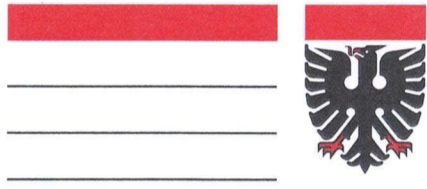


STADT AARAU



Botschaft zur Urnenabstimmung
vom 24. September 2017

ERWEITERUNG UND SANIERUNG PRIMARSCHULHAUS SCHACHEN

Beschluss des Einwohnerrats
vom 19. Juni 2017



Erweiterung Primarschulhaus Schachen

Das Wichtigste in Kürze

Das Primarschulhaus Schachen soll erweitert und saniert werden.

Im Rahmen der Schulraumplanung beschloss die Stadt Aarau, den Primarschulkreis Schachen zur Entlastung der Schulkreise Aare und Gönhard zu vergrössern. Das bestehende Schulhaus muss aufgrund der steigenden Schülerzahlen entsprechend erweitert werden. Konkret soll Schulraum für sechs zusätzliche Abteilungen geschaffen werden.

In diesem Zusammenhang wurden das bestehende Schulgebäude aus den sechziger Jahren näher untersucht und die notwendigen Sanierungsmassnahmen geplant. Dabei handelt es sich vor allem um die Erneuerung der Gebäudetechnik. Viele Installationen sind mangelhaft, andere Bauteile haben ihre Lebensdauer bereits überschritten.

Um die heutigen Vorschriften zu erfüllen sind weitere Baumassnahmen notwendig. Im Projekt sind Aufwendungen für Brandschutz, Hochwasserschutz, Statik und Erdbbensicherheit eingeplant. Im erweiterten Schulhaus sollen zudem eine Aufzugsanlage und behindertengerechte sanitäre Anlagen eingebaut werden.

Der Einwohnerrat bewilligte am 19. Juni 2017 einstimmig den Baukredit für die Erweiterung und die Sanierung der Primarschule Schachen in der Höhe von 7'060'000 Franken inkl. MwSt., zzgl. teuerungsbedingter Mehrkosten.

Ausgangslage

Ab Sommer 2023 erwartet das Primarschulhaus bis zu zwölf Klassen. Das sind sechs Klassen mehr, als im Schuljahr 2016/17. Der benötigte Schulraum soll mit der Erweiterung des bestehenden Gebäudes bereitgestellt werden. Das Raumangebot muss ausserdem an das geltende Richtprogramm der Schule Aarau angeglichen werden. Die notwendige Sanierung des Gebäudes und die Erfüllung der heutigen Sicherheitsvorschriften sind ebenfalls Bestandteil des Bauvorhabens. Damit auf teure Schulprovisorien verzichtet werden kann, sollen die Bauarbeiten etappenweise und bei laufendem Schulbetrieb ausgeführt werden.

Die Verdoppelung der Schülerzahlen wird gleichzeitig zum Anlass genommen, die Umgebung des Schulhauses attraktiver zu gestalten.

Im März 2015 bewilligte der Einwohnerrat den Projektierungskredit. Das Stadtbauamt führte zwischen August und Oktober 2015 eine Planersubmission durch. Das Team Ernst Niklaus Fausch, Architekten, Aarau / Zürich erhielt gemeinsam mit dem Ingenieurbüro Willhelm + Wahlen, Aarau den Auftrag, ein Vorprojekt und ein Bauprojekt auszuarbeiten.

Die entsprechenden Dokumente und weitere Informationen finden Sie unter www.aarau.ch.

*Bei Fragen wenden Sie sich an
E kanzlei@aarau.ch, T 062 836 05 13*

Das Bauprojekt

Städtebau, Umgebung

In einer Machbarkeitsstudie von 2014 ging man davon aus, dass das Schulhaus auf der Ostseite um drei Achsen erweitert werden könne. Mit diesem Ansatz würde das Schulgebäude jedoch zu nahe an die benachbarten viergeschossigen Wohnhäuser angrenzen und würde den Strassenraum einengen. Eine Aufstockung des Gebäudes kommt aus statischen Gründen und aus Rücksicht auf die Quartierbebauung ebenfalls nicht in Frage.

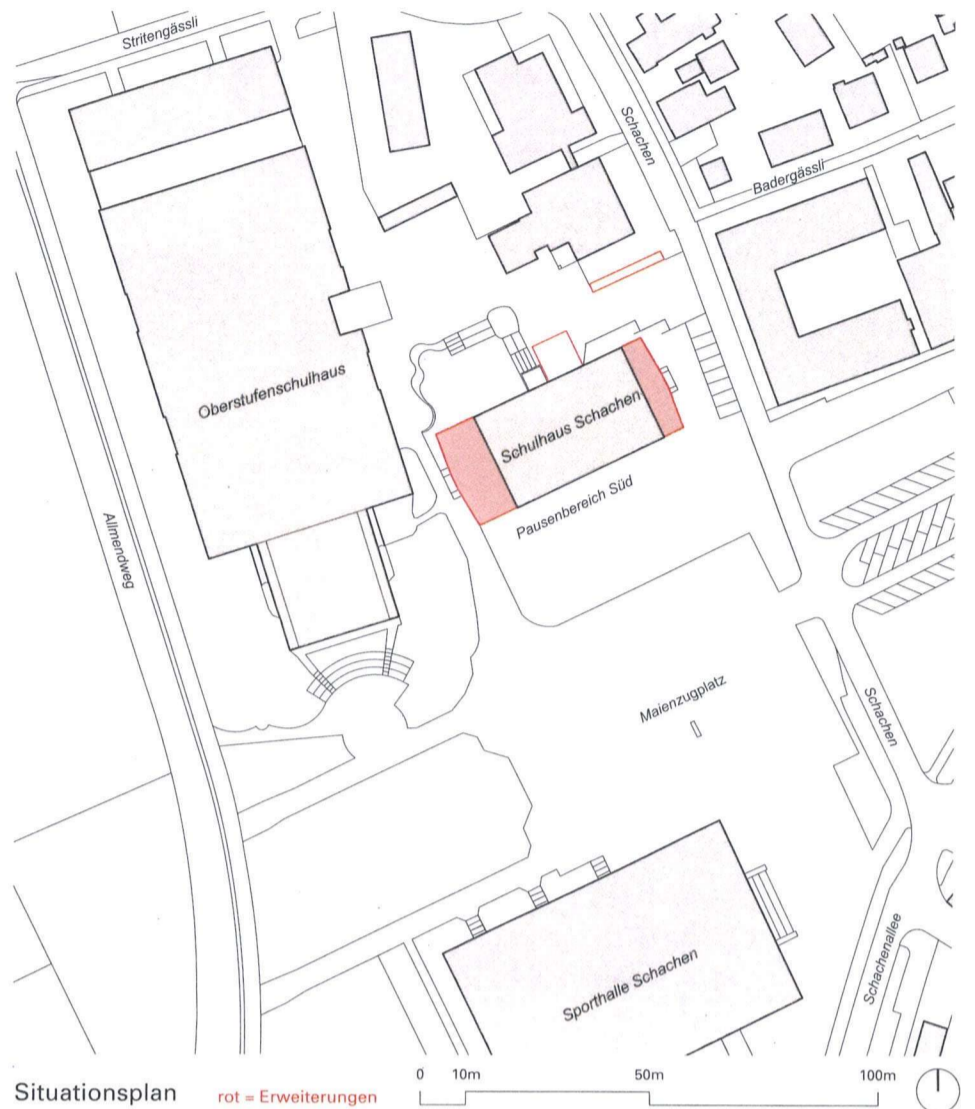
Während der Projektierung wurden für den Erweiterungsbau weitere Lösungsmöglichkeiten geprüft. Dabei erwies sich eine Ergänzung um zwei Gebäudeachsen nach Westen und um eine Achse nach Osten als die sinnvollste Lösung. Das erweiterte Primarschulhaus kann sowohl mit dem heutigen Oberstufenschulhaus als auch mit einem eventuellen Oberstufenschulhaus-Neubau eine zusammenhängende und funktionierende Schulanlage bilden. Der Durchgang und die Sichtachse vom Schulvorplatz zum Maienzugplatz bleiben bestehen.

Die Wiese südlich des Primarschulhauses wird mit einem vielfältigen Spielangebot, Sitzmöglichkeiten sowie einer Wasserstelle aufgewertet und einladend gestaltet. Um die direkte Erschliessung des neuen Pausenplatzes zu gewährleisten, wird ein neuer, ebenerdiger Ausgang auf der Südseite des Schulhauses geschaffen.

Der Vorplatz zwischen Primarschulhaus, Singsaal und Oberstufenschulhaus wird nicht verändert, für Fahrräder steht ein neuer Unterstand zur Verfügung. Die Aufwertung des gesamten Schulareals wird im Zusammenhang mit der Zukunft des Oberstufenschulhauses angegangen.

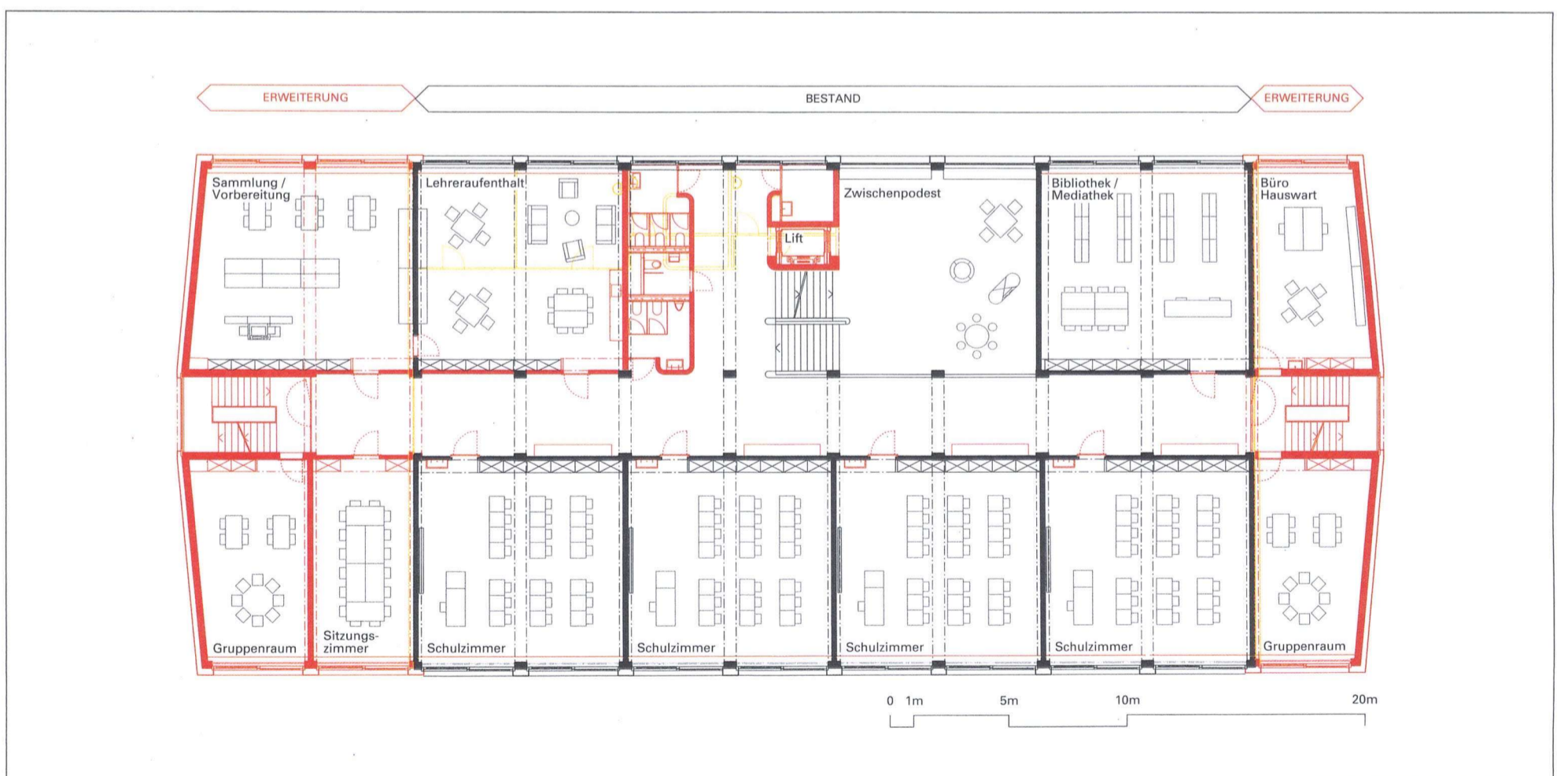
Gebäude

Die Bauweise und der architektonische Ausdruck des bestehenden Schulhauses sind typisch für den Baustil der sechziger Jahre. Die einfache, klare Gebäudestruktur mit nutzungsneutralen Räumen in Klassenzimmergrösse wurde mit einer zentralen Erschliessung kombiniert. Die räumliche Offenheit zwischen Korridoren und Zwischenpodesten lassen eine Kommunikation über mehrere Geschosse zu. Das Gebäude ist mehrheitlich in einem guten Zustand, der Grundriss ist klar und zweckdienlich.



Die gute Ausgangslage spricht für eine Ergänzung der bestehenden Gebäudestruktur auf dieselbe Art und Weise. Die Sanierung und die Erweiterung werden als Chance angesehen, um die vorgefundenen Qualitäten weiterzuentwickeln. Es ist vorgesehen, das bestehende Konstruktions- und Materialkonzept für die Anbauten zu übernehmen und weiter zu verfolgen. Die Tragstruktur soll, analog zum Bestand, in Sichtbeton ausgeführt werden. Die Gestaltung der Fassade wird übernommen.

Die Klassenzimmer bleiben auf der Südseite des bestehenden Gebäudes angeordnet. In den Erweiterungen werden jeweils Gruppen- und Fachräume vorgesehen. Dieses Grundkonzept wird für alle drei Stockwerke angewendet. Mit der Erweiterung werden im 2. Obergeschoss zudem zwei neue schallisolierte Räume für den Instrumentalunterricht (Musikschule) angeboten. Die Räume können aufgrund ihrer Grösse auch für andere Zwecke genutzt werden.



Grundriss Obergeschoss / Regelgeschoss



Innenansicht

Der neue Lift wird beim Haupteingang neben der Haupttreppe angeordnet. Pro Geschoss wird ein behindertengerechtes WC, welches auch als Lehrer-WC dient, eingebaut. Im Untergeschoss werden neu ein WC und eine separate Dusche für das Hauswartteam und die Lehrerschaft eingebaut. Die Fluchtwege im Brandfall sind zu lang, weswegen zwei neue Fluchttreppen in die Erweiterungen eingebaut werden. Da die Fluchttreppen im Gebäude integriert sind, können sie auch im Schulalltag als kurze Verbindungswege zwischen den Stockwerken genutzt werden. Dank diesem Konzept können die Zwischenpodeste in der Mitte des Gebäudes möbliert und als Aufenthaltsbereiche genutzt werden.

Die neuen Flächen im Untergeschoss, welche nicht für schulische Zwecke nötig sind, werden für eine neue Zivilschutzanlage ausgebaut. Das Projekt leistet damit einen Beitrag zur Verminderung des Schutzplatzdefizites auf dem Stadtgebiet. Die anfallenden Kosten werden über Ersatzbeiträge refinanziert.

Die Geschossfläche wie auch das Gebäudevolumen nehmen mit der Erweiterung des Bestandes um 41% zu. Dank kompaktem Grundriss wird die Verkehrsfläche hingegen nur minimal vergrössert. Die Kapazitäten der Aula und der bestehenden Turnhallen auf dem Schulareal sind auch für die Zeit nach der Erweiterung ausreichend.

Sanierungsmassnahmen und behördliche Vorschriften

Die Betonwände der Erweiterungsbauten und der neue Liftschacht garantieren die notwendige Erdbebenverstärkung. Dank diesem Konzept ist es möglich, auf aufwendige Abbrüche in den bestehenden Klassenzimmern zu verzichten.

Die Renovation des Flachdaches wird in Zusammenhang mit der Gebäudeerweiterung ausgeführt. Das Dachwasser wird zukünftig auf dem Areal versickert. Die sanitären Anlagen werden gesamthaft erneuert. Das Schulhaus wird ab Ende 2018 an den «Wärme- und Kälteverbund Schachen»

der IBAarau AG angeschlossen. Die gebäudeinterne Wärmeverteilung bleibt bestehen. Das Schulhaus wird, mit Ausnahme der Nasszellen, auch nach der Erweiterung natürlich belüftet. Die Elektroinstallationen werden erneuert und mit dem Einbau eines Gebäudeleitsystems ergänzt.

Die im Gebäude noch vorhandenen Altlasten werden im Zuge der Sanierung fachgerecht entfernt. Die Radonkonzentrationen im Gebäude sind unbedenklich.

Im Bauprojekt sind auch Massnahmen für den Hochwasserschutz eingerechnet. Ob diese realisiert werden müssen, hängt vom Fortschritt des übergeordneten Quartier-Hochwasserschutzprojektes des Kraftwerkneubaus der IBAarau ab.

Nachhaltigkeit

Seit 2005 trägt Aarau das Label Energiestadt. Damit hat sich die Stadt verpflichtet, bei der Erstellung von stadteigenen Neubauten, wenn immer möglich, nach dem Gebäudestandard Minergie-Eco zu bauen.

Beim vorliegenden Projekt wurde aus Gründen der Verhältnismässigkeit zwischen Kosten und baulichen Eingriffen im Bestand entschieden, auf die Installation einer kontrollierten Lüftung zu verzichten. Die Minergie-Zertifizierung ist somit nicht möglich. Für die Sanierung des Bestandes und für die Erweiterungen werden die Anforderungen des Eco-Teils jedoch soweit möglich erfüllt (Materialwahl, Systemtrennung und Zugänglichkeit von technischen Installationen, kompakte Bauweise, optimale Tageslichtverhältnisse). Durch die Erneuerung der gesamten Beleuchtung (Umrüstung auf LED-Technik) wird ein Beitrag zur Reduktion des Stromverbrauchs geleistet.

Auch die Umgebungsgestaltung ist der Nachhaltigkeit verpflichtet. Es werden ausschliesslich einheimische Pflanzen eingesetzt. Die bestehende Topografie wird beibehalten.

Finanzielles

Im beantragten Baukredit sind die Gesamtkosten für die Erweiterung, die Sanierung, die Umgebung und den Zivilschutzraum eingerechnet. Die Genauigkeit beträgt $\pm 10\%$.

BKP	Beschreibung	Betrag in Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	289'000.-
2	Gebäude inkl. Honorare	5'343'000.-
2	Schutzraum (Refinanzierung über Ersatzbeiträge)	158'000.-
4	Umgebung	356'000.-
5	Baunebenkosten	146'000.-
6	Reserven für Unvorhersehbares (5 % für Neubauteil, 10 % für Sanierung)	457'000.-
9	Ausstattung	311'000.-
Total Baukredit inkl. 8.0 % MwSt. zzgl. Teuerung		7'060'000.-

Die Baukosten pro neue Abteilung im Primarschulhaus Schachen (exkl. Schutzraum) betragen rund 1.15 Mio. Franken. Für diesen Betrag wird nicht nur die notwendige Schulerweiterung gebaut, sondern ebenfalls der Bestand saniert. Die im Verhältnis zum Projektumfang tiefen Kosten sind dank einer kompakten Bauweise und einer sparsamen Erschliessungsfläche möglich.

Schätzung Folgekosten

Die betrieblichen Folgekosten der Liegenschaft belasten die Erfolgsrechnung der Stadt ab Inbetriebnahme jährlich wiederkehrend. Dazu kommen die effektiven Zinsen, welche aktuell nahe bei 0% liegen. Die Abschreibungen belasten zwar ebenfalls die Erfolgsrechnung. Sie verursachen aber keine Zahlungen (Mittelabfluss).

	Betrag/Jahr
Betriebliche Folgekosten (Betriebskosten, Hauswartung, Instandhaltung etc.)	133'000.-
Abschreibungen	219'000.-
Kalkulatorische Zinsen (2,75%)	105'000.-
Total Folgekosten pro Jahr	457'000.-

Termine

Es ist vorgesehen, den Bau in zwei Etappen auszuführen. In der ersten Etappe werden die Erweiterungsbauten erstellt und bezugsbereit ausgestattet.

Die nötigen Sanierungsmassnahmen im Bestand werden in der zweiten Etappe ausgeführt. Anschliessend erfolgt die Aufwertung der Umgebung.

Der Terminplan des Bauvorhabens sieht wie folgt aus:

Baubewilligungsverfahren	4. Quartal 2017
Ausschreibung und Ausführungsplanung	1. – 2. Quartal 2018
Baubeginn	Sommerferien 2018
Bauetappe 1 (Erweiterungen Ost und West)	3. Quartal 2018 – 2. Quartal 2019
Bezug Erweiterungsbau	Sommerferien 2019
Bauetappe 2 (Umbau und Sanierung Bestand)	3. Quartal 2019 – 2. Quartal 2020
Fertigstellung Gebäude	Sommerferien 2020
Umgebungsarbeiten	3. Quartal 2020
Späteste Fertigstellung	2. Quartal 2021

Einwohnerrat

Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 19. Juni 2017 den Baukredit für die Erweiterung und Sanierung der Primarschule Schachen einstimmig gutgeheissen. Die Notwendigkeit des Vorhabens wurde allseits anerkannt und das gewählte Vorgehen als richtig erachtet.

Schlussbemerkungen

Die klare Gebäudestruktur und die räumlichen Qualitäten des Schulgebäudes bleiben mit der Erweiterung und Sanierung erhalten und werden auf dieselbe Art weiterentwickelt. Das Volumen des erweiterten Primarschulhauses fügt sich auf dem heutigen Schulareal präzise ein und ist zugleich mit zukünftigen Entwicklungsszenarien des Schulareals Schachen vereinbar.

Nach der Erweiterung wird das Raumangebot den heutigen pädagogischen Anforderungen entsprechen. Die Musikschule wird über neue Unterrichtsräume verfügen. Mit dem Bauvorhaben wird zudem die Wiese vor der Primarschule aufgewertet und attraktiver gestaltet.

Der Terminplan der Bauausführung ist so ausgerichtet, dass auf Schulraumprovisorien verzichtet werden kann.

Ja zu einer zukunftsgerichteten Weiterentwicklung des Schulareals Schachen

Ja zu einer zeitgemässen Erweiterung

Ja zu einer wirtschaftlichen und nachhaltigen Sanierung

Antrag an die Stimmberechtigten

Der Stadtrat und der Einwohnerrat beantragen den Stimmberechtigten den folgenden Beschluss des Einwohnerrats vom 19. Juni 2017 gutzuheissen. Die Abstimmungsfrage lautet:

«Wollen Sie den Baukredit für die Erweiterung und die Sanierung der Primarschule Schachen in der Höhe von 7'060'000 Franken inkl. MwSt., zzgl. teuerungsbedingter Mehrkosten (Stand 15. März 2017) gutheissen?»

Aarau, 10. Juli 2017

Die Stadtpräsidentin:

Jolanda Urech

Der Stadtschreiber:

Daniel Roth