



Aarau, 18. November 2024
GV 2022 – 2025 / 265

Botschaft an den Einwohnerrat

Kindergarten Goldern, Neubau; Zusatzkredit Projektierung

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Einwohnerrat bewilligte an seiner Sitzung vom 28. März 2022 den Projektierungskredit inkl. Projektwettbewerbskosten für den Neubau des Kindergartens Goldern.

Das Stadtbauamt hat im November 2022 den Projektwettbewerb "Neubau Kindergarten Goldern" ausgeschrieben. Im November 2023 hat der Stadtrat das Ergebnis des Projektwettbewerbs zur Kenntnis genommen und dem Projekt "CANARI" des Planungsteams Schaub Zwicky Architektinnen GmbH, Zürich, den Zuschlag erteilt. Nach dem Auswahlverfahren der Fachplaner wurde im März 2024 mit der Planung gestartet.

Mit dieser Vorlage unterbreitet der Stadtrat dem Einwohnerrat die Botschaft für einen Projektierungs-Zusatzkredit für den Ersatzneubau Kindergarten Goldern.



Abb.1: Ansicht Südfassade, Siegerprojekt "CANARI"



1. Ausgangslage

Im Auftrag der Stadt schätzte eine Kostenplanerin im Juni 2021 die Grobkosten für einen Neubau. Basis für die Grobschätzung bildete ein eingeschossiger einfacher Holzelementbau mit 3 Meter lichter Raumhöhe, mit Anschluss an die Fernwärme, mit Photovoltaikanlage-Anlage auf dem Dach und der Umsetzung des Gebäudestandards 2019 des Labels Energiestadt (entspricht in diesem Fall Minergie-P-Eco). Die Grobkostenschätzung wurde auf Basis des Richtraumprogramms der Kreisschule Aarau-Buchs erstellt und mit Erfahrungsfaktoren hochgerechnet. Die Kosten wurden auf 4'140'000 Franken geschätzt. Unter Berücksichtigung der aufgelaufenen Teuerung von ca. 17.6 % würden sich heute Kosten von 4'868'000 Franken ergeben. Die Grobkostenschätzung bildete die Basis für den bisherigen Projektierungs- und Wettbewerbskredit in der Höhe von 460'000 Franken.

Vom November 2022 bis November 2023 fand der Projektwettbewerb statt. Von den sechs Wettbewerbsprojekten der engeren Wahl überzeugt das Siegerprojekt durch seine Kompaktheit, die hohe Wirtschaftlichkeit, das gute Konzept im Aussenraum sowie durch die betrieblich optimale Anordnung und Nutzbarkeit der Innenräume. Die Nutzeranforderungen und die Funktionalität sind am besten erfüllt.

Der Kindergartenbetrieb muss während der Bauzeit ohne Unterbruch geführt werden können. Daher ist in der Realisierungsphase als erste Bauetappe ein Provisorium in Form von Mietcontainern geplant. Dies ist notwendig, da es sich um einen peripheren Standort handelt und keine Räume, z.B. von einem in der Nähe liegenden Schulgebäude genutzt werden können. Auch eine Mietlösung in einem bestehenden Bau lässt sich für die rund 2 Jahre nicht finden. Eine Planungsfirma untersuchte vier Standorte und Szenarien in der Nähe des bestehenden Kindergartens. Drei dieser Standorte sind auf der stadteigenen Parzelle 545. Davon ist der erste Standort zwischen zwei Wohnbauten zu klein und der zweite Standort würde die Aufhebung von einem Teil der Goldern-Bündten bedingen, was nicht erwünscht ist. Der dritte Standort südlich des bestehenden Kindergartens und angrenzend an die Bündten eignet sich. Der vierte Standort auf einer Privatparzelle wird nicht zur Verfügung gestellt. Auch weitere, im Nachhinein betrachtete Standorte, im Bereich Hasslerweg und Hombergstrasse sind entweder zu klein oder nicht verfügbar. Der Stadtrat beschloss im Dezember 2023 den Standort südlich der Bündten (siehe Abb. 3) weiter zu verfolgen.

2. Stand Vorprojekt

Das Wettbewerbsprojekt wurde zum Vorprojekt weiterentwickelt. Der Neubau wird im nordöstlichen Bereich der Parzelle angeordnet und das Provisorium südlich der Bündten. Der Zugang zum Kindergartenareal erfolgt primär von der General-Guisan-Strasse her, beim bestehenden Fussgängerstreifen. Der Weg führt seitlich am Kindergarten vorbei zum grossen Hauptausseraum und von dort von Süden ins Gebäude. Der Hauptausseraum ist geprägt vom bestehenden, mächtigen Baumbestand und öffnet sich zur un bebauten Landschaft und zum Wald. Er ist anregend gestaltet mit einer Spielwiese in der Mitte, unterschiedlichen Belägen und Spieleinrichtungen im Randbereich. Das Kindergartenareal hat zusätzlich einen seitlichen Zugang und ist als Quartierspielplatz in der unterrichtsfreien Zeit öffentlich zugänglich.

Die Hauszugänge führen direkt in die zentral angeordneten Garderobenräume. Die beiden Kindergärten sind symmetrisch organisiert und können über die Garderobe und den Materialraum verbunden oder in zwei unabhängige Einheiten getrennt werden. Das Projekt überzeugt durch eine gute Raumorganisation in einem kompakten Gebäude mit einer relativ geringen Gebäudehülle, was sich positiv auf die Kosten auswirkt. Es ist als einfacher Holzelementbau mit wirtschaftlichen Spannweiten und zentral angeordneter Haustechnik (kurze Leitungen) konstruiert. Die baulichen Elemente wie Fenster, Dachrand, Vordach und Holzschalung sind sorgfältig ausgearbeitet. Das Flachdach hat vier Schrägdachaufbauten, über welche die Unterrichts- und Gruppenräume zusätzlich natürlich belichtet werden und die Nachtauskühlung umgesetzt werden kann. Die Innenräume sind gut proportioniert. Sie erlauben Zonierungen, Nischenbildungen und sind gut möblier- und nutzbar.



Abb. 2: Situation Kindergarten Goldern, General-Guisan-Strasse 26 (Gelb: bestehender Kindergartenbau)



Abb. 3: Situation Neubau und Provisorium

Die Vorprojektplanung führte zur Erkenntnis, dass das gesamte Projekt in 3 Schritten umgesetzt werden muss (Aktenuaflage 2):

1. Provisorium (Mietcontainer) inkl. Erschliessungen
2. Rückbau Bestand (gelbe Fläche Abb. 2)
3. Neubau

Um die Planungs- und Bauzeit möglichst kurz zu halten, ist es wichtig, das Provisorium voranzutreiben. Für das Provisorium soll das Erstellen der Baugesuchsunterlagen und die Ausführungsplanung vorgezogen werden und parallel zur Bauprojektplanung des Neubaus erfolgen. Damit kann der Prozess rund ein halbes Jahr verkürzt werden.



Die Kosten für die Ausschreibungsplanung des Provisoriums sind in den bisher bewilligten Projektierungskosten nicht enthalten.

Mit Abschluss des Planerauswahlverfahrens zeigte sich, dass der im März 2022 bewilligte Projektierungskredit nicht ausreicht. Die im Anschluss erarbeitete Kostenschätzung bestätigte dies.

3. Kosten

3.1 Schätzung der Investitionskosten

Mit der Vorprojektplanung wurden folgende Kosten geschätzt (Aktenauflage 2):

Beschreibung	Betrag in Fr.
Provisorium 2 Jahre	1'071'000
Rückbau Bestand	307'000
Neubau für 2 Abteilungen Kindergarten	4'230'000
Total Investitionskosten inkl. MwSt. 8.1 %	5'608'000

Tabelle 1: Kostenschätzung mit Genauigkeit $\pm 15\%$, inkl. Reserve 10 %

Baupreisindex Nordwestschweiz, Hochbau, April 2024 bei 117.6 Punkte, Basis Oktober 2020 = 100 Punkte

In den Gesamtkosten von 5'608'000 Franken sind die Projektierungskosten enthalten, jedoch nicht die Wettbewerbskosten.

Im Politikplan 2025 – 2029 sind für die Projektierungs- und Realisierungskosten 3'960'000 Franken eingestellt.

Genauere Kosten und Kennwerte werden mit dem Kostenvoranschlag zum Bauprojekt in der weiteren Projektierung berechnet und verglichen. Der Baukredit wird dem Einwohnerrat später zur Bewilligung vorgelegt.

3.2 Projektierungskosten neu

Beschreibung	Betrag in Fr.
Projektierungskosten neu, inkl. Reserve 50'000 Franken	565'000
Projektwettbewerb, inkl. Standortevaluation Provisorium	250'000
Total Projektierungskosten, inkl. Projektwettbewerb und Studie, inkl. MwSt. 8.1 %	815'000

Tabelle 2: Projektierungskosten neu inkl. Wettbewerb und Studie Provisorium



In den Projektierungskosten enthalten sind:

- Bestandsaufnahmen wie Schadstoffuntersuchungen, Leitungs- und Bodenaufnahmen, Baugespanne
- Planerhonorare bis inkl. Bauprojekt und zusätzlich inkl. Ausschreibungsplanung für das Provisorium
- Bewilligungen, Gebühren
- Nebenkosten wie Vervielfältigungen, Sitzungsgelder
- Projektwettbewerb, Verfahren inkl. externer Unterstützung und Fachleuten
- Studie zur Standortevaluation Provisorium
- Reserve ca. 10 %

4. Zusatzkredit Projektierung

4.1 Projektierungskredit bewilligt

Mit Beschluss des Einwohnerrats vom 28. März 2022 wurde folgender Projektierungskredit bewilligt:

Beschreibung	Betrag in Fr.
Projektierungskosten, inkl. Reserve/Rundung 65'000 Franken	270'000
Projektwettbewerb	190'000
Total Projektierungskosten bewilligt, inkl. Projektwettbewerb, inkl. MwSt. 7.7 %	460'000

Tabelle 3: Projektierungskosten bewilligt, inkl. Wettbewerb

4.2 Zusatzkredit

Beschreibung	Betrag in Fr.
Projektierungskosten neu, inkl. 10 % Reserve	565'000
Abzüglich bereits bewilligte Projektierungskosten, inkl. 16.4 % Reserve	- 270'000
Zusatzkosten Projektierung	295'000
Wettbewerbskosten, inkl. Standortevaluation Provisorium	250'000
Abzüglich bereits bewilligte Wettbewerbskosten	- 190'000
Zusatzkosten Wettbewerb und Standortevaluation Provisorium	60'000
Total Zusatzkosten Projektierung und Wettbewerb mit Standort-Evaluation Provisorium, inkl. MwSt	355'000

Tabelle 4: Zusatzkosten, Erhöhung der Mehrwertsteuer nicht berücksichtigt, da kleiner Betrag.



Es ergeben sich Mehrkosten in der Höhe von 355'000 Franken gegenüber dem bewilligten Projektierungskredit aus dem Jahr 2022. Der Zusatzkredit ist im Investitionsplan nicht enthalten.

4.3 Begründung der Mehrkosten

Der bewilligte Projektierungskredit wurde aufgrund einer Machbarkeitsstudie (ohne konkretes Projekt) mit einer Grobkostenschätzung der Gesamtinvestition von 4'140'000 Franken durch eine Kostenplanerin hochgerechnet. Nun liegt ein konkretes Projekt vor.

Der bewilligte Projektierungskredit ist bei allen Positionen zu tief. Wesentlich ist, dass es neu eigentlich 2 Projekte sind, die nacheinander realisiert werden und dies noch an unterschiedlicher Lage: Provisorium und Abbruch/Neubau. Dies führt zu höherem Aufwand in der Planung, bei den Bestandsaufnahmen, Gesuchen und Bewilligungen. Dies wurde mit dem bewilligten Projektierungskredit nicht berücksichtigt.

Die Kosten für das Provisorium wurden mit der Machbarkeitsstudie zu tief gerechnet. Die Kosten für die Erschliessung des Provisoriums wurden nicht berücksichtigt (die Lage war unklar). Somit wurden im Projektierungskredit Kosten für die Fachspezialisten und die Umgebungsplanung ebenfalls nicht eingerechnet. Zusätzlich benötigte Planer für Nachhaltigkeit, Schadstoffe und bodenkundliche Beratung waren ebenfalls nicht enthalten.

Das Provisorium muss vorgängig zum Neubau erstellt werden. Um voran zu kommen, soll neu die Ausschreibungsplanung für das Provisorium vorgezogen werden und während der Projektierung des Neubaus erfolgen. Diese Kosten sind nicht Bestandteil des bewilligten Projektierungskredits. Der Kredit für die Realisierung des Provisoriums wird zusammen mit dem Baukredit für den Neubau des Doppelkindergartens beantragt.

Im bewilligten Projektierungskredit sind auch die Kosten für das Wettbewerbsverfahren enthalten. Die Wettbewerbskosten sind ebenfalls höher als berechnet, wegen der grossen Anzahl zu prüfender Bewerbungen (41 Bewerbungen, 6 Projektvorschläge) und zusätzlich nötiger Fachspezialisten. Die notwendige Studie zur Standortevaluation des Provisoriums war ebenfalls nicht im ursprünglichen Projektierungskredit enthalten.

5. Termine

ER Bewilligung Zusatzkredit Projektierung	16. Dezember 2024
Bewilligungsverfahren Provisorium	März - September 25
Bauprojekt mit Kostenvoranschlag	Mai 2025
SR Entscheid Baukredit	Juni 2025
ER Entscheid Baukredit	August 2025
Bewilligungsverfahren Neubau und Ausschreibungen	September 2025 - März 2026
Realisierung	April 2026 - Juni 2028
Bezug, Aufnahme Unterricht	Juli, August 2028



Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

A n t r a g :

Der Einwohnerrat bewilligt den Zusatzkredit Projektierung für den Neubau des Kindergartens Goldern in der Höhe von 355'000 Franken inkl. MwSt. 8.1 %.

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker
Stadtpräsident

Dr. Marco Salvini
Stadtschreiber

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

1. Jurybericht Projektwettbewerb Neubau Kindergarten Goldern, 28.09.2023
2. Ersatzneubau Kindergarten Goldern, Pläne und Kostenschätzung, 22.10.2024, Schaub Zwicky Architektinnen