



Aarau, 23. August 2010
GV 2010 - 2013 /67

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Sanierung Nebengebäude Berufsschule Aarau



Visualisierung Nebengebäude

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Anlagen der Berufsschule Aarau (Berufsschule, früher Gewerbeschule der Stadt Aarau) wurden 1963 bis 1965 durch die Architekten Emil Aeschbach und Walter Felber, Aarau geplant und realisiert. Um den Turnunterricht an der Berufsschule zu ermöglichen sind 1987 Turnhallen realisiert worden. Beim Hauptgebäude konnten 1989 eine Erweiterung in Richtung Süden realisiert und 2007 das Dach saniert werden. Weiter wurde die Aula 2005 den neuen Bedürfnissen der Berufsbildung angepasst. In einem weiteren Schritt soll nun die Berufsschule im Bereich der Tellstrasse erweitert werden. Vorgesehen sind die Erweiterung der

Mensa, eine neue Mensaküche und neue Schulzimmer für die Lebensmittelberufe. Parallel oder anschliessend hierzu soll das Nebengebäude saniert werden.

Um eine langfristige Investitionsplanung zu ermöglichen, hat der Schulvorstand daher neben der Projektierung für die Erweiterung der Berufsschule auch die Projektierung für die Sanierung des Nebengebäudes in Auftrag gegeben.

Der Schulvorstand als Vertreter der Beitragsgemeinden, das zuständige Departement Bildung Kultur und Sport sowie der Stadtrat haben dem Bauvorhaben zugestimmt. Mit dieser Vorlage wird dem Einwohnerrat der Verpflichtungskredit für die Sanierung des Nebengebäudes der Berufsschule beantragt.

1. Ausgangslage

Das Nebengebäude wurde zusammen mit dem Schulhaus und der Aula der Berufsschule 1960 geplant und 1965 eingeweiht. Das Nebengebäude, ehemals Maschinenräume für Druckmaschinen und Mechanik, besteht heute aus 11 Schulzimmern. Im Laufe der Jahre wurden die Schulzimmer den jeweils aktuellen Bedürfnissen der Schule angepasst. Insbesondere wurden diverse Einbauten für die Lebensmittelberufe realisiert, welche mittlerweile abgeschrieben sind und dringend erneuert werden müssen.

2. Projektierung

2.1 Studienauftrag Erweiterung Berufsschule Aarau/Sanierung Nebengebäude

Der Schulvorstand der Berufsschule Aarau hat im Einvernehmen mit dem Stadtrat Aarau für die Erweiterung einen Studienauftrag durchgeführt. Gleichzeitig wurden die Generalplaner eingeladen, Lösungsansätze für die Sanierung des Nebengebäudes zu erarbeiten. Die Finanzierung des Studienauftrags sowie die Projektierung erfolgten über die Schulrechnung der Berufsschule.

Auf Antrag des Beurteilungsgremiums hat der Schulvorstand am 1. Juli 2009 die Felber Widmer Kim Architekten AG, Aarau, als Generalplaner mit der Weiterbearbeitung beauftragt.

2.2 Projektdelegation Erweiterung und Sanierung Nebengebäude

Für die Begleitung der Bauaufgabe hat der Schulvorstand analog der Erneuerung der Aula und der Dachsanierung eine Projektdelegation wie folgt eingesetzt:

- Dr. Lukas Pfisterer, Stadtrat und Mitglied Schulvorstand bsa, Vorsitz
- Ueli Meyer, Rektor bsa
- Emanuele Soldati, Stadtbauamt, Projektleiter

Weitere Fachpersonen sind bei Bedarf beigezogen worden. Bei der Projektierung ist insbesondere darauf geachtet worden, die Betriebsabläufe zu optimieren, um den dringenden Raumbedarf der Berufsschule Aarau optimal decken zu können. Während der Projektierung ist die Lehrerschaft angehört worden.

3. Bauvorhaben

3.1 Das Bauvorhaben

Die Gebäudehülle soll wärmetechnisch saniert werden. Die Fenster werden durch neue, dreifach verglaste Stahlfenster ersetzt. Die Stirnfassaden gegen Osten und Westen sollen mit einer verputzten Aussenwärmedämmung versehen werden. Das Dach wird zusätzlich gedämmt. Zudem sollen im Bereich des Korridors im Obergeschoss die bestehenden Decken entfernt und durch eine auf dem Niveau der Schulzimmer liegende Holzelementdecke ersetzt werden. In der neuen Deckenkonstruktion ist ein Oberlicht integriert, welches die Korridore grosszügig belichtet. In den Korridorbereichen beider Geschosse werden die Bodenbeläge ersetzt und es sollen neue abgehängte Decken mit einer neuen Beleuchtung erstellt werden. Das Gebäude erhält einen Treppenlift, welcher die beiden Geschosse behindertengerecht erschliesst.

Mit der Sanierung soll eine Komfortlüftung mit einer effizienten Wärmerückgewinnung installiert werden. Sie garantiert eine einwandfreie Luftqualität in den Schulräumen. Das Nebengebäude soll den MINERGIE®-Anforderungen für Bauten vor 2000, Kategorie IV Schulen, Stand 19. Februar 2010, entsprechen. In der weiteren Planung werden darüber hinausgehende Massnahmen geprüft, um das Objekt nach MINERGIE®-eco-Label für Umbauten, welches im Jahr 2011 herausgegeben werden soll, zu zertifizieren.

3.2 Hindernisfreies Bauen

Das Nebengebäude soll den Anforderungen an das behindertengerechte Bauen entsprechen. Vorgesehen ist zudem ein Treppenlift im Innern.

3.3 Brandschutz

Mit der Aargauischen Gebäudeversicherung wurde für das Nebengebäude ein Brandschutzkonzept erarbeitet. Die erforderlichen Anpassungen sind im Bauprojekt enthalten.

3.4 Umgebung/Aussenräume

Die Umgebungsarbeiten sind im Bauprojekt für die Erweiterung der Berufsschule Aarau enthalten.

3.5 Baubewilligungsverfahren

Das Bauvorhaben wurde vom 4. Juni bis 5. Juli 2010 öffentlich aufgelegt. Gegen das Bauvorhaben sind keine Einwendungen eingegangen. Das Baubewilligungsverfahren soll baldmöglichst abgeschlossen werden.

4. Betrieb und Unterhalt

4.1 Betriebs-, Energie- und Unterhaltskosten

Die Berufsschule Aarau ist für den nachhaltigen und wirtschaftlichen Betrieb sowie den Unterhalt der Anlage besorgt. Die Aufwendungen für die Schulanlage und die Umgebungsflächen (Wasser-, Abwasser-, Energie- und Unterhaltskosten sowie Lohnanteil für Unterhalt) sind nicht separat erfasst worden. Gesamthaft wurden bisher in der Berufsschule für Betriebs-, Energie- und Unterhaltskosten rund Fr. 1'500'000.– pro Jahr eingesetzt. Hierin enthalten sind laufende Instandstellungskosten von rund Fr. 500'000.– bis Fr. 700'000.– pro Jahr. Die bisherigen Energiekosten (Wärmeerzeugung und Elektro) betragen rund Fr. 200'000.– pro Jahr. Mit

dem vorliegenden Projekt für die Erweiterung werden zusätzlich rund 2'600 m² beheizte Geschossflächen (+ 14 %) geschaffen. Die künftigen Betriebs-, Energie- und Unterhaltskosten sowie die Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Schulanlage dürften um rund Fr. 120'000.– pro Jahr (rund 7 %) höher liegen. Berücksichtigt sind Einsparungen aufgrund der energetischen Massnahmen bei den bestehenden Bauten. Mit der Sanierung des Nebengebäudes können die Betriebs- und Unterhaltskosten für das Nebengebäude gesenkt werden.

4.2 Unterricht während der Bauzeit

Die Sicherheit für die Schülerinnen und Schüler ist prioritär. Während der Bauzeit muss mit Einschränkungen im Schulbetrieb gerechnet werden. Um die Beeinträchtigungen in Grenzen zu halten, wird die Bauzeit möglichst kurz gehalten. Lärmintensive Bauarbeiten sollen, soweit möglich, während der Ferien erfolgen. Auf Schulprovisorien auf dem Gelände der Schule soll verzichtet werden.

5. Zustimmung Kanton und Bund, Subventionsgesuche

5.1 Zustimmung Kanton Aargau

Die Berufsschule hat für die Sanierung des Nebengebäudes ein Subventionsgesuch beim Departement Bildung, Kultur und Sport (BKS), Abteilung Berufsbildung und Mittelschulen, eingereicht. Das Subventionsgesuch wurde mit der Abteilung Berufsbildung und Mittelschulen sowie mit der Abteilung für Hochbauten im Departement Finanzen und Ressourcen besprochen. Die beiden kantonalen Instanzen unterstützen die Realisierung der Sanierungsarbeiten. Bei den vorgesehenen Bauarbeiten handelt es sich mehrheitlich um Instandstellungsarbeiten, die nicht subventioniert werden. Die Kostenbeteiligung des Kantons bemisst sich aufgrund der kant. Verordnung über die Berufs- und Weiterbildung vom 6. März 2007 (SAR 422.200). Die Bauarbeiten sind nur so weit subventionsberechtigt, als es sich um wertvermehrende Investitionen handelt.

Ein entsprechendes Gesuch mit sämtlichen Unterlagen ist dem Departement Bildung, Kultur und Sport am 22. April 2010 zugestellt worden. Die Zusicherung des Regierungsrates liegt vor.

5.2 Zustimmung Bund (Bundesamt für Berufsbildung und Technologie, BBT)

Per 1. Januar 2004 ist das Berufsbildungsgesetz (BBG) in Kraft getreten. Hiermit ist betreffend die Bewilligung und die Subventionierung von Berufsschulbauten durch den Bund eine Änderung der Praxis für Neubauten erfolgt. Per 1. Januar 2004 werden vom BBT keine Baubeiträge an Neubauten mehr geleistet. Eine Zustimmung des Bundes zu den Berufsschulbauten ist nicht mehr erforderlich.

6. Finanzierung

6.1 Kostenvoranschlag

Die Generalplaner haben für die Sanierung einen Kostenvoranschlag erarbeitet. Der Kostenvoranschlag beinhaltet das Vorprojekt, das Raumprogramm, den Baubeschrieb und die Kenndaten für die Sanierung. Für die wichtigsten Arbeiten liegen Richtpreisofferten vor. Zudem ist

auf Erfahrungszahlen der Architekten und der Fachplaner sowie des Stadtbauamts abgestellt worden (Gönhardschulhaus, Aarau; Schulanlage Gotthelf, Thun). Es ist mit folgenden Kosten zu rechnen (Kostengenauigkeit für Umbauten +/- 15 %; Preisstand KV: 1. April 2009, ZBKI 110.9 Punkte):

BKP	Leistung		Betrag
0	Grundstück	Fr.	0.–
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	72'000.–
2	Gebäude gem. GV SIA 416/RI SIA 116/GF SIA 416	Fr.	3'144'000.–
3	Betriebseinrichtungen	Fr.	4'000.–
4	Umgebung	Fr.	5'000.–
5	Baunebenkosten Inkl. MwSt.–Erhöhung auf 8 % Reserven für Unvorhergesehenes	Fr. 13'000.– Fr. 39'000.–	115'000.–
9	Ausstattung	Fr.	0.–
Total Sanierung Nebengebäude bsa, inkl. 8 % MwSt.			Fr. 3'340'000.–

Nicht enthalten sind:

- Projektierung Phasen 1 bis 3 (wurde über Schulrechnung finanziert)
- Umzüge (zu Lasten Schulrechnung)
- Verzinsung während der Bauzeit
- freies Mobiliar Schulzimmer (mehrheitlich vorhanden, Rest wird über Schulrechnung finanziert)

Als Vergleich hierzu haben die Architekten für das Nebengebäude die Kosten für einen Neubau ermittelt. Für einen vergleichbaren Neubau wären Investitionen von rund 7 bis 8 Mio. Franken erforderlich. Die vorgesehenen Investitionen für die Sanierung können als wirtschaftlich und nachhaltig betrachtet werden. Die Schulräume entsprechen den künftigen Bedürfnissen und sind in einem guten Zustand.

6.2 Beiträge Dritter

Für die Bauarbeiten liegen die Zusicherungen für folgende Subventionen resp. Beiträge Dritter vor oder sind in Aussicht gestellt worden:

Leistung		Betrag
• Kant. Beitrag Berufsbildungsfond (Wert vermehrende Investitionen), rund	Fr.	872'000.–
• Berufsschule Aarau (Beitrag bsa für Sanierung Nebengebäude)*	Fr.	2'308'000.–
• Beitrag MINERGIE-Sanierung	Fr.	50'000.–
• Beiträge Gebäudeprogramm	Fr.	110'000.–
Total Beiträge Dritter	Fr.	3'340'000.–

* Differenz wird durch Berufsschule finanziert

6.3 Politikplan 2010-2014

Die Sanierung des Nebengebäudes ist im Politikplan nicht enthalten, weil diese Finanzierung direkt über die Schulrechnung vorgesehen ist. Die Investitionen werden über die Schulrechnung bezahlt.

6.4 Investitionsplanung der Berufsschule Aarau

Die Berufsschule hat für die anstehenden Investitionen Rückstellungen vorgenommen. Gemäss Jahresrechnung beträgt das Betriebskapital per Ende 2009 rund 13 Mio. Franken. Für das Jahr 2010 rechnet die Berufsschule mit einem Ertragsüberschuss von rund 2 Mio. Franken. Zudem wird ein Eventualguthaben betreffend die Besoldung der Lehrpersonen und der Lehrmittel aus dem Jahr 2007 von 2.3 Mio. Franken zu Lasten des Kantons ausgewiesen. Per Ende 2009 sind für die Erweiterung 0.9 Mio. Franken zurückgestellt worden.

Wenn das Betriebskapital es zulässt, soll die Sanierung des Nebengebäudes so angegangen werden, dass die Synergien mit der Erweiterung der Berufsschule genutzt und entsprechend Kosten gespart werden können.

6.5 Wohnortsbeitrag / Rückstellungen

Der Schulvorstand und die Schulleitung führen das Unternehmen kostenbewusst und nach privatwirtschaftlichen Grundsätzen. Im Hinblick auf die die Sanierung des Nebengebäudes sind laufend Rückstellungen gebildet worden. Der Finanzplan der Berufsschule zeigt, dass die vorgesehene Erweiterung und Sanierung des Nebengebäudes finanziert werden können, ohne deshalb die Wohnortsbeiträge in den kommenden Jahren erhöhen zu müssen.

6.6 Verpflichtungskredit für die Erweiterung der Berufsschule Aarau

Die Stadt ist als Standortgemeinde Trägerin der Berufsschule Aarau und gemäss kant. Gesetz über die Berufs- und Weiterbildung vom 6. März 2007 (SAR 422.200) raumstellungspflichtig. Sie tritt dementsprechend bei Bauvorhaben als Bauherrin auf und muss für das Bauvorhaben den notwendigen Kredit beschliessen. Mit der Realisierung des Bauvorhabens werden die entsprechenden Investitionen zu Lasten der Schulrechnung verbucht, d. h., die Einwohnergemeinde Aarau wird durch die Investitionen nicht belastet.

Verpflichtungskredite sind gemäss Dekret über den Finanzhaushalt der Gemeinden und der Gemeindeverbände vom 17. März 1981, Stand 1. Juli 2008 (SAR 617.110), in der Regel brutto zu beschliessen. Sie können netto beschlossen werden, wenn die Beiträge Dritter hinsichtlich Art und Höhe verbindlich zugesichert sind. Die Finanzierung und die Folgekosten sind in den Erwägungen zum Beschluss entsprechend zu umschreiben.

Die Berufsschule beabsichtigt, die Investitionen direkt über die Rückstellungen zu bezahlen. Der Stadtrat unterbreitet dem Einwohnerrat einen Nettokredit und sieht folgende Finanzierung vor (Beträge in TCHF):

Bezeichnung der Projekte	Gesamt-Kredit	Aufwand bis 2009	FP 2010	FP 2011	FP 2012	FP2013	FP2014	ab 2015
Berufsschule Tellli, Sanierung Nebengebäude, Realisierung*	3'340.-			400.-	1'200.-	1'740.-		
Berufsschule Tellli, Sanierung Nebengebäude; Beiträge BKS*	-872.-					-100.-	-300.-	-472.-
Berufsschule Tellli, Sanierung Nebengebäude, Beiträge bsa*	-2'468.-			-400.-	-1'200.-	-1'640.-	300.-	472.-
Total Nettokredit	0.-			0.-	0.-	0.-	0.-	0.-

Die Stadt Aarau profitiert als Standortgemeinde von einer modernen und zeitgemässen Infrastruktur, welche die Berufsschule Aarau ihren Berufslernenden, Kundinnen und Kunden sowie Gästen zur Verfügung stellt.

6.7 Zuständigkeit für Verpflichtungskredit

Im konkreten Fall hat der Einwohnerrat aufgrund der erfolgten Rückstellungen für die anstehenden Investitionen durch die Berufsschule Aarau und der zu erwartenden Beiträge des Kantons die Möglichkeit, den Verpflichtungskredit netto zu beschliessen. Ein solcher Beschluss fällt in seine endgültige Zuständigkeit.

Gemäss § 4 lit. g der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Aarau vom 23. Juni 1980 unterstehen einmalige Investitionen über 3 Millionen Franken dem obligatorischen Referendum. Für das vorliegende Bauvorhaben ist somit keine obligatorische Volksabstimmung erforderlich.

7. Weiteres Vorgehen

Für die weitere Planung sind folgende Meilensteine vorgesehen:

• Baubewilligungsverfahren Nebengebäude	bis Ende August 2010
• Beschluss Einwohnerrat	bis 20. Sept. 2010
• Ausführungsplanung	ab Okt. 2010
• Submission und Ausschreibung	ab Frühjahr 2011
• Baubeginn	ab Sommer 2011
• Fertigstellung Nebengebäude	ab Sommer 2012

8. Schlussbemerkungen

Der Stadtrat Aarau und der Schulvorstand der Berufsschule Aarau sind überzeugt, dass sich die Sanierung des Nebengebäudes zum heutigen Zeitpunkt aus folgenden Gründen aufdrängt:

- Das Nebengebäude ist nicht mehr vernünftig beheizbar; der Energieverbrauch ist unter den vorhandenen Umständen nicht mehr zu verantworten.
- Die Schulräume für die Lebensmittelberufe entsprechen nicht mehr den gesetzlichen Vorschriften und müssen dringend ersetzt werden.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

Antrag:

Der Einwohnerrat möge für die Sanierung des Nebengebäudes der bsa einen Verpflichtungskredit von brutto Fr. 3'340'000.–, zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten (Preisstand April 2009), abzüglich verbindlich zugesicherte Beiträge Dritter von Fr. 3'340'000.–, ausmachend netto Fr. 0.– bewilligen.

Anhang:

- 6 Pläne Bauprojekt, Felber Widmer Kim Architekten AG, Aarau

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

- Zusicherung Regierungsrat, 18. August 2010
- Projektdokumentation Sanierung Nebengebäude Berufsschule Aarau; Kostenvorschlag, Felber Widmer Kim Architekten AG, Aarau, 21. April 2010
- 5 Pläne Baugesuch 1:100, 24. Mai 2010
- Protokoll Sitzung Einwohnerrat, Auszug Seiten 21 bis 23, 22. Januar 2007
- Botschaft an den Einwohnerrat, Dachsanierung Hauptgebäude Berufsschule Aarau; Baukredit, 18. Dezember 2006 (GV 2006 – 2009 / 118)