



Aarau, 17. Juni 2013
GV 2010 - 2013 / 372

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Erweiterung Kindergarten Telli; Baukredit



Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Beschluss vom 25. Februar 2013 bewilligte der Einwohnerrat für die Projektierung der Erweiterung des Kindergartens Telli einen Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 300'000.00 inkl. MWST (zuzüglich allfälliger teuerungsbewingter Mehrkosten) zu Lasten der Investitionsrechnung.

Heute unterbreitet der Stadtrat dem Einwohnerrat das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag für die geplante Erweiterung.

1. Ausgangslage

1.1 Schulraumbedarf Kindergarten Telli

Aufgrund der Änderung des aargauischen Schulmodells (von 5 Jahre auf 6 Jahre Primar- und von 4 Jahre auf 3 Jahre Oberstufe) und den demographischen Prognosen für das Quartier ergibt sich für die Schulanlage Telli Erweiterungsbedarf für die Primarschule und den Kindergarten.

Die Kindergartenanlage wurde bereits im Jahr 1975 für drei Etappen angelegt. An das erste Gebäude von 1975 erfolgte 1982 ein gleichartiger Anbau. Für die 3. Etappe lag 1992 ein Projekt vor, welches aus Spargründen gestoppt wurde. Die Gestaltung des Kindergartenbaus

nimmt den Raster und die Form der bestehenden Kindergärten auf und wird als Weiterentwicklung der ersten beiden Etappen gestaltet.

1.2 Projektorganisation

Zur Begleitung der Bauaufgabe und zur Ermittlung der Bedürfnisse für die Erweiterung des Kindergartens 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
- Andreas Lüscher, Schulleiter Kindergarten und Primarschule Telli
- Ruedi Gubler, Sektion Liegenschaften der Abteilung Finanzen
- George Pfiffner, Kuhn.Pfiffner Architekten, Auftragnehmer
- Claudia Vosti Kuhn, Projektleiterin Sektion Hochbau Stadtbauamt

1.3 Planer-Wahlverfahren

Der Architekt und die Fachplaner wurden mittels freihändigem Verfahren ausgewählt.

2. Projektumfang und Zielsetzung

Mit dem Anbau eines eigenständigen Kindergartens soll der Betrieb einer vierten Abteilung im Kindergartenkreis Telli möglich sein. Die neuen Räumlichkeiten inklusive Anpassung der Umgebungsgestaltung sind ab Schuljahr 2014 bereitzustellen. Das Raumprogramm richtet sich nach den neuen Richtlinien der Stadt Aarau. Die Materialwahl erfolgt nach dem 'Minergie ECO' Standard.

Der Hochwasserschutz ist ab Sommer 2013 sichergestellt. Der Damm entlang dem Waldrand wird durch die Axpo im Zusammenhang mit der Erneuerung des Kraftwerks Rüchlig errichtet.

3. Bauprojekt

3.1 Architektur und Betrieb

Das Richtraumprogramm der Stadt Aarau für Kindergärten (Entwurf 17.05.2011) sieht gegenüber früheren Raumprogrammen (1975, 1982) nebst einem vergrösserten Unterrichtsraum mit 87.5 m² auch einen Gruppenraum mit 35 m² vor. Toilettenanlagen und ein Material- und Technikraum komplettieren das Angebot.

Die vierte Kindergartenabteilung wird analog dem Bestand ebenerdig, an dessen Ostseite angedockt. Der Zugang erfolgt über eine separate Eingangstüre; die Abteilungen sind von aussen über den gedeckten Laubengang verbunden. Die neue Abteilung verfügt total über einer Fläche von ca. 180 m².

3.1.1 Grundriss

Im rückseitigen Bereich befinden sich die Garderobe, der Gruppenraum und Nebenräume. Südseitig ist das Schulzimmer angegliedert. Der längsgestreckte Raum von 87 m² kann mit Einbaumöbeln einfach in verschiedene Zonen unterteilt werden. Der Gruppenraum ist flexibel von den verschiedenen Abteilungen nutzbar und verfügt entsprechend über einen separaten Aussenzugang. Um die Belichtungssituation gegenüber dem Bestand zu verbessern, sind in der Garderobe und dem Gruppenraum Oberlichter vorgesehen.

3.1.2 Konstruktion, Fassaden

Das Konzept der Erweiterung entspricht dem Bestand: die Konstruktionsgrundsätze des bestehenden pavillonartigen Gebäudes werden in zeitgemässer Art und Weise fortgeführt. Auf einer gedämmten, betonierten Bodenplatte wird eine Konstruktion in Holzelementbauweise errichtet. Im Inneren tragen Massivholzwände die Decke. In der Aussenschicht bilden Holzständerwände das Grundskelett für die Fenster. Die Rasterung der Fassaden sowie die Materialisierung und die Ausbildung des Vordaches werden analog des Bestandes, mit Achsmass von 1.25 m, ausgeführt.

3.1.3 Haustechnik

Die Wärme wird von der bestehenden Gasheizung geliefert. Die Dimensionierung des bestehenden Brenners ist für die Beheizung der Kindergartenerweiterung ausreichend. Der Brenner ist fast am Ende seiner Lebensdauer angelangt: die Erneuerung der Wärmeerzeugung soll im Zusammenhang mit der projektierten Dach- und Fassadensanierung der Kindergärten I, II und III vorgesehen werden (Zeitrahmen 2017-2022).

Frischwasser, Stromversorgung und Abwasser werden ebenfalls am Bestand angeschlossen. Das Warmwasser – der Bedarf im Kindergarten ist sehr gering – wird von einem Elektrowasserserewärmer bereitgestellt. Die Leitungen werden unterhalb der Bodenplatte zugeführt.

Im Erweiterungsbau wird eine kontrollierte Raumlüftung installiert. Die Absaugung der Aussenluft erfolgt über die Fassade. Die Abluft wird über Dach ausgeblasen.

3.2 Hochwasserschutz

Die Parzelle der Kindergärten Telli liegt in einem vom Hochwasser gefährdeten Bereich. Im Rahmen der Neukonzessionierung und der damit verbundenen Erneuerung des Kraftwerks Rüchlig (Bewilligung vom August 2011) sind die Nordostschweizerische Kraftwerke AG (NOK) vom Regierungsrat des Kantons Aargau verpflichtet worden, den Hochwasserschutz auf der gesamten Konzessionsstrecke zu gewährleisten. Zum Schutz des Kindergartens Telli ist ein 140 m langer, entlang der nördlichen Parzellengrenze verlaufender, begrünter Damm

vorgesehen. Die Baumassnahmen der NOK sind in Ausführung. Die Fertigstellung ist für Ende Juni 2013 geplant.

3.3 Umgebungsgestaltung

Die nördlich gelegene Spielwiese wird nach dem Bau des Hochwasserschutzwalles wiederhergestellt. Anstelle des Hartbelagskreises, welcher durch den neuen Damm abgeschnitten wird, ist eine Spielplatzerweiterung im Osten der Anlage vorgesehen. Die nördliche Einfriedung des Aussenraumes des Kindergartens wird von der NOK in Absprache mit Vertretern der Projektdelegation 'Erweiterung Kindergarten Telli' wieder montiert und wo nötig durch einen neuen Zaun ersetzt.

3.4 Aspekte des nachhaltigen Bauens

Für die Erweiterung wird der Minergie-Eco-Standard angestrebt. Die Zertifizierung ist nicht möglich, weil die bestehende Wärmeerzeugung 100 % auf Erdgas ausgelegt ist. Das bedeutet aber nicht, dass die Grundsätze von Nachhaltigkeit und Energieeffizienz nicht beachtet werden. Folgende Massnahmen sind vorgesehen:

- Die neue Gebäudehülle wird eine ausgezeichnete Wärmedämmung aufweisen.
- Die Lüftungsgeräte werden mit Wärmerückgewinnung ausgestattet.
- Bei den neu einzubauenden Geräten und bei der Beleuchtung wird auf eine hohe Energieeffizienz geachtet.
- Bei der Auswahl der eingebauten Materialien wird auf die Minimierung der Schadstoffemissionen geachtet (Raumluftqualität).

3.5 Koordination mit Projektierung 'Sanierung bestehender Kindergarten'

Gemäss Gebäudeunterhaltsprogramm müssen im Jahr 2017 die Dächer und im Jahr 2022 die Fassade und die Wärmeerzeugung saniert bzw. ersetzt werden. Die Sanierung des Daches und der Fassade haben gestalterische Änderungen zur Folge, welche Einfluss auf die Gestaltung der Erweiterung haben. Die Projektierung der 'Sanierung bestehender Kindergarten' erfolgt zusammen mit der Projektierung des Erweiterungsbaus.

4. Kostenvoranschlag

4.1 Projektierungskredit

Der bewilligte Projektierungskredit von Fr. 300'000.- für die Erweiterung des Kindergartens Telli, die Hochwasserschutzmassnahmen und die Sanierung der bestehenden Anlage umfasst folgende Phasen: Vorprojekt, Bauprojekt, Baubewilligungsverfahren, Ausschreibungsplanung. Die Kosten für die Projektierung des Hochwasserschutzwalles entfallen, weil dieser von

der Kraftwerksbetreiberin AXPO gemäss kantonalen Auflagen projiziert und erstellt werden muss (- Fr. 56'000.-).

Der Projektierungskredit wird voraussichtlich um insgesamt Fr. 124'000.- **unterschritten**.

4.2 Baukredit

Der beantragte Baukredit gliedert sich wie folgt:

BKP	Bezeichnung	Betrag
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 20'000.-
2	Gebäude	Fr. 861'000.-
4	Umgebung	Fr. 90'000.-
5	Baunebenkosten	Fr. 32'000.-
6	Reserven 5%	Fr. 54'000.-
9	Ausstattung	Fr. 50'000.-
	Rundung	Fr. 3'000.-
Total Baukredit inkl. MwSt. 8%		Fr. 1'110'000.- *

Kostengenauigkeit \pm 10%

*exkl.: evtl. Altlasten (nicht vermutet), Sanierung Altbau, Provisorien (falls das Terminprogramm nicht eingehalten werden kann).

Baukostenstand 1.10.2012, CH-Baupreisindex Hochbau, Region Nordwestschweiz.

4.3 Politikplan

Im Politikplan 2013 – 2017 sind Fr. 300'000 in Konto 3000.G60.5.023 für die Projektierung der Erweiterung des Kindergartens Telli eingestellt. Für dessen Realisierung sind in Konto 3000.G60.5.025 Fr. 1'440'000.- veranschlagt. Somit sind die Kosten der Projektierung rund 41 %, diejenigen der Realisierung rund 23 % **tief**er als im Politikplan vorgemerkt.

4.4 Betriebskosten

Die Betriebskosten für eine zusätzliche Kindergartenabteilung dürften pro Jahr 19'500 Franken betragen. Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Aufwand	Erhöhung Betriebskosten 2014 (5/12)	Erhöhung Betriebskosten ab 2015 (12/12)
Löhne inkl. Arbeitgeberbeiträge	3'400	8'100
Betriebs- und Verbrauchsmaterial, Anschaffungen, Ver- und Entsorgung, Versicherungen, Unterhalt	4'800	11'400
Zunahme Nettoaufwand	8'200	19'500

5. Termine

- | | |
|-----------------------------------|------------------|
| • Baukreditvorlage Einwohnerrat | August 2013 |
| • Baubewilligungsverfahren | ab Juni 2013 |
| • Ausführungsplanung | ab Juni 2013 |
| • Ausführung | ab November 2013 |
| • Inbetriebnahme (Werkvollendung) | Juni 2014 |
| • Bezug | 11. August 2014 |

6. Schlussbemerkungen, Zusammenfassung

Die projektierte vierte Abteilung des Kindergartens Telli tritt als selbstverständliche Erweiterung des Bestandes auf und ist von diesem abgeleitet; sie fügt sich in die grosszügige Anlage der Telli-Siedlung ein und profitiert von der Qualität des weiten Aussenraumes. Im Inneren bietet der Anbau Raum für den zeitgemässen Unterricht. Dank Trockenbauweise in Holz kann die Erweiterung in kurzer Zeit, mit geringer Belastung für den restlichen Kindergarten-Betrieb, realisiert werden.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

Antrag:

Der Einwohnerrat möge für die Realisierung der Erweiterung des Kindergartens Telli einen Verpflichtungskredit von Fr. 1'110'000.--, zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten seit dem 1. Oktober 2012, bewilligen.

Mit freundlichen Grüssen

IM NAMEN DES STADTRATES
Der Stadtammann Der Vize-Stadtschreiber

Dr. Marcel Guignard

Stefan Berner

Anhang:

- Bauprojektpläne Erweiterung Kindergarten Telli, Kuhn.Pfiffner Architekten (verkleinert auf A4)

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

1. Machbarkeitsstudie Kindergartenabteilung Rüt matt, Aarau vom 29.11.2012
2. Kindergartenerweiterung Telli, Aarau; Projekt- und Baubeschrieb, Kostenvoranschlag, Pläne vom 24.05.2013
3. Bericht und Antrag des Stadtrates an den Einwohnerrat vom 21. Januar 2013 (GV 2010 – 2013 / 330): Projektierungskredit für den ab August 2014 benötigten Schulraum.
4. Beschluss des Einwohnerrates vom 25. Februar 2013: Projektierungskredit für die Erweiterung des Kindergartens Telli in der Höhe von Fr. 300'000.-.
5. Auszug Politikplan 2013 – 2017