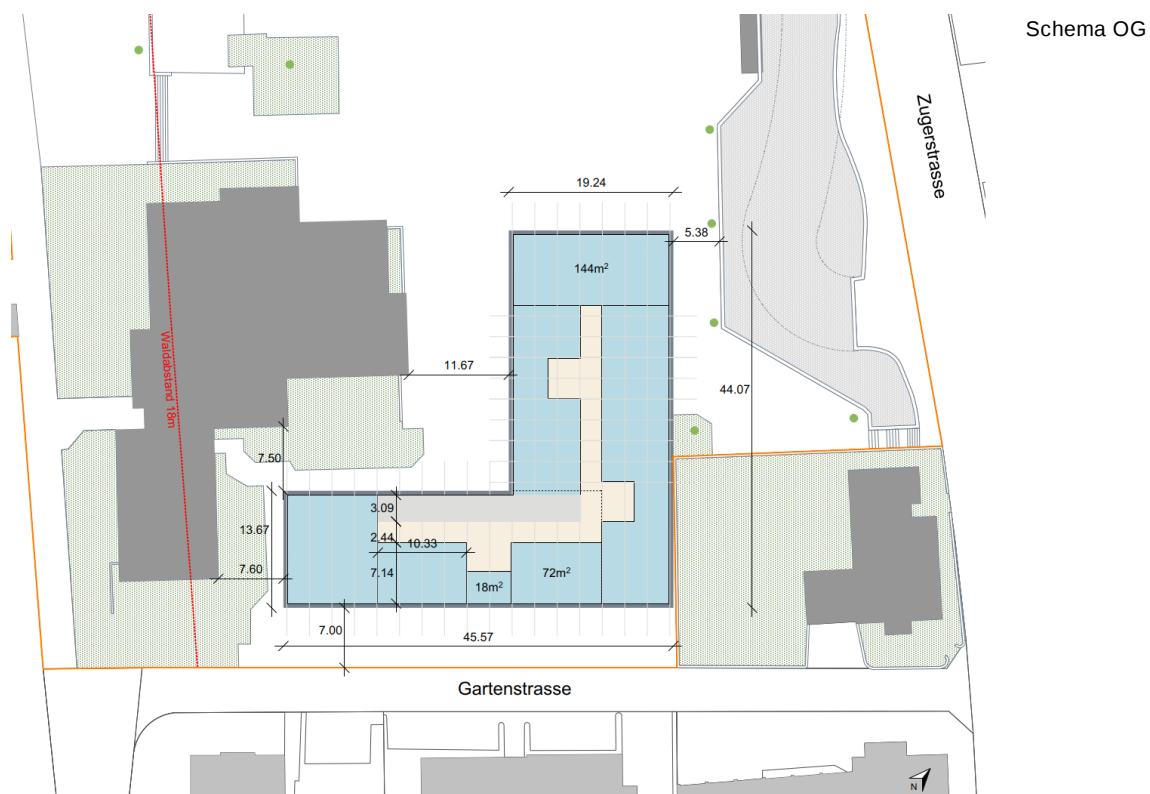


Abbildung 11 Variante Ersatzneubau Gartenschulhaus – Schema Obergeschoss

Schnitt A-A

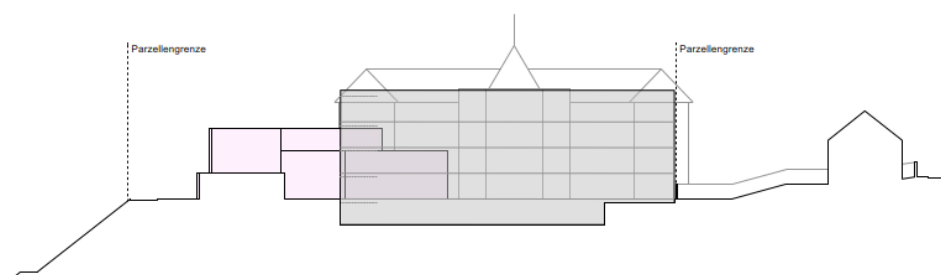


Abbildung 12 Variante Ersatzneubau Gartenschulhaus – Schnitt A-A

Schnitt B-B

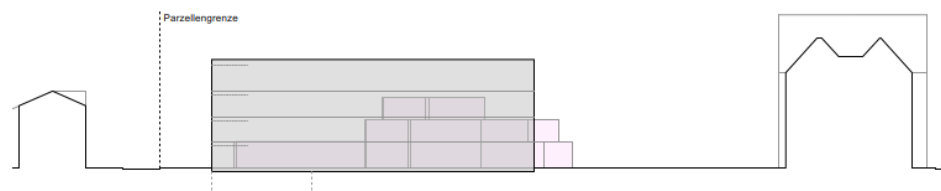


Abbildung 13 Variante Ersatzneubau Gartenschulhaus – Schnitt B-B

Der Variante liegt nachfolgendes **Raumprogramm** zu Grunde. Insgesamt werden im Baukörper gemäss Kapitel 3 fünf Primarschulklassen und acht Bezirksschulklassen untergebracht.

Raumprogramm +
Anzahl Klassen

HNF Primarschule				
Raumkategorie		m²	Anzahl	Tot. m²
A.2	Klassenzimmer	72	5	360
B.1a	Gruppenraum	18	3	54
B.2	Schulraum Förderung (SHP)	36	2	72
C.1	Textiles Werken	72	1	72
C.2	Material- / Lagerraum C.1	36	1	36
D.1	Technisches Werken	72	1	72
D.2	Material- / Lagerraum D.1	36	1	36
E.2	Material- / Vorbereitungsraum	36	1	36
G.1	Bildnerisches Gestalten	108	1	108
P.1	Multifunktionsraum	72	1	72
R.1	Lehrerzimmer / Aufenthaltsraum	60	1	60
R.2	Vorbereitungsraum Lehrpersonen	0	1	0
Zwischentotal				978

Räume Primar-
schule

HNF Bezirksschule				
A.2	Klassenzimmer	72	8	576
B.1a	Gruppenraum	18	4	72
B.2	Schulraum Förderung (SHP)	36	1	36
C.1	Textiles Werken	72	1	72
C.2	Material- Lagerraum C.1	36	1	36
D.1	Technisches Werken	72	1	72
D.2	Material- Lagerraum D.1	36	1	36
E.1	Maschinenraum (Holz)	72	1	72
E.2	Material- / Vorbereitungsraum	36	1	36
F.1	Metallwerkstatt	72	1	72
F.2	Material- / Vorbereitungsraum F.1	36	1	36
G.1	Bildnerisches Gestalten	108	1	108
K.1	Natur und Technik	72	1	72
K.2	Material- / Vorbereitungsraum NT	36	1	36
M123	WAH	180	0	0
P.1	Multifunktionsraum	72	1	72
R.1	Lehrerzimmer / Aufenthaltsraum	42	1	42
R.2	Vorbereitungsraum Lehrpersonen	42	1	42
Zwischentotal				1'488

Räume Bezirks-
schule

HNF standort- und stufenübergreifende Raumkategorien				
P.2	Musikraum	144	1	144
Q	Bibliothek	36	1	36
R.8	Büro Schulleitung	18	1	18
R.10	Büro Schulsekretariat (Stufe)	18	1	18
Zwischentotal				216
Total HNF				2'682
Total GF				ca. 4'470-5'360

Räume standort-/
stufenübergreifend

Total HNF, GF

Die erzielten Flächen werden in nachfolgender Tabelle aufgeführt. Die GF SOLL gemäss Raumprogramm wird deutlich, mit gewisser Reserve erreicht (oberer Bereich der Bandbreite).

Erzielte GF zu GF SOLL

GF pro OG:	1'210 m ²
GF alle OG	4'830 m ²
GF UG:	490 m ²
GF Total:	5'320 m ²
GF Total SOLL:	4'470–5'360 m ²

Tabelle 2 Variante Ersatzneubau Gartenschulhaus - GF

Ausgehend von einem Faktor HNF zu GF von 0.55 und einem unterirdischen Gebäudeanteil von 6 % belaufen sich die grob geschätzten Baukosten (+/- 30%) für diese Variante auf ca. CHF 21 Mio. (BKP 1-5, inkl. MwSt.). Dies entspricht bei einer Geschossfläche von 4'870m² einem Kostenkennwert BKP 2 inkl. MwSt. von 3'835 CHF/m² GF. Weitere Informationen zur Grobkostenschätzung sind dem Anhang A5 zu entnehmen.

Grobkosten

Vorteile / Chancen dieser Variante:

Ein Erhalt des Promenadenschulhauses ist hinsichtlich Nachhaltigkeit als positiv zu bewerten (graue Energie). Der Gebäudezustand wird gemäss einer Beurteilung mit dem Tool STRATUS im Jahr 2022⁶ mit einem Zustands- zu Neuwert von 0.85 als gut eingestuft. Nebst der Sicherstellung des laufenden Unterhalts ist die Instandsetzung einzelner Bauteile zu prüfen.

Erhalt Promenadenschulhaus

Mit einem Projekt von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität besteht das Potenzial, das heutige Gebäudeensemble durch den Ersatz eines Bausteines zu verdichten und gleichzeitig den Charakter der heutigen Bebauung beizubehalten.

Zusammenspiel Gebäudeensemble

Nachteile / Risiken dieser Variante:

Ein Erhalt des Promenadenschulhauses würde bedeuten, dass mit den heutigen Schwachstellen des Gebäudes, z.B. der improvisierten Arbeitsnischen, der fehlenden Barrierefreiheit oder der Hitzeeinwirkung in den oberen Geschossen, ein Umgang gefunden werden muss. Kostenfolgen solcher Massnahmen können zum aktuellen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden. Der Ergänzungsbau könnte hierbei insbesondere hinsichtlich Nutzungsdruck gewisse Entlastung bieten.

Schwachstellen Promenadenschulhaus

Die Flächen- und Volumenstudie zeigt auf, dass die Platzverhältnisse für einen Ersatzneubau des Gartenschulhauses im erforderlichen Ausmass begrenzt sind. Eine qualitätsvolle Umsetzung des erforderlichen Raumprogramms setzt eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Bestand sowie eine sorgfältige architektonische und städtebauliche Projektentwicklung voraus.

Einschränkung Platzverhältnisse

⁶ Objektauswertung Promenadenschulhaus, Comunas GmbH, Druckdatum 24.12.2021

4.2 Variante «Ersatzneubau Garten- und Promenadenschulhaus»

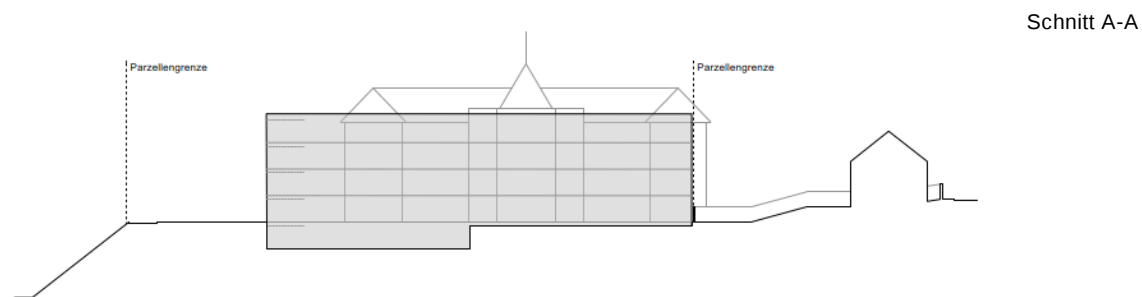
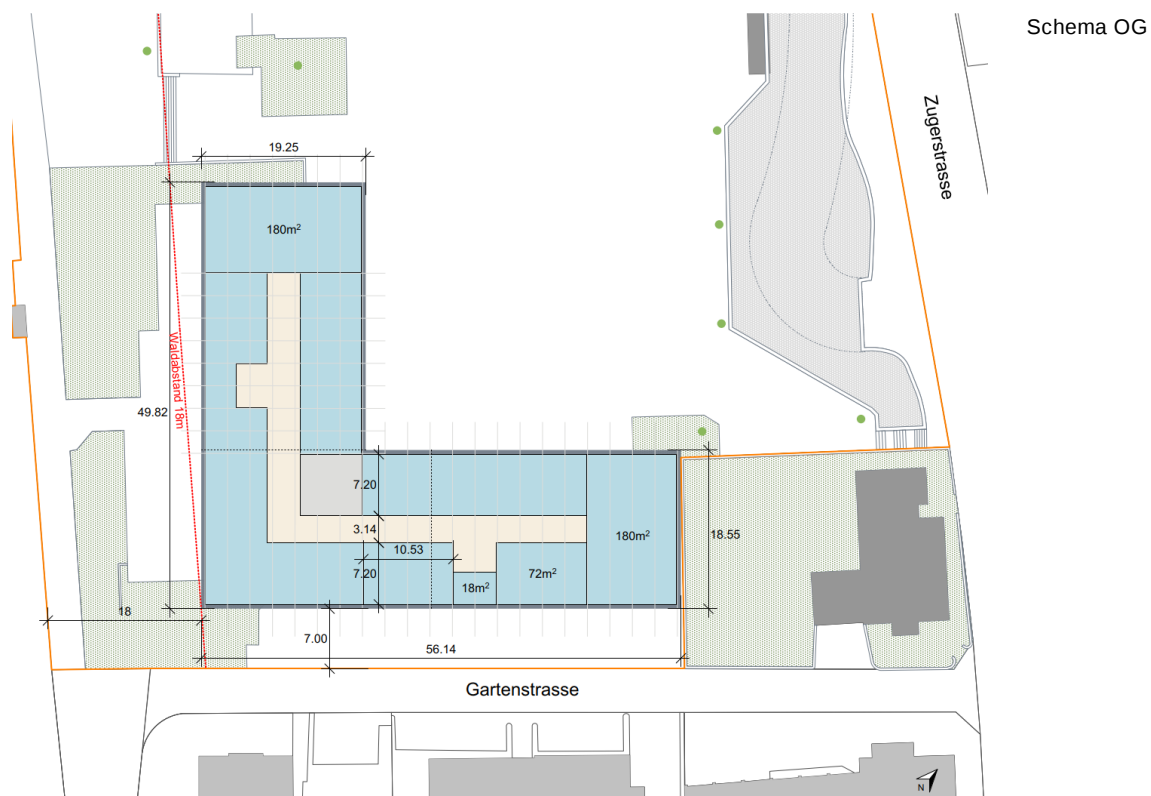
In dieser Variante wird ebenfalls ein L-förmiger Baukörper mit vier Obergeschossen vorgeschlagen. Durch den Abbruch von Pavillon, Promenaden- und Gartenschulhaus kann dieser im Vergleich zur vorhergehenden Variante in der südwestlichen Ecke der Parzelle, entlang der Gartenstrasse und der Waldgrenze ausgerichtet werden. Dadurch wird mit dem neuen Volumen die bereits heute überbaute Fläche zu einem grossen Teil aufgenommen. Zum Stadtschulhaus hin wird die Aussenkante des Ersatzneubaus auf die Höhe der bisherigen Nordfassade des Promenadenschulhauses gesetzt. Gegen Osten reicht der vorgeschlagene Baukörper bis auf die Grenze der Nachbarnparzelle 2241.

Setzung
Ersatzneubau mit
4 Obergeschossen



Situation

Abbildung 14 Variante Ersatzneubau Garten- und Promenadenschulhaus – Situation



Der Variante liegt nachfolgendes **Raumprogramm** zu Grunde. Insgesamt werden im Baukörper gemäss Kapitel 3 elf Primarschulklassen und acht Bezirksschulklassen untergebracht.

Raumprogramm +
Anzahl Klassen

Räume Primar-
schule

HNF Primarschule				
Raumkategorie		m²	Anzahl	Tot. m²
A.2	Klassenzimmer	72	11	792
B.1a	Gruppenraum	18	6	108
B.2	Schulraum Förderung (SHP)	36	2	72
C.1	Textiles Werken	72	2	144
C.2	Material- / Lagerraum C.1	36	2	72
D.1	Technisches Werken	72	2	144
D.2	Material- / Lagerraum D.1	36	2	72
E.2	Material- / Vorbereitungsraum	36	1	36
G.1	Bildnerisches Gestalten	108	1	108
P.1	Multifunktionsraum	72	1	72
R.1	Lehrerzimmer / Aufenthaltsraum	60	1	60
R.2	Vorbereitungsraum Lehrpersonen	60	1	60

Zwischentotal

1'740

Räume Bezirks-
schule

HNF Bezirksschule				
A.2	Klassenzimmer	72	8	576
B.1a	Gruppenraum	18	4	72
B.2	Schulraum Förderung (SHP)	36	1	36
C.1	Textiles Werken	72	1	72
C.2	Material- Lagerraum C.1	36	1	36
D.1	Technisches Werken	72	1	72
D.2	Material- Lagerraum D.1	36	1	36
E.1	Maschinenraum (Holz)	72	1	72
E.2	Material- / Vorbereitungsraum	36	1	36
F.1	Metallwerkstatt	72	1	72
F.2	Material- / Vorbereitungsraum F.1	36	1	36
G.1	Bildnerisches Gestalten	108	1	108
K.1	Natur und Technik	72	1	72
K.2	Material- / Vorbereitungsraum NT	36	1	36
M123	WAH	180	2	360
P.1	Multifunktionsraum	72	1	72
R.1	Lehrerzimmer / Aufenthaltsraum	42	1	42
R.2	Vorbereitungsraum Lehrpersonen	42	1	42

Zwischentotal

1'848

Räume standort-/
stufenübergreifend

HNF standort- und stufenübergreifende Raumkategorien				
P.2	Musikraum	144	2	288
Q	Bibliothek	36	1	36
R.8	Büro Schulleitung	18	1	18
R.10	Büro Schulsekretariat (Stufe)	18	1	18

Zwischentotal

360

Total HNF	3'948
Total GF	ca. 6'580-7'900

Total HNF, GF

Die erzielten Flächen werden in nachfolgender Tabelle aufgeführt. Die GF SOLL gemäss Raumprogramm wird erreicht und liegt ca. in Mitte der Bandbreite.

Erzielte GF zu GF SOLL

GF pro OG:	1'640 m ²
GF alle OG	6'570 m ²
GF UG:	685 m ²
GF Total:	7'260 m ²
GF Total SOLL:	6'580–7'900 m ²

Tabelle 3 Variante Ersatzneubau Garten- und Promenadenschulhaus – GF

Ausgehend von einem Faktor HNF zu GF von 0.55 und einem unterirdischen Gebäudeanteil von 6 % belaufen sich die grob geschätzten Baukosten (+/- 30%) für diese Variante auf ca. CHF 29.5 Mio. (BKP 1-5, inkl. MwSt.). Dies entspricht bei einer Geschossfläche von 7'180m² einem Kostenkennwert BKP 2 inkl. MwSt. von 3'453 CHF/m² GF. Weitere Informationen zur Grobkostenschätzung sind dem Anhang A5 zu entnehmen.

Grobkosten

Vorteile / Chancen dieser Variante:

Durch die vier Obergeschosse wird eine effiziente Grundflächennutzung erzielt. Der Fussabdruck wird gegenüber der bestehenden Punktbauten (Gartenschulhaus, Promenadenschulhaus, Pavillons) nur geringfügig erhöht, bei einer im Vergleich dazu deutlich höheren Flächeneffizienz. Der heute vorhandene Freiraum bleibt in seiner Grundfläche grösstenteils erhalten.

Ökonomischer Umgang mit Bauland, Erhaltung Freiraum

Garten- und Promenadenschulhaus können durch flexibel nutzbare und energieeffiziente Schulräume ersetzt werden, die auf die heutigen Bedürfnisse der Schule ausgerichtet sind.

Qualität/ Flexibilität Rauminfrastruktur

Nachteile / Risiken dieser Variante:

Der Abbruch resp. Ersatz von Garten- und Promenadenschulhaus ist mit einem grossen Verbrauch von grauer Energie verbunden.

Schlechte Bilanz graue Energie

Aufgrund des grossen Neubauvolumens sind entsprechend hohe Investitionen in Kauf zu nehmen.

Hohe Investitionen

4.3 Variante «Ersatzneubau Garten- und Promenadenschulhaus inkl. Tagesschule»

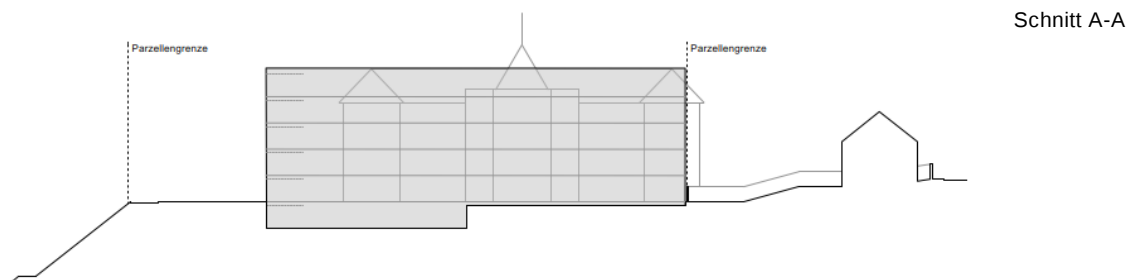
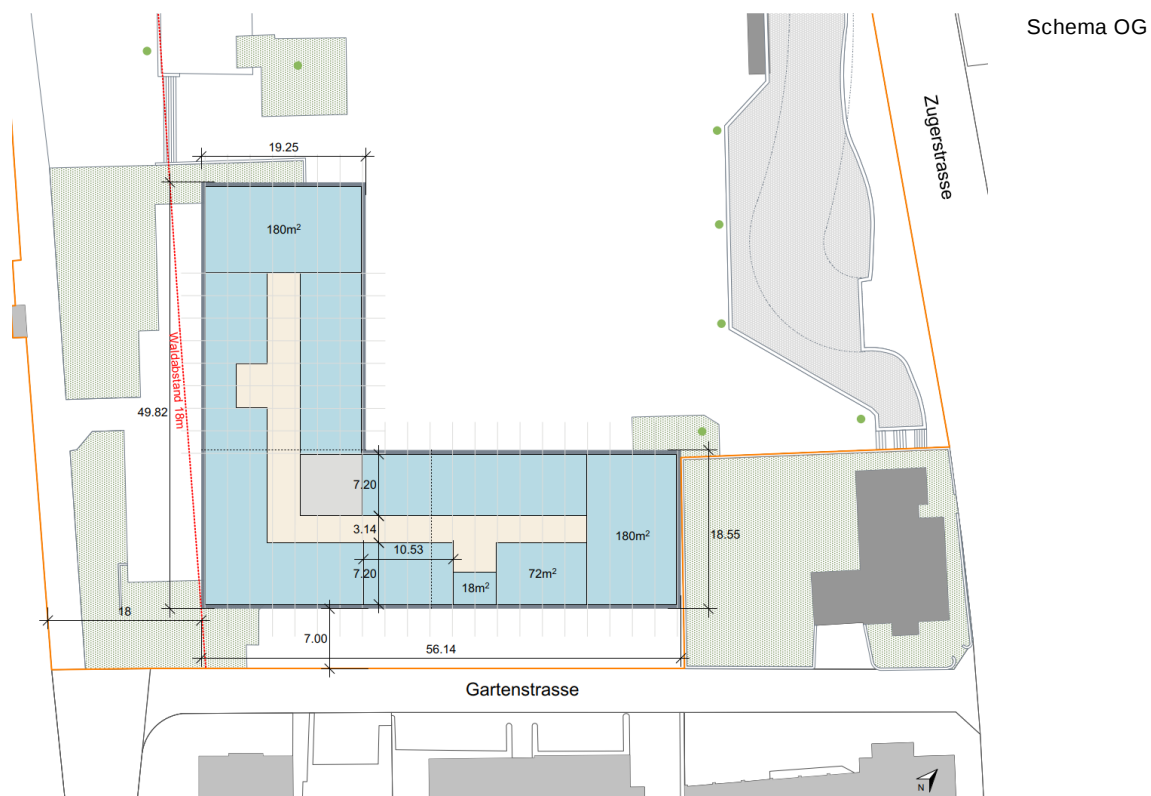
Der Fussabdruck wie auch die Setzung des Baukörpers in dieser Variante ist analog zur vorhergehenden Variante. Der Gebäudearm entlang der Gartenstrasse verfügt jedoch über fünf Obergeschosse. Dadurch wird eine noch höhere Nutzungsdichte erzielt.

Ersatzneubau mit 4–5 Obergeschossen

Situation



Abbildung 18 Variante Ersatzneubau inkl. Tagesschule – Situation



Der Variante liegt nachfolgendes **Raumprogramm** zu Grunde. Insgesamt werden im Baukörper gemäss Kapitel 3 elf Primarschulklassen und vierzehn Bezirksschulklassen untergebracht.

Raumprogramm +
Anzahl Klassen

HNF Primarschule				
Raumkategorie		m²	Anzahl	Tot. m²
A.2	Klassenzimmer	72	11	792
B.1a	Gruppenraum	18	6	108
B.2	Schulraum Förderung (SHP)	36	2	72
C.1	Textiles Werken	72	2	144
C.2	Material- / Lagerraum C.1	36	2	72
D.1	Technisches Werken	72	2	144
D.2	Material- / Lagerraum D.1	36	2	72
E.2	Material- / Vorbereitungsraum	36	1	36
G.1	Bildnerisches Gestalten	108	1	108
P.1	Multifunktionsraum	72	1	72
R.1	Lehrerzimmer / Aufenthaltsraum	60	1	60
R.2	Vorbereitungsraum Lehrpersonen	60	1	60
Zwischentotal				1'740

Räume Primar-
schule

HNF Bezirksschule				
A.2	Klassenzimmer	72	14	1'008
B.1a	Gruppenraum	18	7	126
B.2	Schulraum Förderung (SHP)	36	1	36
C.1	Textiles Werken	72	1	72
C.2	Material- Lagerraum C.1	36	1	36
D.1	Technisches Werken	72	1	72
D.2	Material- Lagerraum D.1	36	1	36
E.1	Maschinenraum (Holz)	72	1	72
E.2	Material- / Vorbereitungsraum	36	1	36
F.1	Metallwerkstatt	72	1	72
F.2	Material- / Vorbereitungsraum F.1	36	1	36
G.1	Bildnerisches Gestalten	108	1	108
K.1	Natur und Technik	72	1	72
K.2	Material- / Vorbereitungsraum NT	36	1	36
M123	WAH	180	2	360
P.1	Multifunktionsraum	72	1	72
R.1	Lehrerzimmer / Aufenthaltsraum	42	1	42
R.2	Vorbereitungsraum Lehrpersonen	42	1	42
Zwischentotal				2'334

Räume Bezirks-
schule

HNF standort- und stufenübergreifende Raumkategorien				
P.2	Musikraum	144	2	288
Q	Bibliothek	36	1	36
R.8	Büro Schulleitung	18	1	18
R.10	Büro Schulsekretariat (Stufe)	18	1	18
Zwischentotal				360
Total HNF				4'434
Total GF				ca. 7'380-8'860

Räume standort-/
stufenübergreifend

Total HNF, GF

Die erzielten Flächen werden in nachfolgender Tabelle aufgeführt. Die GF SOLL gemäss Raumprogramm wird erreicht und liegt ca. in Mitte der Bandbreite.

Erzielte GF zu GF SOLL

GF pro OG:	1'900 m ²
GF alle OG	7'610 m ²
GF UG:	685 m ²
GF Total:	8'300 m ²
GF Total SOLL:	7'380–8'860 m ²

Tabelle 4 Variante Ersatzneubau Garten- und Promenadenschulhaus inkl. Tagesschule - GF

Ausgehend von einem Faktor HNF zu GF von 0.55 und einem unterirdischen Gebäudeanteil von 6 % belaufen sich die grob geschätzten Baukosten (+/- 30%) für diese Variante auf ca. CHF 33.5 Mio. (BKP 1-5, inkl. MwSt.). Dies entspricht bei einer Geschossfläche von 8'050m² einem Kostenkennwert BKP 2 inkl. MwSt. von 3'511 CHF/m² GF. Weitere Informationen zur Grobkostenschätzung sind dem Anhang A5 zu entnehmen.

Grobkosten

Vorteile / Chancen dieser Variante:

Durch die vier bis stellenweise fünf Obergeschosse wird gegenüber der vorhergehenden Variante eine noch effizientere Grundflächennutzung erzielt, der heutige Freiraum wird in seiner Grundfläche annähernd beibehalten.

Ökonomischer Umgang mit Bauland, Erhaltung Freiraum

Garten- und Promenadenschulhaus können, wie in der vorhergehenden Variante, durch flexibel nutzbare und energieeffiziente Schulräume ersetzt werden, die auf die heutigen Bedürfnisse der Schule ausgerichtet sind.

Qualität/ Flexibilität Rauminfrastruktur

Es ist ein Tagesschulangebot vorhanden, dies kann sich im Sinne eines Standortfaktors positiv auf die Attraktivität der Gemeinde auswirken.

Standortfaktor Tagesschule

Nachteile / Risiken dieser Variante:

Durch einen Ersatzneubau von Garten- und Promenadenschulhaus wird viel graue Energie konsumiert.

Schlechte Bilanz graue Energie

Die Variante ist aufgrund des grossen Neubauvolumens mit entsprechend hohen Investitionen verbunden.

Hohe Investitionen

Insbesondere bei kleineren Kindern werden 5 Obergeschosse als kritisch erachtet. Entsprechend wäre zu prüfen, welche Räumlichkeiten aus betrieblicher Sicht sinnvollerweise im obersten Geschoss anzuordnen sind.

5 Obergeschosse kritisch für kleinere Kinder

5. Fazit / Nächste Schritte

Mit den vorgeschlagenen Varianten für eine bauliche Erweiterung am Standort Promenade kann ein Grossteil der bis ins Jahr 2040 prognostizierten Raumdefizite behoben werden. Aufgrund dieser Erkenntnis kann davon ausgegangen werden, dass im aktuellen Bauzonenplan, wie auch im Entwurf der Revision, ausreichend Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen für die Bildung ausgeschieden sind, um die Defizite des Schulraumes für die nächsten 15 Jahre beheben zu können.

Ausreichend Zone OeBA für Schulraum

In allen vorgeschlagenen Varianten lässt sich das Raumprogramm, unter Berücksichtigung der zuvor genannten baurechtlichen Rahmenbedingungen resp. Planungsannahmen, vollständig abbilden:

Raumprogramm vollständig abbildbar

— Ersatzneubau Gartenschulhaus

— Ersatzneubau Garten- und Promenadenschulhaus

— Ersatzneubau Garten- und Promenadenschulhaus inkl. Tagesschule

Die Varianten «Ersatzneubau Gartenschulhaus und Promenadenschulhaus» sowie «Ersatzneubau Gartenschulhaus und Promenadenschulhaus inkl. Tagesschule» punkten hinsichtlich Erhalt Freiraum und haushälterischem Umgang mit dem Boden.

Kriterium Freiraum und Bodennutzung

Weiter besteht bei diesen Varianten die Chance, Promenaden- und Gartenschulhaus durch bedarfsgerechte Schulräume mit potenziell hoher Nutzungsflexibilität und Energieeffizienz zu ersetzen.

Kriterium Erfüllung Raumprogramm, Nutzungsflexibilität

Bei der Variante «Ersatzneubau Gartenschulhaus» fällt der Erhalt des Promenadenschulhauses hinsichtlich Nachhaltigkeit (graue Energie) positiv ins Gewicht. Zudem kann der Charakter der heutigen Bebauung bestehend aus drei eigenständigen Baukörpern beibehalten werden. Möglicherweise ist diese Variante auch aus politischer Sicht einfacher zu vermitteln, da nur ein Minimum der bestehenden Bausubstanz ersetzt wird.

Kriterium Erhalt Bestand / graue Energie

Sanierungskosten des Promenadenschulhauses liegen zum aktuellen Zeitpunkt nicht detailliert vor. Zusätzlich zu den bereits bekannten Sanierungskosten gemäss Stratus ist mit Kosten für eine grosszyklische Instandsetzung und betrieblich notwendige Baumassnahmen zu rechnen. Es ist trotzdem davon auszugehen, dass ein Rückbau resp. Ersatzneubau von Garten- und Promenadenschulhaus mit höheren Investitionen verbunden ist als ein reiner Ersatzneubau des Gartenschulhauses inkl. Sanierung des Promenadenschulhauses. Die Differenz dürfte jedoch deutlich geringer ausfallen, als die aktuell ermittelten Erstellungskosten vermuten lassen.

Kriterium Investitionshöhe

Weiter wird darauf hingewiesen, dass bei den vorgeschlagenen baulichen Massnahmen die betroffenen Bestandesbauten während der Bauzeit nicht nutzbar sind. Entsprechende Provisorien sind frühzeitig zu planen und mit Kosten verbunden. Der finanzielle und betriebliche Aufwand für provisorischen Schulraum wird bei den Varianten 2 und 3 höher ausfallen als bei der Variante 1.

Provisorien während Bauzeit

Hinsichtlich des Denkmalschutzes lassen sich die Varianten zum aktuellen Zeitpunkt aufgrund noch ausstehender Abklärungen nicht beurteilen. Wir empfehlen, eine Schutzabklärung von einem qualifizierten Gutachter erstellen zu lassen, bevor umfassende weitere Planungsschritte eingeleitet werden.

Kriterium Denkmalschutz ungeklärt

Eine seitens Schule erwähnte, jedoch in vorliegender Studie nicht überprüfte weitere Variante wäre, die Nutzung des gesamten Stadtschulhaus durch die Primarschule. Sämtliche Klassen der Bezirksschule würden neu im Ersatzneubau untergebracht, das Raumprogramm wäre entsprechend festzulegen. Allfällige Vor- und Nachteile dieser Option sind in der weiteren Projektbearbeitung abzuwägen. Diese Idee liesse sich in allen Varianten umsetzen.

Weitere Variante Nutzung Stadtschulhaus durch Primar

Ein abschliessender Entscheid für eine Bestvariante kann zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht getroffen werden. Der Entscheid ist massgeblich von den erforderlichen Investitionen im bestehenden Promenadenschulhaus abhängig. Im nächsten Schritt gilt es folgende Fragen zu klären:

Nächste Schritte / zu klärende Fragen

- Entscheid, ob Umstellung auf Tagesschule (inkl. Festlegung Umfang)
- Abklärungen hinsichtlich des Denkmalschutzes für den Standort Promenade
- Klärung Kosten für grosszyklische Sanierung und Modernisierung des Promenadenschulhauses (inkl. Berücksichtigung betrieblicher Anforderungen)

Sobald über diese Punkte Klarheit besteht, sind die Varianten sowie das weitere Vorgehen erneut zu beurteilen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Raumprogramm wie auch das Betriebskonzept vor einer Konkretisierung einer Variante zusammen mit Vertretungen der Schule zu vertiefen und präzisieren ist. Allenfalls ist in gewissen Fragestellungen eine Partizipation von Lehrpersonen und evtl. Schülerinnen- und Schüler in Betracht zu ziehen.

Vertiefung Raumprogramm / Betriebskonzept

A1 Betrachtung Standorte für Erweiterung Schule Bremgarten

A2 RICHTRAUMPROGRAMM

A3 Raumprogramm detailliert

Raumprogramm Variante «Ersatzneubau Gartenschulhaus»

Primarschule (HNF):				
Raumkategorie	m2	GS	Anz.	Bemerkungen
A.2 Klassenzimmer (Regel: 1 pro Abt.)	72	EG-OG	5	Direkter Bezug zu Gruppenraum. Optional als Lernlandschaft realisierbar. Unterrichtsraum zwingend von Gang her einsehbar
B.1a Gruppenraum (Regel: 1 pro 2 Abt.)	18	EG-OG	3	Gruppenräume nach Möglichkeit flexibel zusammenlegbar.
B.2 Schulraum Förderung (SHP) (Regel: 1 pro 4 Abt.)	36	EG-OG	2**	
C.1 Textiles Werken (Regel: 1 pro 8 Abt.)	72	EG-OG	1*	Räume textiles Werken + technisches Werken liegen nahe beieinander. Entscheidung total 3 im Schulzentrum Ost.
C.2 Material- / Lagerraum zu C.1 (Regel: 1 pro C.1)	36	EG-OG	1*	
D.1 Technisches Werken (Regel: 1 pro 8 Abt.)	72	EG-OG	1**	Räume textiles Werken + technisches Werken liegen nahe beieinander. Entscheidung total 3 im Schulzentrum Ost.
D.2 Material- und Lagerraum zu D.1 (Regel: 1 pro D.1)	36	EG-OG	1*	
E.2 Material- / Vorbereitungsraum (Regel: 1 pro 12 Abt.)	36	EG-OG	1**	
G.1 Bildnerisches Gestalten (Regel: 1 pro 8 Abt.)	108	EG-OG	1*	
P.1 Multifunktionsraum (Regel: 1 pro 8 Abt.)	72	EG-OG	1*	
R.1 Lehrerzimmer / Aufenthaltsraum (Regel: pro Abt. 6 m2)	60	EG(OG)	1	Bereich mit Kochnische notwendig. Zusammen mit Bez ein grosser Raum. Idealerweise im Parterre.
R.2 Vorbereitungsraum Lehrpers. (Regel: pro Abt. 6 m2)	0	EG-OG	1	Aktuelles Lehrerzimmer im Schulhaus Promenade umnutzen.

Standort- und Stufenübergreifende Raumkategorien (HNF):				
Raumkategorie	m2	GS	Anz.	Bemerkungen
P.2: Musikraum (Regel: 1 pro 12 Abt. exkl. Kiga)	144	EG-OG	1*	
Q: Bibliothek (Regel: 1 pro Schulzentrum)	36	EG-OG	1	
R.8: Büro Schulleitung Standort (Regel: total 4, jeweils 1 für Zykl.1, Zykl. 2, Sereal, Bez)	18	EG-OG	1	Neben R.10, nach Möglichkeit nahe beim Lehrerzimmer
R.10: Büro Schulsekretariat (Regel: total 4, jeweils 1 für Zykl.1, Zykl. 2, Sereal, Bez)	18	EG-OG	1	Neben R.8, zentrale Lage, gut auffindbar

Bezirksschule (HNF):				
Raumkategorie	m2	GS	Anz.	Bemerkungen
A.2 Klassenzimmer (Regel: 1 pro Abt.)	72	EG-OG	8	Direkter Bezug zu Gruppenraum. Optional als Lernlandschaft realisierbar. Unterrichtsraum zwingend von Gang her einsehbar
B.1a Gruppenraum (Regel: 1 pro 2 Abt.)	18	EG-OG	4	Gruppenräume nach Möglichkeit flexibel zusammenlegbar.
B.2 Schulraum Förderung (SHP) (Regel: 2 für Bez, 2 für Sereal)	36	EG-OG	1*	
C.1 Textiles Werken (Regel: 1 pro 8 Abt.)	72	EG-OG	1*	Räume textiles Werken + technisches Werken liegen nahe beieinander. Mitnutzung Räume im SH Promenade und Isenlauf. Entscheid total 3 im Schulzentrum Ost.
C.2 Material- / Lagerraum zu C.1 (Regel: 1 pro C.1)	36	EG-OG	1*	
D.1 Technisches Werken (Regel: 1 pro 8 Abt.)	72	EG-OG	1*	Räume textiles Werken + technisches Werken liegen nahe beieinander. Mitnutzung Räume im SH Promenade und Isenlauf. Entscheid total 3 im Schulzentrum Ost.
D.2 Material- / Lagerraum zu D.1 (Regel: 1 pro D.1)	36	EG-OG	1*	
E.1 Maschinenraum (Holz) (Regel: 1 pro 10 Abt.)	72	EG-OG	1*	
E.2 Material- / Vorbereitungsraum (Regel: 1 pro E.1)	36	EG-OG	1*	
F.1 Metallwerkstatt (Regel: 1 pro 15 Abt.)	72	EG-OG	1*	
F.2 Material- / Vorbereitungsraum zu F.1 (Regel: 1 pro F.1)	36	EG-OG	1*	
G.1 Bildnerisches Gestalten (Regel: 1 pro 8 Abt.)	108	EG-OG	1*	
K.1 Natur und Technik (Regel: 1 pro 8 Abt.)	72	EG-OG	1**	
K.2 Material- / Vorber.raum NT (Regel: 1 pro K.1)	36	EG-OG	1**	
M 1, 2, 3 (Regel: 1 pro 8 Abt.)	180	EG-OG	0*	
P.1 Multifunktionsraum (Regel: 1 pro 8 Abt.)	72	EG-OG	1*	
R.1 Lehrerzimmer/ Aufenthaltsraum (Regel: pro Abt. 6 m2)	42	EG (OG)	1	Bereich mit Kochnische notwendig. Zusammen mit Primar ein grosser Raum. Idealerweise im Parterre.
R.2 Vorbereitungsraum Lehrpers. (Regel: pro Abt. 6 m2)	42	EG-OG	1	
Zwischentotal	<u>1'488</u>			

Total	m2			
Total HNF	2'682			

Raumprogramm Variante «Ersatzneubau Garten- und Promenadenschulhaus»

Primarschule (HNF):				
Raumkategorie	m2	GS	Anz.	Bemerkungen
A.2 Klassenzimmer (Regel: 1 pro Abt.)	72	EG-OG	11	Direkter Bezug zu Gruppenraum. Optional als Lernlandschaft realisierbar. Unterrichtsraum zwingend von Gang her einsehbar
B.1a Gruppenraum (Regel: 1 pro 2 Abt.)	18	EG-OG	6	Gruppenräume nach Möglichkeit flexibel zusammenlegbar.
B.2 Schulraum Förderung (SHP) (Regel: 1 pro 4 Abt.)	36	EG-OG	2*	
C.1 Textiles Werken (Regel: 1 pro 8 Abt.)	72	EG-OG	2**	Räume textiles Werken + technisches Werken liegen nahe beieinander ("Atelier-Gedanke"). 1 Raum von Bez mitgenutzt. Entscheid total 3 im Schulzentrum Ost.
C.2 Material- und Lagerraum zu C.1 (Regel: 1 pro C.1)	36	EG-OG	2**	
D.1 Technisches Werken (Regel: 1 pro 8 Abt.)	72	EG-OG	2**	Räume textiles Werken + technisches Werken liegen nahe beieinander. Entscheid total 3 im Schulzentrum Ost.
D.2 Material- und Lagerraum zu D.1 (Regel: 1 pro D.1)	36	EG-OG	2**	
E.2 Material- / Vorbereitungsraum (Regel: 1 pro 12 Abt.)	36	EG-OG	1**	Evtl. zusammen mit Bez
G.1 Bildnerisches Gestalten (Regel: 1 pro 8 Abt.)	108	EG-OG	1*	
P.1 Multifunktionsraum (Regel: 1 pro 8 Abt.)	72	EG-OG	1*	
R.1 Lehrerzimmer / Aufenthaltsraum (Regel: pro Abt. 6 m2)	60	EG (OG)	1	Bereich mit Kochnische notwendig. Zusammen mit Bez ein grosser Raum. Idealerweise im Parterre.
R.2 Vorbereitungsraum Lehrpers. (Regel: pro Abt. 6 m2)	60	EG-OG	1	Zusammen mit Bez 1 grosser Raum.
Zwischentotal	<u>1'740</u>			

Standort- und Stufenübergreifend (HNF):				
Raumkategorie	m2	GS	Anz.	Bemerkungen
P.2: Musikraum (Regel: 1 pro 12 Abt. exkl. Kiga)	144	EG-OG	2**	
Q: Bibliothek (Regel: 1 pro Schulzentrum)	36	EG-OG	1	
R.8: Büro Schulleitung Standort (Regel: total 4, jeweils 1 für Zykl.1, Zykl. 2, Sereal, Bez)	18	EG-OG	1	Neben R.10, nach Möglichkeit nahe beim Lehrerzimmer
R.10: Büro Schulsekretariat (Regel: total 4, jeweils 1 für Zykl.1, Zykl. 2, Sereal, Bez)	18	EG-OG	1	Neben R.8, zentrale Lage, gut auffindbar
Zwischentotal	<u>360</u>			

Bezirksschule (HNF):				
Raumkategorie	m2	GS	Anz.	Bemerkungen
A.2 Klassenzimmer (Regel: 1 pro Abt.)	72	EG-OG	8	Direkter Bezug zu Gruppenraum. Optional als Lernlandschaft realisierbar. Unterrichtsraum zwingend von Gang her einsehbar
B.1a Gruppenraum (Regel: 1 pro 2 Abt.)	18	EG-OG	4	Gruppenräume nach Möglichkeit flexibel zusammenlegbar.
B.2 Schulraum Förderung (SHP) (Regel: 2 für Bez, 2 für Sereal)	36	EG-OG	1*	
C.1 Textiles Werken (Regel: 1 pro 8 Abt.)	72	EG-OG	1*	Räume textiles Werken + technisches Werken liegen nahe beieinander. Mitnutzung Räume im SH Promenade und Isenlauf. Entscheid total 3 im Schulzentrum Ost.
C.2 Material- / Lagerraum zu C.1 (Regel: 1 pro C.1)	36	EG-OG	1*	
D.1 Technisches Werken (Regel: 1 pro 8 Abt.)	72	EG-OG	1*	Räume textiles Werken + technisches Werken liegen nahe beieinander. Mitnutzung Räume im SH Promenade und Isenlauf. Entscheid total 3 im Schulzentrum Ost.
D.2 Material- / Lagerraum zu D.1 (Regel: 1 pro D.1)	36	EG-OG	1*	
E.1 Maschinenraum (Holz) (Regel: 1 pro 10 Abt.)	72	EG-OG	1*	
E.2 Material- / Vorbereitungsraum (Regel: 1 pro E.1)	36	EG-OG	1*	
F.1 Metallwerkstatt (Regel: 1 pro 15 Abt.)	72	EG-OG	1*	
F.2 Material- / Vorbereitungsraum zu F.1 (Regel: 1 pro F.1)	36	EG-OG	1*	
G.1 Bildnerisches Gestalten (Regel: 1 pro 8 Abt.)	108	EG-OG	1*	
K.1 Natur und Technik (Regel: 1 pro 8 Abt.)	72	EG-OG	1**	
K.2 Material- / Vorber.raum NT (Regel: 1 pro K.1)	36	EG-OG	1**	
M 1, 2, 3 (Regel: 1 pro 8 Abt.)	180	EG-OG	2*	Unterrichtszimmer und Schulküche nebeneinander (Verbindungstür). Aussenraum von Schulküche aus zugänglich. Aussenzugang für Anlieferung erforderlich.
P.1 Multifunktionsraum (Regel: 1 pro 8 Abt)	72	EG-OG	1*	
R.1 Lehrerzimmer/ Aufenthaltsraum (Regel: pro Abt. 6 m2)	42	EG (OG)	1	Bereich mit Kochnische notwendig. Zusammen mit Primar ein grosser Raum. Idealerweise im Parterre.
R.2 Vorbereitungsraum Lehrpers. (Regel: pro Abt. 6 m2)	42	EG-OG	1	
Zwischentotal	<u>1'848</u>			

Total	m2			
Total HNF	3'948			

Raumprogramm Variante «Ersatzneubau Garten- und Promenadenschulhaus inkl. Tagesschule»

Primarschule (HNF):				
Raumkategorie	m2	GS	Anz.	Bemerkungen
A.2 Klassenzimmer (Regel: 1 pro Abt.)	72	EG-OG	11	Direkter Bezug zu Gruppenraum. Optional als Lernlandschaft realisierbar. Unterrichtsraum zwingend von Gang her einsehbar
B.1a Gruppenraum (Regel: 1 pro 2 Abt.)	18	EG-OG	6	Gruppenräume nach Möglichkeit flexibel zusammenlegbar.
B.2 Schulraum Förderung (SHP) (Regel: 1 pro 4 Abt.)	36	EG-OG	2*	
C.1 Textiles Werken (Regel: 1 pro 8 Abt.)	72	EG-OG	2**	Räume textiles Werken + technisches Werken liegen nahe beieinander ("Atelier-Gedanke"). 1 Raum von Bez mitgenutzt. Entscheid total 3 im Schulzentrum Ost.
C.2 Material- und Lagerraum zu C.1 (Regel: 1 pro C.1)	36	EG-OG	2**	
D.1 Technisches Werken (Regel: 1 pro 8 Abt.)	72	EG-OG	2**	Räume textiles Werken + technisches Werken liegen nahe beieinander. Entscheid total 3 im Schulzentrum Ost.
D.2 Material- und Lagerraum zu D.1 (Regel: 1 pro D.1)	36	EG-OG	2**	
E.2 Material- / Vorbereitungsraum (Regel: 1 pro 12 Abt.)	36	EG-OG	1**	Evtl. zusammen mit Bez
G.1 Bildnerisches Gestalten (Regel: 1 pro 8 Abt.)	108	EG-OG	1*	
P.1 Multifunktionsraum (Regel: 1 pro 8 Abt.)	72	EG-OG	1*	
R.1 Lehrerzimmer / Aufenthaltsraum (Regel: pro Abt. 6 m2)	60	EG (OG)	1	Bereich mit Kochnische notwendig. Zusammen mit Bez ein grosser Raum. Idealerweise im Parterre.
R.2 Vorbereitungsraum Lehrpers. (Regel: pro Abt. 6 m2)	60	EG-OG	1	Zusammen mit Bez 1 grosser Raum.
Zwischentotal	<u>1'740</u>			

Standort- und Stufenübergreifend (HNF):				
Raumkategorie	m2	GS	Anz.	Bemerkungen
P.2: Musikraum (Regel: 1 pro 12 Abt. exkl. Kiga)	144	EG-OG	2**	
Q: Bibliothek (Regel: 1 pro Schulzentrum)	36	EG-OG	1	
R.8: Büro Schulleitung Standort (Regel: total 4, jeweils 1 für Zykl.1, Zykl. 2, Sereal, Bez)	18	EG-OG	1	Neben R.10, nach Möglichkeit nahe beim Lehrerzimmer
R.10: Büro Schulsekretariat (Regel: total 4, jeweils 1 für Zykl.1, Zykl. 2, Sereal, Bez)	18	EG-OG	1	Neben R.8, zentrale Lage, gut auffindbar
Zwischentotal	<u>360</u>			

Bezirksschule (HNF):				
Raumkategorie	m2	GS	Anz.	Bemerkungen
A.2 Klassenzimmer (Regel: 1 pro Abt.)	72	EG-OG	14	Direkter Bezug zu Gruppenraum. Optional als Lernlandschaft realisierbar. Unterrichtsraum zwingend von Gang her einsehbar
B.1a Gruppenraum (Regel: 1 pro 2 Abt.)	18	EG-OG	7	Gruppenräume nach Möglichkeit flexibel zusammenlegbar.
B.2 Schulraum Förderung (SHP) (Regel: 2 für Bez, 2 für Sereal)	36	EG-OG	1*	
C.1 Textiles Werken (Regel: 1 pro 8 Abt.)	72	EG-OG	1*	Räume textiles Werken + technisches Werken liegen nahe beieinander. Mitnutzung Räume im SH Promenade und Isenlauf. Entscheid total 3 im Schulzentrum Ost.
C.2 Material- / Lagerraum zu C.1 (Regel: 1 pro C.1)	36	EG-OG	1*	
D.1 Technisches Werken (Regel: 1 pro 8 Abt.)	72	EG-OG	1*	Räume textiles Werken + technisches Werken liegen nahe beieinander. Mitnutzung Räume im SH Promenade und Isenlauf. Entscheid total 3 im Schulzentrum Ost.
D.2 Material- / Lagerraum zu D.1 (Regel: 1 pro D.1)	36	EG-OG	1*	
E.1 Maschinenraum (Holz) (Regel: 1 pro 10 Abt.)	72	EG-OG	1*	
E.2 Material- / Vorbereitungsraum (Regel: 1 pro E.1)	36	EG-OG	1*	
F.1 Metallwerkstatt (Regel: 1 pro 15 Abt.)	72	EG-OG	1*	
F.2 Material- / Vorbereitungsraum zu F.1 (Regel: 1 pro F.1)	36	EG-OG	1*	
G.1 Bildnerisches Gestalten (Regel: 1 pro 8 Abt.)	108	EG-OG	1*	Allenfalls zusätzlicher Raum. Im weiteren Projektverlauf zu klären.
K.1 Natur und Technik (Regel: 1 pro 8 Abt.)	72	EG-OG	1**	Allenfalls zusätzlicher Raum. Im weiteren Projektverlauf zu klären.
K.2 Material- / Vorber.raum NT (Regel: 1 pro K.1)	36	EG-OG	1**	
M 1, 2, 3 (Regel: 1 pro 8 Abt.)	180	EG-OG	2*	Unterrichtszimmer und Schulküche nebeneinander (Verbindungstür). Aussenraum von Schulküche aus zugänglich. Aussenzugang für Anlieferung erforderlich.
P.1 Multifunktionsraum (Regel: 1 pro 8 Abt)	72	EG-OG	1*	
R.1 Lehrerzimmer/ Aufenthaltsraum (Regel: pro Abt. 6 m2)	42	EG (OG)	1	Bereich mit Kochnische notwendig. Zusammen mit Primar ein grosser Raum. Idealerweise im Parterre.
R.2 Vorbereitungsraum Lehrpers. (Regel: pro Abt. 6 m2)	42	EG-OG	1	
Zwischentotal	<u>2'334</u>			

Total	m2			
Total HNF	4'434			

A4 Pläne Flächen- und Volumenstudie

A5 Kosten Flächen- und Volumenstudie

Für nachfolgende Anhänge gilt:

- Var. 1 = «Ersatzneubau Gartenschulhaus»
- Var. 2 = «Ersatzneubau Gartenschulhaus und Promenadenschulhaus»
- Var. 3 = «Ersatzneubau Gartenschulhaus und Promenadenschulhaus
inkl. Tagesschule»

A6 Fotos Umgebung



Abbildung 22 Zwischenraum Pavillon, Promenadenschulhaus, Gartenschulhaus



Abbildung 23 Zwischenraum Pavillon, Promenadenschulhaus, Gartenschulhaus



Abbildung 24 Gartenstrasse



Abbildung 25 Stadtschulhaus mit Pavillon, öffentlicher Fuss- und Radweg (links)



Abbildung 26 Fussverbindung zum Schulhausareal zwischen Gartenschulhaus und Parzelle 2241



Abbildung 27 Fussverbindung zum Schulhausareal zwischen Gartenschulhaus und Parzelle 2241



Abbildung 28 Treppe Schulareal – Zugerstrasse



Abbildung 29 Wohnhaus auf Parzelle 2241