

Baden, 3. August 2020

Der Stadtrat an den Einwohnerrat

38/20

Primarschule und Tagesstrukturen; Umbau Husmatt 7/9, Projektierungs- und Baukredit

Antrag:

1. Für den Umbau des Gebäudes Husmatt 7/9 sei ein Projektierungs- und Baukredit von brutto CHF 1'750'000 (inkl. MWST, Kostengenauigkeit \pm 15%) zu bewilligen.
2. Von den jährlich wiederkehrenden Investitionsfolgekosten von CHF 113'937.50 zulasten der laufenden Rechnung sei Kenntnis zu nehmen.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Die Abteilung Bildung benötigt ab dem Schuljahr 2021/2022 in Dättwil zwei zusätzliche Abteilungsräume, die nicht innerhalb der Schulanlage Höchi realisiert werden können. Diese sollen im Obergeschoss der Liegenschaft Husmatt 7/9 angeboten werden.

Die Tagesstrukturen sollen, im Sinne einer engeren Verbindung zwischen Schule und Betreuung, die Flächen im Erdgeschoss sowie ein Teil des Obergeschosses nutzen. Die extern angemieteten Räume im Rundturm (Husmatt 1) und im Zeka (Hochstrasse 8) können gekündigt werden.

Im Zeithorizont bis zum Schuljahr 2032/33 kann der Bedarf an Schul- und Betreuungsraum mit der Liegenschaft Husmatt 7/9 für den Schulkreis Dättwil nach heutigem Stand des Wissens abgedeckt werden. Damit ist innerhalb dieser Betrachtungsperiode voraussichtlich kein zweites Schulhaus zu bauen.

Die Husmatt 7/9 steht im Eigentum der Ortsbürgergemeinde und wird von der Einwohnergemeinde gemietet.

1 Ausgangslage

Im Bericht zur Raumplanung für Schule und Betreuung (Schulraum Baden 2028), der vom Einwohnerrat am 23./24. Oktober 2018 zur Kenntnis genommen wurde, wird der Bedarf an zusätzlichem Schul- und Betreuungsraum in Dättwil aufgezeigt und die baulichen Massnahmen beschrieben.

Die Abteilung Bildung benötigt ab dem Schuljahr 2021/22 zwei zusätzliche Abteilungsräume. Da diese nicht innerhalb der Schulanlage Höchi realisiert werden können, soll die Schule die Räumlichkeiten im Obergeschoss der Liegenschaft Husmatt 7/9 nutzen. Die Liegenschaft eignet sich baulich sowie aufgrund der Nähe zur Schulanlage Höchi optimal für die Nutzung als Schul- und Betreuungsraum. Im Erdgeschoss der Liegenschaft ist bereits eine Abteilung des Kindergartens Dättwil vorhanden.

Gemäss aktueller Schulprognose Baden 2020 vom Mai 2020 reichen die zwei zusätzlichen Abteilungsräume bis zum Schuljahr 2031/32 aus. Im Jahr 2032/33 wird gemäss heutiger Prognose eine weitere Abteilung benötigt.

Erst zum Ende der aktuellen Betrachtungsperiode ab dem Schuljahr 2033/34 steigen die Zahlen erneut, was mit dem Bezug der geplanten Überbauung Galgenbuck zusammenhängt.

Die schulergänzende Kinderbetreuung (Tagestrukturen) sollen aufgrund der vorhandenen Raumkapazitäten ebenfalls in der Husmatt 7/9 im Erdgeschoss und im Obergeschoss untergebracht werden. Eine engere Anbindung der Betreuung an die Schulorganisation bringt betriebliche und pädagogische Vorteile für alle. Die externen angemieteten Räume im Rundturm (Husmatt 1) und im Zeka (Hochstrasse 8) werden bei einer Integration der Tagesstrukturen in die Husmatt 7/9 nicht mehr benötigt.

Die Liegenschaft Husmatt 7/9 wurde im Jahr 2017 von den Ortsbürgern erworben. Ende 2019 wurde der Mietvertrag für die Flächen im Erdgeschoss und Obergeschoss im Namen der Ortsbürger als Vermieterin und im Namen der Einwohnergemeinde als Mieterin unterzeichnet. Die Räumlichkeiten werden seit Anfang 2020 von der Abteilung Immobilien zur Nutzung durch die (Fach)-Abteilungen Bildung und Gesellschaft angemietet. Die Mietkonditionen sind unter Ziffer 3 beschrieben. Ein Umverteilen der Mietkosten wird im Zusammenhang mit der Boden- und Immobilienstrategie (BIS) geregelt.

2 Projektbeschreibung

Die vorhandenen ehemaligen Büroräumlichkeiten mit der technischen Ausstattung im Obergeschoss der Husmatt 7/9 sind in einem guten Zustand und werden weitestgehend für den Unterricht übernommen. Es wird lediglich eine Wand entfernt und eine zusätzliche WC-Anlage eingebaut. Aufgrund der gemeinsamen Nutzung eines Teils des Obergeschosses durch die Tagesstrukturen und die Schule müssen noch zwei zusätzliche Türen zur Trennung der Bereiche eingebaut werden.

Im Erdgeschoss wird eine Aufwärmküche eingebaut und der Essraum für die Tagesstrukturen bereitgestellt. Auch im Erdgeschoss wird aufgrund der Anzahl Kinder eine zusätzliche WC-Anlage benötigt. Die Gläser der raumhohen Verglasung müssen, entsprechend den heute geltenden Normen, durch Verbundsicherheitsgläser (VSG) ersetzt werden.

Um die hindernisfreie Erschliessung sicherzustellen, wird ein Lift eingebaut.

Aufgrund des sowohl im Obergeschoss wie auch im Erdgeschoss offen gestalteten Grundrisses, ist in beiden Geschossen eine Querlüftung möglich. Das Obergeschoss verfügt zudem über grosse Oberlichter, welche sich öffnen lassen. Aus diesem Grund, und um die Kosten tief zu halten, wird auf den Einbau einer kontrollierten Lüftung verzichtet. Da ein Einbau einer Lüftung über Dach erfolgen müsste, kann diese Massnahme auch zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, falls sich im Betrieb abzeichnet, dass die Querlüftung nicht ausreicht.

Im Aussenraum sind keine Massnahmen vorgesehen. Sowohl die Schülerinnen und Schüler als auch die Kinder, die die Tagesstrukturen besuchen, sollen grundsätzlich den Aussenraum der unmittelbar angrenzenden Schulanlage Höchi für ihre Pausen- und Betreuungszeit nutzen.

3 Kosten

3.1 Projektierungs- und Baukredit

Der Projektierungs- und Baukredit beträgt gemäss Kostenschätzung vom 28. November 2019 CHF 1'750'000 (Kostengenaugigkeit $\pm 15\%$). Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

BKP	Hauptgruppen	CHF (inkl. MWST)
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	20'200
BKP 2	Gebäude	1'254'900
BKP 5	Baunebenkosten	75'700
BKP 8	Reserve (10 %)	158'600
BKP 9	Ausstattung	240'600
	Total	1'750'000

Preisstand: 1. April 2019, Schweizerischer Baupreisindex

Im Investitionsplan 2021 bis 2030 sind CHF 1'750'000 eingestellt.

Mietkosten

Mit der Nutzung des Erdgeschosses und eines Teils des Obergeschosses durch die Tagesstrukturen können die extern angemieteten Räume im Rundturm (Husmatt 1; Mietkosten CHF 3'488.40 pro Monat) und im Zeka (Hochstrasse 8; Mietkosten CHF 4'974 pro Monat) gekündigt werden. Diese Mietkosten von total CHF 8'462.40 pro Monat entfallen zukünftig.

Die Mietkosten für Schule und Betreuung in der Liegenschaft Husmatt 7/9 betragen gemäss Mietvertrag zwischen der Ortsbürgergemeinde und der Einwohnergemeinde, für das Jahr 2020 CHF 88'779 bzw. 7'398.25 pro Monat (inkl. Nebenkosten). Ab 2021 betragen die Mietkosten CHF 196'812 bzw. CHF 16'401 pro Monat (inkl. Nebenkosten). Die Mietdauer hat eine feste Laufzeit vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2029 mit zwei Optionen auf Vertragsverlängerungsmöglichkeiten zu gleichen Konditionen à je fünf Jahre.

Der Abteilung Gesellschaft wurde im März 2020 in der Husmatt 1 gekündigt. Die Tagesstrukturen sollen deshalb ab August 2020 bereits die Flächen im Obergeschoss nutzen. Somit entfallen ab August 2020 die Mietkosten von CHF 3'488.40 pro Monat für die Husmatt 1.

3.2 Investitions- und Investitionsfolgekosten

Investitionskosten (einmalig)	CHF (brutto)
Projektierungs- und Baukredit	1'750'000
Total externe Kosten	1'750'000
Interne Kosten (Schätzung Zeitaufwand der am Projekt beteiligten städtischen Mitarbeitenden), ca.	35'000
Gesamtkosten	1'785'000
Investitionsfolgekosten (jährlich wiederkehrend)	
Kapitalfolgekosten (Zinsanteil = Hälfte Investitionsausgaben (extern) mal gültiger hypothekarischer Referenzzinssatz von 1.25 %) ¹	10'937.50
Abschreibungen (35 Jahre, CHF 1'750'000 externe Kosten)	50'000
Betriebliche Folgekosten (Schätzung Abteilung Immobilien; pro Jahr)	53'000
Betriebliche Folgeerträge	-
Total Investitionsfolgekosten jährlich	113'937.50

4 Termine

Der voraussichtliche terminliche Ablauf sieht wie folgt aus:

Baueingabe:	Anfang November 2020
Baubeginn:	Anfang Februar 2021
Bauende und Bezug:	Anfang August 2021 (1. Obergeschoss) Mitte Oktober 2021 (Erdgeschoss)

* * * * *

Beilage(n):

- Grundrissplan Umbaustudie

¹ <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/mietrecht/referenzzinssatz.html>