



Aarau, 19. Dezember 2016
GV 2014 - 2017 / 322

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

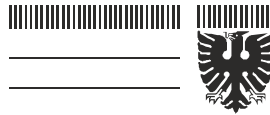
Neubau FuSTA Kindergarten Aarau Rohr, Baukredit



Visualisierung Wettbewerbsprojekt Kindergarten

Visualisierung nightnurse.ch

Zu dieser Vorlage findet am Montag, 13. Februar 2017, um 19.30 Uhr, in der Aula Stämpfli Schulhaus in Aarau Rohr eine öffentliche Informationsveranstaltung für die Bevölkerung und die Mitglieder des Einwohnerrates statt.



Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Beschluss vom **24. März 2014** bewilligte der Einwohnerrat einen Kredit für einen gemeinsam mit der Kreisschule Buchs-Rohr durchzuführenden **Architekturwettbewerb** für die FuSTA und den Kindergarten Aarau Rohr in der Höhe von 110'000 Franken inkl. MwSt. (Aktenauflage 1).

Den zwischen **September 2014 und Mai 2015** im offenen, einstufigen Verfahren durchgeführten **Architekturwettbewerb** gewann das Projekt "ZOTTEL, ZICK und ZWERG II" des Teams Aita Flury Architektin, Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich.

Mit Beschluss vom **21. September 2015** bewilligte der **Einwohnerrat den Brutto- Projektierrungskredit** für den Neubau FuSTA und Kindergarten Aarau Rohr im Minergie-Eco-Standard und eine neue, nicht mit fossilen Brennstoffen betriebene Heizwärmeverbundanlage Schulareal Aarau Rohr in der Höhe von 759'000 Franken inkl. MwSt. (Aktenauflage 2).

Am **24. September 2015** bewilligte der **Kreisschulrat** der Kreisschule Buchs-Rohr den Projektierungskreditanteil für den Neubau FuSTA und Kindergarten Aarau Rohr im Minergie-Eco-Standard und eine neue, nicht mit fossilen Brennstoffen betriebene Heizwärmeverbundanlage Schulareal Aarau Rohr in der Höhe von 379'500 Franken inkl. MwSt. (Aktenauflage 3).

Mit dieser Botschaft unterbreitet der Stadtrat dem Einwohnerrat den Baukredit für die Neubauten FuSTA und Kindergarten Aarau Rohr.

1. Ausgangslage

1.1 Bedarf FuSTA

Im Zusammenhang mit der Schulraumplanung in Aarau wurde 2013 der mittel- und längerfristige Bedarf nach ausserfamiliären Betreuungsplätzen im Vorschul- und Schulbereich quartierspezifisch für Aarau und Aarau Rohr ermittelt. Mittel- und längerfristig sollen in Aarau Rohr Kindertagesstätten mit einer Gruppe im Schulbereich und zwei Gruppen im Vorschulbereich aufgebaut werden.

1.2 Bedarf Kindergarten

Die Kreisschule Buchs-Rohr hat aufgrund der mittel- bis langfristigen Schülerprognosen in Aarau Rohr den Bedarf einer zusätzlichen Kindergartenabteilung ermittelt. Im Bereich der Schulanlage Brunnbach soll deshalb zusätzlich eine Kindergartenabteilung erstellt werden. Das bestehende Kindergartengebäude Kirchweg ist in einem schlechten Zustand, wird abgebrochen und die Kindergartenabteilung im Neubau integriert. Der bestehende Kindergarten „Auenhalle“ soll ersetzt werden. Es besteht somit der Bedarf nach einem Neubau mit drei Kindergartenabteilungen.



1.3 Projektorganisation

Bei dem Projekt FuSTA und Kindergarten Aarau Rohr handelt es sich um ein gemeinsames Neubauvorhaben der Kreisschule Buchs-Rohr (Kindergarten) und der Stadt Aarau (FuSTA). Die Projektleitung wird vom Stadtbauamt Aarau ausgeführt. Franziska Graf, Stadträtin Aarau, und Jules Fricker, Kreisschulpfleger Kreisschule Buchs-Rohr, teilen sich den Vorsitz der Projektdelegation.

Die Projektdelegation zur Begleitung der Bauaufgabe und zur Ermittlung der Bedürfnisse für die Neubauten FuSTA und Kindergarten setzt sich wie folgt zusammen:

Kreisschulpflege Buchs-Rohr CO-Vorsitz	Jules Fricker, Kreisschulpfleger Kreisschule Buchs-Rohr, Projektleitung Kindergarten
Stadt Aarau CO-Vorsitz	Franziska Graf, Stadträtin Aarau und Ressortleiterin Bildung und Jugend
Vertretung Einwohnerrat und Vertretung Kreisschulrat	Esther Belser Gisi
Vertretung Einwohnerrat	Thomas Richner
Nutzer Kindergarten	Thomas Merkofer, Bereichsleiter Administration Kreisschule Buchs-Rohr
Nutzer FuSTA	Bibiane Saly, Familienergänzende Tagesstrukturen Stadt Aarau
Projektleitung Bauherr	Nadine Koller, Stadtbauamt Aarau, Sektion Hochbau, Projektleiterin FuSTA und Kindergarten
Vertreter Liegenschaften	Marco Palmieri, Sektion Liegenschaften, Betriebs- u. Unterhaltsplanung FuSTA und Kindergarten
Architektin	Aita Flury dipl. Arch. ETH SIA, (ohne Stimmrecht)

Tabelle 1: Zusammensetzung Projektdelegation

	Vertretung Kreisschule Buchs-Rohr (Kindergarten)
	Vertretung Stadt Aarau (FuSTA)

2. Projektumfang und Zielsetzung

Der Bedarf für drei FuSTA-Gruppen und drei Kindergartenabteilungen wird durch zwei Neubauten nördlich der Sporthalle bei der Schulanlage Aarau Rohr gedeckt. Die benötigten Räumlichkeiten sollen mit Beginn des Schuljahres 2019/20 bereitstehen.

Bis dahin werden die bestehenden Kindergartenräume (Kirchweg und Auenhalle) weiterhin genutzt. Der erhöhte Bedarf einer weiteren Kindergartenabteilung wird durch ein Container-Provisorium gedeckt, welches bis zum Bezug des Neubaus bestehen bleibt. Der Mittagstisch (FuSTA) im Sali der Auenhalle soll bis zum Bezug der neuen Räumlichkeiten verlängert werden.

Gemäss Beschluss des Einwohnerrats vom 21. September 2015 zum Projektierungskredit sollen die beiden Neubauten im Minergie-Eco-Standard und mit einer nicht mit fossilen Brennstoffen betriebener Heizwärmeverbundanlage erstellt werden.



3. Bauprojekt

3.1 Städtebau

Die bestehenden Schulanlagen in Aarau Rohr bilden städtebaulich eine attraktive, grosszügige Anlage. Ganz selbstverständlich fügen sich die zwei neuen Gebäude in die vorhandene Situation ein. Die beiden Baukörper reihen sich in die Logik des Bestandes ein, wo einzelne, leicht zueinander verdrehte oder versetzte Baukörper sich am jeweiligen äusseren Strassenverlauf orientieren. Die Neubauten ergänzen das Schulareal damit zu einer stimmigen Gesamtanlage (Aktenauflage 4, Bauprojektossier).



Abbildung 1: Situation Neubauten FuSTA und Kindergarten (KiGA)



3.2 Grundrisse

3.2.1 Kindergarten

Das eingeschossige Kindergartengebäude ist kompakt und geschickt organisiert. Die drei identischen Kindergartenabteilungen werden nebeneinander aufgereiht. Der Zugang zu den Kindergärten erfolgt, wie bei den bestehenden Schulgebäuden, über das gemeinsam genutzte Pausenareal der gesamten Schulanlage. Dem Gebäude südlich vorgelagert, befindet sich der dem Kindergarten zugehörige Aussenraum.

3.2.2 FuSTA

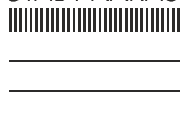
Das zweigeschossige FuSTA-Gebäude beherbergt im Erdgeschoss die Kinderkrippen und im 1. Obergeschoss den Hort. Erschlossen wird das Gebäude von der Hinterdorfstrasse her. Um ein zentrales, zweigeschossiges, zur Krippe gehörendes Turmzimmer herum sind alle Räume kranzartig organisiert. Im Süden wird, vom Gebäude abgerückt, ein grosszügiger, gedeckter Aussenraum vorgelagert. Zwischen dem Gebäude und dem gedeckten Aussenraum mit Gartenhaus, befindet sich der gemeinsam genutzte Spielplatz von Krippe und Hort.

3.3 Raumprogramm

Die im Bericht an den Einwohnerrat vom 17. August 2015 unter Ziff. 3.2.3 erwähnten Sparbemühungen wurden bei der Bearbeitung des Vorprojektes geprüft und alle umgesetzt. Das im Wettbewerbsprogramm vorgegebene Raumprogramm wurde kritisch hinterfragt und konnte um rund 82 m² reduziert werden. Auf das Untergeschoss beim FuSTA-Gebäude wurde verzichtet und die im Untergeschoss vorgesehenen Räumlichkeiten im Erd- bzw. Obergeschoss untergebracht.

Im Vergleich zum Wettbewerbsprojekt wurden die Gebäudevolumen verkleinert. Die Geschossfläche vom Kindergarten reduzierte sich um 4 % und die Geschossfläche der FuSTA-Räumlichkeiten um 12 %. Die Anordnung der Räume im Grundriss beider Gebäude wurde nur minimal verändert und entspricht weitgehend dem Projekt aus dem Wettbewerb.

Im Vergleich zu den entsprechenden Richtraumprogrammen wurde das Raumprogramm vom Kindergarten um 7 %, das der FuSTA um rund 12 % reduziert.



FuSTA				
Anzahl	Raumnutzung	Bauprojekt	Richtraumprogramm FuSTA, Juni 2008	Wettbewerbsprogramm, 26. September 2014
Krippe (zwei Gruppen à 12 Plätze = 24 Plätze)				
Anzahl	Hauptnutzflächen HNF Krippe	m ²	m ²	m ²
1	Spielraum West	28.2	35.0	35.0
1	Spielraum Ost	28.2	35.0	35.0
1	Gruppenraum Süd	19.1	16.0	16.0
1	Gruppenraum Ost	16.5	16.0	16.0
1	Mehrzweckraum	19.1	16.0	16.0
1	Ruheraum Ost	16.5	16.0	16.0
1	Ruheraum West	16.5	16.0	16.0
	Total Raumprogramm Krippe exkl. Nebenräume	144.1	150.0	150.0
	HNF m ² / Kind	6.0	6.25	6.25
Anzahl	Nebennutzfl. NNF Krippe	m ²	m ²	m ²
1	Dusche, Bad, Toilette	17.0	12.0	12.0
1	Abstellraum Kinderwagen	14.0	14.0	14.0
1	Abstellraum	6.5	14.0	12.0
1	Abstellraum	6.5		
1	Garderobe	34.0	30.0	30.0
1	Büro Leitung / Administration	vgl. gemeinsam FuSTA	16.0	vgl. gemeinsam FuSTA
1	Personalraum	vgl. gemeinsam FuSTA	18.0	vgl. gemeinsam FuSTA
1	Küche	vgl. gemeinsam FuSTA	18.0	vgl. gemeinsam FuSTA
1	IV-WC	vgl. gemeinsam FuSTA	4.0	vgl. gemeinsam FuSTA
1	Waschküche / Abstellraum / Nebenraum Küche	vgl. gemeinsam FuSTA	5+5+10 = 20.0	vgl. gemeinsam FuSTA
1	Aussengeräteraum	vgl. gemeinsam FuSTA	10.0	vgl. gemeinsam FuSTA
	Total Raumprogramm Krippe Nebenräume	78.0	156.0	68.0
Hort (eine Gruppe à 24 Plätze)				
Anzahl	Hauptnutzflächen HNF Hort	m ²	m ²	m ²
1	Aufenthaltsraum	55.7	60.0	60.0
1	Essraum	35.7	35.0	35.0
1	Mehrzweckraum 1	25.7	28.0	28.0
1	Mehrzweckraum 2	25.7	28.0	28.0
1	Mehrzweckraum 3	26.6	28.0	28.0
1	Mehrzweckraum 4	-	13.0	-
	Total Raumprogramm Hort exkl. Nebenräume	169.4	192.0	179.0
	HNF m ² / Kind	7.0	8.0	7.45
Anzahl	Nebennutzflächen NNF Hort	m ²	m ²	m ²
1	Toiletten Mädchen	6.0	12.0	12.0
1	Toiletten Knaben	6.0		
1	Hygienerraum	7.4	8.0	8.0
1	Abstellraum	6.5	6.0	14.0
1	Garderobe	34.0	35.0	35.0
1	Büro Leitung / Administration	vgl. gemeinsam FuSTA	9.0	vgl. gemeinsam FuSTA
1	Personalraum	vgl. gemeinsam FuSTA	10.0	vgl. gemeinsam FuSTA



1	Küche	vgl. gemeinsam FuSTA	12.0	vgl. gemeinsam FuSTA
1	IV-WC	vgl. gemeinsam FuSTA	4.0	vgl. gemeinsam FuSTA
1	Waschküche / Abstellraum / Nebenraum Küche	vgl. gemeinsam FuSTA	6+3+3 = 12.0	vgl. gemeinsam FuSTA
1	Aussengeräteraum	vgl. gemeinsam FuSTA	8.0	vgl. gemeinsam FuSTA
	Total Raumprogramm Hort Nebenräume	59.9	116.0	69.0
Krippe und Hort				
Anzahl	Gemeinsame Nebennutzflächen NNF FuSTA	m²	m²	m²
1	Büro Leitung / Administration	16.8	vgl. Krippe od. Hort	18.0
1	Personalraum	16.8	vgl. Krippe od. Hort	20.0
1	Aufbereitungsküche	26.5	vgl. Krippe od. Hort	24.0
1	IV-WC / Dusche	5.8	vgl. Krippe od. Hort	4.0
1	Waschküche / Abstellraum / Nebenraum Küche	6.5	vgl. Krippe od. Hort	6+6+12 = 24.0
1	Putzraum	6.1	vgl. Krippe od. Hort	
1	Aussengeräteraum	13.3	vgl. Krippe od. Hort	20.0
	Total Gemeinsame Nebennutzflächen NNF FuSTA	91.8	0.0	110.0
	Total Raumprogramm FuSTA Haupt- und Nebenräume (exkl. Technikräume)	543.2	614.0	576.0
		88 %	100 %	94 %

Tabelle 2: Flächennachweis Raumprogramm FuSTA

Kindergarten, 3 Abteilungen				
Anzahl	Raumnutzung	Bauprojekt	Richtraumprogramm Stadt Aarau, 27. Oktober 2014*	Wettbewerbsprogramm, 26. September 2014
	Hauptnutzflächen HNF KiGA	m²	m²	m²
3	Haupträume / Klassenzimmer (inkl. je 1 Küchenzeile)	251.7	262.5	255.0
3	Gruppenräume	93.0	75.0 – 105.0	105.0
3	Arbeitsräume	27.9	26.25	27.0
	Total Raumprogramm Kindergarten HNF exkl. Nebenräume	372.6	363.75 – 393.75	387.0
	Nebennutzflächen NNF KiGA	m²	m²	m²
3	Materialräume	26.7	26.25	27.0
3	Garderobe	63.6	60.0 – 75.0	75.0
3	WC Anlagen	34.8	k.A. / Annahme 45.0	45+4 = 49.0
1	Putzraum	14	5.0	15.0
1	Aussengeräteraum	18	26.25	40.0
	Total NNF Kindergarten	157.1	142.5 – 177.5	206.0



	Total Raumprogramm KiGA Haupt- und Neben- räume (exkl. Technikräume)	529.7	506.25 – 571.25	593.0
		93 %	571.25 m² = 100 %	104 %

Tabelle 3: Flächennachweis Raumprogramm KiGA

* Vergleich mit Richtraumprogramm der Schule Aarau. Das Richtraumprogramm der Kreisschule Buchs-Rohr geht zum Teil von grösseren Flächen aus.

3.4 Konstruktion, Material- und Farbkonzept

Beide Gebäude werden als vorfabrizierte Holzrahmenelementbauten mit einer Holzfassade, teilweise mit Schindelverkleidung, konzipiert. Dazu werden einbrennlackierte Holz/Metall-Fenster mit Metallzargen für die Fassaden sowie Metallfenster für die Oberlichter kombiniert. Als Sonnenschutz sind bei den Oberlichtern ein textiler Sonnenschutz und bei den Vertikalfenstern Rafflamellen vorgesehen.

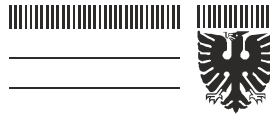
Die Innenräume sind farblich zurückhaltend gestaltet. In den Bereichen mit Akustikanforderungen sind an den Decken Akustikplatten vorgesehen. Wände und Decken ohne akustische Anforderungen werden verputzt und gestrichen. Partuell werden die Wände zur Bepinnbarkeit mit Kork bekleidet. Die Bodenbeläge beschränken sich auf zwei verschiedene Materialien: Industrieparkett in den Haupt- und Erschliessungsräumen sowie Plattenbeläge in den Nasszellen, Küchen und Materialräumen. Sämtliche Schreinerarbeiten sind in Holzwerkstoff gefertigt. Die Materialisierung der Innenräume besteht aus einfachen und zweckmässigen Baumaterialien.

3.5 Kunst und Bau

Zur Stärkung der Identität und der besseren Orientierung für die Kinder, werden bei den jeweiligen Eingängen aus Holz gefertigte Halbreiefs in der Fassade integriert. Der Künstler Severin Müller wird die Figuren eigens für die Neubauprojekte anfertigen. Eine weitere, von der Architektin geplante Intervention, gliedert mit Hilfe von vertikalen Metallornamenten die Fassaden und verleiht ihnen dadurch Massstäblichkeit.

3.6 Nachhaltigkeits- und Energiekonzept

Gemäss dem geltenden Gebäudestandard 2008 (Energistadt Aarau) sollen Neubauten der Stadt Aarau nach Minergie-Eco zertifiziert werden. Der Minergie-Eco-Standard beruht auf den Grundpfeilern Komfort, Energieeffizienz, Gesundheit und Bauökologie. Bauen nach Minergie-Eco bedeutet unter anderem eine sehr gute Arbeitsplatz- respektive Aufenthaltsqualität, z. B. aufgrund von optimalen Tageslichtverhältnissen, schadstoffarmen Innenräumen oder geringer Strahlenbelastung. Das Zertifizierungsverfahren garantiert eine hohe Umsetzungssicherheit dank regelmässiger Qualitätskontrollen während der Planung und Ausführung.



Auch die Umgebungsgestaltung ist der Nachhaltigkeit verpflichtet. Es werden ausschliesslich einheimische Pflanzen eingesetzt.

3.7 Heizung / Wärmeverbund

Der Projektierungskredit wurde vom Einwohnerrat und dem Kreisschulrat unter der Voraussetzung genehmigt, die Gebäude nach Minergie-Eco-Standard und eine neue, nicht mit fossilen Brennstoffen betriebene Heizwärmeverbundanlage für das Schulareal zu projektieren.

Basierend auf dem kommunalen Energieplan der Stadt Aarau beabsichtigt die IBAarau, das **Gebiet rund um das Schulareal Aarau Rohr einem Fernwärmeverbund mit erneuerbarer Energie** anzuschliessen. **Spätestens ab dem Jahr 2026** wird von der IBAarau ein Anschluss an die KVA Buchs und die Nutzung deren Abwärme oder der Anschluss an den geplanten Wärme- und Kälteverbund im Telli-Areal angestrebt.

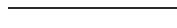
Abklärungen zur bestehenden Heizanlage (Erdgas/Biogas und Heizöl) im alten Gemeindehaus haben ergeben, dass die Heizanlage bis 2026 noch betrieben werden kann. Langfristig gesehen, ist der Anschluss an einen grossen Fernwärmeverbund die nachhaltigste Lösung. Eine neue, eigene Heizwärmeverbundanlage zu realisieren, wäre weder wirtschaftlich noch nachhaltig. Die IBAarau wird den bestehenden Nahwärmeverbund Schulareal Aarau Rohr übernehmen und als WärmeverSORGER auftreten. Dafür garantiert sie ab 2026 eine definitive Versorgung der Gemeinde- und Schulhäuser mit erneuerbaren Energien oder Abwärme und wird im Rahmen der Umsetzung des kommunalen Energieplanes und der Zielsetzungen gemäss Gemeindeordnung Art. 10 auch weitere Gebiete in Aarau Rohr mitberücksichtigen (z.B. Baufeld Hinterfeld). Eine unterzeichnete Absichtserklärung liegt vor, die Ausarbeitung der detaillierten Verträge ist in Bearbeitung.

Zugunsten einer nachhaltigen Lösung in absehbarer Zeit, wird vorgeschlagen, die **beiden Neubauprojekte** ebenfalls dem **bestehenden Nahwärmeverbund Gemeindehaus anzuhängen** und auf den Einbau einer separaten, nicht fossilen Heizlösung zu verzichten. Der zu **überbrückende Zeitraum** bis zum **Anschluss an den Fernwärmeverbund** beträgt **rund 7 Jahre** (Fertigstellung Neubauten 2019, Erstellung Fernwärmeverbund spätestens 2026).

Durch die Erstellung einer Photovoltaikanlage auf dem FuSTA-Gebäude, ist die Minergie-Eco-Zertifizierung beim FuSTA-Gebäude, trotz fossiler Wärmeerzeugung, möglich. Die Erstellung der Fernwärmeleitungen und der Photovoltaikanlage werden nicht dem Bauprojekt FuSTA Kindergarten Aarau Rohr angelastet, sondern via Wärmebezugskosten finanziert. Die Photovoltaikanlage wird durch die IBAarau erstellt, der Eigentümer der PV-Anlage ist die Stadt Aarau.

3.8 Lüftung

Als Sparmassnahme wurde bei Beantragung des Projektierungskredits vorgeschlagen, bei beiden Gebäuden auf die kontrollierte Lüftung zu verzichten. Der Projektierungskredit wurde vom Einwohnerrat und dem Kreisschulrat unter der Voraussetzung genehmigt, die Gebäude nach Minergie-Eco-Standard zu projektieren. Dies bedingt den Bau einer kontrollierten Lüftung.



Abklärungen im Zusammenhang mit den unterschiedlichen Lüftungssystemen ergaben, dass für das **FuSTA-Gebäude** die **wirtschaftlichste Lösung** eine **zentrale Lüftungsanlage** ist, da die einzelnen Räume vom Zentrum her optimal erschlossen werden können. Jeden notwendigen Raum mit einem Einzellüftungsgerät auszustatten, wäre teurer und ineffizient.

Beim **Kindergartengebäude** ist die sinnvollste Lösung **pro Kindergartenabteilung ein Lüftungsgerät** zu installieren. Abklärungen haben ergeben, dass diese Variante im Gegensatz zu Einzellüftungsgeräten (pro Raum) rund 20'000 Franken teurer zu stehen kommt, die Nachteile der Einzellüftungsgeräte jedoch stark überwiegen (keine gute Luftverteilung, keine Feuchterückgewinnung, Lüftungsgerät im Raum sichtbar, Schallanforderungen problematisch etc.). Die Gesamtkosten der kontrollierten Lüftung wurden beim Kindergartengebäude auf rund 153'000 Franken geschätzt.

Im Rahmen von weiteren **Sparbemühungen** zur Bearbeitung des Bauprojekts wurde im Stadtrat und in der Kreisschulpflege nochmals über den Einbau einer kontrollierten Lüftung diskutiert. Zugunsten der Kostensituation und der Erfahrungen des Neubaus Kindergarten Rösslimatt wird erneut vorgeschlagen, auf **die Lüftung im Kindergarten zu verzichten**. Stadtrat und Kreisschulpflege sind der Meinung, dass auf die Lüftung im Kindergartengebäude verzichtet werden könne, da sich die Kinder oft draussen aufhalten. Eine Zertifizierung nach Minergie-Eco ist ohne Lüftung nicht möglich. Ausser der fehlenden Lüftung werden **alle Anforderungen von Minergie-Eco** berücksichtigt und **erfüllt** (Aktenauflage 4, Dokumentation Bauprojekt, Ziff. 2.3).

Beim **FuSTA-Gebäude** wird nicht auf die Lüftung verzichtet, da sich die Kinder über längere Zeit im Gebäude aufhalten. Das Gebäude wird nach **Minergie-Eco zertifiziert**.

3.9 Umgebungsgestaltung

Den beiden Neubauten sind südlich umzäunte Aussenbereiche vorgelagert. Der Bereich des Kindergartens wird durch die Zugänge zu den jeweiligen Kindergarteneinheiten in drei Teile zonierte. Jede Abteilung erhält einen eigenständigen Aussenbereich mit je einem einzigartigen Element: der mittlere Garten einen Sandkasten mit Sonnensegel und Wasserstelle, der westliche ein „wachsendes Haus“ aus Feldahornruten und der östliche eine Feuerstelle. Der gesamte Kindertgartenausserbereich ist für alle drei Kindergartenabteilungen zugänglich. Der Vorgarten der FuSTA wird von Krippe und Hort gemeinsam genutzt und ebenfalls mit einem Sandkasten, Sonnensegel und Wasserstelle bestückt. Jede Abteilung erhält eine vielfältige Spiellandschaft, jeweils anders ausgestaltet. Unterschiedliche Materialien und Bepflanzungen laden zum Lernen, Erleben und Bewegen ein. Allen zugänglich ist die grosse, zu den Parkplätzen hin durch eine Hecke gefasste Spielwiese im Osten der FuSTA.



4. Kosten Bauprojekt

4.1 Projektierungskredit

Der bewilligte Projektierungskredit von 759'000 Franken inkl. MwSt. beinhaltet einen Projektierungskreditanteil von 600'000 Franken für die beiden Neubauten FuSTA und Kindergarten und einen Anteil zur Projektierung der neuen Heizanlage des Schulareals von 159'000 Franken. Der Projektierungskredit umfasst die Phasen Vorprojekt, Bauprojekt und Baubewilligungsverfahren (SIA-Phasen 31 – 33).

Über den Projektierungskredit Heizanlage sind bisher nur Planungskosten für die Abklärungen zum Bestand und die unterschiedlichen Heizanlagenlösungsvarianten erfolgt. Aufgrund der unter Ziff. 3.7. erläuterten Heizlösung konnte auf weitere Auslagen verzichtet werden.

Der Projektierungskredit Neubauten von 600'000 Franken und der Projektierungskredit Heizanlage von 159'000 Franken werden eingehalten.

4.2 Baukredit

Die Architektin hat unter Beizug eines Kostenplaners den Kostenvoranschlag erstellt. Die Kosten sind zu 95 % mit Richtofferten hinterlegt. Dementsprechend beträgt die Genauigkeit $\pm 10 \%$.

Der beantragte Baukredit für die Neubauten gliedert sich wie folgt (Aktenauflage 5):

BKP	Beschreibung	Betrag in Franken
1	Vorbereitungsarbeiten (inkl. Rückbau bestehender Kindergarten)	160'000
2	Gebäude	5'941'000
4	Umgebung (inkl. Aussengeräteräume)	707'000
5	Baunebenkosten und Übergangskosten	207'000
6	Reserve für Unvorhersehbares, 5% von BKP 1,2,4 und 9	346'000
9	Ausstattung	130'000
Total Baukredit inkl. 8.0 % MwSt. zzgl. Teuerung (Phase II)*		7'491'000
Projektierungskredit (Phase I)		+ 600'000
Total Investitionskosten inkl. 8.0 % MwSt. zzgl. Teuerung (Phase I + II)*		8'091'000

Tabelle 4: Kostenvoranschlag Investitionskosten Bauprojekt, Genauigkeit $\pm 10 \%$

* Kostenstand April 2016; Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz Hochbau, Kostenstand April 2016 = 99.8 Punkte (Basis 1. Oktober 2015 = 100 Punkte)

Nicht Bestandteil des Baukredits sind folgende Positionen:

- Bauprovisorien KiGa und FuSTA / Verlängerung Mittagstisch
- Planungskosten Projektierungskredit Phase I 600'000 Franken



- Mehrkosten Wärmeerzeugung mit Wärmepumpe inkl. Honorare KiGA 70'000 Franken*
- Mehrkosten Wärmeerzeugung mit Wärmepumpe inkl. Honorare FuSTA 66'000 Franken*
- Mehrkosten PV-Anlage / min. Elektroinstallation inkl. Honorare FuSTA 10'000 Franken*

* Im Zusammenhang mit der gewählten Heizlösung (Ziff. 3.7) sind diese Aufwendungen nicht notwendig bzw. werden von der IBAarau finanziert.

4.2.1 Vergleich zur Grobkostenschätzung der Baukosten des Siegerprojektes

	Kostenvoranschlag, 19. Oktober 2016 exkl. Projektierungskosten exkl. Heizung inkl. Lüftung FuSTA exkl. Lüftung KiGA	Grobkostenschätzung, 22. Juni 2015 inkl. Projektierungskosten exkl. Heizung exkl. Lüftung FuSTA und KiGA
Gesamtbaukosten nach BKP	Franken inkl. MwSt.	Franken inkl. MwSt.
BKP 1	160'000	155'000
BKP 2	5'941'000	5'733'000
BKP 3		0
BKP 4	707'000	519'000
BKP 5	207'000	254'000
BKP 6	346'000	340'000
BKP 9	130'000	139'000
Total inkl. MwSt.	7'491'000	7'140'000
Projektierungskredit, inkl. MwSt.* (Phase I)	+ 600'000	-
Lüftung FuSTA gem. Kostenvoranschlag**	-	+ 87'000
Vergleichbares Total inkl. MwSt.	8'091'000	7'227'000
Vergleich Kostenvor- anschlag mit Grobkosten- schätzung		+ 12 % <u>+ 864'000</u> 8'091'000

Tabelle 5: Vergleich Grobkostenschätzung zum Kostenvoranschlag

* Der Projektierungskredit der Leistungen Vorprojekt und Bauprojekt wurde in der Botschaft vom 17. August 2015 mit 600'000 Franken veranschlagt. In der Grobkostenschätzung sind die Projektierungskosten enthalten.

** Gesamtkosten Lüftung FuSTA: BKP 244 Lüftungsanlagen exkl. Lüftungen Sanitäranlagen, inkl. Anteil Fachplanerhonorare, Dachdurchdringungen, Flachdacharbeiten, Installationsräume etc.

Im Vergleich zur Grobkostenschätzung des Wettbewerbssiegerprojekts (7'227'000 Franken) liegen die ermittelten Baukosten beim Kostenvoranschlag (8'091'000 Franken) um 864'000 Franken bzw. 12 % höher. Die Kostendifferenz liegt innerhalb der Kostentoleranz von ± 20 % der Grobkostenschätzung.

Ein Teil der höheren Kosten ist erklärbar durch Aufwendungen, die aufgrund der bestehenden Situation anfallen und bei der Grobkostenschätzung noch unbekannt waren. Darunter fallen die Asbestsanierung, die Anpassungen an bestehende Leitungen oder die Rückbauarbeiten der Beläge.



Die daraus resultierenden Kosten belaufen sich auf rund 100'000 Franken. Ein anderer Grund ist, dass wesentliche Kostenfaktoren zu knapp berechnet wurden. Die zu bearbeitende Umgebungsfläche wurde kleiner angenommen als sie effektiv ist und die Umgebungsgestaltung inkl. der Aussen- geräteräume kostengünstiger interpretiert.

Die übrige Kostendifferenz resultiert daher, dass bei der Grobkostenschätzung von abweichenden Annahmen ausgegangen wurde. Beispielsweise wurden in der Grobkostenschätzung keine Kosten für Leuchten und Lampen ausgewiesen, da davon ausgegangen wurde, dass diese Kosten dem Mieterausbau überwältzt werden können (rund 100'000 Franken). Es wurden mutmasslich schlechtere Schallanforderungen, weniger Einbauschränke, kein Minergie-Eco-Standard und weniger Brandschutzmassnahmen angenommen.

4.2.2 Sparmassnahmen

Wie schon unter Ziff. 3.3 erwähnt konnten die im Rahmen des Antrages zum Projektierungskredit erwähnten **Sparbemühungen alle umgesetzt** werden. Um die Kosten weiter zu senken, wurde bei der Erarbeitung des Vorprojekts die Holzkonstruktion vereinfacht und nach Möglichkeit günstige Baumaterialien eingesetzt. Als zusätzliche Sparmassnahme wurde die Anzahl der Einbauschränke von FuSTA nochmals verringert. Weiter wurden in der Projektdelegation folgende Kostenreduktionen beschlossen:

- Verzicht auf Brandmeldeanlagen
- Keine abgehängte Decken in den Nasszellen (falls nicht konstruktiv bedingt)
- Keine LWL Verbindung zum Gemeindehaus - KiGA 18'000 Franken
- Keine äusserer Blitzschutzanlage KiGa und FuSTA 14'000 Franken
- Keine innere Vorhänge KIGA und FuSTA / Annahme 20'000 Franken
- Keine äussere Vorhänge inkl. Vorhangschiene KIGA und FuSTA / Annahme 12'000 Franken
- Keine äussere Verkleidungen in Lärche, sondern Fichte
- Keine Vorbewitterung der Fassadenhülle
- Keine Bewachung durch Dritte KIGA und FuSTA / Annahme 10'000 Franken
- Keine Nachtauskühlung

Dennoch zeichnete sich bei der Erarbeitung der Kosten zum Vorprojekt eine Kostensteigerung ab und eine **weitere Sparrunde** wurde eingeleitet. Dem Stadtrat und der Kreisschulpflege wurden bei der Präsentation des Vorprojektes **Sparpotentiale** im Rahmen von rund **365'000 Franken** unterbreitet.

Während der Bearbeitung des Bauprojektes wurde die Umsetzung der Sparpotentiale überprüft. Die Vorschläge konnten alle umgesetzt werden und der Kostenvoranschlag verringerte sich um 365'000 Franken.



Folgende Massnahmen führten unter anderem zu Kostenreduktionen:

- Reduktion Raumhöhe Kindergartenhaupträume um rund 1 m
- Reduktion der Anzahl Aussengeräteräume (von vier auf zwei)
- Reduktion der Aussengeräteraumflächen (um 29 m²)
- Verzicht auf vorliegende Loggia beim FuSTA-Gebäude, dafür vom Gebäude abgerückter gedeckter Aussenraum in Kombination mit Aussengeräteraum
- Reduktion der gedeckten Aussenraumfläche FuSTA (von 92 m² auf 60 m²)
- Verzicht auf kontrollierte Lüftung beim Kindergarten (vgl. Ziff. 3.8)

In der Projektdelegation wurden zusätzlich folgende Kostensparmassnahmen beschlossen:

- Keine Arbeitsflächenleuchten bei den Küchen KiGA und FuSTA 2'000 Franken
- Keine Stehleuchten Lehrerzimmer KiGA 3'000 Franken
- Keine Telefonanlage FuSTA / enthalten sind 4 Telefone 1'000 Franken
- Keine Aussenleuchten KiGA Loggias Nord und Gartenhaus FuSTA 5'000 Franken
- Storensteuerung: keine Einzelraumsteuerung KiGA und FuSTA 10'000 Franken
- Keine zusätzliche UKV-Verkabelung / enthalten ist die UKV-Verkabelung in allen Arbeitsräumen KiGA und FuSTA 8'000 Franken
- Keine innere Verdunkelung Oblichter Hauptraum KiGA 8'000 Franken
- Kein Ausbau des Gebäudeleitsystems KiGA und FuSTA 54'000 Franken

4.2.3 Kostenanteile FuSTA und Kindergarten

Die Berechnung der Kostenanteile pro Gebäude wird nach BKP (Baukostenplan) gemäss Kostenvoranschlag vorgeschlagen. Jede BKP-Position im Kostenvoranschlag wurde separat für die entsprechenden Gebäude (FuSTA und Kindergarten) berechnet. Allgemeynkosten, wie Vorbereitungsarbeiten oder Versicherungen, wurden je zur Hälfte auf die beiden Gebäude verteilt.

Total Baukredit inkl. 8.0 % MwSt. zzgl. Teuerung	Anteil Stadt Aarau FuSTA-Gebäude	Anteil Kreisschule Buchs-Rohr Kindergarten-Gebäude.
7'491'000 Franken	3'678'000 Franken	3'813'000 Franken
100 %	49.1 %	50.9 %

Tabelle 6: Kostenanteile

4.2.4 Vergleich Investitionskosten

Für einen Vergleich der Investitionskosten mit anderen Kindergarten- und FuSTA-Neubauten ist es wichtig, dass in etwa die gleichen Projektparameter vorliegen (Anzahl Geschosse, Lifteinbauten, Zeitpunkt der Fertigstellung, Region etc.). Stellt man die geplanten Neubauten FuSTA und Kindergarten mit den Referenzobjekten Ersatzneubau KiGA Aare Nord, FuSTA Schachen und ähnlichen Gebäuden gegenüber, liegen die einschlägigen Kostenkennwerte bezüglich der Gebäudefläche (GF) und dem Gebäudevolumen (GV) in ähnlichen Bereichen.



Kostenkennwert	Bauprojekt KiGA Aarau Rohr	Kindergarten Aare Nord Aarau	Erweiterung Primarschule, Kindergarten Gönhard	Kindergarten Rösslimatt Buchs	Erweiterung Kindergarten Tellli Aarau
Kindergarten	Kostenvoranschlag, 19. Oktober 2016 - 1 Gebäude - eingeschossig - 3 Abt. KiGA, - exkl. Zertifizierung - exkl. kontrollierter Lüftung - keine Heizung - exkl. PV	Kostenvoranschlag Fertigstellung 2016 - eingeschossig - 3 Abteilungen - Aufstockung möglich (Tragwerk vorbereitet) - Verbindungsgang gedeckt - kein Lift - Minergie-Eco - inkl. Heizung	Kostenvoranschlag Fertigstellung 2018 - zweigeschossig - Neubau / Sanierung - inkl. Lift - inkl. Zertifizierung - inkl. kontrollierter Lüftung - exkl. Heizung - inkl. PV-Anlage	Fertigstellung 2015 - zweigeschossig - 2 Abteilungen - kein Lift - keine Zertifizierung - inkl. kontrollierter Lüftung - inkl. Heizung	Fertigstellung 2014 - eingeschossig - 1 Abteilung - kein Lift - keine Zertifizierung - inkl. kontrollierter Lüftung - Wärmeerzeugung bestehend
BKP 2 Fr./m ² GF SIA 416	3'932*	4'486	3'562	3'453	4'735
BKP 2 Fr./m ³ GV SIA 416	923*	1'079	954	960	1'102

Tabelle 7: Vergleich Investitionskosten Kindergarten

* Die Kostenkennwerte vom Kindergarten Aarau Rohr entstammen der Dokumentation Bauprojekt. Die Kennwerte beziehen sich auf die Gebäudekosten BKP 2, Phasen I + II (Aktenauflage 4, Dokumentation Bauprojekt Seite 23).

Kostenkennwert	Bauprojekt FuSTA Aarau Rohr	FuSTA Schachen, Strittengässli Aarau
FuSTA	Kostenvoranschlag, 19. Oktober 2016 - 1 Gebäude - zweigeschossig - 3 Abt. FuSTA - inkl. Lift - inkl. Zertifizierung - inkl. kontrollierter Lüftung - keine Heizung - exkl. PV	Fertigstellung 2012 - eingeschossig - 2 Abteilungen - Aufstockung möglich (Tragwerk vorbereitet) - Minergie-Eco - inkl. Heizung
BKP 2 Fr./m ² GF SIA 416	3'925*	3'734
BKP 2 Fr./m ³ GV SIA 416	1'007*	868

Tabelle 8: Vergleich Investitionskosten FuSTA

* Die Kostenkennwerte von FuSTA Aarau Rohr entstammen der Dokumentation Bauprojekt. Die Kennwerte beziehen sich auf die Gebäudekosten BKP 2, Phasen I + II (Aktenauflage 4, Dokumentation Bauprojekt Seite 24).

Eine Gegenüberstellung mit vergleichbaren Objekten in anderen Kantonen zeigt ähnliche Kostenkennwerte (Aktenauflage 6).



Kosten- kennwert	Bauprojekt KiGA Aarau Rohr	Neubau Doppelkindergarten Haspelweg 49 (Stadt Bern 2013)	Neubau Volksschule Sulgenbach (Stadt Bern 2015)	Bauprojekt FuSTA Aarau Rohr	Neubau Hort Ilgen (Stadt Zürich 2015)
BKP 2 Fr./m ³ GF SIA 416	3'932	3'486	3'810	3'925	5'075
BKP 2 Fr./m ³ GV SIA 416	923	850	974	1'007	1'324

Tabelle 9: Kostenkennwerte vergleichbare Objekte in anderen Kantonen

Für Kindergarten- und Kindertagesstättegebäude in dem geplanten Umfang und zur Erfüllung aller gesetzlichen Normen und Anforderungen, ist mit Investitionskosten in dieser Grössenordnung zu rechnen.

4.3 Schätzung Folgekosten

Gemäss § 90g Gemeindegesetz¹ sind die Folgekosten in den Erwägungen zum Beschluss zu umschreiben. Weil vor der Inbetriebnahme in der Regel keine detaillierten, erhärteten Zahlen zu den Folgekosten vorliegen, braucht es dafür eine Abschätzung aufgrund von Erfahrungszahlen oder Pauschalen.

Die betrieblichen Folgekosten der Liegenschaft (z.B. Hauswartung, bauliche Instandhaltung) sowie die Betriebskosten FuSTA belasten die Erfolgsrechnung der Stadt ab Inbetriebnahme jährlich wiederkehrend. Dazu kommen die effektiven Zinsen, welche aktuell nahe bei 0 % liegen. Die Abschreibungen belasten zwar ebenfalls die Erfolgsrechnung. Sie verursachen aber keine Zahlungen (Mittelabfluss). Die Abschreibungen werden in die Selbstfinanzierung eingerechnet.

Folgekosten wiederkehrend	Berechnung	in Franken /Jahr ²					
		FuSTA		Kindergarten		Total	
Betriebliche Folgekosten Liegenschaften (inkl. Instandhaltung)	2 % der Bruttoinvestition	74'000		76'000		150'000	
Betriebskosten FuSTA	Schätzung ohne Raumkosten ³	350'000		-		350'000	
Total Betriebskosten		424'000		76'000		500'000	
Abschreibungen	Nutzungsdauer	105'000		109'000		214'000	

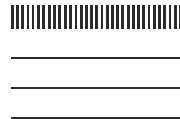
¹ Gesetz über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesetz) vom 19. Dezember 1978 (Stand 1. Januar 2014) SAR 171.100
Tabelle 10

² Beträge auf 1'000 Franken gerundet (inkl. MwSt.)

³ Im Jahre 2011 wurden die subventionierten Kosten für FuSTA Aarau Rohr für eine Betreuungsgruppe im Schulbereich (24 Plätze) und zwei Betreuungsgruppen im Vorschulbereich (zwei Gruppen à 12 Plätze = 24 Plätze) wie folgt geschätzt (Aktenbeilage 1, Ziff. VIII). In der Schätzung sind die Raumkosten nicht begriffen. Es können deshalb in der Kostenübersicht keine Mieterträge eingesetzt werden (Nettobetrachtung).

1. Betriebsjahr	2. Betriebsjahr	Ab 3. Betriebsjahr
330'000	415'000	350'000

Im 1. Betriebsjahr wird eine tiefere Auslastung als in den folgenden Jahren angenommen. Mit steigender Auslastung fallen im 2. Betriebsjahr höhere Personalkosten an, welche im 3. Betriebsjahr durch eine volle Auslastung wieder verringert werden können.



	35 Jahre ⁴					
Zinsen (kalkulatorisch)	Zinssatz 2.75 % ⁵	51'000		52'000		103'000
Total kalkulatorische Kosten		156'000		161'000		317'000
Total wiederkehrende Kosten		580'000		237'000		817'000

Tabelle 10: Berechnung Folgekosten, Basis Kostenvoranschlag Baukredit, 19.10.2016

Nach der Inbetriebnahme entfallen demgegenüber die wiederkehrenden Kosten für die zu ersetzenden Kindergartenabteilungen in Aarau Rohr (Kindergarten Kirchweg, Kindergarten Auenhalle, Container-Provisorium rund 52'000 Franken / Jahr) sowie die Kosten für den Mittagstisch in Aarau Rohr (rund 100'000 Franken / Jahr).

4.4 Politikplan

Im Politikplan 2016 – 2021 / Budget 2017 der Stadt Aarau ist unter Konto 4100.160.5.013 für die Realisierung von FuSTA 3'930'000 Franken inkl. MwSt. eingestellt. Der Anteil der Stadt Aarau für die Realisierung des Dreifachkindergartens (ca. ein Drittel von 3,9 Mio. Franken) ist unter Konto M3000.12.5.158 mit 1'300'000 Franken inkl. MwSt. vermerkt (Aktenauflage 7).

Die betrieblichen Folgekosten für FuSTA (gemäss Ziffer 4.3) und die kalkulatorischen Zinsen und Abschreibungen auf den im Politikplan aufgeführten Investitionen sind ebenfalls eingerechnet.

3000	Schulen / Nachbargemeinden	2016	2017	2018	2019	Total
▲M12.5.158	Kreisschule Buchs/Rohr Dreifachkindergarten, Aarau Rohr Realisierung		85	660	555	1'300

4100	Soziales / FuSTA Rohr	2015	2016	2017	2018	2019	Total
I60.5.013	FuSTA, Projektierung FuSTA/ Dreifachkindergarten, Anteil Stadt ER 21.09.2015	1	300	458			759
▲I60.5.015	FuSTA Realisierung Anteil Stadt			250	2'000	1'680	3'930
I60.5.013	FuSTA Projektierung Anteil Kreisschule Buchs/Rohr		-150	-230			-380

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

⁴ Nutzungsdauer gem. Anhang 1 der Finanzverordnung

⁵ Zinssatz der Aarg. Kantonalbank für Darlehen an öffentlich rechtliche Körperschaften (Stand Juni 2016: 2.75 %) auf der Hälfte der Investition



Bei Erstellung des Budgets 2017 ging man davon aus, dass die Volksabstimmung zu den Baukrediten für die Neubauten vor der Volksabstimmung zur neuen Kreisschule stattfinden wird. Deshalb wurde angenommen, dass die Kreisschule Buchs-Rohr den Kreditanteil Kindergarten vorfinanzieren wird.

5. Weiteres Vorgehen

5.1 Voraussichtliche Termine

Der ursprüngliche Terminplan ist davon ausgegangen, dass im Herbst 2016 die Volksabstimmung zum Baukredit erfolgen könnte. Durch den Zwischenschritt der Sparmassnahmen verzögerte sich die weitere Planung. Den Entscheid, die Volksabstimmung zum Baukredit erst nach der Volksabstimmung zur neuen Kreisschule Aarau-Buchs stattfinden zu lassen, bedingt die weitere Verschiebung des Bezugstermins auf Schulbeginn 2019 / 2020.

SR Verabschiedung Botschaft Baukredit	Dezember 2016
KSP Verabschiedung Botschaft Baukredit	Dezember 2016
Beschluss ER Baukredit	27. Februar 2017
Beschluss KSR Baukredit	März 2017
Baugesuch	März 2017
Baubewilligungsverfahren	bis 3. Quartal 2017
Volksabstimmung	3. Quartal 2017
Ausschreibung und Ausführungsplanung	4. Quartal 2017
Baubeginn	2. Quartal 2018
Übergabe/Bezug	3. Quartal 2019

Tabelle 11: Terminplan FuSTA Kindergarten

Der Terminplan zeigt einen Ablauf ohne Projektverzögerungen, wie dies zum Beispiel eine Einwendung darstellt, auf.

Es ist vorgesehen, im direkten Anschluss zu den Beschlüssen zum Baukredit von Einwohnerrat und Kreisschulrat das Baugesuch einzureichen. Dadurch kann in der Zeit bis zur Volksabstimmung im September 2017 das Baubewilligungsverfahren laufen, sodass bis im September, bei optimalem Terminverlauf, die rechtskräftige Baubewilligung vorliegt. Der Vorteil dabei ist, dass im direkten Anschluss an eine positive Volksabstimmung zum Baukredit mit der Realisierungsphase begonnen werden kann.



5.2 Auswirkungen Ausgang Volksabstimmung Kreisschule Aarau-Buchs auf den Kreditantrag

Die Volksabstimmung zur neuen Kreisschule Aarau-Buchs findet vorbehaltlich der Zustimmung der Einwohnerräte Aarau und Buchs am 21. Mai 2017 statt. Unabhängig vom Ausgang der Abstimmung ist in Aarau über den gleichen Baukredit abzustimmen:

Ausgang der Abstimmungen	JA zur neuen Kreisschule Aarau-Buchs	NEIN zur neuen Kreisschule Aarau-Buchs
Schulorganisation	Die neue Kreisschule Aarau-Buchs nimmt ab 1. August 2018 die funktionelle Tätigkeit auf. Die Liegenschaften werden ab 1. Januar 2018 in das Eigentum der Verbandsgemeinde (Aarau) überführt (Ausgleichszahlungen).	Die Kreisschule Buchs-Rohr bleibt , bis eine geeignete Nachfolgeorganisation ihre funktionelle Tätigkeit aufgenommen hat, bestehen . Die Liegenschaften bleiben bis zur neuen Lösung im Eigentum* der Kreisschule Buchs-Rohr . Danach sollen sie in die Verbandsgemeinde (Aarau) überführt werden.
Aufteilung Baukosten	Keine Separierung der Baukosten nach FuSTA und Kindergarten, da beide Gebäude ab 1. Januar 2018 ins Eigentum der Stadt Aarau überführt werden.	Die Baukosten werden nach FuSTA – und Kindergartengebäude aufgeteilt . Eigentum FuSTA: Stadt Aarau Eigentum* Kindergarten: Kreisschule Buchs-Rohr
Finanzierung Baukredit	Stadt Aarau: Gesamtfinanzierung FuSTA und Kindergarten: 7'491'000 Franken	Kreisschule Buchs-Rohr: Kreditanteil Kindergartengebäude: 3'813'000 Franken* *Davon wird rund ein Drittel durch die Einwohnergemeinde Aarau finanziert (proportional zu Einwohnerzahlen der Gemeinde Buchs und Stadtteil Aarau Rohr). Stadt Aarau: Kreditanteil FuSTA-Gebäude: 3'678'000 Franken ----- Die Stadt Aarau wird den Bruttokredit über 7'491'000 Franken vorfinanzieren .
Volksabstimmung	Volksabstimmung in Aarau Baukredit: 7'491'000 Franken Keine Volksabstimmung in Buchs	Volksabstimmung in Aarau Baukredit: 7'491'000 Franken Volksabstimmung in Buchs Kreditanteil Kindergarten: 3'813'000 Franken

Tabelle 12: Auswirkungen Volksabstimmung Kreisschule

* im Baurecht

Zu berücksichtigen ist, dass im Fall der Neubauten von FuSTA und Kindergarten Aarau Rohr mittelfristig in beiden Fällen die Stadt Aarau voraussichtlich Eigentümerin der Liegenschaften wird. Bei einem Ja zur neuen Kreisschule finanziert die Stadt Aarau die Gebäude zum Vornherein und ist von Beginn an Eigentümerin.



Bei einem **Nein zur neuen Kreisschule** finanziert die Kreisschule Buchs-Rohr den Kindergarten bis zum Zeitpunkt der Rückführung der Liegenschaften ins Eigentum der Stadt Aarau. Dann werden die Investitionskosten für den Kindergarten in der Ausgleichsabrechnung zwischen Buchs und Aarau eingerechnet. Damit **bezahlt letztlich die Stadt Aarau unabhängig vom Ausgang der Abstimmung zur Kreisschule die Investitionskosten für den ganzen Kindergarten.**

Die Ausführungen zu den Investitionen gelten (ohne rückwirkende Ausgleichsrechnung) analog auch für die Betriebskosten (siehe Ziffer 4.3).

6. Schlussbemerkungen

Seit 2010 ist Rohr ein neuer Aarauer Ortsteil. Ende 2011 wurde der Stadtrat mittels einer Motion beauftragt die Einführung von Familien- und Schulergänzenden Tagesstrukturen im Ortsteil Rohr anzubieten. Die Motion wurde in der Einwohnerratssitzung vom 7. Mai 2012 an den Stadtrat überwiesen. Der Bedarf im Stadtteil Rohr ein gleichwertiges FuSTA-Angebot anbieten zu können, wie es in den übrigen Stadtteilen besteht, ist sehr dringend (Aktenauflage 8).

Seit geraumer Zeit werden Kindergartenkinder in einem Container-Provisorium unterrichtet. Dieses Provisorium ist als Zwischenlösung gedacht. Zudem entsprechen die Raumverhältnisse im Kindergarten Auenhalle nicht den aktuellen Bedürfnissen. Eine definitive Lösung ist dringend notwendig.

Städtebaulich leisten die beiden neuen Gebäude einen wertvollen Beitrag zur Ergänzung des bestehenden Schulareals. Kindergarten- und FuSTA-Gebäude schliessen die nördliche Seite des grosszügigen Schulareals und stärken deren Zentrumscharakter. Für den Stadtteil Rohr und allfällige zukünftige Entwicklungen des Stadtgebiets leistet das abgerundete Schulareal zur Identität von Aarau Rohr einen nachhaltigen Beitrag.

Im Rahmen der Projekterarbeitung wurden diverse Einsparmöglichkeiten überprüft und umgesetzt. Trotz Reduktionen im Raumprogramm und der aus Kostengründen begründeten Verzichte bei der Ausstattung, handelt es sich bei den beiden Neubauprojekten um nutzer- und betreibergerechte Bauwerke.



Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

A n t r a g :

Der Einwohnerrat möge den Baukredit für die Neubauten FuSTA und Kindergarten Aarau Rohr in der Höhe von 7'491'000 Franken inkl. MwSt., zzgl. teuerungsbedingter Mehrkosten (Stand April 2016), bewilligen.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Stadtrats

Jolanda Urech
Stadtpräsidentin

Daniel Roth
Stadtschreiber

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

Ordner:

- Aktenauflage 1: Beschluss des Einwohnerrates vom 24. März 2014: Bewilligung Wettbewerbskredit in der Höhe von 110'000 Franken
- Aktenauflage 2: Beschluss des Einwohnerrates vom 21. September 2015: Bewilligung Projektierungskredit in der Höhe von 759'000 Franken
- Aktenauflage 3: Beschluss des Kreisschulrates vom 24. September 2015: Bewilligung Projektierungskreditanteil in der Höhe 379'500 Franken inkl. MwSt.
- Aktenauflage 4: Bauprojektdossier FuSTA und Kindergarten Aarau Rohr
- Aktenauflage 5: Kostenvoranschlag und Baubeschrieb
- Aktenauflage 6: Vergleichsobjekte in anderen Kantonen
- Aktenauflage 7: Auszug Politikplan 2016 – 2021 / Budget 2017
- Aktenauflage 8: Motion "Einführung von Familien- und Schulergänzenden Tagesstrukturen im Ortsteil Rohr"

Box:

- Pläne in Originalgrösse