



Aarau, 19. Januar 2015
GV 2014 - 2017 / 115

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat Erweiterung Kindergarten Binzenhof; Projektierungskredit



Kindergarten Binzenhof I und II, Quartierspielfeld (Luftbild 2014)

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der Einführung des zweijährigen Kindergartenobligatoriums und der wachsenden Kinderzahlen besteht in mehreren Schulkreisen der Bedarf für zusätzlichen Schulraum in den Kindergärten. Gemäss den aktualisierten Prognosen ist am Standort Binzenhof die Erweiterung um eine Kindergartenabteilung auf das Schuljahr 2017/2018 notwendig.

Der Stadtrat unterbreitet dem Einwohnerrat den Antrag für einen Projektierungskredit zur Erweiterung des Kindergartens Binzenhof.

1. Ausgangslage

1.1. Prognosen Kindergartenabteilungen

Der Kindergarten Binzenhof gehört in den Schulkreis "Gönhard, Goldern, Binzenhof". Die Prognosen sind wie folgt:

<i>Schuljahr</i>	<i>14/15</i>	<i>15/16</i>	<i>16/17</i>	<i>17/18</i>	<i>18/19</i>	<i>19/20</i>	<i>20/21</i>	<i>21/22</i>	<i>22/23</i>
Anz. Abteilungen	7	6	6	7	6	7	7	7	7
Klassengrösse	21.7	22.8	24.8	22.6	25.0	21.9	22.3	22.4	22.6

Tabelle 1

Bis Sommer 2014 befanden sich an den Standorten Gönhard, Goldern und Binzenhof jeweils zwei Abteilungen. Aus der Prognose geht hervor, dass der Bedarf für eine 7. Abteilung besteht. Als Übergangslösung für die 3. Abteilung des Kindergartens Binzenhof wurde daher auf das Schuljahr 2014/15 am Standort Gönhard eine provisorische Abteilung ergänzt. Zurzeit stehen im Schulkreis Gönhard somit total sieben Abteilungen zur Verfügung.

Im Sommer 2017 wird der Baubeginn für das Projekt 'Erweiterung Primarschule, Kindergarten Gönhard' erfolgen. Ab dann dient das bestehende Provisorium als Ersatzfläche für die durch den Bau blockierten Räumlichkeiten der Schulanlage Gönhard. Daher muss der Neubau Binzenhof bis Sommer 2017 erstellt sein.

1.2. Bestehende Kindergärten und Areal

Am Standort Binzenhof, Hans-Hässig-Strasse, befinden sich aktuell zwei Kindergartenabteilungen. Im Jahr 1952 erfolgte der Bau des ersten Kindergartens. 1972 folgte der Bau des zweiten Kindergartens, welcher 1990 erweitert wurde.

Das Areal, auf dem sich auch noch ein Quartiersspielfeld befindet, eignet sich aufgrund der Grösse und Beschaffenheit gut für die geplante dritte Kindergartenabteilung. Mit einer geschickten Platzierung des neuen Bauvolumens besteht auch für zukünftige Erweiterungen des Kindergartens Binzenhof genügend Spielraum.

Gemäss Gebäudeunterhaltsprogramm „Stratus“ sind mittelfristig folgende baulichen Massnahmen an den bestehenden beiden Kindergärten nötig (Sanierung bzw. Ersatz):

- 2017 - Flachdach (zwischen den Kindergärten)
- 2018 - sanitäre Anlagen
- 2022 - elektrische Anlagen
- 2023 - Wärmeerzeugung

Von diesen Massnahmen hat einzig der Ersatz der Wärmeerzeugung einen Einfluss auf den Neubau des dritten Kindergartens. Hier liessen sich später Synergien nutzen, was bereits in der Planung des neuen Kindergartens berücksichtigt werden soll. Insbesondere könnte der Anschluss an die „Abwärmenutzung KEBA – Energieholzverbund Goldern“ der IBAarau eine interessante Alternative sein.

1.3. Kooperativer Kindergarten in Zusammenarbeit mit der Stiftung Schürmatt

Die Stiftung Schürmatt hatte im Rahmen der Vorabklärungen Interesse bekundet, einen kooperativen Kindergarten in Zusammenarbeit mit der Stadt am Standort Binzenhof zu realisieren. In der Zwischenzeit hat sich die Stiftung aus pädagogischen und betrieblichen Gründen für die Weiterverfolgung dieses Vorhabens an einem anderen Standort entschieden.

1.4. Vorabklärungen

Bei Neubauten und Erneuerungen von Bauten mit Volumenveränderungen führt die Stadt Aarau in der Regel Wettbewerbe durch. Aufgrund der engen Termine und des kleinen Bauvolumens verzichtet der Stadtrat im vorliegenden Fall auf die Durchführung eines Wettbewerbs.

Stattdessen wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Diese dient als Grundlage für das Planerwahlverfahren (Honorarsubmission im Einladungsverfahren) und zur Ermittlung des notwendigen Projektierungskredits.

2. Raumprogramm

Das Richtraumprogramm zur Schulraumplanung vom 27. Oktober 2014 (Aktenaufgabe Nr. 2) bildet die Grundlage für den Flächenbedarf für die Erweiterung des Kindergartens Binzenhof:

Anzahl	Raumnutzung	Nutzfläche
1	Unterrichtsraum	87,5 m ²
1	Gruppenraum (inkl. 1 Küchenzeile)	25 - 35 m ²
1	Materialraum	8,75 m ²
1	Arbeitsraum für Lehrperson	8,75 m ²
1	WC-Anlage	9 m ²
1	Garderobe	20 - 25 m ²
1	Putzraum	5 m ²
1	Aussengeräteraum	8.75 m ²
	Erschliessungsflächen und Technikraum	nach Bedarf
Total Nutzfläche NF gem. SIA 416 (exkl. Erschliessungsflächen und Technikraum)		172.75 - 187.75 m²

Tabelle 2

Das definitive Raumprogramm für den neuen Kindergarten Binzenhof wird im Rahmen des Vorprojekts erstellt. Synergien zwischen Alt- und Neubau sind wünschenswert. Insbesondere wird ein gemeinsamer Arbeitsraum für die Lehrpersonen aller drei Kindergärten im Binzenhof erstellt (analog Kindergarten Aare Nord).

Der Turnunterricht ist in den bestehenden Turnhallen der Schulanlage Gönhard vorgesehen.

3. Ergebnis Machbarkeitsstudie

Die Parzelle liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und sie liegt ausserhalb des Perimeters des Gestaltungsplans Binzenhof. Betreffend Strassenlärm ist zu erwähnen, dass sie im Bereich „kritische Grenzwerte ES II“ liegt. Bei der weiteren Projektierung muss überprüft werden, ob diesbezüglich Massnahmen zu treffen sind.

Der Quartierspielplatz auf der Parzelle mit Fussballfeld ist in möglichst grosser Ausdehnung beizubehalten. Der Nussbaum im östlichen Parzellenbereich wird vom Leiter Grünflächenpflege als sehr wertvoller Nutzbaum für das Quartier eingeschätzt und ist zu erhalten. Die beiden Spitzahorne im westlichen Parzellenbereich sind ebenso zu erhalten.

Es wurden mehrere bauliche Lösungsvarianten geprüft. Dabei war die Kompaktheit der Anlage ein wichtiger Aspekt. Ein Anbau an den Kindergarten Binzenhof 1 im südwestlichen Bereich wäre auf Grund der Befensterung nur mit einem Umbau des bestehenden Kindergartens möglich. Die Aufstockung eines der beiden Kindergärten wurde auf Grund der aufwendigen konstruktiven Umsetzung nicht weiterverfolgt. Zudem bietet die Parzelle genügend Platz für einen zusätzlichen Kindergarten auf Erdgeschoss-Niveau (Aktenauflage Nr. 1).

3.1. Variante A



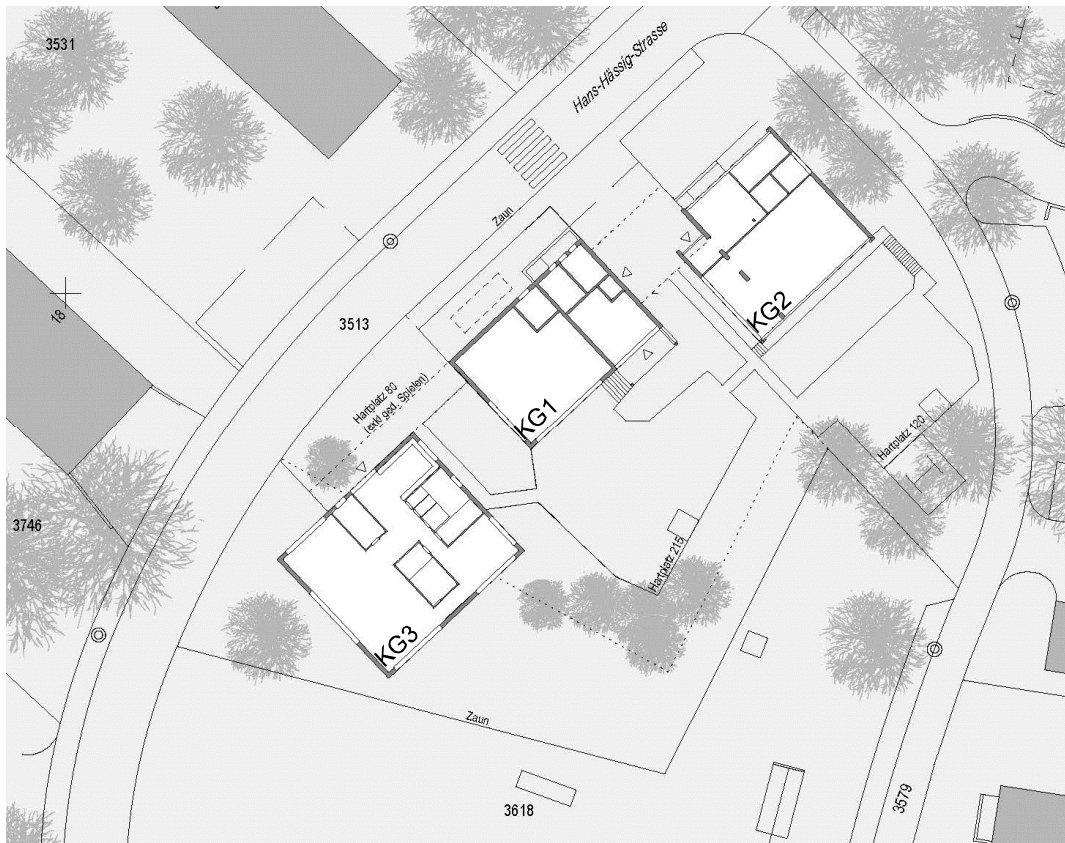
Grundriss Variante A - Machbarkeitsstudie / Kim Strebel Architekten (Aktenauflage Nr. 1)

Der neue Kindergarten ist mit ausreichend Abstand zum Wurzelwerk des Nussbaumes platziert. Er spannt einen Aussenraum zum Kindergarten Binzenhof 1 auf und es entsteht eine zentrale Hartplatzanlage für die drei Kindergarten-Abteilungen. Der Hartplatz zwischen dem

Kindergarten 1 und dem neuen Kindergarten wird durch einen Baum gegliedert. Die Anlage wird von Grünflächen umfasst; der vorhandene Zaun zum Quartier-Spielplatz wird um wenige Meter in Richtung Spielplatz versetzt bzw. angepasst.

Erschlossen wird der neue Kindergarten über das vorhandene Wegesystem zwischen den Kindergärten. Ergänzend dazu wird ein neuer Zugangsweg aus südöstlicher Richtung erstellt. Dieser dient auch den Quartierbewohnern als Zugang zur weiteren Nutzung des Nussbaums.

3.2. Variante B



Grundriss Variante B - Machbarkeitsstudie / Kim Strebel Architekten (Aktenaufgabe Nr.1)

Der neue Kindergarten wird südwestlich des Kindergartens Binzenhof 1 entlang der Hans-Hässig-Strasse aufgereiht. Die Erschliessung erfolgt über den bestehenden Fussgängerstreifen und den bestehenden Vorplatz der heutigen Kindergarten-Anlage. Im Nordwesten entsteht ein von den beiden anderen Kindergarten-Abteilungen unabhängiger Hartplatz. Die Grünfläche der Kindergarten-Anlage wird in südwestlicher Richtung erweitert. Das Klettergerüst und die Wippe werden neu platziert. Die Baumgruppe mit den Hagenbuchen und den Spitzahornen kann erhalten werden.

3.3. Gebäudestruktur

Die Gebäudestruktur beider Varianten basiert auf dem gleichen Prinzip. Volumetrisch fügt sich der neue Kindergarten in die heutige Anlage mit den flachgeneigten Satteldächern ein. Im Inneren wird der grosse Raum durch das Platzieren kleiner 'Raum-Boxen' (WCs, Material-

raum, Putzraum) gegliedert. So entstehen neben dem grossen Unterrichtsraum ein Gruppenraum und die Garderobe. Dadurch erhält das Gebäudeinnere einen den kleinen Kindern angemessenen Massstab. Der gedeckte Spielbereich ist in beiden Varianten kombiniert mit dem gedeckten Eingangsbereich. Die Möglichkeit sowohl eines innen- als auch eines aussenliegenden Geräteraums wird in den beiden Varianten aufgezeigt.

3.4. Aspekte des nachhaltigen Bauens

Der Minergie-Eco-Standard (Systematische Lüfterneuerung, optimale Tageslichtverhältnisse, geringe Belastung mit Schadstoffen, Rückbaufähigkeit, etc.) kann für den neuen Kindergarten erreicht werden. Als Wärmeversorgung dazu würde sich eine autonome Luft-Wasser-Wärmepumpe oder auch eine Erdsonden-Wärmepumpe anbieten. Beim Anschluss des neuen Kindergartens an die Ölheizung der bestehenden Kindergärten wäre der Minergie-Eco-Standard schwierig oder gar nicht zu erreichen.

Es wäre in diesem Fall jedoch möglich, das Gebäude nach den Grundsätzen von Minergie-Eco auszuführen, jedoch auf die Zertifizierung zu verzichten (analog Kindergarten Telli). Beim mittelfristig notwendigen Ersatz der bestehenden Ölheizung (gem. Stratus im Jahr 2023, vgl. Erw.1.2) wäre sodann eine Umrüstung auf eine alternative Lösung denkbar. Auch der Anschluss an die „Abwärmenutzung KEBA – Energieholzverbund Goldern“ der IBAAarau wäre zu prüfen.

3.5. Fazit

Die beiden ausgearbeiteten Varianten A und B ergänzen die bestehende Anlage in einer selbstverständlichen Art. Sie bieten beide eine gute Möglichkeit für eine zusätzliche Kindergartenabteilung. Der Zugang zum neuen Kindergarten 3 ist in Variante B besser als in Variante A. Die Variante B lässt generell mehr Optionen bei der Aussenraumgestaltung zu. In Variante A hätte der bestehende Kindergarten 2 gegenüber heute einen schlechteren Zugang zum Aussenraum. Der Stadtrat beschloss daher, die **Variante B** weiterzuverfolgen.

4. Finanzen

4.1. Investitionskosten

Die vorliegende Machbarkeitsstudie für die Erweiterung des Kindergartens Binzenhof weist für Variante B eine **Kostengrobschätzung** von Fr. 1,205 Mio. aus:

Gebäudekosten Variante B	<i>Betrag in Fr. inkl. MwSt.</i>
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	20'000
BKP 2 Gebäude inkl. Honorar	914'000
BKP 3 Betriebsausstattung	0
BKP 4 Umgebung	126'000
BKP 5 Baunebenkosten	46'000
BKP 6 Reserve	46'000
BKP 9 Mobiliar, Ausstattung	50'000
Rundung	3'000
Total inkl. MwSt. (BKP 1-9)	1'205'000

Kostengenauigkeit +/- 30%; Kostenstand 1.10.2014, Baupreisindex Nordwestschweiz, Hochbau

Tabelle 3

Folgende Annahmen wurden getroffen: Ebenerdiges Gebäude ohne Untergeschoss, Gebäudestandard Minergie-Eco (ohne Zertifizierung), keine Notwendigkeit für Provisorium für Kindergartenräume während der Bauzeit, keine Umbauarbeiten an den bestehenden Gebäuden.

Das bestehende Kindergarten-Provisorium auf dem Lehrerparkplatz Weltstrasse dient ab Sommer 2017, während der Bauzeit der 'Erweiterung Primarschule, Kindergarten Gönhard', als Ersatz für Räumlichkeiten der Schulanlage Gönhard. Der Neubau Binzenhof muss daher im Sommer 2017 fertiggestellt sein. Falls das Terminprogramm nicht eingehalten werden kann, muss die zusätzliche Kindergartenabteilung in einem zusätzlichen Provisorium untergebracht werden. Diese Kosten sind in der vorliegenden Kostengrobschätzung nicht enthalten.

Basierend auf der Machbarkeitsstudie wird der notwendige **Projektierungskredit** mit Fr. 125'000.- veranschlagt, inkl. offener Reserven von Fr. 10'000.-:

Leistungen Vorprojekt und Bauprojekt	Betrag in Fr. inkl. MwSt.
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	10'000
BKP 102 Baugrunduntersuchungen	5'000
BKP 196 Honorare Spezialisten (Geologe, Geometer)	5'000
BKP 2 Gebäude	90'000
BKP 291 Architekt	58'000
BKP 292 Bau- / Holzbauingenieur	7'000
BKP 293 Elektroingenieur	5'000
BKP 294 HLK-Ingenieur	6'000
BKP 295 Sanitäringenieur	3'000
BKP 296.3 Bauphysiker	4'000
BKP 296.5 Landschaftsarchitekt	7'000
BKP 5 Baunebenkosten	15'000
BKP 524 Vervielfältigungen, Kopien	10'000
BKP 558 Sitzungsgelder	3'000
BKP 567 Anwaltskosten	2'000
BKP 6 Reserven	10'000
BKP 600 offene Reserven für Unvorhersehbares	10'000
Total Projektierungskredit inkl. MwSt.	125'000

Tabelle 4

4.2. Politikplan

Im Politikplan 2014-2019 ist die Erweiterung des **Kindergartens Binzenhof** mit total Fr. 280'000 für die Projektierung und Fr. 1'500'000 für die Realisierung enthalten.

3000	Schulanlagen	2014	2015	2016	2017	2018	Total
* B60.5.203	Kindergarten Binzenhof, Wettbewerb/Projektierung	30'000	170'000	80'000			280'000
* B60.5.205	Kindergarten Binzenhof, Realisierung				500'000	1'000'000	1'500'000

* Über die mit einem * bezeichneten Kredite kann nur verfügt werden, wenn der Einwohnerrat den entsprechenden Verpflichtungskredit gutheisst.

5. Planerwahlverfahren

Die Vergabe der Planerleistungen BKP 291 (Architekturleistungen) hat aufgrund der absehbaren Bausumme im Einladungsverfahren gemäss Submissionsdekret (SubmD) zu erfolgen: Die Honorarsumme für die zu erbringende Architekturleistung beträgt voraussichtlich rund Fr. 180'000.- (Schwellenwert Einladungsverfahren bei Dienstleistungen: Fr. 150'000.-).

Der Stadtrat sieht vor, ca. fünf für die Aufgabe geeignete Architekturbüros zur Einreichung einer Honorarofferte einzuladen.

Die durch die Architekten in der **Projektierungsphase** zu erbringenden Leistungen sind in der Ordnung SIA 102 definiert. Diese umfassen die Erarbeitung des Vorprojekts (Teilleistung 9 %) und des Bauprojekts inklusive Detailstudien und Kostenvoranschlag (Teilleistung 21 %). Aufgrund des Termindrucks ist die Baubewilligungsphase (2.5 % Teilleistung) ebenfalls bereits im Projektierungskredit enthalten. Der Projektierungskredit beinhaltet somit 32,5 % der zu erbringenden Teilleistungen.

6. Termine

Der Erweiterungsbau kann mit Beginn des Schuljahres 2017/18 bezogen werden.

- | | |
|--|----------------------|
| • Ausschreibung + Vergabe Planerleistungen | 1. / 2. Quartal 2015 |
| • Vorprojekt | 2. Quartal 2015 |
| • Bauprojekt | 3. Quartal 2015 |
| • Beschluss SR Baukredit | 4. Quartal 2015 |
| • ER-Beschluss Baukredit | 1. Quartal 2016 |
| • Baubeginn | 2. Quartal 2016 |
| • Fertigstellung | 2. Quartal 2017 |

Das bestehende Kindergarten-Provisorium auf dem Lehrerparkplatz Weltstrasse dient ab Sommer 2017 als Ersatz für Räumlichkeiten der Schulanlage Gönhard. **Daher muss der Neubau des Kindergartens Binzenhof im Sommer 2017 fertiggestellt sein.** Störungen im Ablauf führen zu einer Verzögerung des Bezugstermins und demzufolge zu zusätzlichen Kosten für provisorische Räumlichkeiten (siehe auch Erw. 4.1).

7. Projektorganisation

Die Projektdelegation setzt sich voraussichtlich aus den folgenden Personen zusammen:

Vorsitz	Franziska Graf, Stadträtin und Ressortinhaberin
Vertretung Einwohnerrat	Wird noch angefragt
Projektleitung Bauherr	Dominique Wyttenbach, Stadtbauamt, Projektleiterin Sektion Hochbau
Schulleitung	Brigitte Magni, Schulleiterin Kindergärten Schulkreis Gönhard
Vertretung Schulpflege	Barbara Dumont, Schulpflege, Betrieb Schulinfrastruktur
Vertretung Liegenschaften	Marco Palmieri, Sektion Liegenschaften, Betriebs- u. Unterhaltsplaner
Gesamtleitender Architekt	vakant (steht erst nach der Planersubmission fest, ohne Stimmrecht)

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

Antrag:

Der Einwohnerrat möge für die Erweiterung des Kindergartens Binzenhof einen Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 125'000.-, inkl. 8 % MwSt., bewilligen.

Mit freundlichen Grüssen

IM NAMEN DES STADTRATES
Die Stadtpräsidentin Der Vize-Stadtschreiber

Jolanda Urech

Stefan Berner

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

1. Machbarkeitsstudie, Kim Strebel Architekten, Dezember 2014
2. Rhythmusprogramm Schule Aarau vom 27. Oktober 2014