

B Ausgangslage

Erster Schritt – Analyse der Situation

Zur Verfügung stehende Baufläche

Die Grundstücke Nr. 1432 und 352 inklusive der darauf stehenden Bauten befinden sich im Eigentum der Politischen Gemeinde Weiach.

Der nordwestliche Teil des Grundstücks Nr. 1432 ab 80m-Laufbahn liegt in der Erholungszone und darf für die Planung von Hochbauten nicht berücksichtigt werden. Entsprechend besteht der mögliche Bauperimeter aus dem südöstlichen Teil des Grundstücks 1432 (Zone für öffentliche Bauten) sowie aus dem Grundstück 352 (Kernzone), das 2021 von der Politischen Gemeinde Weiach erworben wurde.



Abbildung 3: Eingrenzung der betroffenen Grundstücke

Bestehende Bauten

Von den bestehenden Bauten sind das Mehrzweckgebäude (Baujahr 1976) mit Gemeindegastsaal, die Turnhalle sowie das «Alte Schulhaus» (Baujahr 1836) dringend sanierungsbedürftig. Energetische Massnahmen (Dämmung, Fenster), Brandschutzlösungen, Erdbebensanierung, allenfalls Asbestsanierung und eventuell Anbauten stehen an. Die gesamten Sanierungskosten werden je nach Bearbeitungstiefe auf 9 bis 11.3 Mio. Franken geschätzt. Die Turnhalle ist zu klein (nicht normkonform), die Brandschutzinfrastruktur veraltet. Die beiden Gebäude sind nicht flexibel nutzbar und im Betrieb ineffizient. Zudem sind die Normvorgaben für die Behindertengerechtigkeit nicht eingehalten.

Abklärung Schutzwürdigkeit des «Alten Schulhauses»

Obwohl das «Alte Schulhaus» gegenwärtig in keinem Inventar als «geschützt» oder «schutzwürdig» eingetragen ist, kann die Gemeinde dieses Objekt nicht einfach abbrechen. Eine erste Stellungnahme eines Spezialisten empfiehlt die Erstellung eines detaillierten Gutachtens zur denkmalpflegerischen Relevanz. Eine definitive Aussage kann nur mit einem solchen Gutachten und nach Vornahme einer umfassenden Interessenabwägung gemacht werden. Dieses Verfahren wird noch einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen. Unabhängig von dessen Ausgang kann das Bauprojekt realisiert werden, da das «Alte Schulhaus» den Neubau nicht direkt tangiert.

Weiteres Vorgehen:

1. Ein vertieftes Gutachten wird in Auftrag gegeben, um die fachlichen Grundlagen zu schaffen, damit der hierfür zuständige Gemeindevorstand über die Schutzwürdigkeit bzw. allfällige Schutzmassnahmen für das «Alte Schulhaus» befinden kann.
2. Bis zur Klärung der definitiven Schutzwürdigkeit bleibt das alte Schulhaus unangetastet bestehen.
3. Schutzwürdigkeit
 - a) Ist keine Schutzwürdigkeit gegeben, wird es nach erfolgter Bauphase des Neubausprojekts abgerissen.
 - b) Ist die Schutzwürdigkeit zum Erhalt gegeben, bleibt das alte Schulhaus bestehen und wird unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Schutzmassnahmen einer zweckmässigen Nutzung zugeführt. Die Umgebungsgestaltung wird der neuen Situation angepasst.

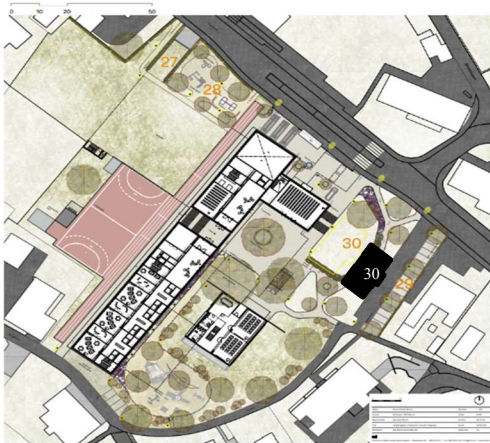


Abbildung 4: Umgebungsgestaltung mit Tiefgarage

Variante «Altes Schulhaus» (30)

Wenn dieses als schutzwürdig eingestuft würde, bleibt das «Alte Schulhaus» bestehen.

Umgebungsgestaltung bei Version mit Tiefgarage und 14 Aussenparkplätzen.

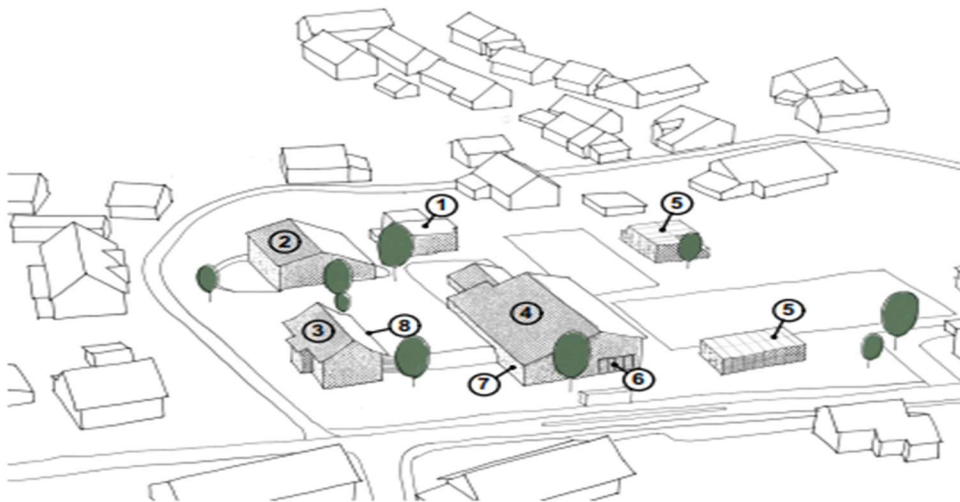
Das Bauprojekt für den Neubau ist dermassen konzipiert, dass es sowohl mit wie auch ohne Erhalt des alten Schulhauses umgesetzt werden kann. Gegenstand des vorliegenden Geschäfts bildet die Bewilligung des Ausgabenbeschlusses (Verpflichtungskredit). Der Erhalt oder der Abbruch des alten Schulhauses haben auf die Festsetzung der Höhe des Ausgabenbeschlusses keinen Einfluss. Das Mitspracherecht im Rahmen der Bewilligung eines Ausgabenbeschlusses durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger bedeutet nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts nicht, dass diese auch einen Anspruch auf Mitwirkung an der inhaltlichen Ausgestaltung des dem Ausgabenbeschluss zugrunde liegenden Projekts hätten (vgl. BGE 125 I 87 E. 4c/bb). Der Entscheid über die Schutzwürdigkeit des alten Schulhauses fällt zudem von Gesetzes wegen in die Zuständigkeit des Gemeindevorstands. Das weitere Vorgehen im Zusammenhang mit dem alten Schulhaus ist damit für das vorliegende Geschäft ohne Bedeutung.

Schulprovisorien

Die bestehende Schulanlage besteht aus dem «Alten Schulhaus» (gebaut 1836), dem «Roten Schulhaus», dem Mehrzweckgebäude mit Turnhalle (beide gebaut 1976) sowie dem Kindergarten «Farbtupf» (gebaut 2015). Die Kapazität reicht für rund 100 Schulkinder. Mittlerweile werden in der Primarschule Weiach rund 260 Kinder unterrichtet.

Die heutige Anlage mit diversen Provisorien erfüllt die Anforderungen an einen ordentlichen Schulbetrieb nicht mehr. Für die Gemeinde als Arbeitgeberin ist dies – vor allem in Zeiten des Fachpersonenmangels – ein grosser Nachteil. Aktuell sind fünf Schulzimmer und drei Gruppenräume in provisorischen Containeranlagen untergebracht. Für Kinder wie für Lehrpersonen ist dieser Zustand langfristig nicht vertretbar. Zudem sind die Mietkosten für die Container (aktuell rund 120'000 Franken pro Jahr) sehr hoch.

Die ineffiziente Nutzung des Areals durch punktuell verstreute Bauten verunmöglicht eine sinnvolle Gesamtlösung. Darum hat die Baukommission angesichts der anstehenden Sanierungen beschlossen, dass der «Farbtupf» (heutiger Einfachkindergarten) sowie das «Alte Schulhaus» einem neuen Projekt weichen sollen.



- | | |
|---|---|
| <p>1 KiGa Farbtupf (Baujahr 2015)
Entscheid: zur Dispo - Platzgewinn mit wenig Verlust</p> | <ul style="list-style-type: none"> - sperrt die Entwicklung - schlechte Ausnutzung - nicht erweiterbar - guter Zustand |
| <p>2 rotes Schulhaus (Baujahr 1976)
Entscheid: bleibt aus wirtschaftlichen Gründen bestehen</p> | <ul style="list-style-type: none"> - energetische Sanierung 2015 - 6 Schulzimmer zum zuordnen - guter Zustand |
| <p>3 altes Schulhaus (Baujahr 1836)
Entscheid: keine Investitionen mehr,
Abbruch für zusätzlichen Pausenraum und
für Flexibilität bei Erweiterung</p> | <ul style="list-style-type: none"> - entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen - "toter Raum" in verschiedenen Teilen - Sperrt die Entwicklung - schönes Gebäude, nicht unter Schutz - Weiach hat wunderbar erhaltene Kernstrukturen,
(nicht abhängig von diesem Gebäude) |
| <p>4 Mehrzweckgebäude (Baujahr 1976)
Entscheid: Abbruch aufgrund Kosten/Nutzen</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Komplettsanierung steht an mit 7.4 - 8.8 Mio. - Turnhalle zu klein (keine Norm) Ziel: Normturnhalle
(doppelt belegbar) - unflexibles Gebäude - besetzt repräsentativen Ort - viel toter Raum im Untergeschoss |
| <p>5 Containeranlage
Entscheid: dringend Weg</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Raumprogramm in Container - Kinder gehen in prov. Containern zur Schule - teilweise Mietobjekt |
| <p>6 Feuerwehr
Entscheid: bleibt am Standort</p> | <ul style="list-style-type: none"> - ist im sanierungsbedürftigen Gebäude - Grösse des Raumes soll angepasst werden - Modernisierung steht an |
| <p>7 Gemeindesaal
Entscheid: bleibt am Standort mit Synergie Schulbetrieb</p> | <ul style="list-style-type: none"> - ist im sanierungsbedürftigen Gebäude |
| <p>8 Bibliothek
Entscheid: bleibt am Standort mit Synergie Schulbetrieb</p> | <ul style="list-style-type: none"> - ist im sanierungsbedürftigen Gebäude |

Künftiger Raumbedarf der Schule

Aktuelle Prognosen in Bezug auf die Entwicklung der Schülerzahlen gehen von 330 Kindern bis im Jahr 2040 aus. Hierfür fehlen aktuell neun Räume mit Schulzimmergrösse, sechs Gruppenräume, diverse kleinere Räume und zwei komplette Kindergärten. Der aktuell benötigte Bedarf an zusätzlichem Schulraum ist ausgewiesen; eine Lösung ist dringend.

In der Schülerprognose sind auch die Kinder der Aargauer Gemeinden Fisibach und Kaiserstuhl enthalten. Die kantonsübergreifende Zusammenarbeit wird im Regionalen Schulanschluss-Vertrag (RSA) geregelt. Dieser wird durch die Kantone Zürich und Aargau vereinbart. Auch die finanziellen Entschädigungen sind darin geregelt. Der Vertrag ist mit einer dreijährigen Vorlaufzeit kündbar. Die Zusammenarbeit wurde an der Primarschulgemeindeversammlung vom 16. März 2021 durch die Weiacher Bevölkerung bestätigt.

Im errechneten Raumbedarf geht man von zwei Schulzimmern für die Aargauer Kinder aus. Aus diesem Grund war es wichtig, von den beiden Gemeinden eine langfristige Absichtserklärung zu erhalten. Diese liegen inzwischen vor. Zudem werden auch in Zukunft in Fisibach zwei Kindergärten geführt. Dank dieser Kindergärten besteht grössere Flexibilität in der Schulraumplanung.

Künftiger Raumbedarf Gemeinde

Der Raumbedarf der Gemeinde umfasst den Gemeindesaal, Mehrzweckräume, Bibliothek, Gemeindegüche, Vereinsräumlichkeiten, Abwärts-Infrastruktur sowie Feuerwehr-Räumlichkeiten. Die Infrastruktur soll dem Bevölkerungswachstum entsprechend etwas grösser sein und den aktuellen Ausbaustandards entsprechen.

Übergeordnete Projektziele aus der Analyse

Die im Januar 2022 gegründete Baukommission «Zukunft 8187» hat in den ersten drei Sitzungen die Parameter für das neue Infrastrukturprojekt festgelegt. Untenstehend die wichtigsten Eckwerte:

- Zukunftsorientiert; Bedarf bis ca. 2040 gedeckt
- Modulare Bauweise für Flexibilität und Erweiterbarkeit
- Ökologie/Nachhaltigkeit
- Flexibilität durch Doppelnutzungen
- Einfacher, kostengünstiger Unterhalt
- Sichere und attraktive Umgebungsgestaltung im Dorfkern
- Maximale Freifläche für Pausenraum und Erholungszone sowie Angebote für Vereine
- Einbezug der Bevölkerung bei der Lösungsfindung
- Gutes Preis-/Leistungsverhältnis

Zweiter Schritt – Kostenvergleich zwischen der Sanierungsvariante und der Neubauvariante

Eine gründliche Kostenanalyse ergab, dass für die Sanierungsvariante (Sanierung des Mehrzweckgebäudes und des bestehenden Schulhauses sowie Neubau des künftig minimal benötigten Schulraums) mit einem Gesamtbetrag von 23.4 bis 26.7 Mio. Franken zu rechnen ist. Eine allfällige Etappierung des Vorhabens würde die Kosten voraussichtlich noch erhöhen.

Die Neubauvariante ist mit Investitionskosten von 28.3 Mio. Franken nur unwesentlich teurer. Die Baukommission kommt daher zum Schluss, dass eine konsequente Neuorientierung mit Flexibilität für Erweiterungen (mehr Sportraum, modularer Stützenraster) klar die vorteilhaftere Lösung ist, welche die Gemeindeinfrastruktur im Dorfkern in eine zeitgemässe Form bringt. Die Grundidee besteht darin, mit einem neuen, flexiblen Infrastrukturbau Doppelnutzungen für Gemeinde und Schule zu schaffen.

Argumente für die Neubauvariante:

1. Ob Neubaustrategie oder Teilsanierung mit Neubau - die Kosten bewegen sich im ähnlichen Rahmen.
2. Die Neubauvariante berücksichtigt innere flexible Strukturen für einfaches Um- oder Anbauen und im neuen Gebäude sind Optionen für Weiterentwicklungen berücksichtigt:
 - a) Die neue Turnhalle könnte bei Bedarf erweitert werden.
 - b) Bei künftigem Raumbedarf wären einfache Erweiterungen des Schulgebäudes möglich.
3. Mit der Neubauvariante soll eine einheitliche Gemeindeinfrastruktur inklusive Parkierung und Umgebungsgestaltung entstehen.