



Aarau, 9. September 2024
GV 2022 – 2025 / 237

Botschaft an den Einwohnerrat

HKVA Pestalozzischulhaus, Dachausbau; Projektierungskredit

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Handelsschule KV Aarau hat im Jahr 2022 die Entwicklung bei der Anzahl der Lernenden erhoben. Erwartet wird ein Anstieg in der beruflichen Grundbildung mit einer Zunahme von bis zu 150 zusätzlichen Berufslernenden in den kommenden Jahren. Entsprechend wird sich auch die Anzahl Klassen um bis zu 6 Klassen erhöhen. Mit der heutigen Raumkapazität ist der Zuwachs an Klassen nicht zu bewältigen. Die letzten Platzreserven im Gebäude der HKVA sind im Dachgeschoss Ost. Daher besteht die Absicht, diesen Teil auszubauen und zusätzlichen Schulraum zu schaffen.

Das Departement Bildung Kultur und Sport (BKS) des Kantons Aargau hat nach Prüfung der Unterlagen den erhöhten Bedarf an Schulraum bestätigt (Schreiben vom 24.10.2023, Aktenauflage 01) und den Bedürfnis- und Wirtschaftlichkeitsnachweis gutgeheissen.

Mit dieser Vorlage unterbreitet der Stadtrat dem Einwohnerrat die Botschaft über den Projektierungskredit für den Dachgeschossausbau Ost der HKVA Pestalozzischulhaus.

1. Ausgangslage

Der Dachstock im Westflügel wurde im Jahr 2005 ausgebaut. 2015 sind die Gesamterneuerungsarbeiten am Pestalozzischulhaus abgeschlossen worden. Das Schulhaus verfügt seither über diverse Gruppenarbeitsräume und 36 Schulzimmer mit unterschiedlichen Raumgrössen und Funktionszwecken.

Um zukünftig genügend Raumkapazität zur Verfügung zu stellen, besteht die Absicht, die letzten Platzreserven der HKVA im Dachgeschoss des Ostflügels auszubauen.

2. Machbarkeitsstudie

2.1. Variantenwahl

Der Schulvorstand der HKVA hat bei der Architekten Gemeinschaft 4 AG, Aarau eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, welche mögliche Schulzimmerszenarien aufzeigen sollte.

Nach der Evaluation durch die Handelsschule KV Aarau soll eine Variante mit flexibler Raumaufteilung umgesetzt werden. Dies ermöglicht, den Zuwachs der Berufslernenden



und die Anforderungen der neuen Bildungsverordnung und des Bildungsplans nach räumlichen und organisatorischen Anpassungen der Unterrichtsgestaltung zu erfüllen. An den beiden Enden befindet sich jeweils ein grosser Sitzungsraum. Dazwischen entsteht eine Lernlandschaft, bei der einzelne Bereiche als Schulungsräume mit Vorhängen abgetrennt werden können. Dazu gibt es die nötigen Infrastrukturräume wie Toiletten, Technik und Erschliessung.

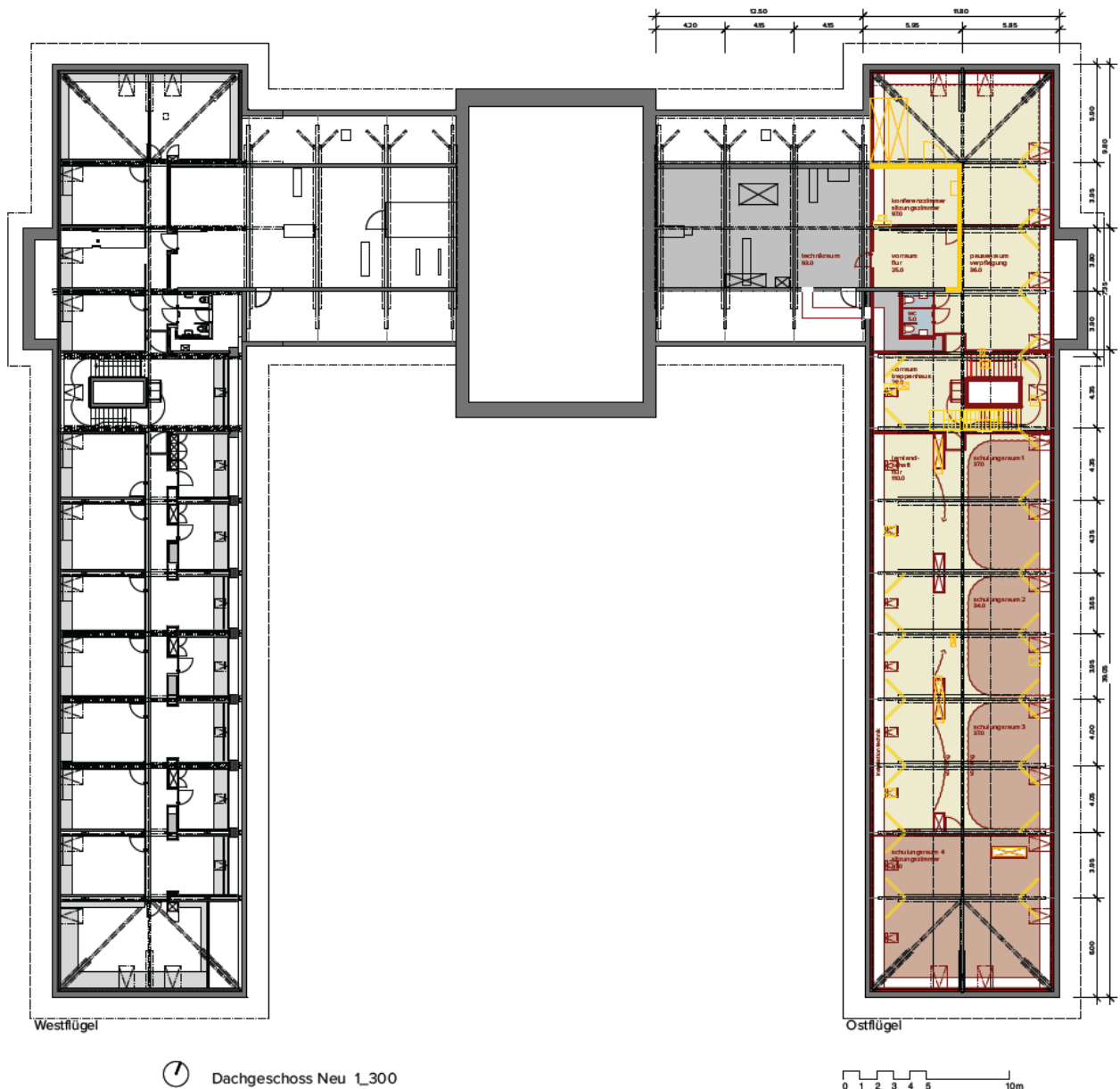


Bild 01: Grundrissstudie der Architektengemeinschaft 4 AG, Aarau (verkleinert)



2.2. Nutzungsvereinbarung und Bestellung

In der Nutzungsvereinbarung und Bestellung Hochbauprojekte (Aktenaufgabe 02) sind - neben allgemeinen Leitsätzen (bspw. aus der städtischen Immobilienstrategie) – insbesondere Vorgaben zur Haustechnik, zum Betrieb und zum Unterhalt aufgeführt. Diese stellen die Leitplanken für eine wirtschaftliche und nutzungsorientierte Infrastruktur dar.

Die allgemeine Zielsetzung ist, eine ökologische und wirtschaftliche Lösung im Planungsprozess zu erreichen.

2.3. Nachhaltigkeit

Der Gebäudestandard 2019 des Labels Energiestadt ist einzuhalten. Durch den Schutzstatus des Pestalozzischulhauses (kantonales Schutzobjekt) ist mit Einschränkungen zu rechnen. Der Eco-Teil von Minergie wird auf jeden Fall umgesetzt. Der Vorgabenkatalog des Gebäudestandards 2019 ist der Aktenaufgabe 03 zu entnehmen.

Die Bauteiltrennung definiert die Trennung von Bauelementen unterschiedlicher Lebens- und Nutzungsdauern. Die gebäudetechnischen Installationen sollen einer flexiblen Nutzung des Gebäudes Rechnung tragen und differenzierte Erneuerungszyklen aufgrund der unterschiedlichen Lebensdauer der verschiedenen Bauteile, Anlagen und Installationen zulassen. Dies erfordert eine möglichst konsequente Trennung der technischen Installationen von der Primärstruktur des Gebäudes.

3. Kosten

3.1. Grobschätzung der Investitionskosten

Im Zusammenhang mit der Machbarkeitsstudie wurde ebenfalls die Grobkostenschätzung durch die Architektengemeinschaft 4 AG, Aarau erstellt. Die geschätzten Grobkosten der Gesamtinvestition betragen CHF 4'234'000.-- (Kostengenauigkeit +/- 20 %). In den Kosten enthalten sind Ausbau- und Konstruktionsmassnahmen inkl. Lüftungs- und Kühlsystem gemäss der Machbarkeitsstudie in der Beilage (Anhang 01)

| BKP | Gesamtinvestitionskosten gemäss Machbarkeitsstudie | Betrag in CHF |
|--------------------------------|--|------------------|
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | 30'000 |
| 2 | Gebäude inkl. Honorar | 3'224'000 |
| 4 | Umgebung | 20'000 |
| 5 | Baunebenkosten | 226'000 |
| 6 | Reserve (20 % auf BKP 1/2/4/9) | 700'000 |
| 9 | Mobiliar, Ausstattung (zusätzliche Ausgaben zu Lasten Budget HKVA) | 34'000 |
| Total inkl. MwSt. 8.1 % | | 4'234'000 |

Tabelle 1: Gesamtinvestitionskosten

Kostenstand Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz Hochbau, Kostenstand Oktober 2023 = 117.8 Punkte, (Basis Oktober 2020 = 100 Punkte)



3.2. Projektierungskredit

Ausgehend von der Grobkostenschätzung für den Dachausbau Ost wurden die Projektierungskosten geschätzt. Diese enthalten die notwendigen Planerleistungen der Generalplanerin, inkl. Fachspezialisten und weitere Kosten für die Projektierung bis und mit Baubewilligung. Die Machbarkeitsstudie im Sinne einer Vorstudie wurde vorgängig durch die HKVA beauftragt und über die Schulrechnung finanziert.

| BKP | Beschreibung | Betrag in CHF |
|-----|---|----------------|
| 10 | Vorbereitungsarbeiten (Bestandesaufnahmen, Sondagen etc.) | 10'000 |
| 29 | Honorare Generalplanerin, inkl. Fachspezialisten | 260'000 |
| 51 | Bewilligungen, Gebühren | 25'000 |
| 52 | Vervielfältigung, Dokumentation | 11'000 |
| 55 | Projektleitung Bauherrschaft | 35'000 |
| 60 | Reserve für Unvorhergesehenes | 69'000 |
| | Total Projektierungskosten inkl. MwSt. 8.1% | 410'000 |

Tabelle 2: Projektierungskredit

Kostenstand Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz Hochbau, Kostenstand Oktober 2023 = 117.8 Punkte, (Basis Oktober 2020 = 100 Punkte)

3.3. Politikplan (Investitionsplan)

Ausgehend von einer ersten groben Kostenannahme, wurde im Politikplan (Investitionsplan) 2023-2033 für die Realisierung des Dachausbaus HKVA Pestalozzischulhaus CHF 3.0 Mio. eingestellt. Zu diesem Zeitpunkt gab es noch keine konkreten Pläne für den Ausbau des Dachgeschosses Ost. Für die Projektierung wurden noch keine Kosten eingestellt.

Die Machbarkeitsstudie, welche durch die HKVA in Auftrag gegeben wurde, hat gezeigt, dass die Kosten im Investitionsplan nicht ausreichen, um den Dachausbau Ost zu finanzieren. Die überarbeitete Bestellung und die dazugehörige Grobkostenschätzung gehen von Investitionskosten in Höhe von CHF 4.234 Mio. (Kostengenauigkeit +/- 20 %) aus.

3.4. Abzahlung durch HKVA

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 des bevorstehenden Dachgeschossausbaus Ost werden zum grössten Teil von der Stadt Aarau vorfinanziert und über Verzinsung und Amortisation von der Handelsschule vollständig abbezahlt.

Die Kostenübernahme und Rückzahlung durch die HKVA erfolgt im Zeitraum von bis zu 28 Jahren. Die Verzinsung des Kredits wird mit einer Reduktion von 25% an den Referenzzinssatz angepasst. Per Ende 2023 besteht von der HKVA bei der Stadt Aarau noch eine Nettoschuld der bereits umgesetzten Projekte von CHF 6.8 Mio.



3.5. Beiträge Dritter

Von folgenden Institutionen werden Subventionen erwartet:

- Kantonale Denkmalpflege
- Gebäudeprogramm Aargau
- Departement Bildung Kultur und Sport, Kanton Aargau

Der voraussichtliche Gesamtbeitrag Dritter wird im Bauprojekt ermittelt, da mit den aktuellen Kosten und der Projektunschärfe von den zuständigen Behörden noch keine Aussage gemacht werden kann.

4. Weiteres Vorgehen

4.1. Projektorganisation

Für die Phasen Vorprojekt, Bauprojekt und Realisierung wird eine Projektdelegation eingesetzt. Die Delegation wird aus Vertretern der HKVA, des Stadtrats, der Stadtverwaltung und der Generalplanerin bestehen.

| | |
|------------------------------|--|
| Vorsitz | Hanspeter Thür, Ressortleiter Hochbau und Raumplanung |
| Vertretung Schulvorstand | Stefan Berner, Schulvorstand HKVA |
| Vertretung HKVA | Victor Carisch, Konrektor Mathias Christ, Leiter Service und Operations |
| Projektleitung Bauherrschaft | Simon Urech, Projektleiter Bauherrschaft |
| Vertretung Eigentümerschaft | Marco Palmieri, Leiter Portfoliomanagement |
| Beauftragte Generalplanerin | Noch offen (ohne Stimmrecht) |

Tabelle 3: Projektorganisation, Vertreter Projekt- und Baudelegation

4.2. Planerausschreibung im offenen Verfahren

Nach Bewilligung des Projektierungskredits werden die Planungsleistungen im offenen Verfahren ausgeschrieben und alle interessierten Generalplanungsfirmen, die teilnahmeberechtigt sind, können ein Angebot mit den geforderten Qualifikationsunterlagen einreichen. Das vorteilhafteste Angebot wird den Zuschlag erhalten und die Projektierung und Realisierung durchführen.

5. Termine

Die Weiterbearbeitung des Projekts steht unter dem Vorbehalt der Erteilung aller für das Bauvorhaben erforderlichen Bewilligungen und der Kreditgenehmigung entsprechender Organe.

Die voraussichtlichen Grobtermine des Bauvorhabens stellen sich wie folgt dar:



| | |
|---|-----------------------------------|
| ER Genehmigung Projektierungskredit | 21. Oktober 2024 |
| Ausschreibung Generalplanungsleistungen | Ende Oktober 2024 |
| SR Entscheid Zuschlag Generalplanung | Ende Dezember 2024 |
| Start Vorprojekt / Bauprojekt | Januar 2025 |
| SR Entscheid Bauprojekt mit Kostenvoranschlag | 3. Quartal 2025 |
| ER Entscheid Baukredit | 3. Quartal 2025 |
| Bewilligungsverfahren und Ausschreibungen | 4. Quartal 2025 – 2. Quartal 2026 |
| Realisierung | 3. Quartal 2026 – 3. Quartal 2027 |

Tabelle 4: Termine Stand August 2024

6. Schlussbemerkung

Der Bedarf an zusätzlichem Schulraum ist gegeben und durch das BKS nachgewiesen. Als bisher ungenutzte Fläche bietet sich das Dachgeschoss Ost des Pestalozzischulhauses als ideale Lösung an.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

A n t r a g :

Der Einwohnerrat bewilligt den Projektierungskredit für den Dachgeschossausbau Ost der HKVA, Pestalozzischulhaus, in der Höhe von CHF 410'000.-- inkl. 8.1 % MwSt.

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker
Stadtpäsident

Dr. Fabian Humbel
Stadtschreiber

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

1. Machbarkeitsstudie vom 03.06.2024
2. Schreiben des Departements für Bildung, Kultur und Sport vom 24.10.2023
3. Nutzungsvereinbarung und Bestellung – Bahnhofstrasse 46 HKV Aarau, Dachstockausbau Ost vom August 2024, mit Anhang