

## Anhang 7 – Voraussichtlicher Investitionsbedarf Schul- und Betreuungsraum 2024 bis 2037

Basierend auf dem Bericht "Schul- und Betreuungsraum Baden 2037" hat der Stadtrat den Investitionsplan für die Schul- und Betreuungsinfrastruktur für die Jahre 2024 bis 2033 festgelegt (Stand August 2023) und den voraussichtlichen Investitionsbedarf für die Jahre 2034 bis 2037 zur Kenntnis genommen.

Gemäss dem in den Standortstrategien in Kapitel 5.2 dargelegten Handlungsbedarf pro Schulstandort (inkl. Turgi) und dem für den Werterhalt notwendigen Investitionen (siehe Grundsatz Werterhalt Kapitel 5.1) besteht zwischen 2024 und 2037 basierend auf Erfahrungswerten ein Investitionsbedarf für den Schul- und Betreuungsraum von rund CHF 136.3 Mio. (siehe Spalte "Grobkostenschätzung" in der nachfolgenden Tabelle).

Der voraussichtliche Investitionsbedarf übersteigt jedoch die Finanzkraft der Einwohnergemeinde Baden. Der Stadtrat hat daher folgende Massnahmen zur Entlastung der Gemeindefinanzen beschlossen:

- **Meierhof:** Reduktion des Investitionsbedarfs von CHF 32.0 Mio. gemäss Grobkostenschätzung auf neu CHF 22.5 Mio. mittels Optimierung des Erweiterungsprojektes.
- **Kappelerhof:** Beibehalten des im Investitionsplan 2022 vorgesehenen Investitionsbedarfs von CHF 18.5 Mio.
- **Neubau Sporthalle Dättwil:** Reduktion des Investitionsbedarfs von CHF 5.0 Mio. gemäss Grobkostenschätzung und Investitionsplan Stand 2022 auf neu CHF 4.0 Mio.
- **Erweiterung Schule und Betreuung Dättwil:** Aufgrund der grossen Unsicherheiten bezüglich des Zeitplans für die Entwicklung des Galgenbucks wird bis auf weiteres auf die Aufnahme im Investitionsplan verzichtet.
- **Warterhalt ausserhalb geplanter Vorhaben:** Reduktion des Richtwertes für den Werterhalt von 1 % des Gebäudeversicherungswertes gemäss Grobkostenschätzung auf 0.8 % des Gebäudeversicherungswertes.

Somit ergibt sich ein angestrebtes Investitionsvolumen (Zielkosten) von rund CHF 91.1 Mio. für den Zeitraum von 2024 bis 2037. Davon entfallen CHF 31.4 Mio. auf werterhaltende Investitionen (0.8 % der Gebäudeversicherungssumme pro Jahr über 14 Jahre<sup>1</sup>).

---

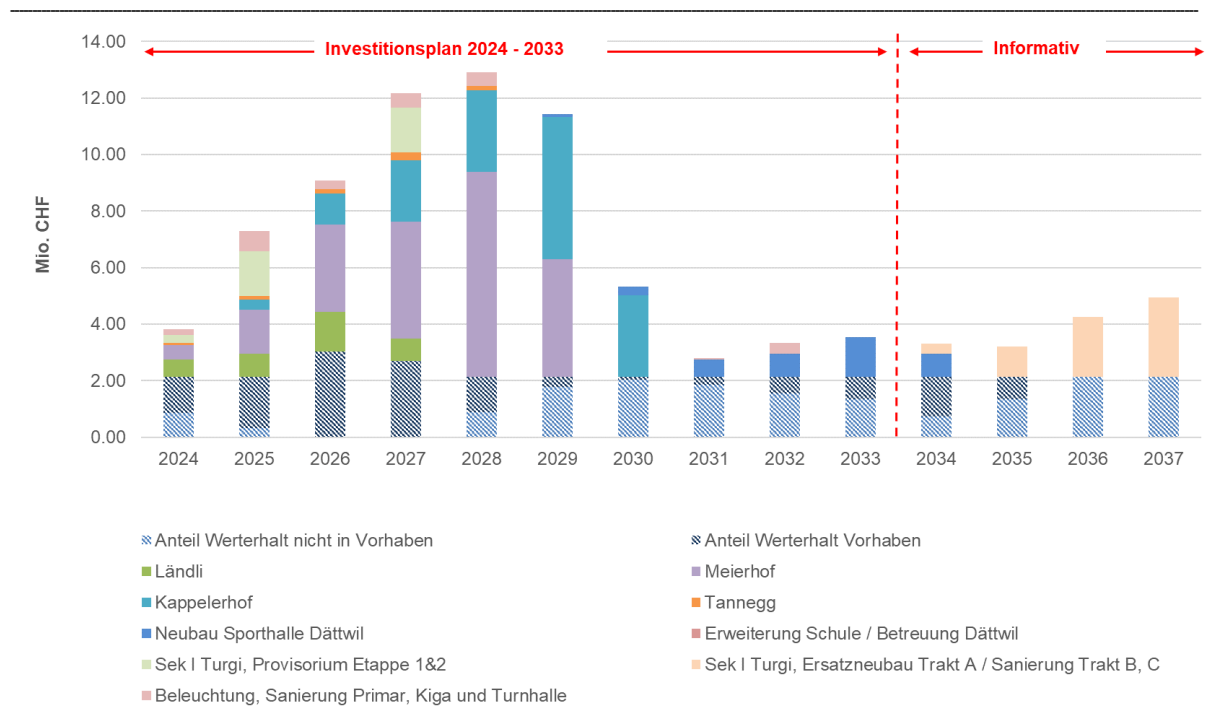
<sup>1</sup> Wobei dies den Gebäudeversicherungswert der Schul- und Betreuungsliegenschaften der Gemeinde Turgi nicht mit einschliesst.

Vorhaben	Bezugs- jahr	Grundlage Grobkostenschätzung	Grobkosten- schätzung	Invest'plan Stand 2022	Zielkosten Stand 2023 (minus 20-30%)	Hinweise Zielkosten
Ländli	2027	Kostenschätzung Sanierungskonzept Stand März 2023; davon ca. CHF 6 für werterhaltende Massnahmen	10.04 Mio.	6.00 Mio.	10.04 Mio.	Kostenschätzung Sanierungsprojekt vom ER mit Projektierungskredit zur Kenntnis genommen
Meierhof	2029	Machbarkeitsstudie Stand Feb. 2023; davon rund CHF 2.5 Mio. für werterhaltende Massnahmen (bei Erhalt Bestand)	32.00 Mio.	12.00 Mio.	22.50 Mio.	Zielkosten mittels Optimierung des Erweiterungsprojektes
Kappelerhof	2030	Kostenschätzung Abt. Infra von Juli 2023 inkl. für Ersatzneubau KiGa und Altes Schulhaus und Sanierung Bestand	26.00 Mio.	18.50 Mio.	18.50 Mio.	Keine Reduktion bei Zielkosten, da Grobkosten-schätzung ohne Sanierung Bestand und Provisorien
Tannegg	2028	Grobkostenschätzung Abt. Bau, inkl. Sanierung Aula und Sporthalle	8.00 Mio.	4.00 Mio.	4.00 Mio.	Ohne Sanierung Turnhalle, minimale bauliche Eingriffe bei Schulhaus und Aula
Neubau Sporthalle Dättwil	2034	Grobkostenschätzung basierend auf Erfahrungswerten	5.00 Mio.	5.00 Mio.	4.00 Mio.	-
Erweiterung Schule / Betreuung Dättwil	2034	Abschätzung: 8 Abt. (2 KiGa, 6 Primar) à CHF 2.654 Mio. pro Abteilung*	21.00 Mio.	-	0.00 Mio.	Aufgrund der Unsicherheit der Entwicklung Galgenbuck im Investitionsplan nicht zu berücksichtigen
Sek I Turgi, Provisorium Etappe 1&2	2026 / 2028	Grobkostenschätzung gemäss Schulraumplanung Turgi (inkl. Miete für Etappe 2)	5.76 Mio.	-	5.76 Mio.	Zielkosten gemäss Investitionsplan Turgi Stand August 2023
Sek I Turgi, Ersatzneubau Trakt A / Sanierung Trakt B, C	2039	Investitionsplan Turgi stand August 2023, total CHF 17.5 Mio. davon CHF 7.88 Mio. bis 2037	7.88 Mio.	-	7.88 Mio.	Total CHF 14.0 Mio. davon CHF 7.88 Mio. bis 2037
Beleuchtung, Sanierung Primar, Kiga und Turnhalle	2028 / 2032	Investitionsplan Turgi stand August 2023	2.10 Mio.	-	2.10 Mio.	Investitionsplan Turgi stand August 2023
Waltert ausserhalb geplanter Vorhaben		Total Richtwert Werterhalt CHF 39.2 Mio. (1.0 % der Gebäudeversicherungssumme pro Jahr über 14 Jahre); davon ca. CHF 20.7 Mio. in geplanten Vorhaben; verbleibende CHF 18.5 Mio. auf Jahre 2031 bis 2037 verteilt.	18.50 Mio.	-	16.27 Mio.	Total Richtwert Werterhalt CHF 31.4 Mio. (0.8 % der Gebäudeversicherungssumme pro Jahr über 14 Jahre); davon ca. CHF 15.1 Mio. in geplanten Vorhaben; verbleibende CHF 16.3 Mio. auf Jahre 2031 bis 2037 verteilt.
<b>Total voraussichtlicher Investitionsbedarf 2024 - 2037</b>			<b>136.28 Mio.</b>		<b>91.05 Mio.</b>	

\* Richtwert 17/0 Stadt Zürich

Ein Teil des Werterhalts erfolgt über die verschiedenen Bauprojekte, die einen Werterhalt-Anteil aufweisen. So beinhalten z. B. die Kosten für den Umbau und die Sanierung des Schulhauses Ländli zum grösseren Teil Massnahmen für den Werterhalt. Bei anderen Projekten ist der Anteil des Werterhalts der gesamten Projektkosten geringer (z. B. Erweiterung und Sanierung Meierhof und Kappelerhof) oder Null (z. B. Neubau Turnhalle Dättwil). Aufgrund einer groben Abschätzung kann davon ausgegangen werden, dass rund 40 % der für den Werterhalt über die nächsten 15 Jahre benötigten Mittel in den vorgesehenen Projektkosten enthalten sind (ca. CHF 14.3 Mio.). Die verbleibenden ca. CHF 17.1 Mio. für den Werterhalt benötigten Mittel sind in der nachfolgenden Grafik hellblau schraffiert eingezeichnet und so über die Jahre verteilt, dass die Ausgaben für den Werterhalt über die Jahre ungefähr gleichverteilt ist (Ausnahmen sind die Jahre 2026 und 2027 mit je einem grossen Anteil an Werterhalt in geplanten Bauprojekten).

Gemäss Investitionsplan (Stand August 2023) folgt daraus eine zeitliche Verteilung der voraussichtlichen Investitionen gemäss untenstehender Grafik, wobei die Jahre 2034 bis 2037 nur informativen Charakter haben und nicht im Investitionsplan 2024 bis 2033 enthalten sind.



### Voraussichtlicher Investitionsbedarf Schul- und Betreuungsraum

Von gesamten, voraussichtlichen Investitionsbedarf von CHF 91.1 Mio. für den Zeitraum von 2024 bis 2037 entfallen auf den Zeithorizont des Investitionsplans (2024 – 2033) CHF 71.8 Mio.