



Botschaft zur Urnenabstimmung
vom 27. November 2011

Instandsetzung und Erneuerung Pestalozzischulhaus; Baukredit

Beschluss des Einwohnerrates
vom 19. September 2011



Ansicht Bahnhofstrasse

Das Wichtigste in Kürze

Das Pestalozzischulhaus an der Bahnhofstrasse ist nach 30 Jahren sanierungsbedürftig. Die Liegenschaft gehört der Stadt, genutzt wird sie durch die Handelsschule KV Aarau (HKVA). Die Bedürfnisse der Handelsschule haben sich im Laufe der Zeit stark verändert. Die Anforderungen an die technischen Infrastrukturen sind gestiegen.

Die Sanierungskosten von **17.5 Mio. Franken** müssen von der Stadt vorfinanziert werden. Die HKVA verzinst und amortisiert den Betrag vollumfänglich. Der Einwohnerrat hat dem Verpflichtungskredit an seiner Sitzung vom 19. September 2011 einstimmig mit 46 Ja zu 0 Nein-Stimmen zugestimmt.

Aus der Vergangenheit in die Gegenwart

Das Pestalozzischulhaus (Handelsschule, früher Gemeindegemeinschaftsschulhaus) wurde zwischen 1873 bis 1875 durch Kantonsbaumeister C. Rothpletz, Königsfelden, erbaut und steht als eines der dominantesten Gebäude an der Bahnhofstrasse. Das Schulhaus diente als Knaben-, Mädchen- und Bezirksschule und bedeutete damals einen grossen Fortschritt gegenüber den früheren dunklen und engen Schulbebauungen. Im Jahre 1927, anlässlich des 100. Geburtstages von Johann Heinrich Pestalozzi, bekam das Schulhaus seinen heutigen Namen «Pestalozzischulhaus». Das Gebäude ist im kantonalen Schutzinventar eingetragen und steht unter kantonalem Denkmalschutz. Die dreiflügelige Anlage wurde in den Bauformen des Spätklassizismus erstellt und gilt als bedeutender Schulbau des Historismus im Aargau.

Von 1911–1921 fanden diverse kleine Umbauten statt. Nach einer ersten, umfangreichen Innenrenovation im Jahre 1953 bezog die Kaufmännische Berufsschule das Gebäude. 30 Jahre später, zwischen 1979 und 1982 wurde das Schulhaus letztmals umfassend renoviert. Dabei wurde das Gebäude teilweise innen gedämmt, mechanisch belüftet und mit schalldichten Fenstern versehen. 2003 bis 2005 erfolgten der Dachausbau im Westflügel und die Dachsanierung über die gesamte Anlage. 2006 wurde die Wärmeerzeugung erneuert. Von 2008 bis 2009 wurde der Innenhof neu gestaltet.

Das Gebäude wurde laufend gut unterhalten. Trotzdem zeigen sich nach 30 Jahren Betrieb deutlich sichtbare Spuren des Gebrauchs und der Abnutzung im ganzen Schulhaus. Viele Bauteile sind am Ende ihres Lebenszyklus angekommen. Die Bedürfnisse der Handelsschule haben sich mit der Zeit verändert. Neue Unterrichtsformen und veränderte Anforderungen der Bildungspolitik fordern Anpassungen bei den Unterrichtsräumen und der Infrastruktur. Ein Grossteil der Energie- und Gebäudetechnik ist veraltet und entspricht nicht mehr den heutigen Normen. Grosse Wärmeverluste im ganzen Haus verlangen nach energetischen Optimierungsmassnahmen.

Projektziele

Durch die Instandsetzung und die Erneuerungsarbeiten soll das Gebäude für die nächsten 30 – 50 Jahre für zeitgemässen Unterricht tauglich gemacht werden. Als Projektziele werden definiert:

- Anpassung an die heutigen Bildungsanforderungen der HKVA;
- Stärkung der architektonischen und räumlichen Qualitäten des Gebäudes;
- Aufwertung verschiedener Bereiche, Neuorganisation der Verwaltungsräumlichkeiten;
- Senkung des viel zu hohen Energieverbrauchs durch Optimierung der Haustechnikanlagen und Dämmung der gesamten Gebäudehülle;
- Instandsetzung unter Aufrechterhaltung des Schulbetriebes.

Das Bauprojekt

Räumliche Aufwertung

Das Projekt der Architekten ist geprägt vom Respekt sowie vom Vertrauen in das Potential der vorliegenden historischen Architektur. Absicht ist es, die wichtigsten der verlorenen historischen Qualitäten zu bestimmen und zurückzugewinnen. Ziel ist eine verbesserte Übereinstimmung vom erhaltenen äusseren Ausdruck mit der inneren Ausgestaltung der Räume.

Folgende Bereiche werden speziell aufgewertet:

- **Eingangshalle**

Die zentrale Eingangshalle wird wieder geöffnet und von Einbauten und Apparaten so weit wie möglich befreit. Neben ihrer Funktion als Eingang soll die Halle wie bisher auch Treffpunkt und Aufenthaltsort für alle Nutzerinnen und Nutzer des Schulhauses bleiben; eine entsprechende Möblierung mit Café-Tischen und Stühlen ist vorgesehen. Die Getränke- und Esswarenautomaten werden neu in Nischen bei den WC-Anlagen in den Seitenflügeln platziert.

- **Verwaltung**

Die im ganzen Gebäude verstreuten Räumlichkeiten der Verwaltung werden neu im Mitteltrakt des Erdgeschosses zusammengefasst, was die internen Abläufe optimiert und die Orientierung innerhalb der Schulanlage erleichtert. Durch Öffnung der Schalter zur Korridorzone wird diese wiederbelebt und aktiviert.

- **Schulzimmer**

Die bestehenden Schulzimmer entsprechen in ihrer Anordnung und Grösse weiterhin den Anforderungen der Handelsschule. Die technischen Installationen werden erneuert und gemäss heutigem Standard mit Beamer und PC-Lehrerpult ergänzt. Eine neue Akustikdecke mit geringer Abhängöhe verbessert die Raumproportionen; Boden- und Wandbeläge werden ebenfalls ersetzt. Eine neue Schrankwand bietet den notwendigen Stauraum und Platz für eine Garderobe.

- **Erschliessung**

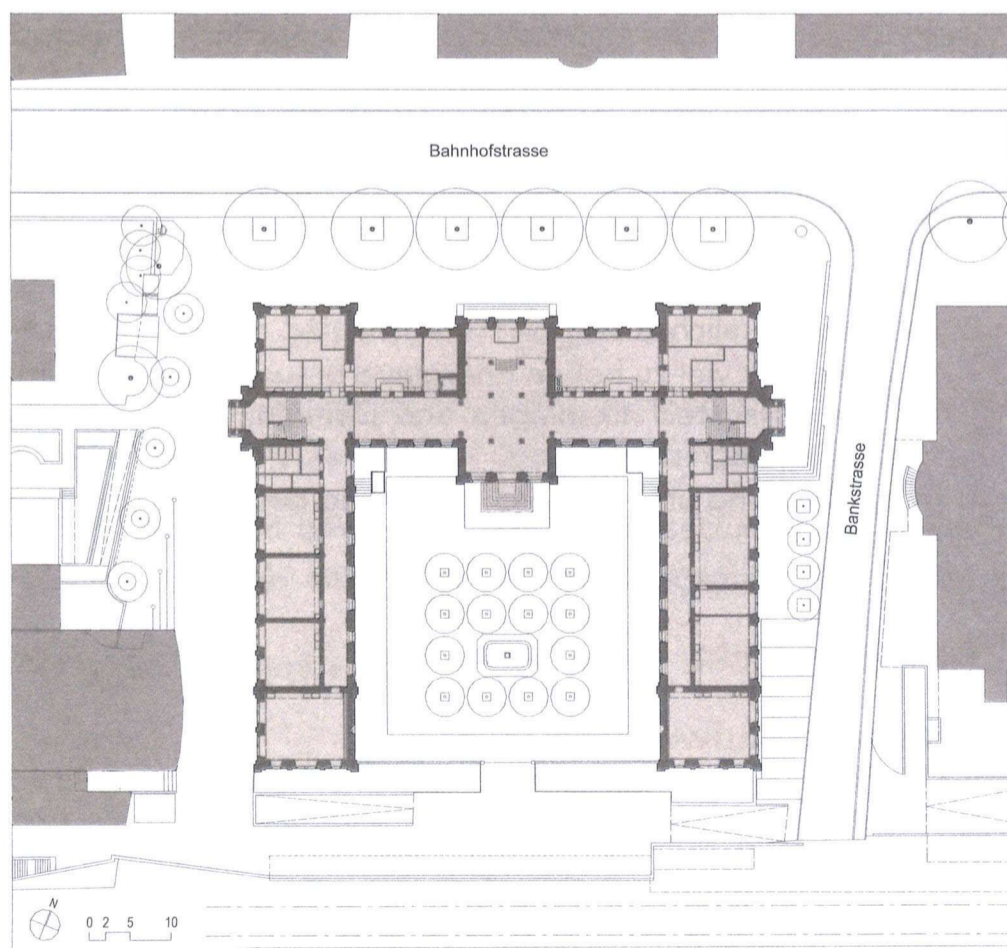
Der gesamte Erschliessungsbereich wird durch eine neue Beleuchtung und farbige Differenzierung der Boden-, Wand- und Deckenoberflächen aufgewertet. Die Grösse der Türen wird den Proportionen der ursprünglichen Türen nachempfunden. Die Abschlüsse werden an die neuen feuerpolizeilichen Anforderungen angepasst.

- **Aula**

Die originale Stukkaturdecke wird wieder freigelegt; die Wandflächen werden mit einer reliefartigen, schallabsorbierenden Oberfläche ausgebildet. Der bestehende Parkettboden wird renoviert und mit einem umlaufenden Randfries ergänzt. Grosse Pendelleuchten unterstützen die festliche Ausstrahlung des Raumes. Das Farbkonzept der Aula wird an den Befund der Originaldecke angepasst.

Gestaltung des Aussenbereiches

Der ursprüngliche Schulvorplatz an der Bahnhofstrasse ist in den letzten Jahrzehnten zu einem öffentlichen Parkplatz umfunktioniert worden. Die oft überlastete Fahrbahn zu den Parkfeldern liegt unmittelbar vor dem Hauptzugang, was zur Schliessung des Haupteinganges durch die Schulleitung geführt hat.



Umgebung und Grundriss

Um auch im Aussenbereich auf die wieder hergestellte Nutzung und Bedeutung der Eingangshalle zu reagieren, sollen die heute bestehenden Parkplätze aufgehoben und wieder ein einladender Vorplatz und Zugang geschaffen werden. Dadurch wird das Gebäude seine angemessene städtebauliche Präsenz wieder ausstrahlen.

Der zentrale Haupteingang wird wieder geöffnet und der Zugang mit einheitlichen Belägen und neuen Sitzbänken unter den geschnittenen Platanen einladend gestaltet. Der zum Trottoir hin eben verlaufende Vorplatz dient neu als willkommene Ergänzung zum gefassten Innenhof. Für die bestehenden Behindertenparkplätze wird ein gleichwertiger Ersatz auf dem Schulhausareal angeboten. Anstelle der aufzuhebenden Parkplätze werden die auf der Ostseite des Pestalozzischulhauses vorhandenen Parkplätze, welche heute für die Nutzung durch die Schule reserviert sind, der Öffentlichkeit als Kurzzeitparkplätze zur Verfügung gestellt.

Energetische Massnahmen

Der nachgewiesene, zu hohe Energieverbrauch ist auf Lüftungswärmeverluste und auf Undichtigkeiten in der Gebäudehülle zurückzuführen.

Folgende Massnahmen sind für die Senkung des Energieverbrauchs vorgesehen:

- **Wärmeschutz**

Wichtigste Optimierungsmassnahme ist der Ersatz der Einfachverglasungen in den Treppenhäusern und der Austausch der restlichen Fenster mit neuen, hoch dämmenden Dreifachverglasungen. Die nicht gedämmten Bereiche der Fassade werden mit einer Dämmung ergänzt; die Wände in den Klassenzimmern und Korridoren des Untergeschosses werden gegen das Erdreich gedämmt. Im Ost- und Westflügel wird im Untergeschoss eine isolierte Bodenplatte eingebaut. Der aussenliegende Sonnenschutz mit Stoffmarkisen trägt zu einem angenehmen Raumklima bei. Mit diesen Massnahmen werden die energetischen Systemanforderungen für Umbauten erfüllt.

- **Wärmeerzeugung**

Die gesamte Wärmeerzeugung wurde im Jahr 2006 im Rahmen eines Contracting-Vertrages durch die IBA Erdgas AG, saniert. Es sind je ein Gaskondensations- und ein Gas-/Ölkessel eingebaut worden. Der Vertrag ist auf 15 Jahre ausgestellt und erlischt im Jahr 2021. Der Wassererwärmer wurde gleichzeitig erneuert. Aus Sicht der ökonomischen Nachhaltigkeit macht ein Ersatz der bestehenden Wärmeerzeugung mittelfristig keinen Sinn.

- **Lüftung**

Um eine deutliche energetische Verbesserung des Heizwärmebedarfes des Schulhauses zu erreichen, soll hauptsächlich der Wirkungsgrad der Lüftungsanlage verbessert werden. Die bestehenden Lüftungs- und Klimaanlageanlagen werden durch moderne, energieoptimierte Anlagen ausgetauscht. Damit kann der Energiebedarf für die Lüftung um 20 % reduziert werden.

- **Beleuchtung**

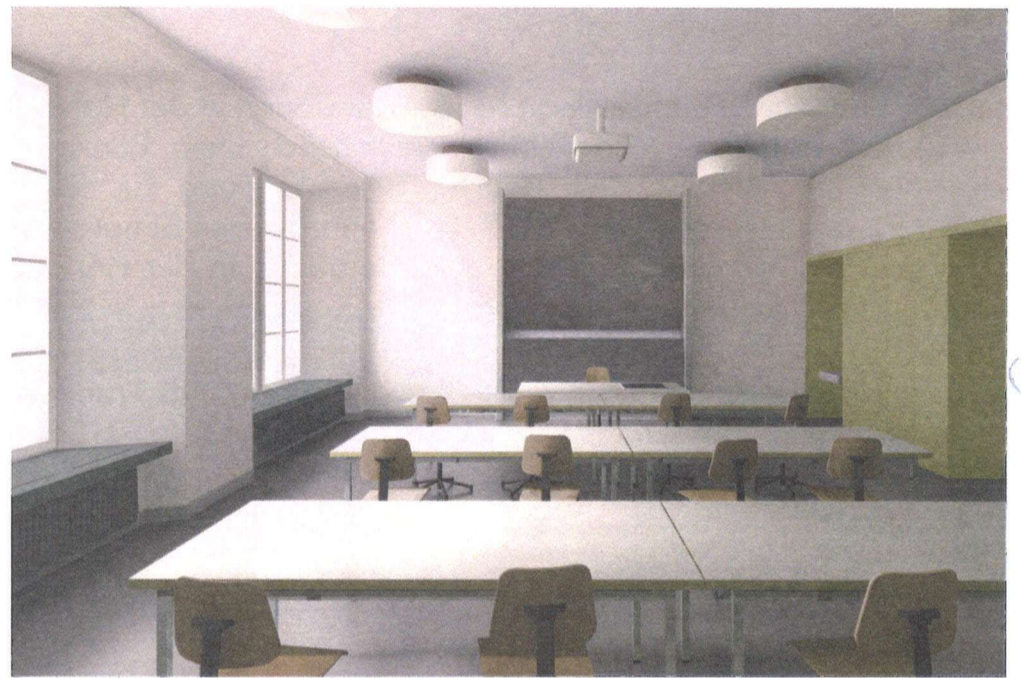
Die Beleuchtung wird unter Berücksichtigung der energetischen Grundsätze an die neuen Anforderungen angepasst. Der Stromverbrauch lässt sich mit einer neuen und effizienten Beleuchtung im Minergie-Standard deutlich reduzieren.

Aspekte des nachhaltigen Bauens

Aufgrund des nicht erneuerbaren Energieträgers (Öl- und Gasheizung) ist eine Zertifizierung nach Minergie-Sanierungsstandard nicht möglich. Die Grundsätze von Nachhaltigkeit und Energieeffizienz bilden trotzdem eine verbindliche Grundlage für die Instandsetzungsarbeiten; bei allen erneuerbaren Gebäudeteilen werden energiebewusste Lösungen mit geringem Energieverbrauch realisiert.



Visualisierung: Eingang/Halle



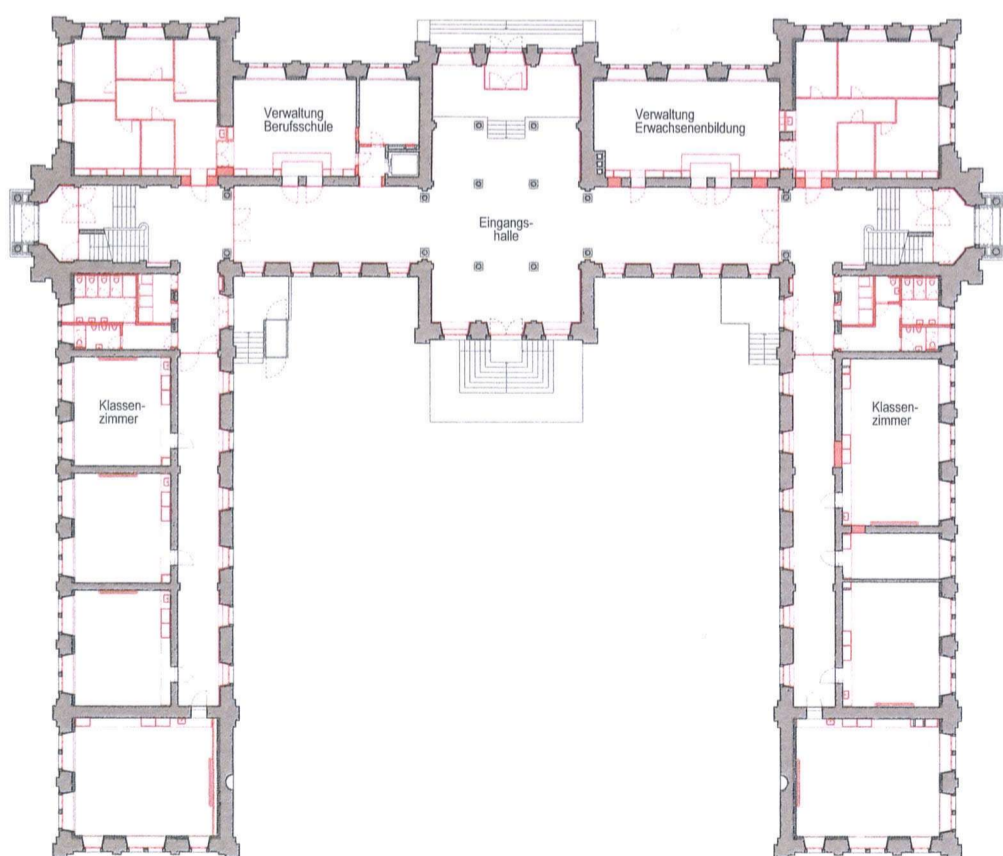
Visualisierung: Klassenzimmer

Denkmalpflege

Die Instandsetzung und Erneuerung des Gebäudes erfolgt in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege. Aufgrund der Umbau- und Sanierungsmassnahmen in den 80er Jahren sind im Innern des Gebäudes kaum mehr historische Ausstattungen vorhanden. Einzig die bestehende Stukkaturdecke der Aula – heute versteckt hinter einer abgehängten Decke – wird wieder freigelegt werden können.

Die kantonale Denkmalpflege begrüsst und unterstützt folgende Massnahmen:

- Öffnung des zentralen Haupteinganges und Aufwertung der Eingangshalle.
- Aufhebung der Parkplätze an der Bahnhofstrasse zu Gunsten eines öffentlichen Vorplatzes.
- Instandsetzung der Fassade mit neuem Farbanstrich, fein profilierten Holzfenstern mit Ölfarbanstrich und fein detaillierten Stoffmarkisen.
- Wiederherstellung der ursprünglichen inneren räumlichen Qualitäten, Rückgewinnung der ehemals ausgewogenen Proportionen der Räume.
- Bündelung der Verwaltungen mit Sekretariaten im Mitteltrakt des Erdgeschosses.
- Freilegung der originalen Stukkaturdecke der Aula und Gestaltung der Wandflächen mit reliefartigen Strukturen als Abbild der ehemaligen klassischen Gliederung.



Grundriss Erdgeschoss

Bestand
 Neu
 0 2 5 10

Kunst und Bau

Im Kostenvoranschlag ist ein Betrag für Kunst und Bau (Kunstprozent) in der Höhe von CHF 150'000.- inkl. MWST reserviert. Eine Arbeitsgruppe arbeitet an einem Vorschlag zum weiteren Vorgehen.

In der Eingangshalle des Schulhauses schmücken seit den 80er Jahren sechs Wandbilder des verstorbenen Künstlers Alfred Hofkunst die Innenwände. Der Umgang mit diesem Kunstwerk, das deutliche Beschädigungen aufweist, gehört ebenfalls zum Thema Kunst und Bau.

Kostenvoranschlag

Investitionskosten

Der Kostenvoranschlag gliedert sich wie folgt:

Arbeitsgattung	Bauprojekt Kostenvoranschlag inkl. MWST
Planerwahlverfahren	61'000
Vorbereitungsarbeiten	1'009'000
Gebäude	16'157'000
Betriebseinrichtungen	675'000
Umgebung	301'000
Baunebenkosten	477'000
Unvorhergesehenes	580'000
Ausstattung	2'078'000
Total Anlagekosten	21'338'000

Folgende Kosten werden direkt über die laufende Rechnung der Handelsschule finanziert und können zur Ermittlung des Baukredits abgezogen werden:

Projektierungskredit bis und mit Baueingabe	-1'220'000
Anteil Ausstattung und Betriebseinrichtung	-2'528'000
Bauherrenleistungen	-90'000
Total Baukredit	17'500'000

Finanzierung

Eigentümerin der Liegenschaft ist die Einwohnergemeinde der Stadt Aarau. Die HKVA ist als Nutzerin der Liegenschaft für den Unterhalt und den Betrieb zuständig. Die Kosten der bevorstehenden Instandsetzung und Erneuerung werden zum grössten Teil von der Stadt Aarau vorfinanziert und über Verzinsung und Amortisation von der Handelsschule vollständig zurückbezahlt. Die Stadt tritt somit quasi als Bank für die Handelsschule auf. Weil die Liegenschaft nicht der HKVA gehört, kann sich die HKVA nicht selber Mittel im benötigten Umfang direkt von einer Bank ausleihen.

Beiträge Dritter

Die kantonale Denkmalpflege hat Subventionen in der Höhe von **450'000 Franken**, vorbehaltlich der tatsächlichen Baukosten, in Aussicht gestellt. Der Beitrag der Abteilung für Berufsbildung und Mittelschulen (BKS) wird anhand des Bauprojektes berechnet. Der Stadtrat rechnet mit Beiträgen in der Höhe von ca. **4 Mio. Franken**.

Vom kantonalen Gebäudeprogramm können für die energetische Sanierung Fördergelder in der Höhe von ca. **60'000 Franken** in Aussicht gestellt werden.

Somit betragen die Beiträge voraussichtlich gesamthaft rund **4.5 Mio. Franken**.

Terminplan und Etappierung

Termine

- Baugesuch Mitte September 2011
- Volksabstimmung Baukredit 27. November 2011
- Realisierung Sommerferien 2012 – 2014

Der ehrgeizige Terminplan wurde auf einen raschmöglichen Baubeginn ausgerichtet. Um diesen zu gewährleisten, sind die Planungsarbeiten vor der Volksabstimmung über den Baukredit in Angriff genommen worden. Diese Planungsarbeiten werden von der Handelsschule vorfinanziert und das Risiko wird von ihr getragen.

Etappierung

Es ist vorgesehen, das Bauvorhaben in drei Etappen in den Jahren 2012 – 2014 umzusetzen. Baubeginn ist jeweils nach Ende der Lehrabschlussprüfungen vom Juni bis eine Woche nach den Sommerferien. Die Realisierung erfolgt unter Aufrechterhaltung des Betriebes, wobei jeweils ein ganzer Gebäudeflügel geräumt und in rund 10 Wochen umgebaut werden soll.

Die Räumlichkeiten des Sekretariats der Schule werden voraussichtlich für die Dauer der Bauarbeiten in gemieteten Bürocontainern auf dem Innenhof untergebracht. Der Ausfall einiger Unterrichtsräume wird durch Anpassungen im Stundenplan und durch Untermiete externer Räumlichkeiten überbrückt.

Einwohnerrat

Der Einwohnerrat begrüsst das Vorhaben einstimmig. Es sei sinnvoll und richtig, die stadtbildprägende Baute zu sanieren und für zeitgemässe Nutzungen Instand zu halten. Grossmehrheitlich sprach sich der Rat jedoch dafür aus, die vorgesehenen offenen Reserven von 10 % zu kürzen. Er reduzierte den stadträtlichen Kreditantrag daher um 1.4 Mio. Franken auf 17.5 Mio. Franken. Es genüge die Festlegung einer Kostengenaugigkeit von ± 10 Prozent. Mit dieser Änderung stimmte er dem Vorhaben schliesslich einstimmig (46 : 0) zu.

Schlussbemerkungen

Dank den umfassenden Instandsetzungsmassnahmen wird das Gebäude für die nächsten 30 bis 50 Jahre gebrauchstauglich gemacht. Die architektonischen Qualitäten des denkmalgeschützten Schulhauses werden aufgewertet und gestärkt. Der Energieverbrauch wird massiv gesenkt. Die Anpassung an den heutigen Unterrichtsstandard steigert den Nutzen und die Attraktivität der Handelsschule, welche ein wichtiger Standortfaktor für Aarau darstellt. Die Investitionen sind gesellschaftlich und ökologisch nachhaltig. Da die Handelsschule KV Aarau den zu sprechenden Verpflichtungskredit von 17.5 Mio. Franken verzinst und auch amortisiert, belasten die Kosten die Stadt insgesamt nicht.



Visualisierung: Gang

Ja zur städtebaulichen Aufwertung des Pestalozzischulhauses.

Ja zu einer nachhaltigen Sanierung.

Ja zum Bildungsstandort.

Antrag an die Stimmberechtigten:

Stadtrat und Einwohnerrat empfehlen den Stimmberechtigten den folgenden Beschluss des Einwohnerrates vom 19. September 2011 zur Annahme durch ein **JA** auf dem Stimmzettel:

Der Einwohnerrat bewilligt für die Instandsetzung und Erneuerung des Pestalozzischulhauses einen Verpflichtungskredit von brutto 17.5 Mio. Franken, inkl. 8 % MWST, (Kostengenaugigkeit ± 10 %), zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten seit 1. April 2011.

Aarau, 26. September 2011

Der Stadtammann:

Dr. Marcel Guignard

Der Stadtschreiber:

Dr. Martin Gossweiler

Sind Sie interessiert an zusätzlichen Informationen?

Informationen können Sie im Internet einsehen oder herunterladen unter www.aarau.ch/aktuelleprojekte