



Aarau, 4. November 2013
GV 2010 - 2013 / 414

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Provisorium Kindergarten Gönhard inklusive Mittagstisch; Baukredit

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger des Kantons Aargau haben im März 2012 der Änderung des aargauischen Schulmodells zugestimmt, das unter anderem von 5 Jahren auf 6 Jahre Primar- und von 4 Jahren auf 3 Jahre Oberstufe wechselt. Gleichzeitig sind das zweijährige Kindergartenobligatorium und verschiedene Unterstützungsleistungen Gegenstand der Reform.

Um den benötigten zusätzlichen Schulraum für die Schulanlage Gönhard mit einem Erweiterungsbau gewährleisten zu können, wurde die Planung umgehend im Oktober 2012 aufgenommen. Der daraus resultierende Antrag für einen Projektierungskredit wurde durch den Einwohnerrat in seiner Sitzung vom 25. Februar 2013 zurückgewiesen.

Daraufhin ist die neue Ausgangssituation analysiert worden. Neu soll die derzeit im Untergeschoss von Trakt 3 eingerichtete FuSTA-Nutzung an einem anderen Standort ausserhalb des Schulareals platziert werden. Ausserdem soll nach Erarbeitung des Raumbedarfs für die Erweiterung des Primarschulhauses im Jahr 2014 ein Konkurrenzverfahren für die Architekturleistungen durchgeführt werden. Da sich die Termine bis zum Bezug des Erweiterungsbaus deutlich nach hinten verschieben, ist ein mehrjähriges Raumprovisorium nötig.

Mit dieser Vorlage unterbreitet der Stadtrat dem Einwohnerrat die Botschaft über den Baukredit für das Raumprovisorium Kindergarten Gönhard inklusive Mittagstisch.

1. Ausgangslage

1.1 Bisherige Planung

Nach Abschluss der Schulraumplanung im September 2012 wurde – wie bei anderen Standorten auch – die Planung für den Erweiterungsbau der Schulanlage Gönhard aufgenommen, um den zusätzlich benötigten Raumbedarf abzudecken. Auf der Grundlage einer Machbarkeitsstudie mit Kostenschätzung wurde dem Einwohnerrat in seiner Sitzung vom 25. Februar 2013 der Projektierungskredit beantragt.

Der Antrag für einen Projektierungskredit für einen Erweiterungsbau mit Räumen für die Primarschule, die Kindergärten und FuSTA wurde zurückgewiesen. Aus der Mitte des Einwohnerrats wurde dargelegt, dass das Bauvolumen zu gross und die Gesamtinvestitionskosten zu hoch seien. Ausserdem wurde angeführt, dass die Platzierung des FuSTA-Definitivums innerhalb des Erweiterungsbaus städtebaulich falsch sei, da das Schulareal so viel zusätzliche Baumasse nicht vertrage. Auch die Weiterbearbeitung durch das Architekturbüro Boltshauser Architekten AG, Zürich, das bereits die Erneuerung und Erweiterung des Gönhardschulhauses bearbeitet hatte, wurde kritisiert. Zudem wurde das Durchführen eines Konkurrenzverfahrens gefordert.

1.2 Schlussfolgerungen

Der Stadtrat hat die Ergebnisse der Einwohnerratsitzung vom 25. Februar analysiert und daraus seine Schlussfolgerungen gezogen. Folgende Beschlüsse wurden für die weitere Planung gefasst:

- sistieren des Planerauftrags Boltshauser Architekten AG, Zürich;
- überprüfen des Raumprogramms für die Erweiterung;
- Planung der FuSTA Gönhard an einem anderen Standort (Evaluation der Varianten in Bearbeitung);
- Sicherstellung der zwingend benötigten Raumprovisorien bis zum Bezug des Erweiterungsbaus;
- Vorbereitung eines Konkurrenzverfahrens.

1.3 Erweiterung Primarschule/Kindergarten

Das Raumprogramm für den Erweiterungsbau für die Primarschule wird zurzeit erarbeitet. Dieses wird mit den anderen städtischen Standorten abgeglichen (z. B. Telli). Grundlagen bilden das städtische Richtraumprogramm aus dem Jahr 2011 und die kantonalen Richtlinien des BKS.

Danach werden die städtebaulichen Möglichkeiten anhand einer neuen Machbarkeitstudie abgeklärt, dies insbesondere als Grundlage für das anschliessende Konkurrenzverfahren.

2. Provisorium Kindergarten

2.1 Zusatzbedarf Kindergarten

Ab August 2014 muss Raum für eine zusätzliche dritte Kindergartenabteilung geschaffen werden, da sonst die Schülerzahlen pro Klasse das Maximum von 25 überschreiten würden. In den beiden bestehenden Kindergärten I und II kann dieser Mehrbedarf an Raum nicht aufgefangen werden. Auch stehen keine externen Liegenschaften zur Verfügung.

2.2 Auslastung Primarschulhaus

Ab August 2014 wird die Primarschule zunächst um 2 zusätzliche Abteilungen vergrössert (total 17). Für das Schuljahr 2014/15 bedeutet dies, dass der Schulbetrieb unter grösstmöglicher Auslastung des Altbaus ohne zusätzliches Raumprovisorium weitergeführt werden kann.

Ab August 2015 kommt eine weitere Abteilung hinzu (total 18). Aufgrund des Platzbedarfs der Schule sollte das Untergeschoss von Trakt 3 des Altbaus ab dann wieder dem Primarschulbetrieb zur Verfügung stehen.

2.3 Auslagerung Mittagstisch

Eines der Klassenzimmer im Erdgeschoss von Trakt 3 des Altbaus wird zurzeit als Mittagstisch genutzt. Damit das Klassenzimmer ab August 2014 wieder von der Primarschule genutzt werden kann, muss der Mittagstisch verlegt werden. Er soll in das geplante Raumprovisorium umziehen. Die Betreiberschaft Chinderhuus hat diesem Vorgehen im Vorfeld zugestimmt.

Nach Umzug des Mittagstisches an einen neuen FuSTA-Standort ausserhalb des Schulareals (voraussichtlich 2015) könnte der freiwerdende Raum im Provisorium durch den Kindergarten weitergenutzt werden. Spätestens mit Baubeginn für die Erweiterung Primarschule inklusive Erneuerung oder Neubau der beiden Kindergärten (ca. Anfang 2016) müssen ohnehin 2 Kindergarten-Abteilungen im Raumprovisorium platziert werden.

2.4 Raumprogramm

Der Raumbedarf für das Provisorium ab August 2014 ist wie folgt:

- 1 Klassenzimmer à 70 m² (Nutzung durch neuen dritten Kindergarten)
- 1 Zimmer für den Mittagstisch inkl. Stauraum à 70 m²
(spätere Nutzung durch Kindergarten)
- 1 Eingangsbereich inkl. Garderobe à 40 m²
- WCs für Buben und Mädchen, total 15 m²

Das Raumprogramm ist auf das absolute Minimum reduziert worden und schliesst die grösstmögliche Auslastung des Altbaus durch die Primarschule mit ein. Das oben beschriebene Raumprogramm entspricht der Minimalbestellung des Stadtrates. Je nach Auftragnehmer für den Modulbau können die einzelnen Raumgrössen geringfügig davon abweichen, ohne die Minimalgrösse zu unterschreiten.

2.5 Konstruktion und Standort

Es wurden verschiedene bauliche Varianten für das Raumprovisorium untersucht, nämlich die Miete von Containern und der Kauf eines Holzmodulbaus.

Die Containerlösung ist von den Investitions- und Mietkosten her günstiger. Sie scheidet aber aus, da die Baubewilligung aufgrund des Energiegesetzes auf maximal 3 Jahre befristet ist. Die alternative Lösung des Holzmodulbaus ist hingegen bezüglich der Nutzungsdauer unbefristet und bietet insbesondere zur kalten und zur warmen Jahreszeit wesentlich mehr Komfort. Über die Nutzungsdauer von voraussichtlich 4 bis 5 Jahren ist das Bedürfnis nach einem alltagsbezogenen Komfort wichtig und sinnvoll. Auf diese Zeitdauer ist der Kauf eines Holzmodulbaus zudem wirtschaftlicher als dessen Miete. Er könnte bei Nichtgebrauch auch wieder verkauft werden.

Das Tragwerk des Holzmodulbaus ist so ausgelegt, dass eine allfällige spätere Aufstockung um ein weiteres Geschoss möglich wäre. Die Heizenergieerzeugung wird über eine separate Luft-Wasser-Wärmepumpe sichergestellt, da der Aufwand für den Anschluss an die Grundwasser-Wärmepumpe des Altbaus wesentlich teurer wäre.

Damit der Schulbetrieb – insbesondere während der Pausenzeiten – z. B. auf der Spielwiese und den verschiedenen Pausenhöfen nicht tangiert wird, soll der Modulbau auf dem jetzigen Lehrerparkplatz platziert werden. Dies ist mit der Lehrerschaft abgesprochen und wird durch diese wie auch der Schulleitung ausdrücklich befürwortet.

3. Terminplan

Bezüglich der Terminplanung für das Raumprovisorium sind folgende Daten geplant:

- | | |
|---------------------------------|-----------------|
| • Baugesuch | November 2013 |
| • Ausschreibung Modulbau | November 2013 |
| • Baubewilligung | ca. Januar 2014 |
| • Vorbereitungsarbeiten | Mai 2014 |
| • Montage Holzmodulbau | Juni 2014 |
| • Einrichtung/Bezug Provisorium | Juli 2014 |

4. Kosten

4.1 Baukredit

Da bis zum Bezug des Erweiterungsbaus für Kindergarten und Primarschule ca. 4 - 5 Jahre benötigt werden (Konkurrenzverfahren/Projektierung/Realisierung), muss auch die Nutzungsdauer für das Raumprovisorium für den entsprechenden Zeitraum ausgelegt werden. Bei der Annahme von 5 Jahren Nutzungsdauer übersteigen die Gesamtkosten einer Mietlösung die Kosten einer Kauflösung um ca. 20'000.--. Auch in Hinblick auf eine Nachnutzung des Provisoriums an einem anderen Standort ist der Kauf des Modulbaus die bessere Wahl.

Die Gesamtanlagekosten sind wie folgt gegliedert:

| | | |
|--|------------|-------------------|
| Gebäude inkl. Honorare | Fr. | 755'000.00 |
| Umgebung | Fr. | 20'000.00 |
| Baunebenkosten | Fr. | 35'000.00 |
| Reserve für Unvorhersehbares (ca. 5 %) | Fr. | 45'000.00 |
| <u>Ausstattung</u> | Fr. | <u>60'000.00</u> |
| Total Baukredit Provisorium inkl. MwSt. | Fr. | 915'000.00 |

(Kostengenauigkeit +/- 10 %, exkl. Teuerung, Kostenstand Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz Hochbau, Basis 1. Oktober 2010 = 100 Punkte, 1. April 2013 = 103.2 Punkte)

Eine allfällige Aufstockung ist in den Kosten nicht eingerechnet. Der Teilrückbau der sichtbaren Elemente über Terrain nach Beendigung der Nutzung am Standort Gönhardschulhaus ist eingerechnet. Das Umstellen des Modulbaus an einen neuen Standort würde zusätzliche Kosten auslösen und lässt sich aufgrund der grundstücksspezifischen Gegebenheiten am neuen Ort nicht pauschal beziffern.

In Bezug auf die schwierig abzuschätzende demographische Entwicklung in den Entwicklungsgebieten Scheibenschachen und Torfeld Süd ist eine Weiternutzung des Holzmodulbaus an einem anderen Standort für die Nutzung durch den Kindergarten, die Primarschule oder die FuSTA ein realistisches Szenario. Zum heutigen Zeitpunkt kann hierzu aber keine genauere Prognose abgegeben werden. Wäre der Umstand aber so, dass eine Weiternutzung durch die Stadt keinen Sinn ergibt, so könnte der Modulbau wieder verkauft werden. Die Nutzungsdauer des Modulbaus beträgt 10 - 15 Jahre. Der Wiederverkaufswert des Holzmodulbaus lässt sich aufgrund einer neuen Marktlage in 5 oder mehr Jahren jedoch nicht genau vorhersagen.

4.2 Politikplan

Im Politikplan 2013-17 sind für die Zeit von 2014-17 total Fr. 940'000.-- für Provisorien der Erweiterung der Schulanlage Gönhard eingestellt (Aktenaufgabe Nr. 2). Mit den veranschlagten Fr. 915'000.-- kann dieser Wert um Fr. 25'000.-- unterschritten werden.

5. Schlussbemerkungen

Das in den Erwägungen 3 bis 5 dargelegte Raumprovisorium entspricht dem Minimalbedarf für den Kindergarten Gönhard und schliesst die grösstmögliche Auslastung des Altbaus durch die Primarschule mit ein. Von daher gibt es aus Sicht des Stadtrates zu den vorab geschilderten Erwägungen und den gestellten Anträgen keine Alternative.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt**Antrag:**

Der Einwohnerrat möge den Baukredit in der Höhe von Fr. 915'000.-- inkl. MwSt., (Kostengenauigkeit +/- 10 %, zuzüglich allfälliger teuerungsbereinigter Mehrkosten, Kostenstand Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz Hochbau, Basis 1. Oktober 2010 = 100 Punkte, 1. April 2013 = 103.2 Punkte) für das Provisorium Kindergarten Gönhard inklusive Mittagstisch bewilligen.

Mit freundlichen Grüssen

IM NAMEN DES STADTRATES

Der Stadtpräsident Der Stadtschreiber

Dr. Marcel Guignard Dr. Martin Gossweiler

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

- Planunterlagen Bauprojekt Provisorium Kindergarten Gönhard: Werk Plan Bau AG, Aarau, vom 19. September 2013
- Auszug Politikplan 2013-17