



Aarau, 14. Februar 2022  
GV 2022 – 2025 / 15

## Botschaft an den Einwohnerrat

### Kindergarten Goldern, Neubau; Projektierungskredit



Situation Kindergarten Goldern, General-Guisan-Strasse 26

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Einwohnerrat bewilligte an der Sitzung vom 23. September 2019 mit dem Budget 2020 die Investition 3000.C60.5.015 Kindergarten Goldern, Sanierung über 1'000'000 Franken.

In der Folge wurden die Anforderungen für die Sanierung definiert, die Zustandsanalyse der Anlage erstellt und eine Machbarkeitsstudie für die Sanierung erarbeitet. Die Machbarkeitsstudie mit Grobkostenschätzung zeigte, dass die Kosten nahe an denen eines Neubaus liegen. Trotz Sanierung könnten aber die betrieblichen und baulichen Anforderungen nicht oder nicht zufriedenstellend erfüllt werden. Deshalb wurde ein Neubau für, wie bisher, 2 Abteilungen am Standort des heutigen Kindergartens Goldern in Betracht gezogen und weiterverfolgt.

Mit dieser Vorlage unterbreitet der Stadtrat dem Einwohnerrat die Botschaft über den Projektierungskredit für den Ersatzneubau des Kindergartens Goldern.



## 1. Ausgangslage

Mit dem Budgetkreditantrag von 1'000'000 Franken im September 2019 wurde von einer Teilsanierung ausgegangen. Die vertieften Bedürfnisabklärungen sowie die Einschätzung der baulichen Situation zeigten aber, dass die Anpassungen des Kindergartens an den heutigen Standard und an die geltenden Gesetze, Normen und Vorgaben, zu einer Gesamtsanierung führen. Um die notwendigen Arbeiten zu definieren, wurde eine Bestandsaufnahme des Kindergartens und anschliessend eine Machbarkeitsstudie mit Kostenschätzung für 2 Abteilungen erarbeitet.

### 1.1 Übergeordnete und betriebliche Vorgaben

#### 1.1.1 Raumbedarf und Raumprogramm

Die Kreisschule Aarau-Buchs erarbeitet zurzeit die Schulraumplanung. Die erste Phase hierzu soll im Februar 2022 abgeschlossen werden. Gemäss Aussage der Vertreter der Kreisschule Aarau-Buchs von 12. Januar 2022 sprechen die Zahlen aus der Analyse für den Perimeter Goldern - Gönhard - Binzenhof für das Führen von 2 Abteilungen im Quartier Goldern. Die Raumbestellung bleibt für den Standort Goldern unverändert bei 2 Kindergartenabteilungen.

Das Richtraumprogramm der Kreisschule Aarau-Buchs vom 29. August 2019 bildet die Grundlage zur Definition des Raumbedarfs für die Kindergärten der Stadt Aarau (Aktenauflage 1).

#### 1.1.2 Machbarkeitsstudie

##### Bestandsaufnahme von Anlage und Nutzungen

Das bestehende Kindergartengebäude ist zweigeschossig. Im Erdgeschoss ist ein Doppelkindergarten mit 2 getrennten Eingängen. Im Untergeschoss sind Technikräume und 2 Zivilschutzanlagen. Die Schutzräume sind nicht mehr in Betrieb. Die Flächen im Untergeschoss sind, soweit sie nicht der Versorgung des Kindergartens dienen, vermietet. Dem Kindergartengebäude zur Strassenseite angebaut ist ein ehemaliges Feuerwehrmagazin. Dieses ist ebenfalls fremd vermietet.

Die Anlage wurde 1966 erstellt. Die Fassade ist schadhaft und die Dämmung entspricht nicht dem heutigen Standard. Die bestehenden sehr schlanken Betondecken und der sparsame Materialeinsatz haben negative Auswirkungen auf Statik und Brandschutz. Der gesamte Ausbau stammt aus dem Jahr der Erstellung und ist am Ende der Lebensdauer. Die Haustechnik ist altersbedingt in einem schlechten Zustand. Sie entspricht nicht den heute geltenden Normen und Gesetzen sowie den Standards der Stadt Aarau. Den Kindergärten fehlen Gruppen- und Materialräume, Lehrpersonenräume oder -Bereiche sowie Aussengeräteräume. Eine behindertengerechte Erschliessung ist nicht vorhanden. Nur die beiden Unterrichtsräume und das Feuerwehrmagazin haben eine lichte Raumhöhe von 3.16 Meter. Alle übrigen Räume haben eine sehr niedrige lichte Höhe von 2.11 Meter.



## **Sanierungsstudie zu Gebäude und Umgebung**

Ein externes Planungsbüro wurde mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt, um aufzuzeigen, ob bei der bestehenden Anlage die fehlenden Räume geschaffen, die Anforderungen und Normen erfüllt und die Erneuerung für 2 Abteilungen umgesetzt werden können. Ein Büro für Kostenplanung schätzte dazu die Grobkosten. In den Kosten enthalten sind die Sanierung des Kindergartens, eine neue Photovoltaikanlage, das Erstellen der fehlenden Nutzfläche, die Erneuerung der Umgebung mit Aussenspielflächen, notwendige Massnahmen am Feuerwehrmagazin sowie Massnahmen an Mietflächen und ein Containerprovisorium für 2 Kindergartenabteilungen während der Bauzeit.

Im Zusammenhang mit der Sanierung des Kindergartens müssen sowohl die Zivilschutzanlagen wie auch das angebaute Feuerwehrmagazin technisch respektive statisch saniert werden. Es werden zusätzliche Massnahmen für die Entflechtung der Mietnutzungen vom Kindergartenbetrieb benötigt. Die vorhandene Untergeschossfläche ist viel grösser als für den Kindergarten nötig. Die Raumhöhe im Erdgeschoss, ausser in den Unterrichtsräumen, ist zu gering. Die fehlende Nutzfläche kann mit der Sanierung knapp ergänzt werden. Die räumliche Anordnung der Nutzungen bleibt aber ungünstig. Spielraum für eine verhältnismässige Anpassung besteht nicht, da der Bau sehr kompakt, die Raumhöhe zu gering und das Grundstück zu schmal ist.

Mit der Sanierung kann der übliche Standard der Aarauer Kindergärten nicht erreicht werden. Aus betrieblichen, organisatorischen und pädagogischen Gründen überzeugt die Sanierung der bestehenden Struktur nicht. Sie würde für den Schulbetrieb keinen ersichtlichen Mehrwert bieten.

Die Grobkosten für die Gesamtsanierung werden auf 3'410'000 Franken geschätzt und liegen sehr nahe an denen für einen Ersatzneubau (vgl. Ziff. 3.1).

### **1.1.3 Neubau statt Sanierung**

Aufgrund der hohen Kosten und der erwähnten Nachteile ist eine Sanierung nicht zielführend. Deshalb wurde am Standort des heutigen Kindergartens ein Neubau für 2 Abteilungen in Betracht gezogen und weiterverfolgt. Mit einem Neubau können die betrieblichen und pädagogischen Anforderungen durch flächendeckende Umsetzung des Richtraumprogramms der Kreisschule Aarau-Buchs erfüllt werden. Weiter können aufgrund der energieeffizienten Bauweise die Klimaziele bei den stadteigenen Liegenschaften vorangetrieben und durch eine hochwertige Aussenraumgestaltung ein wertvoller Freiraum für das Quartier geschaffen werden.

## **2. Weiteres Vorgehen**

### **2.1 Projektwettbewerb im selektiven Verfahren**

Für den Neubau Kindergarten Goldern soll ein Projektwettbewerb im selektiven Verfahren für Architekturbüros nach der Ordnung SIA 142 zur Anwendung kommen. Die Einwohner-



gemeinde Aarau schreibt den Projektwettbewerb öffentlich aus und alle interessierten Architekturbüros, die teilnahmeberechtigt sind, können einen Antrag auf Teilnahme am Wettbewerb mit den geforderten Qualifikationsunterlagen einreichen. Durch diese Präqualifikation werden diejenigen Bewerber/-innen selektioniert, welche sich aufgrund ihres Leistungs- und Fähigkeitsnachweises für die Lösung der gestellten Aufgabe am besten eignen. Es werden voraussichtlich 6 Büros für die Wettbewerbsphase aus den Bewerbern ausgewählt. Ein Gremium mit Fach- und Sachverständigen wird das Verfahren begleiten. Für die administrativen Arbeiten soll eine externe Unterstützung beigezogen werden. Das Endergebnis des Auswahlverfahrens wird dem Stadtrat vorgelegt. Anschliessend wird das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag ausgearbeitet, auf welcher Grundlage dann der Baukredit dem Stadt- und Einwohnerrat beantragt wird.

## 2.2 Projektorganisation

Für den Projektwettbewerb wird nach der Ordnung SIA 142 ein Beurteilungsgremium mit verschiedenen Parteien zusammengesetzt. Das Gremium wird aus Vertretungen des Stadtrates, der Kreisschule Aarau-Buchs, des Stadtbauamtes, der Abteilung Betrieb Infrastruktur und Sport sowie externen Fachleuten bestehen.

Für die anschliessende Phasen Vorprojekt und Bauprojekt mit Kostenvoranschlag wird eine Projektdelegation zusammengestellt.

## 3. Kosten

### 3.1 Grobschätzung der Investitionskosten

Im Auftrag der Stadt schätzte eine Spezialistenfirma die Grobkosten für einen Neubau. Gerechnet wurde ein Neubau mit 2 Abteilungen am gleichen Standort. Basis für die Berechnung bildet ein eingeschossiger einfacher Holzelementbau mit 3 Meter lichter Raumhöhe, mit Anschluss an die Fernwärme, mit Photovoltaikanlage-Anlage auf dem Dach und der Umsetzung des Gebäudestandards 2019 des Labels Energiestadt. Die Grobkostenschätzung wurde auf Basis des RIchtraumprogramms der Kreisschule Aarau-Buchs (Aktenuauf-lage 1) erstellt und mit Erfahrungsfaktoren hochgerechnet. Andere Kindergärten der Stadt Aarau, die in letzter Zeit realisiert wurden, dienen als Referenzen.

Die geschätzten Grobkosten liegen zwischen 3'320'000 und 4'140'000 Franken (Aktenuauf-lage 2). In den Kosten enthalten sind:

- Neubau des Kindergartens mit 2 Abteilungen inkl. zugehöriger Aussenfläche gemäss RIchtraumprogramm KSAB und nach Gebäudestandard 2019 Energiestadt
- Abbruch der bestehenden Anlage (inkl. Zivilschutzanlagen und Feuerwehrmagazin)
- Auffüllen der Baugrube
- Containerprovisorium für 2 Kindergartenabteilungen während der Bauzeit

Die bestehenden Mietverträge werden aufgelöst.



### 3.2 Projektierungskredit inkl. Projektwettbewerb, Neubau

Ausgehend von der Grobkostenschätzung für den Neubau wurden die Projektierungskosten berechnet.

Beschreibung	Betrag in Fr.
Bestandesaufnahmen	17'000
Projektwettbewerb inkl. externer Begleitung und Fachleuten	190'000
Honorare Projektierung	170'000
Bewilligungen, Gebühren	11'000
Vervielfältigungen, Dokumentation	7'000
Reserve und Rundung	65'000
<b>Total Projektierungskosten inkl. Projektwettbewerb, inkl. MwSt. 7.7 %</b>	<b>460'000</b>

Tabelle 1: Projektierungskosten

Kostenstand Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz Hochbau, Kostenstand 1.10.2020 = 100.3 Punkte, (Basis 1. Oktober 2015 = 100 Punkte)

In den Kosten von 460'000 Franken sind der Projektwettbewerb in der Höhe von 190'000 Franken und die Ausarbeitung von Bauprojekt mit Kostenvoranschlag in der Höhe von 270'000 Franken enthalten.

### 4. Termine

ER Genehmigung Projektierungskredit	28. März 2022
Ausschreibung Projektwettbewerb	Juni 2022
Auswahl der Teams (Präqualifikation)	September 2022
SR Entscheid Präqualifikation	Oktober 2022
Start Projektwettbewerb	November 2022
Gremiumsentscheid Planungsteam	März 2023
SR Entscheid Planungsteam	April 2023
Bauprojekt mit Kostenvoranschlag	4. Quartal 2023
SR Entscheid Baukredit	4. Quartal 2023
ER Entscheid Baukredit	1. Quartal 2024
Bewilligungsverfahren und Ausschreibungen	1.-3. Quartal 2024
Realisierung	4. Quartal 2024 – 1. Quartal 2026

Tabelle 2: Termine



Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

**A n t r a g :**

Der Einwohnerrat bewilligt den Projektierungskredit inkl. Projektwettbewerb für den Neubau des Kindergartens Goldern in der Höhe von 460'000 Franken inkl. MwSt.

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker  
Stadtpräsident

Daniel Roth  
Stadtschreiber

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

1. Riehtraumprogramm, Kreisschule Aarau-Buchs, 29. August 2019
2. Grobkostenschätzung Neubau, E'xact Kostenplanung AG, 25. Juni 2021