



Aarau, 21. Mai 2013  
GV 2010 - 2013 / 361

## Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

### Teilauslagerung Primarschule Telli; Baukredit Container-Provisorium



Primarschulhaus Telli

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Beschluss vom 25. Februar 2013 bewilligte der Einwohnerrat für die Projektierung der Aufstockung des Primarschulhauses Telli einen Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 630'000.00 inkl. MWST (zuzüglich allfälliger teuerungsbedingter Mehrkosten) zu Lasten der Investitionsrechnung.

Heute unterbreitet der Stadtrat dem Einwohnerrat das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag für die Erstellung eines Container-Provisoriums für die Teilauslagerung des Schulbetriebs Telli während der Bauzeit der Aufstockung.

## **1. Ausgangslage**

### **1.1 Schulraumbedarf Primarschule Telli**

Aufgrund der Änderung des aargauischen Schulmodells (von 5 auf 6 Jahre Primar- und von 4 auf 3 Jahre Oberstufe) und den demographischen Prognosen für das Quartier ergibt sich für die Schulanlage Telli ein erheblicher Erweiterungsbedarf für die Primarschule. Dieser soll durch eine Aufstockung abgedeckt werden.

Das am 3. August 1994 eröffnete Tellischulhaus wurde von der Metron Architektur AG projektiert und zwischen 1993 und 1994 ausgeführt. Im Projekt wie auch in der Ausführung wurde eine mögliche spätere Aufstockung immer berücksichtigt und volumetrisch wie strukturell auch ausgewiesen. So wurde das grosszügige Treppenhaus samt Lift bis in das Dachgeschoss geführt.

### **1.2 Projektorganisation**

Zur Begleitung der Bauaufgabe und zur Ermittlung der Bedürfnisse für die Erweiterung des Primarschulhauses Telli hat der Stadtrat eine Projektdelegation eingesetzt, welche aktuell wie folgt zusammengesetzt ist:

- Dr. Lukas Pfisterer, Stadtrat und Ressortleiter, Präsident der Projektdelegation
- Barbara Dumont, Vertretung Schulpflege Aarau
- Ruedi Gubler, Sektion Liegenschaften der Abteilung Finanzen
- Andreas Lüscher, Schulleiter Primarschule Telli
- Daniel Ott, Baderpartner AG planen bauen nutzen, Auftragnehmer
- Stephan Pfister, Baderpartner AG planen bauen nutzen, Auftragnehmer
- Nadine Koller, Projektleiterin Sektion Hochbau Stadtbauamt

### **1.3 Stand Bauprojekt Aufstockung**

Die Erarbeitung des Bauprojektes und des Kostenvoranschlages zur Aufstockung des Schulhauses sind weit fortgeschritten.

Der Projektrahmen für die Aufstockung entspricht im Wesentlichen dem in der Machbarkeitsstudie vorgestellten Projekt. Der Grundriss des 1. oder 2. Obergeschosses wird für die Aufstockung identisch übernommen. Die Gestaltung (Farb- und Materialwahl, Fassadengestaltung etc.) und Ausstattung der Aufstockung wird analog dem Bestand ausgeführt. Durch die steigende Anzahl Lehrpersonen werden einzelne Räume im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss geringfügig dem neuen Bedarf angepasst. Das Baugesuch wird demnächst eingereicht. Die Termine sind äusserst knapp. Deshalb muss das Baugesuch so rasch wie möglich eingereicht werden.

Die Botschaft an den Einwohnerrat zum Baukredit für die Aufstockung ist nach den Sommerferien geplant.

## **2. Auslagerung Schulbetrieb**

### **2.1 Lärmbelastung**

In der Machbarkeitsstudie über die Aufstockung des Schulhauses Telli wurde von Bauarbeiten unter laufendem Betrieb ausgegangen. Im März dieses Jahres ausgeführte Probebauarbeiten zeigten jedoch, dass der Schulbetrieb während der Umbauphase ab Oktober 2013 bis Sommer 2014 aus lärmtechnischen Gründen nicht zumutbar ist. Die Lärmbelastung ist zu gross.

Die bestehende Betonstruktur transportiert den Lärm ungehindert bis ins unterste Geschoss. Eine Reduktion der lärmintensiven Arbeiten auf die kurzen Ferienzeiten reicht für die Bauarbeiten nicht aus. Detaillierte Abklärungen haben ergeben, dass eine Einschränkung der Bauarbeiten auf gewisse Stunden und auf Wochenendarbeiten die knappe Bauzeit verlängern, den vorbestimmten Einzugsstermin verhindern und die Baukosten verteuern würden.

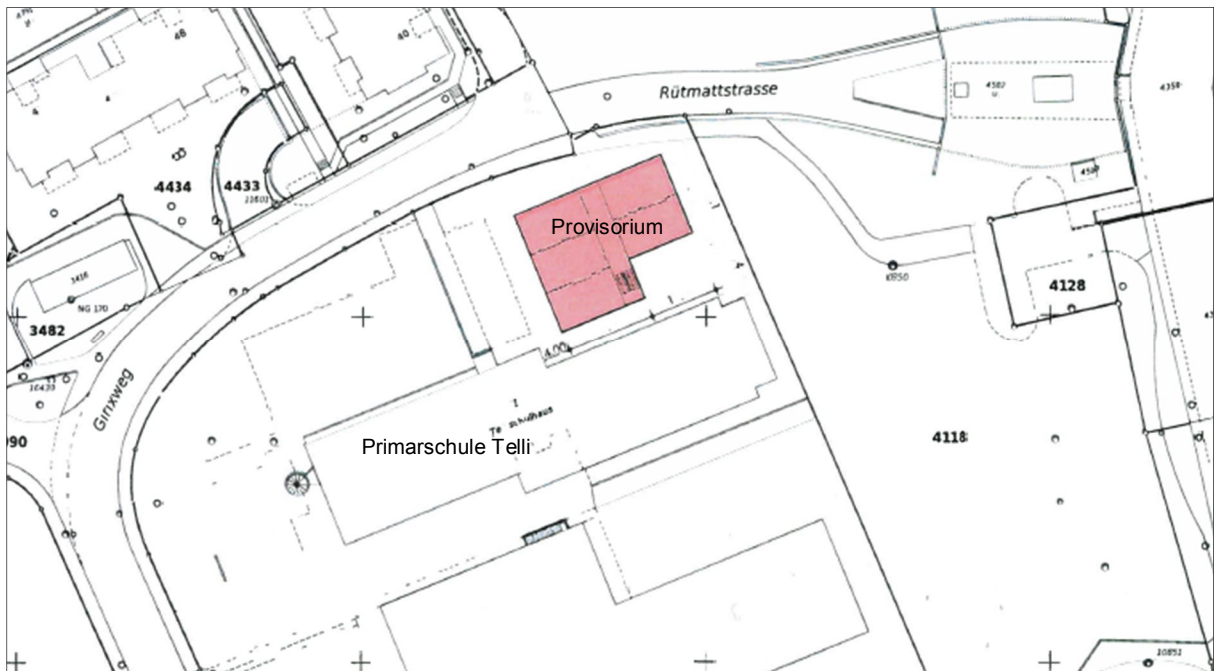
### **2.2 Varianten Auslagerung**

Für die Auslagerung der Schule wurden verschiedene Varianten geprüft, soweit dies momentan möglich ist. Eine Variante sieht die Teilauslagerung der Schule in ein Provisorium auf dem Schulareal vor. Bei einer weiteren Variante würde die gesamte Schule in das Gebäude Nordpark, Küttigerstrasse 42 (Mietlösung), ausgelagert. Bis zum heutigen Zeitpunkt ist noch nicht klar, wann die heutige Nutzerin (Pädagogische Hochschule FHNW) ausziehen wird.

Eine weitere Möglichkeit bestünde in der Teilauslagerung der Schule ins benachbarte Schulhausareal der HPS. Diese Variante wäre nur möglich bei einem Auszug der HPS unter der Leitung der Stiftung Schürmatt. Dieser Auszug ist in Planung, weil die Stiftung Schürmatt mehr Platz braucht, den sie in den heutigen Räumen nicht abdecken kann. Bis zum heutigen Zeitpunkt ist der Auszugstermin jedoch offen.

Die Verfügbarkeit des Gebäudes Nordpark und des benachbarten Schulareals der HPS sind heute ungewiss. Damit die Auslagerung der Schule im Herbst 2013 gewährleistet werden kann, steht das Container-Provisorium im Vordergrund. Dieses wird vorliegend zur Beschlussfassung unterbreitet. Bis zur definitiven Auftragserteilung zur Erstellung der Container im Juli 2013 werden die beiden weiteren Varianten (Nordpark, Nachbarschulareal) aber weiter geprüft.

### 3. Projektumfang und Zielsetzung



Situation Primarschule Telli mit rot eingefärbtem Standort für das Provisorium

Der Standort der Container-Provisorien liegt auf der nordseitig gelegenen Spielwiese. Die Teilauslagerung des Schulbetriebes sieht vor, dass 10 Schulzimmer im Provisorium untergebracht werden. Eine Klasse wird im Aareschulhaus, eine andere im Gruppenraum des Kindergartens Telli untergebracht. Zwei Schulzimmer können im Gemeinschaftszentrum Telli zugemietet werden. Die Administration und die lärmunempfindlichen Lektionen, wie z.B. Werken, können im bestehenden Schulhaus bestehen bleiben. Der Turnunterricht kann weiterhin im Primarschulhaus stattfinden. Der Umzug muss nicht mit dem kompletten Material erfolgen, weil die regulären Schulzimmer in der Nähe sind und zugänglich bleiben.

Für die Erstellung des Provisoriums ist ein Baugesuch notwendig. Damit das Provisorium rechtzeitig in den Herbstferien 2013 zur Verfügung stehen kann, wurde das Bauchgesuch bereits eingereicht. Das eingereichte Baugesuch für das Provisorium geht von einem Bedarf an **15 Schulzimmern** und 3 Geschossen aus. Nach erneuter Prüfung durch die Schulleitung ist eine Auslagerung des Schulbetriebes mit **10 Schulzimmern** für einen zeitlich beschränkten Schulbetrieb möglich. Damit die Reduktion möglich ist, werden zwei Klassen ganz ausgelagert.

Der Stadtrat beantragt eine separate, vorgezogene Beschlussfassung über die Schulhausprovisorien, damit die notwendigen Container rechtzeitig bestellt und errichtet werden können, sodass sie bei Baubeginn der Aufstockung effektiv zur Verfügung stehen.

#### 4. Bauprojekt Provisorium

Es handelt sich beim Container-Provisorium um ein zweigeschossiges temporäres Gebäude mit je 5 Schulzimmern, einem Erschliessungskorridor und einer aussenliegenden Treppe.

#### 5. Kostenvoranschlag Teilauslagerung Provisorium

Die Kostenermittlung wurde von den Architekten sorgfältig und detailliert durchgeführt. Die Preisgrundlagen für die Kalkulationen sind Richtofferten und Erfahrungspreise, welche dem Projekt, der Lage, der Konstruktion, etc. entsprechen. Das Baugesuch bildet die Grundlage für die Kostenermittlung.

##### 5.1 Anlagekosten Teilauslagerung Provisorium

Der Kostenvoranschlag beinhaltet ein Provisorium mit zwei Geschossen inkl. des Mietaufwandes für die Auslagerung von zwei Schulzimmern. Umzugs- und Transportkosten sind berücksichtigt.

##### 5.1.1 Anlagekosten Teilauslagerung Provisorium

Die Anlagekosten inkl. MwSt. (8 %) belaufen sich auf:

**Total inkl. MwSt. 8 %, inkl. Reserve 4 %** **Fr. 644'000.- \***

Kostengenauigkeit ± 10 %

\*Die bestehenden WC-Anlagen im Primarschulhaus bleiben in Betrieb. Für das Lagern der notwendigen Schulmaterialien stehen Kisten zur Verfügung.

##### 5.2 Projektierungskredit Aufstockung

Der bewilligte Projektierungskredit für die Aufstockung des Primarschulhauses Telli umfasst folgende Phasen: Vorprojekt, Bauprojekt, Baubewilligungsverfahren, Ausschreibungsplanung. Die Aufwendungen dieser Phasen rund um die Teilauslagerung in Provisorien können über den Projektierungskredit finanziert werden.

##### 5.3 Politikplan 2013 - 2017

Im Politikplan 2013 – 2017 sind Fr. 630'000 in Konto 3000.G60.5.013 für die Projektierung der Aufstockung des Primarschulhauses Telli eingestellt. Für die Realisierung sind Fr. 5'039'000 (Konto 3000.G60.5.015) gemäss Kostenschätzung berücksichtigt.

Für die Auslagerung des Schulbetriebs in Provisorien ist im Politikplan kein Betrag eingestellt.

## 6. Termine

### 6.1 Termine Teilauslagerung Provisorium

- |  |                           |
|--|---------------------------|
| • Genehmigung Bauprojekt und KV durch Stadtrat | Mitte Mai 2013            |
| • Baubewilligungsverfahren                     | ab Mai 2013               |
| • Baubewilligung                               | voraussichtlich Ende Juni |
| • Ausführungsplanung                           | ab Mai 2013               |
| • Baukreditvorlage Einwohnerrat                | Juni 2013                 |
| • Baufreigabe                                  | Juli 2013                 |
| • Ausführung                                   | ab Ende Juli 2013         |
| • Bezug (Auslagerung Schulbetrieb)             | 30. September 2013        |

### 6.2 Termine Aufstockung

- |   |                 |
|---|-----------------|
| • Genehmigung Bauprojekt und KV durch Stadtrat      | Mitte Mai 2013  |
| • Genehmigung Einwohnerratsbotschaft durch Stadtrat | 1. Juli 2013    |
| • Baukreditvorlage Einwohnerrat                     | August 2013     |
| • Baubewilligungsverfahren                          | ab Mai 2013     |
| • Ausführungsplanung                                | ab Mai 2013     |
| • Ausführung  | ab Oktober 2013 |
| • Bezug   | 11. August 2014 |

Die Termine setzen einen optimalen Projektablauf voraus. Jegliche Abweichungen können Auswirkungen auf die Termin- oder Kostensituation haben.

## 7. Gemeindeordnung

An der Urnenabstimmung vom 3. März 2013 wurde die Revision der Gemeindeordnung angenommen. Rechtskräftig wird sie nach Genehmigung durch das kant. Departement Volkswirtschaft und Inneres (DVI) sowie nach Inkraftsetzung durch den Stadtrat. Gemäss der alten Gemeindeordnung beträgt der Schwellenwert für das obligatorische Referendum Fr. 3 Mio. und gemäss der revidierten Gemeindeordnung Fr. 6 Mio. Die Aufstockung des Primarschulhauses inkl. des Schulhausprovisoriums beträgt unter Fr. 6 Mio.

Der Stadtrat geht davon aus, dass die Genehmigung durch das DVI rechtzeitig erfolgt, sodass die Aufstockung inkl. Schulhausprovisorium dem fakultativen anstelle des obligatorischen Referendums unterliegt.

Sollte die Inkraftsetzung der revidierten Gemeindeordnung nicht rechtzeitig erfolgen, so wäre eine Volksabstimmung notwendig, welche einen Antrag für einen Baukredit für die Aufstockung und das Provisorium zusammengefasst in der Höhe von rund Fr. 6 Mio. enthielte. Dies hätte folgende Auswirkungen:

- Terminverzögerung um ca. ein halbes Jahr,
- Mehrkosten, die momentan nicht beziffert werden können.

## **8. Schlussbemerkungen, Zusammenfassung**

Für die rechtzeitige Containerbestellung bedarf es eines **Kreditbeschlusses an der Sitzung des Einwohnerrates vom 17. Juni 2013 über Fr. 644'000.-**. Die Baufreigabe sowie die Vergabe der Container-Provisorien müssen aus terminlichen Gründen noch vor den Sommerferien erfolgen. Sollte sich in der Zwischenzeit eine vorteilhaftere Mietlösung abzeichnen, so geht der Stadtrat davon aus, dass der Kredit für alle Kosten im Zusammenhang mit der Mietlösung verwendet werden darf.

Der Baukredit für die Teilauslagerung ist **unabhängig vom Baukredit für die Aufstockung** freizugeben.

### **Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt**

#### **Antrag:**

Der Einwohnerrat möge für das Provisorium für die Teilauslagerung der Primarschule Tellli einen Verpflichtungskredit von Fr. 644'000.-, zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten seit dem 1. April 2013, bewilligen.

Mit freundlichen Grüssen

**IM NAMEN DES STADTRATES**  
Der Stadtammann      Der Vize-Stadtschreiber

Dr. Marcel Guignard

Stefan Berner

#### **Anhang:**

- Baueingabepläne Provisorium

**Verzeichnis der aufliegenden Akten:**

1. Bericht und Antrag des Stadtrates an den Einwohnerrat vom 21. Januar 2013 (GV 2010 – 2013 / 330): Projektierungskredit für den ab August 2014 benötigten Schulraum.
2. Beschluss des Einwohnerrates vom 25. Februar 2013: Projektierungskredit für die Aufstockung des Primarschulhauses Telli in der Höhe von Fr. 630'000.00.
3. Auszug Politikplan 2013 – 2017