



Aarau, 15. August 2022
GV 2022 – 2025 / 61

Botschaft an den Einwohnerrat

Modulbau Tagesschule, Neubau; Projektierungskredit

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Kreisschule Aarau-Buchs (KSAB) soll mittels Gemeindevertrag "Führung schulergänzender modularer Kinderbetreuung und Tagesschulen durch die KSAB" beauftragt werden, eine Tagesschule zu betreiben. Diese Botschaft liegt dem Einwohnerrat ebenfalls vor.

Mit dieser Vorlage unterbreitet der Stadtrat dem Einwohnerrat die Botschaft über den Projektierungskredit für den Modulbau einer Tagesschule beim Aareschulhaus. Damit ist der Projektierungskredit unmittelbar mit der Botschaft zum Gemeindevertrag "Führung schulergänzender modularer Kinderbetreuung und Tagesschulen durch die KSAB" verknüpft.

Die Tagesschule soll durch einen Modulbau auf einer freien Fläche des Schulareals Aare in Aarau zu stehen kommen. Dabei handelt es sich um einen provisorischen Standort, für den sich eine Modullösung, welche mittelfristig Bestand haben wird, gut eignet. An allen bestehenden Schulstandorten und öffentlichen Liegenschaften der Stadt Aarau und der Gemeinde Buchs stehen keine freien Raumkapazitäten zur Verfügung.

1 Ausgangslage

Die Abklärungen ergaben, dass weder die Gemeinde Buchs noch die Stadt Aarau eigene freie Liegenschaften haben, die für eine Tagesschule geeignet wären. Ebenso erfolglos zeigte sich die Suche nach einer möglichen Mietliegenschaft in der Gemeinde Buchs oder der Stadt Aarau. Zudem ist der definitive Standort der Tagesschule und allfälliger weiterer Tagesschulstandorte Gegenstand der Schulraumplanung. Diese stehen auch in Abhängigkeit von der Entwicklung und Realisierung eines zentralen Oberstufenstandortes in der Telli.

Aufgrund dessen bietet der Modulbau die einzige Möglichkeit, eine Tagesschule baldmöglichst zu realisieren. Das Bedürfnis nach diesem Schul- und Betreuungsangebot bestätigte sich in der zu Beginn dieses Projektes durchgeführten Elternbefragung und Grossgruppenanlässen. Die Erwartungen aus Gesellschaft und Politik, dass in der Gemeinde Buchs oder der Stadt Aarau und somit an der grössten Schule des Kantons eine Tagesschule angeboten wird, sind gross. Deshalb wurde nach freien Flächen gesucht, die an eine bestehende Schulanlage angrenzen.



Dort wurde geprüft, ob Spezialräumlichkeiten wie Sportplätze, Turnhallen, Musikräume und Räume fürs textile und technische Gestalten in der bestehenden Schulanlage mitgenutzt werden könnten.

Aus dieser Prüfung verblieben zwei mögliche Parzellen zur Errichtung der neuen Tagesschule: Erstens angrenzend an die Schulanlage Gysimatte in Buchs und zweitens auf der Schulanlage Aare in Aarau.

Die drei Exekutiven – der Stadtrat Aarau, der Gemeinderat Buchs und die Kreisschulpflege Aarau-Buchs – haben sich für den Standort in Aarau entschieden. Ausschlaggebend dafür war einerseits, dass sich das Aare Schulhaus in einem Quartier mit Bevölkerungswachstum befindet. Andererseits ist der Standort von den verschiedenen Quartieren und Nachbargemeinden sehr gut erreichbar. Als Standortgemeinde liegt es nun in der Zuständigkeit der Stadt Aarau, diesen Modulbau für die Kreisschule Aarau-Buchs zu erstellen.

2 Übergeordnete und betriebliche Vorgaben

2.1 Raumprogramm

Für die Berechnung des Raumprogrammes wurden die Empfehlungen des Departementes Bildung, Kultur und Sport des Kantons Aargau für Schulraumbauten sowie die von der Kreisschule Aarau-Buchs erstellten Vorgaben herangezogen. Kibesuisse, der Verband Kinderbetreuung Schweiz, erlässt Empfehlungen betreffend Raumbedarf für Betreuungsinstitutionen, welche bei der Erstellung des Raumprogramms für den Bereich Betreuung beigezogen wurden. Um den Eigenschaften einer Tagesschule – Unterricht und Betreuung unter einem Dach – in Bezug auf die Räumlichkeiten gerecht zu werden, wurde zudem auf Erfahrungswerte der Tagesschule Ländli in Baden zurückgegriffen und das Raumprogramm mit privaten Trägerschaften der heutigen modularen Tagesstrukturen in Aarau und Buchs gespiegelt.

Die Tagesschule umfasst sowohl Unterricht wie auch Betreuung, welche einem gemeinsamen pädagogischen Konzept folgen. Die Tagesschule stellt eine Verschmelzung der beiden bis anhin in der Stadt Aarau getrennt gelebten Bereiche dar. Dies bedeutet, dass die Räumlichkeiten sowohl von der Betreuung wie auch vom Unterricht genutzt werden, dass die Betreuungspersonen und die Lehrpersonen eng zusammenarbeiten und ein Team – das Tagesschul-Team – bilden. Die Tagesschule untersteht der Schulleitung. Dies bedeutet beispielsweise, dass die Lehrpersonen nach dem Unterricht nicht in ihrem Schulzimmer alleine ihre Vorbereitungsarbeiten erledigen können, weil das Schulzimmer ausserhalb des Unterrichts für die Betreuung genutzt wird. Alle Räumlichkeiten, die den Schülerinnen und Schülern grundsätzlich zugänglich sind, werden für den Unterricht und die Betreuung genutzt. Davon ausgenommen sind Lehrer- und Betreuungszimmer, Büro der Schulleitung, Administration und Sitzungszimmer, Stauraum, Technikraum, Putzraum. Diese breite Nutzung verlangt nach Flexibilität und Transparenz. Idealerweise können die Räume flexibel unterteilt oder zusammengeführt werden (z.B. punktuell und wo sinnvoll durch (teil-)verschiebbare Wände, Verbindungstüren, etc.). Diese Transparenz ist wichtig, damit in der Betreuung die Kinder sich auf verschiedene Räume verteilen können, ohne dass für jeden Raum eine Betreuungsperson erforderlich ist.



Der Essraum ist von der Grösse her so konzipiert, dass die 154 Kinder inkl. Tageschulteam in zwei Schichten essen. Bei der Küche handelt es sich um eine Aufbereitungsküche, die jedoch gleichzeitig um Gerätschaften für das Kochen und Backen der Kinder im Unterricht und der Betreuung ergänzt werden, so dass nicht noch eine zusätzliche Küche installiert werden muss.

Das Raumprogramm setzt sich aus den folgenden Nutzflächen zusammen:

EG	Kindergarten	100 m ²
	Toiletten Kindergarten	20 m ²
	Küche / Aufbewahrung	45 m ²
	Essraum	120 m ²
	2 Klassenzimmer Primarschule	150 m ²
	Materialraum / Stauraum	40 m ²
	Schulleitung und Administration	30 m ²
	Sitzung	35 m ²
	Garderobe (Kindergarten und 2 Klassen)	27 m ²
	Textiles und Technisches Werken (TTG)	210 m ²
	Betreuung / Gruppenräume	125 m ²
	Putzraum	15 m ²
	Total EG (exkl. Toiletten / Verkehrsflächen / Technik)	917 m²
OG	4 Klassenzimmer Primarschule	300 m ²
	Betreuung / Gruppenräume	185 m ²
	Lehrerzimmer	100 m ²
	Materialraum / Stauraum	35 m ²
	Garderobe	13 m ²
	Putzraum	15 m ²
	Total OG (exkl. Toiletten / Verkehrsflächen)	648 m²
Total EG/OG (exkl. Toiletten, Verkehrsflächen und Technik)		1'565 m²

3 Machbarkeitsstudie

Auf der Grundlage des Raumprogrammes hat das Planungsbüro Baderpartner AG, Aarau eine Machbarkeitsstudie über Standort, Geschossigkeit und Investitionskosten des Modulbaus erstellt.

3.1 Bauweise

Modulgebäude verstehen sich in erster Linie als mittelfristige Lösungen, sind solide und nachhaltig, nur viel schneller und flexibler als traditionell erstellte Bauten.

Die Gebäude sind baukonstruktiv ausgereift, energetisch optimiert und architektonisch anspruchsvoll. Die Vorteile liegen bei der Planungssicherheit, der hohen Qualität durch kontrollierte, industrielle Vorfertigung, der kurzen Bauzeit dank paralleler Abläufe im Werk und auf der Baustelle sowie bewährte Detaillösungen und Standards.

Trotz Systemraster schränken die Modulbauten nicht ein. Die Modulbauweise ermöglicht dank flexiblen Rastermassen mit Breiten von 2.625 bis 4.00 m, Längen von 7.75 bis zu 16.75 m und Geschosshöhen von 3.20 bis 3.90 m individuelle Architektur und Grundrissgestaltung. Alle Innenwände, Decken und Böden werden in Leicht- und Trockenbauweise erstellt. Selbstverständlich unterliegen Modulgebäude genauso wie konventionell erstellte Dauerlösungen den geltenden Energievorschriften. Sie können zudem problemlos mit regenerativen Technologien (z.B. Photovoltaik) gekoppelt werden. Die Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen an den Brandschutz ist sichergestellt. Aus dem zweischaligen Wand- und Deckenaufbau resultiert gleichzeitig ein guter Schallschutz.



Abbildung 1: Situation Schulanlage Aare

3.2 Aspekte des nachhaltigen Bauens

Auf die Zertifizierung eines Nachhaltigkeitslabels wie z.B. Minergie-P-Eco (Gebäudestandard 2019) wird aufgrund der nur mittelfristigen Nutzungsdauer verzichtet. Die Aspekte des Eco-Teils von Minergie werden geprüft und wenn wirtschaftlich und technisch möglich umgesetzt.



Die Verwendung von Photovoltaikmodulen auf dem Flachdach wird geprüft, ist jedoch in den bisherigen Kostenangaben noch nicht enthalten.

Aufgrund der besseren CO₂-Bilanz wird ein Holzmodulbau anstelle eines Stahl- oder Hybridmodulbaus geplant.

3.3 Gesamtinvestitionskosten

Die vorliegende Machbarkeitsstudie weist für einen zweigeschossigen Modulbau am Standort Aarau eine Kostengrobschätzung der Gesamtinvestitionskosten von Fr. 8.735 Mio. aus (Kostengenauigkeit +/- 20 %). Diese umfassen 8'375'000 Franken für die Erstellung und 360'000 Franken für den späteren Rückbau und setzen sich nach BKP wie folgt zusammen:

Gesamtinvestitionskosten (Standort Aarau, 2-geschossig)	Betrag in Fr.
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	60'000
BKP 2 Gebäude inkl. Honorar	6'220'000
BKP 4 Umgebung	310'000
BKP 5 Nebenkosten	335'000
BKP 6 Rückbau / Umgestaltung best. Zustand	360'000
BKP 7 Kostenermittlungstoleranz	1'450'000
BKP 9 Mobiliar, Ausstattung (zulasten Budget KSAB)	0
Total inkl. MwSt. 7.7 %	8'735'000

Tabelle 1: Gesamtinvestitionskosten. Kostenstand Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz Hochbau, Kostenstand Oktober 2021 = 105.4 Punkte, (Basis Oktober 2020 = 100 Punkte)

4 Weiteres Vorgehen

4.1 Planerwahlverfahren

Es ist geplant, ein Planerteam nach einem entsprechenden Planerwahlverfahren mit der Projektierung zu beauftragen. Das dannzumal erarbeitete Bauprojekt mit Kostenvorschlag soll als Grundlage für den Baukredit und die Ausschreibung an eine Generalunternehmung (Teil Modulbau) dienen. Die Umgebungsarbeiten sollen hingegen an Einzelunternehmungen vergeben werden.

4.2 Projektorganisation

Für die Projektierungsphase wird eine Projektdelegation eingesetzt. Hierin sollen zwei Einwohnerräte vertreten sein.

4.3 Projektierungskredit

Ausgehend von der Grobkostenschätzung für den Neubau wurden die Projektierungskosten berechnet.



Beschreibung	Betrag in Fr.
Vorbereitungsarbeiten (Bestandesaufnahmen, Sondagen etc.)	20'000
Honorare Projektierung	425'000
Bewilligungen, Gebühren	35'000
Vervielfältigungen, Dokumentation	17'000
Reserve und Rundung	73'000
Total Projektierungskredit, inkl. MwSt. 7.7 %	570'000

Tabelle 2: Projektierungskredit

In den Kosten von 570'000 Franken ist aufgrund der nur mittelfristigen Nutzungsdauer und den einschränkenden Vorgaben des Modulbaus kein Projektwettbewerb enthalten.

Im Politikplan 2023 – 2027 sind für die Projektierungskosten des Modulbaus 570'000 Franken enthalten.

5 Termine

Bauprojekt mit Kostenvoranschlag	1. Quartal 2023
SR Entscheid Baukredit	2. Quartal 2023
ER Entscheid Baukredit	2. Quartal 2023
Volksabstimmung Baukredit	22. Oktober 2023
Bewilligungsverfahren und Ausschreibungen	4. Quartal 2023 bis 2. Quartal 2024
Werkplanung Modulbau	3. Quartal 2023
Produktion Module, Realisierung	4. Quartal 2024 bis 1. Quartal 2025
Umgebungsarbeiten / Einrichtung / Umzug	2. Quartal 2025
Aufnahme Schulbetrieb	August 2025

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

A n t r a g :

Der Einwohnerrat möge den Projektierungskredit für den Modulbau der Tagesschule auf dem Areal Schulanlage Aare in der Höhe von 570'000 Franken inkl. MwSt., zzgl. teuerungsbedingter Mehrkosten bewilligen.

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker
Stadtpäsident

Daniel Roth
Stadtschreiber



Verzeichnis der aufliegenden Akten:

1. Erläuterungsbericht Machbarkeitsstudie baderpartner AG, 7. Juli 2021
2. Nutzungsvereinbarung und Bestellung Hochbauprojekte, 12. Januar 2022