



Aarau, 14. November 2011  
GV 2010 - 2013 /205

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

### **Familien- und Schulergänzende Tagesstrukturen Aarau (FuSTA); Raumkonzept Schachen, provisorische Lösung; Kreditbegehren**



Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 29. März 2010 hat der Einwohnerrat den Kaufvertrag für die Parzelle Nr. 197 am Stritengässli 31 genehmigt. Bereits beim Einbezug der Parzelle 197 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Jahre 1981 ging man davon aus, dass diese Parzelle dereinst für schulische Bedürfnisse von Nutzen sein könnte. Heute sieht sich die Stadt mit dem dringenden Raumbedarf für die Familien- und Schulergänzenden Tagesstrukturen Aarau (FuSTA) im Quartier Schachen konfrontiert. Die jetzige Raumsituation ist äusserst unbefriedigend und bedarf einer schnellst möglichen Lösung. Aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Schulraumplanung kommt für den Stadtrat nur eine provisorische Lösung in Frage.

## 1. Ausgangslage

Der Stadtrat beauftragte am 1. Februar 2010 die Sozialen Dienste, in Zusammenarbeit mit dem Verein Erziehung und Bildung, welcher als private Trägerschaft die Kindertagesstätten im Vorschul- und Schulbereich im Schachen führt, den Raumbedarf für familien- und schulergänzende Tagesstrukturen im Quartier Schachen zu klären.

Dem Verein Erziehung und Bildung (VEB) stehen zurzeit im Schulhausquartier Schachen zwei provisorische Standorte für die Kinderbetreuung im Vorschul- und Schulbereich zur Verfügung. In der ehemaligen Abwartswohnung werden Vorschulkinder und im angrenzenden Pavillon Schulkinder betreut. Der Pavillon wurde 2007 auf dem Schulhausareal direkt neben der Abwartswohnung aufgestellt. Dies, nachdem der Stadtrat beschlossen hatte, in allen Schulhausquartieren von Aarau die schulische Betreuung auszubauen. Der Pavillon mit ca. 60 m<sup>2</sup> sollte in erster Linie den sofortigen Ausbau der schulischen Betreuung ermöglichen und war im Sinne einer kurzfristigen Lösung für eine Benutzung von maximal 3 Jahren vorgesehen. In der Zwischenzeit sollten mittel- bis langfristige Lösungen für eine optimale Betreuung im Schachen gesucht und gefunden werden. Erst mit dem Erwerb der Liegenschaft Stritengässli 31 durch die Stadt Aarau ergab sich für den Verein Erziehung und Bildung erstmals die Möglichkeit, mittelfristig orientierte und zufriedenstellende Lösungen für die vorschulische und schulische Kinderbetreuung im Schachen anzugehen.

Die schulische Betreuung im bestehenden Pavillon war von Beginn an verschiedenen Problemen ausgesetzt. Der Grund dafür liegt in den räumlichen Gegebenheiten. Zum einen kann der Pavillon mit seinen 60 m<sup>2</sup> nicht unterteilt werden. Verschiedene Tätigkeiten wie z. B. Hausaufgaben erledigen, sich zurückziehen oder freies Spielen können in dem einzelnen Raum nicht gleichzeitig stattfinden – die Bedürfnisse der Kinder können nicht befriedigt werden. Der Verein Erziehung und Bildung wurde mit Beschwerden der Eltern und Kündigungen von Betreuungsverhältnissen konfrontiert. Der Verein Erziehung und Bildung sieht heute seinen Ruf geschädigt und setzt alles daran, diesen Umstand so schnell als möglich zu ändern.

Ein weiteres Problem besteht in der aktuellen Grösse der Hortgruppe. Im Pavillon kann maximal eine halbe Hortgruppe betrieben werden. Dieser Umstand verunmöglicht es, den Betrieb wirtschaftlich zu führen, sowie personelle Konstanz in der Betreuung aufrecht zu erhalten. Die schwierigen Arbeitsbedingungen im Hort führten laufend zu Kündigungen des Betreuungspersonals. Diese Situation kann nur durch Vergrösserung der Raumbedingungen und der Gruppengrösse entschärft werden. Weder das Personal noch der Verein Erziehung und Bildung sind gewillt, die momentanen Rahmenbedingungen weiter zu akzeptieren. Ohne Aussicht auf Änderung der Hortsituation ist eine Schliessung des Horts unvermeidbar.

Zudem ist auch die Situation des „Mittagstischs“ unbefriedigend. Die Mittagsbetreuung musste in den letzten Jahren immer wieder den Standort wechseln und sich mit ungeeigneten Räumlichkeiten oder Umständen abfinden. Zurzeit befindet sich die Mittagsbetreuung im Schulhaus OSA (Mehrzweckraum). Die Rahmenbedingungen für den Betrieb einer Mittagsbetreuung sind dort ebenfalls schwierig. Auch diese Betreuungssituation kann nur geändert werden, falls die Hortgruppe in grösseren Räumlichkeiten untergebracht und somit auch die Mittagsbetreuung in den neuen Räumlichkeiten angeboten werden kann.

Bei der grundsätzlichen Überprüfung der Betreuungssituation im Schachen ist natürlich auch die vorschulische Betreuung einzubeziehen. Beim Umzug der Krippe in die Abwartswohnung 2007 wurde darauf geachtet, dass die Anzahl zu betreuender Kinder den räumlichen Vorgaben der Stadt Aarau entsprach. Aus betriebs- und personaltechnischen Gründen ist das Führen einer einzelnen Gruppe jedoch nicht ideal, so dass auch hier eine Änderung der Betreuungssituation notwendig ist.

Die verschiedenen unbefriedigenden Provisorien in der vorschulischen und schulischen Betreuung im Schachen können mit dem Erwerb der Liegenschaft Stritengässli 31 ganzheitlich und im Sinne des Betriebs und der Kinder angegangen werden. Verschiedene Lösungsvorschläge wurden erarbeitet, von den Sozialen Diensten und der Sektion Liegenschaften bewertet und dem Stadtrat im Sommer 2011 unterbreitet. Im Anschluss daran hat der Stadtrat eine externe Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, welche die Option einer Sanierung und Nutzung der bestehenden Liegenschaft Stritengässli 31 mit Ergänzung des notwendigen Raumbedarfs durch Modulpavillons überprüfen sollte.

Die Machbarkeitsstudie hat überzeugend aufgezeigt, dass die Sanierung der Liegenschaft aus folgenden Gründen nicht sinnvoll ist: Die Nutzung der bestehenden Liegenschaft Stritengässli 31 ist aufgrund der kleinen Räume, der unbequemen internen Erschliessung und der fehlenden oder sehr aufwändigen Anbindung an einen Neubau sehr eingeschränkt. Das Gebäude könnte nur für Büro Zwecke genutzt werden, wobei der reale Bedarf an Büros nur ein Fünftel der zur Verfügung stehenden Fläche von 100 m<sup>2</sup> ausmacht.

Unter diesem Gesichtspunkt sind die minimal notwendigen Investitionen in die Liegenschaft (Fr. 190'000.--, entspricht ca. Fr. 1'900.--/m<sup>2</sup> nutzbarer Fläche) sehr hoch und unverhältnismässig. Die Mehrinvestitionen von Fr. 55'000.-- (inkl. MwSt.) für den Abbruch der gesamten Liegenschaft und einen kompletten Neubau lohnen sich aus folgenden Gründen:

- eine Neubaulösung mit geeigneten Räumlichkeiten kann wirtschaftlicher betrieben werden (Synergienutzung beim Personal, Zusammenlegung von Kindergruppen, personalfreundliche Arbeitsbedingungen, keine leer stehenden Räume);
- die Innen- sowie die Aussenräume können besser genutzt und organisiert werden;
- die hohen Betriebskosten einer alten Liegenschaft entfallen.

Der Stadtrat empfiehlt deshalb den Abbruch der bestehenden Liegenschaft und den Aufbau von Modulpavillons für die zukünftige Kinderbetreuung (nachfolgend als Variante "Abbruch + Neubau" bezeichnet).

## **2. Raumbedarf FuSTA**

Das Richtprogramm der Stadt Aarau, Stand Juli 2010, sieht 12.75 m<sup>2</sup> Raumbedarf pro betreutes Kind vor. Anhand dieser Vorgabe können Ist- und Sollraumbedarf für die Kinderbetreuung im Schachen aufgezeigt werden:

<b>Ist-Situation Schachen (Nutzfläche)</b>		<b>Soll-Raumbedarf Schachen (Nutzfläche)</b>	
Abwartswohnung (Krippe)	220 m <sup>2</sup>	60 Betreuungsplätze à 12.75 m <sup>2</sup> /Kind (inkl. Säuglingsgruppe)	765 m <sup>2</sup>
Pavillon (Hort)	75 m <sup>2</sup>		
Mittagstisch	Kein fester Standort		
<b>Ist -Total</b>	<b>295 m<sup>2</sup></b>	<b>Soll -Total</b>	<b>765 m<sup>2</sup></b>
		<b>Soll – ohne Säuglings- gruppe</b>	<b>612 m<sup>2</sup></b>

Tabelle 1

Der Vergleich geht von einem aktuellen Bedarf nach 60 Betreuungsplätzen aus; diese setzen sich zusammen aus einer Gruppe im Schulbereich (24 Kinder) und 3 Gruppen im Vorschulbereich (36 Kinder). Eine der drei Vorschulgruppen wäre eine Säuglingsgruppe, welche als neues Angebot in der Stadt Aarau aufzubauen wäre.

Nachdem gemäss Machbarkeitsstudie die baulichen Investitionen für den Ausbau des Betreuungsangebots im Vorschul- und Schulbereich (inkl. Säuglingsgruppe) auf über 2 Mio. Franken zu liegen kämen und die jährlich wiederkehrenden zusätzlichen Betriebskosten Fr. 257'100.-- betragen würden, hält es der Stadtrat aufgrund der Finanzlage für angemessen, auf die Option Säuglingsgruppe zu verzichten.

### 3. Projektziele

Ziel des Projektes „Abbruch + Neubau“ ist es, für den Verein Erziehung und Bildung so schnell als möglich, voraussichtlich ab Sommer 2012, eine zufriedenstellende Verbesserung der räumlichen Bedingungen für die Kinderbetreuung im Vorschul- und Schulbereich zu schaffen. Die vom Stadtrat bewilligten Rahmenbedingungen sollen die Betreuung von Vorschulkindern (2 Gruppen = 24 Kinder) im neuen Modulpavillon auf dem Stritengässliareal und von Schulkindern (1 Gruppe = 24 Kinder) in der Abwartswohnung sowie im bereits bestehenden Pavillon ermöglichen.

### 4. Ablauf der Projektierung und Realisierung

#### 4.1 Termine

Das Projekt steht unter grossem Zeitdruck. Mit Schreiben vom 9. Mai und 11. Juli 2011 weist der Verein Erziehung und Bildung mit aller Deutlichkeit darauf hin, dass die jetzige Raumsituation im Schachen und die damit verbundenen betrieblichen und personellen Schwierigkeiten im Hort und in der Krippe für alle Beteiligten nicht mehr länger tragbar sind.

Der mit der Machbarkeitsstudie beauftragte Architekt geht davon aus, dass neue Räumlichkeiten als vorfabrizierte Pavillons auf das Schuljahr 2012/2013 zur Verfügung stehen könnten – unter der Bedingung, dass der ehrgeizige Terminplan eingehalten werden kann.

Die dazu notwendigen Meilensteine sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

- |  |                              |
|--|------------------------------|
| • Projektierung, Submission Pavillon                   | bis Januar 2012              |
| • Baugesuch, Bewilligungsverfahren                     | Dezember 2011 - Februar 2012 |
| • Einwohnerratsbeschluss Projektierungs- und Baukredit | 12. Dezember 2011            |
| • Baubeginn (Abbrüche, Neubau Pavillon)                | April 2012                   |
| • Bezug  | Sommer 2012                  |

Um den Terminplan einhalten zu können, sah sich der Stadtrat veranlasst, bereits vor der Beschlussfassung des Einwohnerrates die Projektierung beginnen zu lassen und das Baugesuch vorzubereiten. Sollte das Kreditbegehren scheitern, so werden die anfallenden Kosten über das Globalbudget finanziert.

## 4.2 Projektorganisation

Zur Begleitung der Bauaufgabe und zur Ermittlung der Bedürfnisse hat der Stadtrat eine Projektdelegation eingesetzt, welche wie folgt zusammengesetzt ist:

- Dr. Lukas Pfisterer, Stadtrat und Präsident der Projektdelegation
- Bibiane Saly, Soziale Dienste, Fachstelle FuSTA
- Claudia Vosti Kuhn, Stadtbauamt, Sektion Hochbau, Projektleitung Bauherrschaft (PL-Bauherr)
- Daniel Müller, Leiter Sektion Liegenschaften (ad hoc)
- beauftragter Architekt (ohne Stimmrecht)
- Alice Liechti-Wagner, Geschäftsführerin Verein Erziehung und Bildung (ad hoc, ohne Stimmrecht)

## 5. Bauliche Massnahmen

Das Projekt "Abbruch + Neubau" sieht die Ergänzung des Raumbedarfs von 317 m<sup>2</sup> (für Haupt- und Nebennutzungen, ohne Erschliessung) mit dem Bau eines Modulpavillons vor.

Der Abbruch der bestehenden Liegenschaft Stritengässli 31 ermöglicht eine optimale Anordnung und Ausrichtung eines Neubaus innerhalb der Parzelle. Der Pavillon würde an der Ecke Stritengässli-Schachen stehen und wäre mit einem eingeschossigen Verbindungstrakt mit der bestehenden Abwartswohnung verbunden. Das Gebäude kann sehr kompakt als ein- oder zweigeschossiger Zweispänner konzipiert werden; dadurch kann die Erschliessungsfläche auf ein Minimum reduziert werden, was sich positiv auf die Gebäudekosten auswirkt. Das gesamte Raumangebot kann anhand der Bedürfnisse genau aufgeteilt werden. Der Neubau kann behindertengerecht erstellt werden.

Die zusammenhängenden Aussenräume entsprechen in ihrer Grösse den Vorgaben des Richtraumprogrammes und können attraktiv und übersichtlich gestaltet werden; der grosse Spielbereich würde sich mit Vorteil auf der Westseite der Parzelle befinden, abseits von der Strasse.

Das aktuelle Parkierungsangebot kann um die nötige Anzahl Parkplätze am gleichen Standort erweitert werden.

Das Raumangebot für die Option Säuglingsgruppe könnte gemäss Machbarkeitsstudie an der Nordseite des Pavillons realisiert werden. Bei Bedarf könnten die Räumlichkeiten der "Säuglingsgruppe" vom Stritengässli her separat erschlossen werden. In der Kostenschätzung vom 24. Oktober 2011 sind keine Vorleistungen für das spätere Erstellen des Moduls "Säuglingsgruppe" einberechnet.

## **6. Betreuungssituation ab Sommer 2012**

### **Schulische Betreuung**

Die schulische Betreuung würde neu in der Abwartswohnung und im angrenzenden, bestehenden Pavillon Platz finden. Die zusätzlichen Räumlichkeiten liessen eine Erweiterung der bisherigen Gruppe zu, so dass neu eine ganze Gruppe inklusive Mittagsbetreuung geführt werden könnte. Die neuen Rahmenbedingungen entschärften sofort brisante Brennpunkte wie dauernde Kündigungen des Betreuungspersonals, Kündigungen von Betreuungsverhältnissen, Rufschädigung des Betriebes, Mehrkosten für den Betrieb, Unterschreitung der Qualitätsstandards von Aarau.

Das Projekt "Abbruch + Neubau" ermöglicht aber auch im Aussenbereich neue Gestaltungs- und Spielmöglichkeiten. Die betreuten Schulkinder erhielten zum ersten Mal die Möglichkeit, einen Teil des Aussenraums auf dem Stritengässliareal für sich in Anspruch zu nehmen und diesen nach eigenen Bedürfnissen zu gestalten.

### **Vorschulische Betreuung**

Die vorschulische Betreuung würde neu im Neubau des Modulpavillons auf dem Stritengässliareal entstehen. Die neuen Räumlichkeiten würden eine Erweiterung der bisherigen Grossgruppe ermöglichen: neu würden 2 ganze Gruppen à 12 Plätze entstehen. Diese Anpassung ist aus betrieblichen Gründen notwendig.

Auch für den Vorschulbereich würde ein neuer Aussenraum auf dem Stritengässliareal entstehen, welcher nach den Bedürfnissen von Vorschulkindern gestaltet werden könnte.

## **7. Kosten**

### **7.1 Investitionskosten "Abbruch + Neubau"**

Die Kostenschätzung für den Abbruch der best. Liegenschaft + Neubau von Modulpavillon gliedert sich wie folgt:

BKP	Bezeichnung	Kostenschätzung	Bemerkungen
1	Vorbereitungsarbeiten, Abbrüche	145'000.–	inkl. fachgerechte Entsorgung
2	Gebäude als Modulpavillon (für 2 Gruppen) inkl. Verbindungstrakt	1'160'000.–	Gebäude 2-geschossig inkl. Foundation, Honorare
4	Umgebung	185'000.–	Terraingestaltung mit Spielplatz
5	Baunebenkosten	90'000.–	Gebühren, Versicherungen
6	Unvorhergesehenes, offene Reserve 4 % (BPK 1–9)	70'000.–	
9	Ausstattung	130'000.–	gesamte Ausstattung für 2 Gruppen + 1 Büro
<b>Anlagekosten (ohne Option Säuglingsgruppe)</b>		<b>1'780'000.–</b>	<b>inkl. MWST</b>

Tabelle 2

Die zusätzlichen baulichen Investitionen für die Option "Säuglingsgruppe", auf die nach Meinung des Stadtrats verzichtet werden sollte, gliedern sich wie folgt:

BKP	Bezeichnung	Kostenschätzung	Bemerkungen
2	Gebäude als Modulpavillon (für 1 Gruppe)	305'000.–	Pavillonerweiterung inkl. Foundation
5	Baunebenkosten	12'000.–	Anpassung Gebühren + Versicherungen
6	Unvorhergesehenes, Reserve 4 %	15'000.–	
9	Ausstattung	50'000.–	Ausstattung für 1 Gruppe
<b>Anlagekosten Option Säuglingsgruppe</b>		<b>382'000.–</b>	<b>inkl. MWST</b>

Tabelle 3

## 7.2 Kostengenauigkeit, Reserven

Die Genauigkeit der Kostenschätzung beträgt +/- 15 %. Für den Preisstand gelangt der schweizerische Baupreisindex Hochbau, Region Nordwestschweiz, Stand 1. April 2011, zur Anwendung.

Die Kosten für den Kauf eines neuen Modulpavillons (in der Kostenschätzung unter BKP 2) sind anhand einer Richtofferte vom März 2011 geschätzt worden. Diese Offerte ist im Rahmen der Machbarkeitsstudie überprüft und wo notwendig mit Zusatzpositionen ergänzt worden. Beispiele davon sind aufwändigere Fundationsarbeiten wegen der Auflagen des Hochwasserschutzes oder ein Budgetbetrag für eine Aufzugsanlage. Die den Kosten zugrunde liegenden Leistungen sind im entsprechenden Baubeschrieb detailliert festgehalten.

In der Kostenschätzung gemäss Tabelle 2 sind Reserven in der Höhe von 4 % ausgewiesen, was angesichts des aufgrund des Termindrucks noch spärlichen Projektstandes sehr knapp bemessen ist.

### 7.3 Betriebskosten

Die Erweiterung des bestehenden Betreuungsangebotes (ohne Säuglingsgruppe) auf ganze Gruppen im Vorschul- und Schulbereich hat folgende jährlich wiederkehrende Betriebskosten zur Folge:

<b>Erweiterung Betreuungsgruppen</b>	<b>CHF inkl. MWST</b>	<b>Bemerkungen</b>
Halbe Gruppe im Vorschulbereich	84'400.–	2 Gruppen statt 1.5 Gruppen
Halbe Gruppe im Schulbereich	42'100.–	1 Gruppe statt 0.5 Gruppen
<b>Total</b>	<b>126'500.–</b>	

Tabelle 4

Diese Kosten sind im Budget 2012 eingestellt.

Mit dem Aufbau einer neuen Säuglingsgruppe würden jährlich folgende Betriebskosten anfallen (nicht im Budget 2012):

<b>Aufbau Betreuungsgruppe</b>	<b>CHF inkl. MWST</b>	<b>Bemerkungen</b>
1 Säuglingsgruppe	257'100.–	neues Angebot
<b>Total</b>	<b>257'100.–</b>	

Tabelle 5

## 8. Politikplan

Im Politikplan 2011-2015 ist unter der Position 4100.K41.015 "Provisorium Stritengässli" ein Betrag von 1 Mio. Franken für die baulichen Investitionen eingestellt.

## 9. Schlussbemerkungen

Die aktuelle provisorische Raumsituation für die vorschulische und schulische Kinderbetreuung im Quartier Schachen ist für alle beteiligten Parteien – Betrieb, Eltern, Kinder, Soziale Dienste – nicht mehr akzeptabel und nicht länger tragbar. Es gilt, so rasch als möglich eine gute, mittelfristig orientierte Lösung zu finden, um die Schliessung der schulischen Betreuung zu verhindern sowie kinder- und betriebsfreundliche Rahmenbedingungen zu schaffen.

Das vorliegende Projekt ermöglicht eine rasche Verbesserung der räumlichen Bedingungen für die Kinderbetreuung. Dank der Erweiterung des Raumangebotes kann ab dem Schuljahr 2012/13 die Betreuung von 2 Gruppen im Vorschulbereich und 1 Gruppe im Schulbereich sichergestellt werden; die städtischen Qualitätsvorgaben der Kinderbetreuung können erfüllt werden.

Aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Schulraumplanung ist eine provisorische, flexible und wirtschaftliche bauliche Lösung angezeigt: die Ergänzung des Raumbedarfes mit einem Modulpavillon entspricht diesen Anforderungen. Bei der Ablösung des Provisoriums durch eine definitive Lösung könnten die Modulpavillons für einen andern Zweck und auch an einem anderen Ort Verwendung finden: unter den gegebenen Umständen auch eine ökonomisch nachhaltige Lösung.

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

Der Einwohnerrat möge für die Projektierung und Realisierung der "Variante Abbruch + Neubau" für den Ausbau des Betreuungsangebots FuSTA im Quartier Schachen einen Verpflichtungskredit von brutto 1,78 Mio. Franken inkl. 8 % MwSt. (Kostengenauigkeit +/- 15 %), zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten seit 1. April 2011, bewilligen.

Mit freundlichen Grüssen

**IM NAMEN DES STADTRATES**

Der Stadtammann      Der Vize-Stadtschreiber  
Dr. Marcel Guignard      Stefan Berner

**Verzeichnis der aufliegenden Akten:**

- Machbarkeitsstudie "FuSTA Stritengässli" von Hertig&Nötzli Architekten, 31.08.2011
- Baubeschrieb und Kostenschätzung, Hertig&Nötzli Architekten, 24.10.2011
- Bericht und Antrag an den Einwohnerrat zum Erwerb von Parz. 197, Stritengässli 31 vom 1. Februar 2010
- Auszug Politikplan 2011 - 2015
- Referenzbeispiele Schulpavillons in Modulbauweise