



Aarau, 11. November 2013  
GV 2010 - 2013 / 418

## **Bericht und Antrag an den Einwohnerrat**

### **Aufstockung Primarschule Telli; Baukredit**



**Zu dieser Vorlage findet am Donnerstag, 28. November 2013, um 19.30 Uhr  
in der Aula der Primarschule Telli eine öffentliche Informationsveranstaltung  
für die Eltern und die Mitglieder des Einwohnerrates statt.**

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 (Aktenauflage Nr. 5).

Nachdem der Einwohnerrat am 17. Juni 2013 den Verpflichtungskredit zur Erstellung von provisorischen Schulräumen während der Bauarbeiten für die Aufstockung des Primarschulhauses Telli abgelehnt hat, wurde der Bauablauf neu organisiert. Auf die Provisorien wird verzichtet, die Bauarbeiten werden unter laufendem Betrieb der Schule durchgeführt. Die Bauimmissionen (Lärm und Bauschmutz) sollen für die Schüler- und Lehrerschaft möglichst gering gehalten und der Umbau innerhalb eines realistischen zeitlichen Rahmens durchgeführt werden.

Heute unterbreitet der Stadtrat dem Einwohnerrat das überarbeitete Bauprojekt mit Kostenvoranschlag für die Aufstockung des Primarschulhauses Telli.

## **1 Ausgangslage**

### **1.1 Schulraumbedarf Primarschule Telli**

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

### **1.2 Projektorganisation**

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

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

Nach der Rückweisung des Verpflichtungskredites wurde die Projektdelegation durch die beiden Einwohnerräte ergänzt.



### **3 Bauprojekt Aufstockung**

Das Bauprojekt hat sich durch den neuen Bauablauf im Vergleich zum Bauprojekt der Machbarkeitsstudie grundsätzlich nicht geändert. Der Projektumfang verglichen mit der Machbarkeitsstudie hat sich bis auf die zusätzlich notwendigen räumlichen Anpassungen im Bestand und der Aufwertung der Spielwiese nicht verändert.

#### **3.1 Aufstockung: Architektur und Betrieb**

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 (Aktenauflagen Nrn. 1 und 2).

Der Grundriss des 1. oder 2. Obergeschosses wird für die Aufstockung identisch übernommen. Die Gestaltung (Farb- und Materialwahl, Fassadengestaltung etc.) und Ausstattung der Aufstockung werden analog dem Bestand ausgeführt. Durch die steigende Anzahl Lehrpersonen werden einzelne Räume im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss geringfügig dem neuen Bedarf angepasst (Aktenauflage Nr. 3).

##### **3.1.1 Farb- und Materialkonzept**

Die Materialisierung entspricht dem Bestand. Das bestehende Farbkonzept wird mit Hilfe des damaligen Farbgestalters fortgesetzt.

##### **3.1.2 Haustechnik**

Die Heizung wurde bereits bei der Erstellung auf die Aufstockung hin dimensioniert. Die Elektroinstallationen erfolgen über die bestehenden Steigzonen. Einzig die Lüftungszentrale der kontrollierten Lüftung im Untergeschoss wurde bei Erstellung nicht auf eine Erweiterung ausgelegt. Die entsprechenden Einrichtungen für die Belüftung des 3. OGs werden im neuen Geschoss platziert.

##### **3.1.3 Fassaden**

Die Rasterung der Fassaden sowie die Materialisierung und Farbgebung werden analog des Bestandes ausgeführt. Mit Farbabweichungen (Witterungseinfluss, Patina etc.) muss jedoch gerechnet werden.

##### **3.1.4 Umgebungsgestaltung**

Die nördlich gelegene Spielwiese ist durch die schlechte Entwässerung selten nutzbar. Der Aussenraum im Bereich des Telli-Schulhauses ist sehr knapp und durch die steigende Schü-

lerzahl wird sich die Situation noch verschlechtern. Deshalb sind gut nutzbare Aussenräume notwendig. Die Spielwiese wird durch einen festen Bodenbelag aufgewertet.

### **3.2 Tragstruktur / Erdbebensicherheit**

Der Untersuchungsbericht des Bauingenieurs bestätigt, dass die Erdbebenresistenz für ein Normbeben gewährleistet ist. Es sind keine Ertüchtigungsmassnahmen notwendig

### **3.3 Aspekte des nachhaltigen Bauens**

Für die Aufstockung wird der Minergie-Eco-Standard angestrebt. Die Zertifizierung ist nicht möglich, weil im vorliegenden Fall keine Teilzertifizierungen erteilt werden können. Das bestehende Schulhaus wurde vor der Minergie-Zertifikatsvergabe errichtet. Das bedeutet aber nicht, dass die Grundsätze von Nachhaltigkeit und Energieeffizienz nicht beachtet werden. Bei allen neuen Gebäudeteilen werden energiebewusste Lösungen mit geringem Energieverbrauch realisiert. 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.
- Die bestehende thermische Solaranlage wird revidiert und auf dem neuen Dach wieder installiert. Der Wiederaufbau wird vom Fachplaner als sinnvoll bewertet.
- Die Realisierbarkeit einer Photovoltaikanlage wird geprüft und voraussichtlich im März 2014 dem Einwohnerrat zur Genehmigung vorgelegt.

## **4 Organisation Schul- und Bauablauf**

Da während der Umbauzeit auf Provisorien verzichtet wird, werden die Bauarbeiten für die Aufstockung unter laufendem Betrieb der Schule durchgeführt.

Der Umbau unter laufendem Betrieb ist eine sehr anspruchsvolle Aufgabe, da Schulalltag und Baubetrieb einander grundsätzlich behindern. Staub, Schmutz und Lärmbeeinträchtigungen sind bei einem Umbau unter laufendem Betrieb nicht zu vermeiden. Die Bauimmissionen (Lärm und Bauschmutz) sollen für die Schüler- und Lehrerschaft aber möglichst gering gehalten und der Umbau innerhalb eines realistischen zeitlichen Rahmens durchgeführt werden.

Damit sowohl der Bau-, als auch der Schulbetrieb möglichst reibungslos nebeneinander stattfinden können, wurde in Zusammenarbeit mit der Schulleitung, der Schulpflege und den Architekten der gesamte Bauablauf neu organisiert.

#### **4.1 Bereinigter Bauablauf**

Damit die Umbauarbeiten den Schulbetrieb so wenig wie möglich stören, ist ein Baustart im Frühling 2014 am sinnvollsten. Somit können sehr lärmintensive Bauarbeiten konzentriert in den Sommerferien erledigt werden.

Grundsätzlich wurde das neue Terminprogramm darauf ausgerichtet, dass die lärmintensiven Arbeiten nach Möglichkeit in den Schulferien durchgeführt werden können. Aus bauorganisatorischen Gründen ist die vollständige Verschiebung dieser Arbeiten in die Ferienzeit jedoch nicht möglich. Deshalb werden während der offiziellen Schulzeit der Schulbetrieb und die Bauarbeiten teilweise parallel erfolgen müssen.

Um die unvermeidbare Lärmbelastung für die Schüler- und Lehrerschaft möglichst gering zu halten, wird der Tagesablauf des Baubetriebes zweigeteilt. Morgens während der Hauptunterrichtszeit dürfen nur Arbeiten ausgeführt werden, welche möglichst keinen Lärm verursachen, während am Nachmittag die lärmintensiven Arbeiten erledigt werden. Der Stundenplan wird so organisiert, dass nachmittags nur Schullektionen stattfinden, welche besser mit einer höheren Lärmbelastung umgehen können. Staubwände und eine klare räumlichen Trennung von Schule und Baustelle sollen helfen, die Staub- und Schmutzbelastung einzuschränken.

Um die Lärm- und Schmutzbelastung für die Schüler- und Lehrerschaft zusätzlich zu reduzieren, werden zwei externe Schulprojektwochen durchgeführt. Während dieser Abwesenheit der Klassen werden nochmals konzentriert lärmintensive Arbeiten stattfinden.

In der Schuljahresplanung werden die aussergewöhnlichen Bedingungen berücksichtigt. Eine enge Zusammenarbeit zwischen Bau- und Schulleitung ist für das Gelingen des Umbauvorhabens erforderlich. Auf unvorhergesehene Ereignisse wird die Lehrerschaft mit flexiblen Lösungen reagieren.

#### **4.2 Zusätzlicher Bedarf / Auslagerung**

Durch den unerwartet raschen Auszug der HPS/Stiftung Schürmatt anfangs 2014 in den Nordpark besteht die Möglichkeit, den frei werdenden Raum für die Primarschule zu nutzen. Für die Auslagerung der gesamten Schule während der Bauzeit ist das frei werdende Raumangebot jedoch zu klein.

Durch die frei werdenden Räume besteht die Option, die lärmbelasteten Unterrichtsstunden am Nachmittag ins benachbarte Schulareal auszulagern. Ein Schulzimmer soll ganztags als Ausweichvariante zur Verfügung stehen. Ausserdem wird ein zusätzlicher Raum für sehr lärmempfindliche Unterrichtslektionen (Therapieunterricht) im Schulhaus HPS ganztags zur Verfügung stehen. Somit können die Bauimmissionen für Schüler- und Lehrerschaft noch stärker reduziert werden.

Vor allem der zusätzliche Bedarf an Schulräumen nach dem Systemwechsel 6/3 (nach den Sommerferien 2014) kann durch die Auslagerung in die Räumlichkeiten der HPS/Stiftung Schürmatt abgedeckt werden.

Trotz Auszugs der HPS/Stiftung Schürmatt ist es nicht möglich, auf die Aufstockung zu verzichten. Der frei werdende Schulraum reicht für den Bedarf der Primarschule nicht aus. Schon ab Schuljahr 2015/2016 könnte der notwendige Schulraumbedarf gemäss Richtraumprogramm nicht mehr gedeckt werden. Zudem bedeutet eine zweigeteilte Schule einen erheblichen organisatorischen und betrieblichen Mehraufwand.

### **4.3 Turnhallenbedarf**

Die HPS/Stiftung Schürmatt hat im "Nordpark" keine Möglichkeit, den obligatorischen Sportunterricht durchzuführen. Die HPS/Stiftung Schürmatt wird deshalb die Turnhalle in der Telli noch bis Ende Schuljahr 2013/2014 benutzen. In Absprache mit der Geschäftsleitung der Schule werden ab Schuljahr 2014/2015 für die HPS/Stiftung Schürmatt freie Turnhallenkapazitäten in anderen städtischen Turnhallen zur Verfügung gestellt.

Ab den Sommerferien 2014 können die frei werdenden Turnhallenkapazitäten von der Primarschule Telli genutzt werden. Der Turnhallenbedarf der Primarschule kann dadurch gedeckt werden.

## **5 Bereinigter Kostenvoranschlag Aufstockung**

Dadurch, dass der Baustart ursprünglich im Sommer 2013 geplant war, wurde das 1. Vergabepaket bereits im Mai 2013 ausgeschrieben. Der vorliegende Kostenvoranschlag basiert zu rund 80 % auf den eingereichten Offerten inkl. Nachträgen für die einschränkenden Arbeitszeiten. Als Basis dafür dienen die Ausschreibungsunterlagen der Architekten.

Bei den noch nicht ausgeschriebenen Arbeiten dienen Richtofferten und Erfahrungspreise, welche dem Projekt, der Lage, der Konstruktion, etc. entsprechen, als Preisgrundlage. Die Projektpläne der Architekten bilden die Grundlage für die Kostenermittlung.

Der neu ermittelte Kostenvoranschlag wurde von den Architekten sorgfältig und detailliert durchgeführt.

Der bereinigte Kostenvoranschlag unterschreitet die Grobkostenschätzung vom 21. Januar 2013 um Fr. 559'000.-.

## 5.1 Anlagekosten Aufstockung

Im Kostenvoranschlag vom 25. Oktober 2013 werden die Aufwendungen für die Aufstockung (Ergänzung eines Geschosses, inkl. Anpassungen im Bestand und die Aufwertung der Spielwiese) ausgewiesen.

### 5.1.1 Anlagekosten Aufstockung

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

BKP	Bezeichnung	Betrag
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 219'000.-
2	Gebäude	Fr. 3'478'000.-
4	Umgebung	Fr. 106'000.-
5	Baunebenkosten	Fr. 323'000.-
6	Reserven	Fr. 0.- <sup>1)</sup>
9	Ausstattung	Fr. 354'000.-
<b>Total Anlagekosten inkl. MwSt. 8 %</b>		<b>Fr. 4'480'000.-</b> <sup>2)</sup>

Kostengenauigkeit  $\pm 10$  %. CH - Baupreisindex Hochbau, Nordwestschweiz Kostenstand 01.04.2013

<sup>1)</sup> Es wird darauf verzichtet, offene Reserven auszuweisen. Die Kostengenauigkeit des Kredites beträgt  $\pm 10$  %.

<sup>2)</sup> Altlasten sind nicht berücksichtigt, da keine zu erwarten sind. Der Altbaubestand ist in einem guten Zustand, deshalb werden ausser dem Ersatz der bestehende Lüftungs- und Heizungssteuerung keine Baumassnahmen vorgesehen.

### 5.1.2 Photovoltaikanlage

Die Dachfläche der Primarschule würde sich für den Bau einer Photovoltaikanlage anbieten. Nebst der thermischen Solaranlage (siehe Ziff. 3.3) hätte auf der restlichen Dachfläche eine Photovoltaikanlage von einer Grösse von ca. 300m<sup>2</sup> Platz.

Die Realisierbarkeit der Photovoltaikanlage wird geprüft und dem Einwohnerrat voraussichtlich im März 2014 vorgelegt.

## 5.2 Betriebskosten Aufstockung

Mit der Aufstockung um ein Geschoss wird die zu reinigende Fläche um 25 % zunehmen. Demzufolge werden sich der Reinigungsaufwand und die Betriebskosten entsprechend erhöhen.

### 5.3 Politikplan 2013 - 2017

Im Politikplan 2013 – 2017 sind im Konto 3000.G60.5.013 Fr. 630'000.- 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 (Aktenauflage Nr. 7).

## 6 Voraussichtliche Termine

- |                                 |                               |
|---------------------------------|-------------------------------|
| • Baubewilligungsverfahren      | läuft                         |
| • Baukreditvorlage Einwohnerrat | Dezember 2013                 |
| • Rechtskraft Baubewilligung    | bis spätestens<br>Januar 2014 |
| • Ausführungsplanung            | ab Januar 2014                |
| • Ausführung                    | ab Frühling 2014              |
| • Inbetriebnahme Haustechnik    | Dezember 2014                 |
| • Bezug                         | Dezember 2014                 |

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

Die Baubewilligung der Aufstockung ist bis zum heutigen Zeitpunkt durch eine Einwendung noch ausstehend. Liegt bis zum Arbeitsbeginn der Phase 5 (Realisierung) im Januar 2014 keine rechtskräftige Baubewilligung vor, wird das Bauvorhaben um mindestens ein Jahr verschoben werden müssen, denn der geplante Baubeginn im Frühling 2014 ist auf den parallel geführten Bau- und Schulbetrieb optimal ausgerichtet.

## 7 Schlussbemerkungen, Zusammenfassung

Um das auf die Sommerferien 2014 ausgerichtete Bauprogramm realisieren zu können, bedarf es eines **Kreditbeschlusses an der Sitzung des Einwohnerrates vom 9. Dezember 2013.**

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

### **Antrag:**

Der Einwohnerrat möge für die Aufstockung der Primarschule Telli einen Verpflichtungskredit von **Fr. 4'480'000.-**, Kostengenauigkeit +/- 10%, zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten seit dem 1. April 2013 bewilligen.

Mit freundlichen Grüssen

### **IM NAMEN DES STADTRATES**

Der Stadtpräsident                      Der Vize-Stadtschreiber

Dr. Marcel Guignard                      Stefan Berner

### **Anhang:**

- Baueingabepläne Aufstockung Primarschulhaus Telli, Baderpartner AG

### **Verzeichnis der aufliegenden Akten:**

1. Machbarkeitsstudie A:  
Quartierschulhaus Telli, Aufstockung, Modul A: Abklärungen, Grundlagen Machbarkeit  
21. September 2012, Metron Architektur AG
2. Machbarkeitsstudie B:  
Quartierschulhaus Telli, Aufstockung, Modul B: Machbarkeitstudie  
31. Oktober 2012, Metron Architektur AG
3. Aufstockung Primarschule Telli, Aarau  
Baubeschrieb und Kostenvoranschlag inkl. Terminplan, 30. Oktober 2013
4. Bericht und Antrag des Stadtrates an den Einwohnerrat vom 21. Januar 2013 (GV 2010 – 2013 / 330): Projektierungskredit für den ab August 2014 benötigten Schulraum.
5. Beschluss des Einwohnerrates vom 25. Februar 2013: Projektierungskredit für die Aufstockung des Primarschulhauses Telli in der Höhe von Fr. 630'000.00.
6. Bericht und Antrag des Stadtrates an den Einwohnerrat vom 21. Mai 2013 (GV 2010 – 2013 / 361): Teilauslagerung Primarschule Telli; Baukredit Container-Provisorium
7. Beschluss des Einwohnerrates vom 17. Juni 2013: Rückweisung des Verpflichtungskredites von Fr. 644'000.- für das Provisorium für die Teilauslagerung der Primarschule Telli
8. Auszug Politikplan 2013 – 2017