



Aarau, 26. Mai 2014
GV 2014 - 2017 / 41

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Erweiterung Primarschule, Kindergarten Gönhard; Wettbewerbskredit



Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Zwischen 2010 und 2012 ist das unter kantonalem Denkmalschutz stehende Primarschulhaus Gönhard erneuert und erweitert worden. Im März 2012, kurz vor Fertigstellung der Arbeiten, haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger des Kantons Aargau der Änderung des aargauischen Schulmodells zugestimmt, das unter anderem von 5 Jahren auf 6 Jahre Primar- und von 4 Jahren auf 3 Jahre Oberstufe wechselt. Gleichzeitig sind das zweijährige Kindergartenobligatorium und verschiedene Unterstützungsleistungen Gegenstand der Reform.

Um den benötigten zusätzlichen Schulraum für die Schulanlage Gönhard mit einem Erweiterungsbau gewährleisten zu können, wurde die Planung umgehend aufgenommen. Der daraus resultierende Antrag für den Projektierungskredit wurde durch den Einwohnerrat an seiner Sitzung vom 25. Februar 2013 zurückgewiesen (Aktenauflage Nr. 4).

Daraufhin ist die neue Ausgangssituation analysiert worden. Neu soll die derzeit im Untergeschoss von Trakt 3 eingerichtete FuSTA-Nutzung mittelfristig an einem anderen Standort

ausserhalb des Schulareals platziert werden. Ausserdem soll ein Projektwettbewerb für die Architekturleistungen bezüglich der Erweiterung für Primarschule und Kindergarten durchgeführt werden.

Zum einen gilt es, die zwei bestehenden Kindergärten durch den heutigen Anforderungen entsprechende Räume zu ersetzen. Zum anderen sollen die drei neuen Abteilungen der Primarschule (6. Klasse) mit den passenden Räumlichkeiten ausgestattet werden. Hierbei müssen auch die gestiegenen räumlichen Ansprüche an die schulische Heilpädagogik und die Ergänzung durch Gruppen- und Fachräume berücksichtigt werden.

Bis zum Bezug des definitiven Erweiterungsbaus für die Primarschule und den Kindergarten Gönhard ist ein mehrjähriges Raumprovisorium nötig. Dieses wird im August 2014 bezogen und auf dem jetzigen Lehrerparkplatz an der Weltstrasse platziert. Der Einwohnerrat hat hierfür am 9. Dezember 2013 den Baukredit von Fr. 870'000.- bewilligt.

Mit dieser Vorlage unterbreitet der Stadtrat dem Einwohnerrat die Botschaft über den Wettbewerbskredit für die Erweiterung der Primarschule und des Kindergartens Gönhard.

1. Ausgangslage

1.1 Bisherige Planung

Nach Abschluss der Schulraumplanung im September 2012 wurde – wie bei den anderen Standorten auch – die Planung für den Erweiterungsbau der Schulanlage Gönhard aufgenommen, um den zusätzlich benötigten Raumbedarf abzudecken. Auf der Grundlage einer Machbarkeitsstudie mit Kostenschätzung wurde dem Einwohnerrat an seiner Sitzung vom 25. Februar 2013 der entsprechende Projektierungskredit beantragt.

Der Antrag für den Projektierungskredit bezüglich eines Erweiterungsbaus für die Primarschule, den Kindergarten und die FuSTA wurde zurückgewiesen. Aus der Mitte des Einwohnerrats wurde dargelegt, dass das Bauvolumen zu gross und die Investitionskosten zu hoch seien. Ausserdem wurde angeführt, dass die Platzierung des FuSTA-Definitivums innerhalb des Erweiterungsbaus städtebaulich falsch sei, da das Schulareal so viel zusätzliche Baumasse nicht vertrage. Auch die Weiterbearbeitung durch das Architekturbüro Boltshauser Architekten AG, Zürich, das bereits die Erneuerung und Erweiterung des Gönhardschulhauses ausgeführt hatte, wurde kritisiert. Zudem wurde das Durchführen eines Konkurrenzverfahrens gefordert.

1.2 Schlussfolgerungen

Der Stadtrat hat die Ergebnisse der Einwohnerratsitzung vom 25. Februar 2013 analysiert und daraus seine Schlussfolgerungen gezogen. Folgende Beschlüsse wurden für die weitere Planung gefasst und umgesetzt:

- sistieren des Planerauftrags Boltshauser Architekten AG, Zürich;
- überprüfen des Raumprogramms für die Erweiterung;
- Planung der FuSTA Gönhard an einem anderen Standort (Evaluation der Varianten in Bearbeitung);

- Sicherstellung der zwingend benötigten Raumprovisorien bis zum Bezug des Erweiterungsbaus;
- Vorbereitung eines Konkurrenzverfahrens.

2. Raumprogramm

2.1 Flächenbedarf Primarschule

Zum einen bildet das Richtraumprogramm zur Schulraumplanung die Grundlage für den Flächenbedarf der Primarschule (Aktenauflage Nr. 3). Zum anderen wurde auch die funktionale Abhängigkeit zum soeben sanierten Primarschulhaus analysiert. Das Ergebnis dieses Prozesses wird durch die nachfolgende Tabelle 1 abgebildet.

Im Flächenbedarf sind die Klassenzimmer für die 3 zusätzlichen Abteilungen gemäss dem Systemwechsel (5 auf 6 Klassen) zuzüglich eines Computerarbeitsraumes enthalten. Bei einem weiteren Anstieg der Schülerzahlen könnte der Computerarbeitsraum zu einem Klassenzimmer umgenutzt werden. Dazu kommen 2 Gruppenräume, welche bei Bedarf ebenfalls zu einem weiteren Klassenzimmer zusammengelegt werden könnten. Auch für die schulische Heilpädagogik wird der dringend benötigte Raum geschaffen (Lektions- und Arbeitszimmer). Ebenfalls besteht noch Zusatzbedarf für den Musikunterricht, für welchen 2 kleinere Zimmer zur Verfügung gestellt werden. Ausserdem benötigt die Lehrerschaft zum bestehenden grossen Sitzungs- und Aufenthaltszimmer noch ein zusätzliches Arbeitszimmer.

Im Vergleich zur Einwohnerratsbotschaft vom 21. Januar 2013 (Aktenauflage Nr. 5) bleibt die gesamthaft benötigte Fläche von 550 m² bestehen. Jedoch sind die kleineren Raumeinheiten dem spezifischen Bedarf der Primarschule Gönhard, in Abhängigkeit zum Gebäudebestand, entsprechend angepasst worden.

Flächenbedarf Primarschule

Anzahl	Raumnutzung	Nutzfläche
4	Klassenzimmer (inkl. 1 Computerarbeitsraum) à 70 m ²	280 m ²
2	Gruppenräume (zusammenschaltbar zu 1 Klassenzimmer) à 35 m ²	70 m ²
1	Speziallektionen (schulische Heilpädagogik)	35 m ²
1	Arbeitszimmer schulische Heilpädagogik	20 m ²
2	Musikzimmer à 17.5 m ²	35 m ²
1	Lehrerarbeitszimmer	35 m ²
	Nebenräume/Erschliessung total (ca.)	75 m ²
Total Nutzfläche Primarschule NF gemäss SIA 416		550 m²

Tabelle 1

2.2 Flächenbedarf Kindergarten

Das Richtraumprogramm zur Schulraumplanung bildet die Grundlage für den Flächenbedarf des Kindergartens. Der Erweiterungsbau für den Kindergarten Telli, welcher im Sommer fertiggestellt wird, ist bereits nach diesem ausgeführt. Im Vergleich zur Einwohnerratsbotschaft vom 21. Januar 2013 bleiben die Flächenangaben in etwa gleich.

Die nachfolgende Tabelle 2 beschreibt den Flächenbedarf für die 2 bereits bestehenden Kindergartenabteilungen.

Flächenbedarf Kindergarten

Anzahl	Raumnutzung	Nutzfläche
2	Klassenzimmer à 87.5 m ²	175 m ²
2	Gruppenräume (inkl. je 1 Küchenzeile) à 35 m ²	70 m ²
2	Materialräume à 10 m ²	20 m ²
2	Aussengeräteräume à 7.5 m ²	15 m ²
	Nebenräume/Erschliessung total (ca.)	75 m ²
Total Nutzfläche Primarschule NF gemäss SIA 416		355 m²

Tabelle 2

Die Platzierung einer weiteren, definitiven Kindergartenabteilung auf dem Schulareal Gönhard ist nicht vorgesehen. Der Anstieg der Schülerzahlen im Quartier Gönhard soll mit einem Erweiterungsbau für den Kindergarten Binzenhof aufgefangen werden. Die Planung hierfür wird in Kürze aufgenommen.

3. Testplanung

Bei der 2012 fertiggestellten Erneuerung und Erweiterung des Primarschulhauses wurde der südliche Parzellenrand um die bestehenden Kindergärten I und II bewusst ausgeklammert, um zukünftige bauliche Erweiterungen im Zuge eines Wechsels im Schulsystem nicht zu behindern.

Innerhalb dieses Perimeters wurde die Testplanung in Vorbereitung des anstehenden Projektwettbewerbs durchgeführt (Aktenauflage Nr. 2). Ziel der Testplanung war es, grundsätzliche Vorgaben für das Wettbewerbsprogramm, wie Erschliessung, grobe Ausrichtung und ungefähre Kubatur des Erweiterungsbaus zu definieren. Ausserdem sollten die baulichen Möglichkeiten im Umgang mit den bestehenden Kindergärten I und II aufgezeigt werden (Variantenvergleich).

3.1 Kantonale Denkmalpflege

Schon im Zuge der Unterschutzstellung des Primarschulhauses im Jahr 2010 sprach sich die kantonale Denkmalpflege für die gleichsamen Unterschutzstellung von Kindergarten I aus. Dieser entstand 1952 zeitgleich mit dem Primarschulhaus und bildet seither einen integralen Teil der Anlage. Er bildet den städtebaulichen Auftakt beim südlichen Eintritt ins Schulareal.

Der bestehende Kindergarten II wurde in den 1980er Jahren dem ersten Kindergarten nachempfunden und besitzt nach Ansicht der kantonalen Denkmalpflege keinen Schutzwert. Er soll rückgebaut werden, um dem Erweiterungsbau Platz zu machen.

3.2 Variante A: Erweiterungsbau + Rückbau Kindergarten I

Bei Variante A ist ein zweigeschossiger Erweiterungsbau mit dem Rückbau beider bestehenden Kindergärten geplant. Der Grossteil der Primarschulnutzungen wird im Obergeschoss

platziert, während der Kindergarten im Erdgeschoss Platz findet. Die Erschliessung der beiden Nutzungen erfolgt dabei getrennt. Der Umgebungsbereich zwischen Erweiterungsbau und Dufourstrasse kann insbesondere für den Kindergarten als attraktiver Spielbereich dienen.



Abbildung 1: Variante A

3.3 Variante B: Erweiterungsbau + Sanierung/Umnutzung Kindergarten I

Bei Variante B ist die Geschossigkeit und Ausrichtung des Erweiterungsbaus mit Variante A identisch. Jedoch wird hierbei nur der östlich gelegene Kindergarten II rückgebaut. Der westliche, dem Zugang zum Primarschulhaus vorgelagerte Kindergarten I wird saniert und im Innenbereich für die Primarschulnutzung geringfügig angepasst.

Die Variante B kann in verschiedene Untervarianten gegliedert werden. Hierbei variiert die Art der Nutzung für den bestehenden Kindergarten I. Der Übersichtlichkeit wegen wird auf eine Darstellung der Untervarianten an dieser Stelle verzichtet.



Abbildung 2: Variante B

3.4 Variantenvergleich

In der nachfolgenden Tabelle 3 ist der Vergleich zwischen den Varianten A und B dargestellt. Die Bewertungskriterien dienen dazu, eine klare Empfehlung im baulichen Umgang mit dem bestehenden Kindergarten I abzugeben.

Vergleich der Varianten A und B

Bewertungskriterium	Variante A Rückbau Kindergarten I	Variante B Sanierung/Umnutzung Kindergarten I
Investitionskosten (Kostengenaugigkeit +/- 25 %, exkl. Wettbewerbskosten)	Fr. 5'620'000.- inkl. MwSt., zzgl. Teuerung	Fr. 5'080'000.- inkl. MwSt., zzgl. Teuerung
Funktionalität	Alle Nutzungen optimal gegliedert und einander zugeordnet	Umnutzung von Kindergarten I für Primarschule möglich
Städtebau	Anbindung an Trakt 3 der Primarschule gestalterisch anspruchsvoll (neuer Verbindungsbau nötig)	Kindergarten I bildet ortstypische, 1-geschossige Überleitung zu Erweiterungsbau
Denkmalpflege	Negative Beurteilung	Unterschutzstellung Kindergarten I (Nutzung frei wählbar)
Nachhaltigkeit	Kompakteres Bauvolumen möglich	Weniger Vernichtung von Gebäudebestand

Tabelle 3

Fazit

Dem Einwohnerrat wurde noch im Februar 2013 der Rückbau von beiden Kindergärten empfohlen, da zu diesem Zeitpunkt das Gebäudevolumen zusammen mit der FuSTA-Nutzung erheblich grösser gewesen wäre (zzgl. einer Erweiterungsoption der FuSTA von 2 auf 4 Abteilungen). **Durch Auslagern der FuSTA-Nutzung** konnte die **Baumasse nun stark reduziert** werden und der Erhalt von Kindergarten I stellt so eine gangbare Möglichkeit dar.

Nach dem Bericht zur Testplanung kann die Variante B mit der Sanierung und Umnutzung von Kindergarten I aus folgenden Gründen positiv bewertet werden:

- Die **Investitionskosten** sind **um ca. 540'000.- geringer** als bei Variante A.
- Die **Umnutzung** von Kindergarten I zu Primarschulzwecken ist **möglich**.
- Der ortstypische Wechsel zwischen 1- und 2-geschossigen Baukörpern wird beibehalten.
- Die kantonale Denkmalpflege fordert die Unterschutzstellung von Kindergarten I.

Der **Stadtrat empfiehlt**, die **Variante B weiterzuverfolgen** und das Wettbewerbsprogramm entsprechend auszuarbeiten.

4. Kosten

4.1 Investitionskosten

Die nachfolgende Tabelle 4 gibt die Grobkostenschätzung für die Investitionskosten für Variante B wieder (Phasen Projektierung und Realisierung, ohne Wettbewerbskosten).

Investitionskosten (Kostengenaugigkeit +/- 25 %, inkl. 8.0 % MwSt., zzgl. Teuerung)

BKP	Beschreibung	Betrag in Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	170'000.-
2	Gebäude	3'950'000.-
	- Neubauteil	3'460'000.-
	- Sanierung/Umbau Kindergarten I	490'000.-
4	Umgebung	220'000.-
5	Baunebenkosten	200'000.-
6	Reserve für Unvorhersehbares (ca. 5 % von BKP 1/2/4/5/9)	240'000.-
9	Ausstattung	300'000.-
Total inkl. 8.0 % MwSt., zzgl. Teuerung		5'080'000.-

Tabelle 4

Im Politikplan 2013-2017 sind Mittel von Fr. 800'000.- für die Projektierung und Fr. 8,5 Mio. für die Realisierung eingestellt (Investitionskosten total von Fr. 9,3 Mio.). Diese Angaben beruhen auf der Grobkostenschätzung der Machbarkeitsstudie von 2012 (exkl. FuSTA). Diese Grobkostenschätzung beinhaltetete noch den Umbau des UG in Trakt 3 zu Schulzwecken (Fr. 1'000'000.-) und die Kosten für Provisorien während der Bauzeit (Fr. 600'000.-). Diese Kosten sind in der vorliegenden Grobkostenschätzung nicht enthalten.

4.2 Wettbewerbskredit

Die nachfolgende Tabelle 5 gibt die Kostenschätzung für den offenen, einstufigen Projektwettbewerb wieder.

Kostenschätzung für offenen, einstufigen Projektwettbewerb gem. SIA 142, inkl. 8.0 % MwSt.

Beschreibung	Betrag in Fr.
Wettbewerbsbegleitung *	-
Jury (4 externe Fachleute)	40'000.-
Experten (Bauökonom)	10'000.-
Gesamtpreisumme Teilnehmende (gem. SIA 142)	120'000.-
Nebenkosten (Grundlagendaten, Modelle, Kopierkosten, Inserate etc.)	55'000.-
Reserve ca. 5 %	10'000.-
Total Wettbewerbskredit inkl. 8.0 % MwSt.	235'000.-

Tabelle 5

* Leistung wird durch das Stadtbauamt erbracht

5. Termine

Nach Durchführung des Wettbewerbs, der Projektierung und der Realisierung kann der Erweiterungsbau mit Beginn des Schuljahres 2018/19 bezogen werden.

Terminplan

Programm / Auslobung Wettbewerb	3. Quartal 2014
Jurierung / Spezialistenprüfung Wettbewerb	1. Quartal 2015
Vergaben Planerteam	2. Quartal 2015
Vorprojekt	3./4. Quartal 2015
ER-Beschluss Baukredit	2./3. Quartal 2016
Baubewilligung / Baubeginn	1. Quartal 2017
Bezugsbereitschaft	2. Quartal 2018

Tabelle 6

6. Schlussbemerkungen

Der Stadtrat ist überzeugt, mit dem erarbeiteten Raumprogramm und den entsprechenden Vorgaben für den Erweiterungsbau und den zu sanierenden Kindergarten I die richtigen Weichen für die **wirtschaftliche und baulich angemessene Fortentwicklung des Schulareals Gönhard** gestellt zu haben. Der heutige Planungsstand ist nun breiter abgestützt als noch im Februar 2013. Die nächste Planungsphase (Wettbewerb) soll gestartet werden.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

Antrag:

Der Einwohnerrat möge den Wettbewerbskredit für die Erweiterung der Primarschule und des Kindergartens Gönhard sowie die Sanierung und Umnutzung von Kindergarten I in der Höhe von Fr. 235'000.-- inkl. MwSt. bewilligen.

Mit freundlichen Grüssen

IM NAMEN DES STADTRATES

Die Stadtpräsidentin Der Vize-Stadtschreiber

Jolanda Urech

Stefan Berner

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

1. Kostenberechnung Wettbewerbskredit, Stadtbauamt Aarau, vom 7. Mai 2014
2. Bericht Testplanung Wettbewerb, Kuhn.Pfiffner Architekten GmbH, Aarau, vom 28. April 2014
3. Richtraumprogramm Schulraumplanung Volksschule Aarau, Metron AG, Brugg, vom 17. Mai 2011
4. Protokoll des Einwohnerrates vom 25. Februar 2013
5. Bericht und Antrag an den Einwohnerrat, Projektierungskredite für den ab August 2014 benötigten Schulraum, vom 21. Januar 2013
6. Machbarkeitsstudie Schulanlage Gönhard, Boltshauser Architekten, Zürich, vom 12. Dezember 2012
7. Buchdokumentation Schulanlage Gönhard, Stadt Aarau, 2012