



Konzept Erneuerung Pestalozzischulhaus Handelsschule KV Aarau



Handelsschule KV Aarau
Bahnhofstrasse 46
5000 Aarau

Aarau, 10. September 2009

Dokument Informationen

Ersteller	Emanuele Soldati, CAS Projektmanager Bau KBOB, Stadtbauamt Aarau
Review	Beat Eugster, Handelsschule KV Aarau
Erstelldatum	Aarau, 10. August 2009, bereinigt 10. September 2009
Dateiname	hkva Konzept Erneuerung 2009-09-14
Version	1.0
Verteiler	Ausschuss Schulvorstand Handelsschule KV Aarau Schulvorstand Handelsschule KV Aarau
	Stadtbauamt Aarau (So, Fu, USt)
Versand	Handelsschule KV Aarau, Beat Eugster

Inhaltsverzeichnis

1.	Problemstellung	4
1.1.	Ausgangslage	4
1.2.	Grundlagen.....	4
1.3.	Projektziele.....	4
2.	Anforderungen an die Sanierung	5
2.1.	Vorläufiges Raumprogramm und Flächen für die Evaluation der Planerleistungen	5
3.	Meilensteine / Termine	6
4.	Grobkostenschätzung	6
4.1.	Strategische Planung.....	6
4.2.	Erneuerung Pestalozzischulhaus HKVA Aarau	6
5.	Projektierungskredit.....	7
6.	Finanzielle Machbarkeit.....	8
7.	Anträge Ausschuss Schulvorstand.....	8
8.	Anhang.....	8

1. Problemstellung

1.1. Ausgangslage

Das im Jahr 1877 erstellte Pestalozzischulhaus wurde 1979 bis 1981 letztmals renoviert und umgebaut und wurde seither ausschliesslich durch die HKVA genutzt. 1989 konnte für die Schule eine 3-fach-Turnhalle erstellt werden. 2003 bis 2005 erfolgte der Dachausbau im Westflügel und die Dachsanierung.

Eine von der Schulleitung in Auftrag gegebene Nutzungsanalyse hat ergeben, dass diverse Bauteile wie die elektrotechnischen Anlagen, die Sanitäreinrichtung, Bodenbeläge und andere am Ende ihrer Lebensdauer angelangt sind. Berechnungen zeigen überdies die Möglichkeit für substantielle Energieeinsparungen im Bereich der Beleuchtung.

Nebst den heutigen Anforderungen im Unterricht (neue Präsentationstechniken, Informatik unterstützter Unterricht) sollen mit einer Renovation folgende Ziele erreicht werden:

- Ersatz aller am Ende ihrer Nutzungsdauer angelangten Bauteile
- Aufzeigen der Optimierungsmöglichkeiten (z. B. Beleuchtung, Energie)
- Erneuerung der Aula
- Optimierung der Verwaltungsbereiche
- Modernisierung des Schulhauses (lernfreundliche Umgebung)
- Voraussetzungen für technische Erweiterungen schaffen

Anstelle einzelner Massnahmen sollen durch eine umfassende Erneuerung gesamthaft Kosten eingespart werden. Die Arbeiten sollen koordiniert geplant und auf mehrere Jahre verteilt werden, damit der laufende Schulbetrieb so wenig wie möglich behindert wird.

Die möglichen sinnvollen Etappierungen sind aufgrund der weiteren Abklärungen festzulegen. Zu berücksichtigen ist hierbei die Aufrechterhaltung des Schulbetriebes und die Nachhaltigkeit der Investitionen.

1.2. Grundlagen

Als Basis für die Bearbeitung des Projektes liegen folgende Grundlagen vor:

- Healy Partner Engineering, Aarau; Beurteilung Erdbebensicherheit Stufe 3, 30. März 2009
- BKS, Abteilung Kultur; Aktennotiz Augenschein vom 20. Jan. 2009
- Beschluss Stadtrat vom 1. Dezember 2008 (PA 1431): Erneuerung Pestalozzischulhaus, weiteres Vorgehen.
- BKS, Abteilung Berufsbildung und Mittelschule; Orientierung über geplanten Erneuerungen Pestalozzischulhaus, 21. Nov. 2008
- Martinelli + Menti AG, Luzern; Energetische Beurteilung Gebäudehülle, 27. Nov. 2008
- Bodmer Matter Healy, Aarau; Beurteilung Erdbebensicherheit, 1. Stufe, 27. Nov. 2008
- Tobler Haustechnik, Urdorf; Wasseranalyse, 10. Nov. 2008
- Architektengemeinschaft 4 GmbH, Aarau; Sondagen Bodenaufbau, 10. Okt. 2008
- Bodmer Matter Healy, Aarau; Gutachten Schäden im Bodenbelag, 27. Aug. 2008
- Architektengemeinschaft 4 GmbH, Aarau, Nutzungsanalyse, 21. August 2008
- Bhend Elektroplan, Suhr, Sanierungskonzepte Elektroanlagen, März 2008

1.3. Projektziele

- Mit der Erneuerung werden die Anlagen den Bedürfnissen der Handelsschule HKVA für die momentane Nutzung und Auslastung angepasst und ermöglichen Optionen bei veränderten Anforderungen der Berufsbildungspolitik (Standortfrage).
- Die Schulanlage entspricht den Bedürfnissen einer modernen Berufsfachschule.
- Die Haustechnikanlagen und die Gebäudehülle werden – soweit dies bei einem Denkmalschutzobjekt möglich ist - optimiert.

- Die Erneuerung soll im Sinn und Geist der seinerzeitigen Architektursprache weiter entwickelt werden. Angestrebt werden, die räumlichen und architektonischen Qualitäten beizubehalten.

2. Anforderungen an die Sanierung

2.1. Vorläufiges Raumprogramm und Flächen für die Evaluation der Planerleistungen

Ausbildung Handelsschule	m2 NF SIA 421
Unterrichtszimmer (80 bis 85 m2); 9 Stk.	811 m2
Unterrichtszimmer (40 bis 80 m2); 19 Stk.	1064 m2
Aula	188 m2
Spezialzimmer (Informatik, Multimedia); 5 Stk.	402 m2
Ausbildung Erwachsenenbildung	m2 NF SIA 421
Unterrichtszimmer (80 bis 85 m2); 1 Stk.	86 m2
Unterrichtszimmer (40 bis 80 m2); 1 Stk.	56 m2
Vorbereitungszimmer; 1 Stk.	12 m2
Verpflegung / Mensa / Aufenthalt	m2 NF SIA 421
Pausenraum	180 m2
Lehrer / Vorbereitungsräume	m2 NF SIA 421
Lehrerzimmer / Küche /Aufenthalt	71 m2
Verwaltung	m2 NF SIA 421
Büro	313 m2
Rektorat	25 m2
Schulverwalter	19 m2
Sitzung	28 m2
Kopieren	15 m2
Nebenräume (EG bis DG)	m2 NF SIA 421
Papier / Recycling	15 m2
Aufzug	5 m2
WC-Anlagen Damen / Herren	160 m2
Nebenräume UG /DG	m2 NF SIA 421
Archiv	80 m2
Technikräume soweit erforderlich (Elektrohauptverteilung)	15 m2
Lüftungsanlage Ost und West	245 m2
Reinigungslager (UG)	10 m2
Behinderten-WC	15 m2
Waschraum Hausdienst	45 m2
Umgebung	
Aufenthalt Schüler (gedeckter Unterstand)	
Eingangsbereich Mitteltrakt Seite Bahnhofstrasse	
Weitere	

3. Meilensteine / Termine

A. Präqualifikation

Beschluss und Antrag durch Schulvorstand	August 2009
Entwurf Raumprogramm für die Evaluation Architekturleistungen	Bis September 2009
Ausschreibung Präqualifikation	Ab September 2009
Einreichung Bewerbung	Oktober 2009
Präqualifikation der Architekten	November 2009

B. Evaluation Architekturleistungen

Besichtigung und Abgabe der Unterlagen	Dezember 2009
Beurteilung und Empfehlung	März 2010
Beschluss	März 2010

C. Planung / Realisierung

Strategische Planung; Bereinigung Raumprogramm/Layout prüfen	Ab April 2010
Vorprojekt	Oktober 2010
Bauprojekt mit Kostenvoranschlag	April 2011
Beschluss Baukredit, Schulvorstand hkva	April 2011
Beschluss Baukredit, Stadtrat und Einwohnerrat	Juni 2011
Volksabstimmung	September 2011
Ausführungsprojekt	Frühjahr 2012
Baubeginn	Sommer 2012
Realisierung in Etappen	Bis Winter 2014

4. Grobkostenschätzung

4.1. Strategische Planung

Die ersten Abklärungen im Sinne einer strategischen Planung sind durch die HKVA erfolgt und über die ordentliche Schulrechnung finanziert worden.

4.2. Erneuerung Pestalozzischulhaus HKVA Aarau

Die Grobkostenschätzung für die Erneuerung basiert auf der Nutzungsanalyse, 21. August 2008 der Architektengemeinschaft 4 GmbH, Aarau, sowie den Flächenkostenpauschalen gemäss den Richtlinien für die Bemessung der Bausubventionen des Bundes, Version 2001/12.01 sowie der Erfahrungswerten des Stadtbauamtes (Genauigkeit +/- 30%; ZBKI 01. April 2009).

Umfang und Zeitpunkt der Fassadensanierung (v.a. Anstrich, Ersatz Fenster und Storen) sind in der weiteren Planung zu überprüfen.

BKP Leistung	Einheit	Betrag	Einheit	CHF	CHF
1 Vorbereitungen, Provisorien					250'000
Abbrüche, Erschliessungen				200'000	
Provisorien (Annahme)				50'000	
2 Gebäude					8'000'000
Erneuerung Schulzimmer	2'500 m2	2'000.00	CHF/m2	5'000'000	
Aula	200 m2	2'000.00	CHF/m2	400'000	
Verwaltungsbereiche	400 m2	2'500.00	CHF/m2	1'000'000	
Nebenräume	600 m2	1'250.00	CHF/m2	750'000	
Verkehrs- und Funktionsflächen	1'000 m2	800.00	CHF/m2	800'000	
3 Betriebseinrichtungen					250'000
Annahme				250'000	
4 Umgebung					100'000
Annahme	400 m2	250.00	CHF/m2	100'000	
5 Baunebenkosten	6.5% von BKP 1 bis 4 (8.6 Mio. CHF)				560'000
8 Varia, Unvorhergesehenes	2 % von BKP 1 bis 4 (8.6 Mio. CHF)				240'000
Varia, Unvorhergesehenes				160'000	
Rundung				80'000	
9 Ausstattung / Kunst					400'000
Mobiliar (excl. Schulzimmer)				250'000	
Kunst und Bau				150'000	
Total Anlagekosten					9'800'000

5. Projektierungskredit

Aufgrund dem verbleibenden Restrisiko (Baubewilligungsverfahren) empfiehlt das Stadtbauamt für die Erweiterung ein Bauprojekt mit Kostenvoranschlag +/- 15 % erarbeiten zu lassen. Gestützt hierauf kann ein Baubewilligungsverfahren angestrebt werden. Erforderlich sind hierfür (Kostenstand: ZBKI 1. April 2009):

Vorbereitungsarbeiten	20'000 CHF
Evaluation der Architekturleistungen	80'000 CHF
Gebäude- und Geländeaufnahmen	20'000 CHF
Honorare	
Vorprojekt	160'000 CHF
Bauprojekt	180'000 CHF
Kostenvoranschlag +/- 15 %	170'000 CHF
Baubewilligungsverfahren (TL 2.5 %)	40'000 CHF
Nebenkosten, Modelle, Sitzungsgelder	70'000 CHF
Projektbegleitung / Varia / Rundung	60'000 CHF
Total Bauprojekt mit Kostenvoranschlag	800'000 CHF

Alternativ hierzu könnte vorerst ein Vorprojekt mit detailliertem Kostenvoranschlag +/- 15% erarbeitet werden. Der Projektierungskredit hierfür beträgt 650'000 CHF. Die Bearbeitungsdauer würde sich um rund 6 Monate verkürzen.

6. Finanzielle Machbarkeit

Die Handelsschule KV Aarau ist mit einem gegenwärtigen Wohnortsbeitrag von 2'100 CHF im Vergleich mit anderen Handelsschulen günstig. Die HKVA steht finanziell gut da. Die Ausfinanzierung der Pensionskasse wird per Ende 2009 abgeschlossen sein, das Schulhaus und die Turnhallen sind weitgehend amortisiert (Restschuld per Ende 2011 unter 3,5 Mio. CHF).

Die Budgetierung mit gleich bleibendem Wohnortsbeitrag lässt die Aussage zu, dass das Eigenkapital bis zum Baubeginn 2012 rund 8 Mio. CHF betragen könnte. Es kann also davon ausgegangen werden, dass die Erneuerung inklusive einer Neumöblierung der Schulzimmer ohne Erhöhung der Wohnortsbeiträge finanziert werden kann.

7. Anträge Ausschuss Schulvorstand

Der Ausschuss hat die vorliegenden Unterlagen am 25. August 2009 geprüft und beantragt:

- Dem Schulvorstand wird der Bericht „Konzept Erneuerung Pestalozzischulhaus vom 17. August 2009“ zur Kenntnis unterbreitet.
- Nach Kenntnisnahme dieses Berichtes beantragt der Ausschuss dem Schulvorstand, dass die Erneuerung Pestalozzischulhaus im beschriebenen Ablauf und Umfang geplant werden soll und damit der Berufsbildungsstandort Aarau gestärkt wird. Bei der Realisierung ist auf eine sinnvolle Etappierung zu achten. Die Realisierung soll unabhängig von der Höhe der Subventionen ins Auge gefasst werden.
- Im vorliegenden Fall ist vorerst die Evaluation der Architekturleistungen anzustreben.
- Ziel muss sein, die Schulräume in Etappen zwischen 2012 bis 2014 zu erneuern.
- Für die Projektierung sind im ordentlichen Budget der HKVA 800'000 CHF, verteilt auf 2 Jahre, vorzusehen.

Der Gesamt-Schulvorstand hat mittels Zirkular-Beschluss anfangs September dem Antrag des Ausschuss über die Aufnahme der Projektierungskosten von CHF 800'000 in die Schulrechnungen 2010 und 2011 zugestimmt.

- Der Stadtrat wird ersucht die Projektierung der Erneuerung baldmöglichst an die Hand zu nehmen.

8. Anhang

- Projekthandbuch Erneuerung Pestalozzischulhaus, Entwurf vom 17. August 2009