

ERLÄUTERNDER PROJEKTBERICHT

**DEPARTEMENT BILDUNG
KULTUR UND SPORT (BKS)
STANDORT SOZIALPÄDA-
GOGIK FÜR DIE HÖHERE
FACHSCHULE GESUNDHEIT
UND SOZIALES (HFGS)
AARAU**

Dezember 2017

HERAUSGEBER

Kanton Aargau
Departement Finanzen und Ressourcen
Immobilien Aargau
Tellstrasse 67
Postfach 2531
5001 Aarau
Telefon 062 835 35 00
Telefax 062 835 35 09
E-Mail immobilien@ag.ch
www.ag.ch/immobilienaargau

VERFASSER

Immobilien Aargau
Dorte Nielsen, Portfoliomanagement
Frank Gysi, Projektmanagement

Büro für Bauökonomie AG, Luzern
Daniel Longerich

Kim Strebel Architekten GmbH, Aarau
Philipp Kim
Ruth Schmutz

INHALT

1	AUSGANGSLAGE	5
1.1	Einleitung	5
1.2	Rahmenbedingungen	5
1.3	Zielvorgaben	5
2	HANDLUNGSBEDARF	6
2.1	Flächenbilanz IST/SOLL	6
2.2	Qualitative Zielkriterien	8
3	STANDORTEVALUATION	9
3.1	Standortperimeter	9
3.2	Marktanalyse im Standortperimeter	9
3.3	Qualitative Grobbewertung und Auswahl Szenarien	9
4	MACHBARKEITSSTUDIE	11
4.1	Szenarien Mietobjekte Umbau und Neubau	11
4.2	Szenario 1: Aarau, Mediapark "Schule auf einem Geschoss"	11
4.2.1	Lage	11
4.2.2	Objektbeschreibung	12
4.3	Szenario 2: Aarau, Mediapark "Schule auf zwei Geschossen"	13
4.3.1	Lage	13
4.3.2	Objektbeschreibung	14
4.4	Szenario 3: Unterefelden, Quellmatten	15
4.4.1	Lage	15
4.4.2	Objektbeschreibung	16
5	BEWERTUNG DER SZENARIEN UND STANDORTEMPFEHLUNG	17
5.1	Bewertung	17
5.1.1	Kostenberechnung	17
5.1.2	Berechnung Erstellungskosten Mieterausbau	17
5.2	Nutzwertanalyse mit Ergebnis Kosten-Nutzen	18
5.3	Erreichung der Zielvorgaben	19
5.4	Standortempfehlung	19
6	PROJEKTBSCHRIEB EMPFOHLENES SZENARIO - MEDIAPARK, SCHULE AUF EINEM GESCHOSS	20
6.1	Planübersicht	20
6.2	Beschrieb Bauliche Massnahmen	20
6.3	Nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften	20
6.4	Weitere Planungsarbeiten und Baueingabe	21
6.5	Terminrisiko / Betriebliche Risiken	21
6.6	Abhängigkeiten zu anderen Vorhaben	21
7	BESCHAFFUNGSFORM, ABWICKLUNGSMODELL UND SUBMISSIONSVERFAHREN	22
7.1	Beschaffungsform der Planerleistungen	22
7.2	Abwicklungsmodell und submissionsverfahren Bauaufträge	22
7.3	Bewirtschaftungsmodell	22
8	TERMINPLAN	23

8.1	Terminplan Planung und Entscheidungsebene	23
9	KOSTENERMITTLUNG / FINANZBEDARF	24
9.1	Kostenermittlungstoleranz	24
9.2	Erstellungskosten Bau	24
9.3	Kreditsicht einmalige AUfwendungen	25
9.4	Jährlich Wiederkehrende Aufwendungen	26
10	KENNZAHLEN UND BENCHMARKS EMPFOHLENER STANDORT	27
10.1	Flächenkennzahlen	27
10.1.1	Grundlagendaten Flächen	27
10.1.2	Kennzahlen Flächen	27
10.2	Kostenkennzahlen	28
10.2.1	Kennzahlen einmaliger Aufwand (inkl. MwSt)	28
10.2.2	Kennzahlen wiederkehrender Aufwand (inkl. MwSt.)	28
10.3	Weitere Mietvertragsbedingungen	28
ANHÄNGE		29
I	Grundlagen Projekt	29
1.	Raumprogramm Ist/Soll gemäss Nutzer	29
2.	Zielkriterien	29
II	Machbarkeitsstudie	29
1.	Szenario 1: Aarau Mediapark, Schule auf einem Geschoss, Pläne	29

1 AUSGANGSLAGE

1.1 EINLEITUNG

Der Regierungsrat hat im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Aufgaben und Finanzplans (AFP) 2016-2019 entschieden, die Gesamtanierung der Liegenschaft Südallee 22, Standort der Höheren Fachschule Gesundheit und Soziales (HFGS), zeitlich zu verschieben. Diese Sanierung wies in Bezug auf die einmaligen Baukosten das grösste Entlastungspotential auf und aus diesem Grund wurde sie zugunsten anderer Hochbauvorhaben sistiert. Im Auftrag des Regierungsrates wurde daraufhin das Departement Bildung, Kultur und Sport beauftragt, verschiedene Varianten zur Zukunft des Bildungsgangs Sozialpädagogik HF zu untersuchen. Der Regierungsrat hat entschieden, dass die HFGS als kantonale Schule an zwei Standorten geführt wird und dass das Departement Finanzen und Ressourcen Immobilien Aargau (IMAG) beauftragt wird, im Raum Aarau einen geeigneten Standort für den Bildungsgang Sozialpädagogik HF zu suchen.

Die HFGS umfasst die Bildungsgänge Pflege HF, Operationstechnik HF und Sozialpädagogik HF. In den Jahren 2010-2017 ist die Anzahl der Studierenden an der HFGS von 422 auf 806 gestiegen.

Es wird davon ausgegangen, dass diese Zahl auch in Zukunft steigen wird. Dies hat zur Folge, dass zusätzlicher Raum zur Verfügung gestellt werden muss und es erfordert auch, dass der Einsatz der Studierenden im Bereich Gesundheit (Pflege HF und Operationstechnik HF) besser koordiniert werden muss. Aus diesem Grund wurde der Start eines zusätzlichen Studiengangs Operationstechnik FH im Frühjahr 2019 vom Departement Bildung Kultur und Sport gutgeheissen. Für diesen Bildungsgang muss am bestehenden Standort, Südallee 22 in Suhr, Raum zur Verfügung stehen, was zur Folge hat, dass der Bildungsgang Sozialpädagogik HF auf das Frühjahr 2019 ausgelagert werden muss.

1.2 RAHMENBEDINGUNGEN

Der Regierungsrat hat als Standortperimeter Aarau beschlossen. Als Standortperimeter Aarau wurden im Projekt die Gemeinden Stadt Aarau, Suhr, Oberentfelden, Unterentfelden und Buchs definiert.

1.3 ZIELVORGABEN

Es ist zu gewährleisten, dass die Höhere Fachschule für Gesundheit und Soziales an zwei Standorten optimal funktionieren kann. Trotz der zu erarbeitenden zwei Standortlösungen sind so viele Synergien beizubehalten wie möglich. Nutzungen, die nicht zwingend notwendig an zwei Standorten zu führen sind, können am Standort Südallee belassen werden, wie zum Beispiel die Bibliothek oder Räume für Prüfungen/Eignungsgespräche.

2 HANDLUNGSBEDARF

2.1 FLÄCHENBILANZ IST/SOLL

Per 31.12.2015 präsentiert sich der Bildungsgang Sozialpädagogik HF wie folgt:

Dem Bildungsgang Sozialpädagogik HF stehen am heutigen Standort an der Südallee 22 in Suhr eigene Räume mit einer Nutzfläche in der Höhe von 653 m² zur Verfügung. Ebenfalls werden Räume gemeinsam mit den Bildungsgängen Pflege HF und Operationstechnik HF genutzt (insgesamt rund 2481 m²). Der Anteil der Sozialpädagogik HF an dieser Fläche beträgt ca. 11,6% (Abgeleitet von der Anzahl Lektionen). Dies entspricht rund 287 m². Die Anzahl Studierende des Studiengangs HF beträgt 221 und es gibt 18 Lehrerarbeitsplätze.

Raumnutzungsgruppen	Raumprogramm IST Nutzfläche m ²	Anzahl Studierende Sozi- alpädagogik HF Studienjahr 15/16	Anzahl Lehrerarbeitsplät- ze Sozialpädagogik HF Studienjahr 15/16
Unterricht	450		
LTT / Training	0		
Nebenräume	43		
Lehrpersonen /Verwaltung	160		18
Studierende	0	221	
Total (nur Sozialpäda- gogik)	653		
Anteil an Synergienut- zung mit Pflege HF und Operationstechnik HF (ca. 11.6% von 2481m ²) ¹	287		
TOTAL (inklusive Sy- nergienutzung)*	940	221	18

Tab. 2.1 Raumprogramm IST

¹ Flächen und Räume wurden mit der HFGS ausgewertet (Anhang I/1 "Raumprogramm SOLL-IST gemäss Nutzer BKS"). Aufgrund der Anzahl Lektionen wurde der Anteil an der Synergienutzung berechnet.

Die IMAG erarbeitete in enger Zusammenarbeit mit dem Departement Bildung Kultur und Sport und der Höheren Fachschule Gesundheit und Soziales (HFGS) den Raumbedarf für den Bildungsgang Sozialpädagogik HF an einem neuen Standort.

Das "Raumprogramm SOLL" für alle Bildungsgänge HFGS berücksichtigt das per 2020 prognostizierte und sich in den vergangenen Anmeldungen in der Tendenz bewahrheitete Wachstum der Studierenden. Demgegenüber geht man beim Studiengang Sozialpädagogik HF ab dem Schuljahr 2018/19 von einer Stagnation der Studierendenzahl aus.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Entwicklung der Anzahl Studierenden aller Bildungsgänge HFGS dar.

Bildungsgang	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21
Pflege HF	419	438	462	440	445	450
Sozialpädagogik HF	221	230	224	235	235	235
Operationstechnik HF	120	111	120	135	145	145
Total	760	779	806	810	825	830

Tab. 2.2 Entwicklung Anzahl Studierende

Eine entscheidende Konsequenz aus der Auslagerung des Bildungsgangs Sozialpädagogik HF vom heutigen Standort an der Südallee 22 ist der Verlust von Synergien in der gemeinsamen Raumnutzung mit den Bildungsgängen Pflege HF und Operationstechnik HF im Bereich der Unterrichtsräume, Räume für Studierende und Nebenräume. Das vorliegende Raumprogramm geht auch davon aus, dass gewisse Räume wie z.B. Bibliothek, Gruppenräume für Simulationen und Büros für die Gespräche zur Eignungsabklärung weiterhin am Standort Südallee genutzt werden können. Die Kennwerte für die Arbeitsplätze der Lehrpersonen und der Verwaltung entsprechen den Immobilien-Standards des Kantons Aargau. Die Kennwerte für die Studierenden / Unterrichtsräume entsprechen den allgemein verwendeten Grössen im Kanton Aargau.

Die nachfolgende Tabelle und die Tabelle I/1 Raumprogramm IST-SOLL im Anhang stellen das Raumprogramm IST dem Raumprogramm SOLL gegenüber. Die am heutigen Standort für den Bildungsgang Sozialpädagogik zur Verfügung stehende Nutzfläche beträgt 940 m². Der zukünftige Flächenbedarf umfasst 1'673 m². Dies entspricht einer Mietfläche (Nutzfläche inklusive Verkehrsfläche, Technikfläche und eines Teils der Konstruktionsfläche) in der Höhe von 2'300–2'500 m², abhängig von der Grundrissgeometrie des jeweiligen Objektes. Diese Fläche ist unter Berücksichtigung der Studierendenzahl im Vergleich zu den Flächen an der Südallee 22 etwas grösser. Dies liegt unter anderem daran, dass aufgrund der unterschiedlichen Standorte nur wenige Synergien mit den anderen Bildungsgängen genutzt werden können.

Am bestehenden Standort an der Südallee 22 werden gemeinsam mit den anderen Bildungsgängen weiterhin 355 m² genutzt. Es handelt sich dabei vor allem um die Bibliothek, Gruppenräume und Büros für Eignungsabklärung. Dies ist im Anhang I/1 ersichtlich.

Raumnutzungsgruppen	Raumprogramm IST (nur Sozialpädagogik HF, Standort Südallee) Nutzfläche m ²	Raumprogramm SOLL (nur Sozialpädagogik an einem neuen Standort) Nutzfläche m ²
Unterricht	450	1'085
LTT / Training	0	160
Nebenräume	43	125
Lehrpersonen / Verwaltung	160	203
Studierende	0	100
Total Nutzfläche m²	653	1'673
Anteil an Synergienutzung mit Pflege HF und Operationstechnik HF (ca. 11,6% von 2481m ²) ¹	287	0
TOTAL Nutzfläche m² (inklusive Synergienutzung)	940	1'673
Total Bedarf		
Mietfläche m²		2'300 – 2'500
<small>(entspricht ca. Nutzfläche x 1,45)</small>		

Tab. 2.3 Flächenbilanz IST / SOLL

¹ Flächen und Räume wurden mit der HFGS ausgewertet (Anhang I/1 "Raumprogramm SOLL-IST gemäss Nutzer"). Aufgrund der Anzahl Lektionen wurde der Anteil an der Synergienutzung berechnet.

Anmerkung:

Nutzfläche: Hauptnutzfläche und Nebennutzfläche

Mietfläche: Nutzfläche, interne Verkehrsfläche, Anteil allgemeiner Verkehrsfläche und Sanitäranlagen, Konstruktionsfläche
Mieterausbau

2.2 QUALITATIVE ZIELKRITERIEN

Für die Standortevaluation und als Bewertungs- und Gewichtung-Grundlage der Nutzwertanalyse wurden qualitative Zielkriterien festgelegt. Die Oberziele sind:

- Lage- und Betriebsqualität (Abdeckung Flächenbedarf, optimale Betriebsorganisation, Standortqualität)
- Angebotspotential (Nutzungsangebot, Ausbaupotential, Synergiepotential)
- Realisierbarkeit (Spezifische Hemmnisse, zeitliche Verfügbarkeit, Nutzungsdauer 10 Jahre)
- Kostentreiber (Folgekosten Gebäude, Folgekosten Nutzer, Energieeffizienz)

Die Erläuterungen zu den einzelnen Standortkriterien und deren Zielerreichung finden sich im Anhang I/2.

3 STANDORTEVALUATION

3.1 STANDORTPERIMETER

Die IMAG wurde von der Regierung beauftragt im Raum Aarau einen geeigneten Standort für den Bildungsgang Sozialpädagogik HF zu suchen. Der Perimeter Aarau wurde im Projekt mit den Gemeinden Stadt Aarau, Suhr, Oberentfelden, Unterentfelden und Buchs definiert. Alle Gemeinden sind in einem Abstand zum heutigen Standort gelegen, der für das Funktionieren der HFGS akzeptabel ist. Die Studierenden des Bildungsgangs Sozialpädagogik HF werden nicht an zwei Standorten unterrichtet. Da die Lehrpersonen jedoch an beiden Orten unterrichten müssen, ist es wichtig, dass die Standorte nicht zu weit auseinander liegen. Wichtig ist ebenfalls, dass der zweite Standort mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar ist.

3.2 MARKTANALYSE IM STANDORTPERIMETER

Mittels direktem Anschreiben der im Standortperimeter liegenden Gemeinden und mittels einer Internetrecherche wurde nach geeigneten Objekten gesucht. Insgesamt wurden neun Mietobjekte gefunden - vier bestehende Liegenschaften (Mietobjekte Umbau) und fünf Neubauobjekte (Mietobjekte Neubau). Kantonseigene Grundstücke für einen Neubau konnten aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit keine ausgewiesen werden.

3.3 QUALITATIVE GROBBEWERTUNG UND AUSWAHL SZENARIEN

Die neun Objekte wurden nach den übergeordneten Kriterien Flächenangebot, Umsetzbarkeit Raumprogramm, Erreichbarkeit und zeitliche Verfügbarkeit beurteilt. Durch diese Überprüfung wurden vier Mietobjekte Umbau und drei Mietobjekte Neubau als geeignet eingestuft und einer qualitativen Grobbewertung mittels Layoutanalyse unterzogen. Die bestehenden Mietobjekte Umbau wurden vor Ort besichtigt und die Mietobjekte Neubau auf Grund von Plangrundlagen (ein Objekt konnte besichtigt werden) zur Bildung von Szenarien für die vertiefte Analyse und Machbarkeitsstudie ausgewählt. Die Untersuchung aller Objekte ist in folgender Tabelle zusammengefasst:

Nr.	Optionsbezeichnung	Hauptausscheidungsgrund bzw. Szenario	Besichtigung [Ja/ Nein]	Layoutstudie	Vertiefte Analyse [Ja/ Nein]
Mietobjekte Büro					
1	Aarau, Mediapark Bahnhofstrasse 102, 5001 Aarau Umbau Variante: Schule auf einem Geschoss	Szenario 1	Ja	Ja	Ja
2	Aarau, Mediapark Bahnhofstrasse 102, 5001 Aarau Umbau Variante: Schule auf zwei Geschossen	Szenario 2	Ja	Ja	Ja
3	Aarau, Nordpark Küttigerstrasse 42, 5001 Aarau Umbau	Raumprogramm und Flächenbedarf nicht abgedeckt. Schule über 3 Geschosse verteilt	Ja	Ja	Nein
4	Unterentfelden, Quellmatten Suhrenmattstrasse 29, 5035 Unterentfelden Neubau	Szenario 3	Ja	Ja	Ja
5	Suhr, Suhrenpark, Haus G Bernstrasse West, 5034 Suhr Neubau	Gebäudestruktur und Raumraster ist für Schulbetrieb ungeeignet. Flächenvorgaben des Raumprogramms können z.T. nicht erfüllt werden.	Nein, Pläne (im Bau)	Ja	Nein

Nr.	Optionsbezeichnung	Hauptausscheidungsgrund bzw. Szenario	Besichtigung [Ja/ Nein]	Layoutstudie	Vertiefte Analyse [Ja/ Nein]
6	Aarau, HANG-AAR Neumattstrasse, 5001 Aarau Neubau	Verfügbarkeit nicht rechtzeitig gegeben.	Nein, Pläne (noch keine Baubewilligung)	Ja	Nein
7	Aarau, GastroSocial Heinerich Wirri-Strasse 3, 5001 Aarau Umbau	Gebäudestruktur und Raumraster für Schulbetrieb ungeeignet. Eine rechtzeitige Umsetzung bis zum Schulbeginn nicht gewährleistet.	Ja	Ja	Nein
8	Aarau, Bahnhofstrasse 86/88 ,Ring am Bahnhof' Umbau	Zu wenig Fläche für die Schule. Freie Flächen verstreut im Gebäude. Betriebsorganisation nicht gewährleistet. Hörsaal aufgrund Raumhöhe und Fläche nicht unterbringbar.	Ja	Nein	Nein
9	Aarau, Torfeld Süd	Zu wenig freie Gewerbefläche	Nein	Nein	Nein

Tab. 3.1 Zusammenfassung Grobbewertung

Basierend auf der Grobbewertung wurden folgende Mietobjekte weiterverfolgt:

- Aarau Mediapark Szenario 1, Schule auf einem Geschoss (Umbau)
- Aarau Mediapark Szenario 2, Schule auf zwei Geschossen (Umbau)
- Unterentfelden, Quellmatten, Neubau

4 MACHBARKEITSTUDIE

4.1 SZENARIEN MIETOBJEKTE UMBAU UND NEUBAU

Basierend auf der Grobbewertung wurden mit den ausgewählten drei Szenarien die Abklärungen vertieft sowie die Erstellungskosten kalkuliert.

Szenario	Objekt	Miete Umbau / Miete Neubau
1	Aarau, Mediapark Bahnhofstrasse 102, 5001 Aarau Variante 1: Schule auf einem Geschoss	Miete Umbau
2	Aarau, Mediapark Bahnhofstrasse 102, 5001 Aarau Variante 2: Schule auf zwei Geschossen	Miete Umbau
3	Unterenfelden, Quellmatten Suhrenmattstrasse 29, 5035 Unterenfelden	Miete Neubau

Tab. 4.1 Übersicht Szenarien

4.2 SZENARIO 1: AARAU, MEDIAPARK "SCHULE AUF EINEM GESCHOSS"

Beim Szenario 1 "Schule auf einem Geschoss" werden Flächen für den Bildungsgang Sozialpädagogik HF im Gebäude Mediapark im 1. OG, Bahnhofstrasse 102, beim Bahnhof Aarau angemietet. Für die Büros und Lehrer-räumlichkeiten werden Flächen im 3. OG angemietet. Total werden 2'224 m² Schulfläche, 107 m² Lagerfläche und 7 Parkplätze angemietet.

4.2.1 Lage



Abb. 4.1 Situationsplan, ohne Massstab

Das Geschäftshaus an der Bahnhofstrasse 102 liegt unmittelbar neben dem Bahnhof, nördlich der Geleise. Direkte Busverbindungen in die umliegenden Ortschaften sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Der Anschluss an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut. Die Autostrasse als Zubringer zur Autobahn liegt in ca. 500 Meter Entfernung. Die Sichtbarkeit des Gebäudes entlang der stark frequentierten Bahnhofstrasse und den Bahngleisen ist sehr gut. Dies gilt auch für die Auffindbarkeit. Der Standort der HFGS an der Südallee 22 ist zu Fuss, mit dem Velo oder mit dem ÖV gut erreichbar (öV-Güteklasse A). In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomieangeboten.

Der Standort ist für eine Schulnutzung sehr gut geeignet.

4.2.2 Objektbeschreibung

Beim Mediapark handelt es sich um ein ehemaliges Gebäude der PTT aus den 70er Jahren. Auf Grund der ursprünglichen Nutzung als Schaltzentrale der Telefonie bietet der Bau grosse zusammenhängende Flächen mit einer grossen Raumhöhe. Die unüblich tiefen Räume können im hinteren Teil mit Hilfe von Kunstlicht genügend ausgeleuchtet werden. Durch einen Mix aus geschlossenen Gruppenräumen und offenen Arbeitszonen kann dieser Bereich ideal genutzt werden. Der altersbedingt hohe Gebäudeunterhalt ist Sache des Vermieters, der im 2018 vor Bezug des Bildungsgangs Sozialpädagogik HF eine Teilsanierung des Grundausbaus plant.

Im Wesentlichen soll die Schule im ersten Obergeschoss untergebracht werden. Im 3. Obergeschoss im Westtrakt wird das vorhandene Raumangebot mit Büroräumlichkeiten für die Lehrer und die Administration ergänzt. Das Soll-Raumprogramm kann umgesetzt werden. Betrieblich gesehen ist das Szenario 1 besser als das Szenario 2 "Schule auf zwei Geschossen", weil es kein Geschosswechsel für die Schüler gibt und sie somit auf überblickbarem Raum verteilt sind. Der Innenausbau wird vollständig neu erstellt und somit baulich teurer als das Szenario 2: Weil die Eigentümerin (Mobimo) bevorzugt, dass sich die Schule auf einem Geschoss befindet, ist sie bereit, für die Hälfte der Mehrkosten aufzukommen und erlässt zusätzlich zwei Monatsmieten.

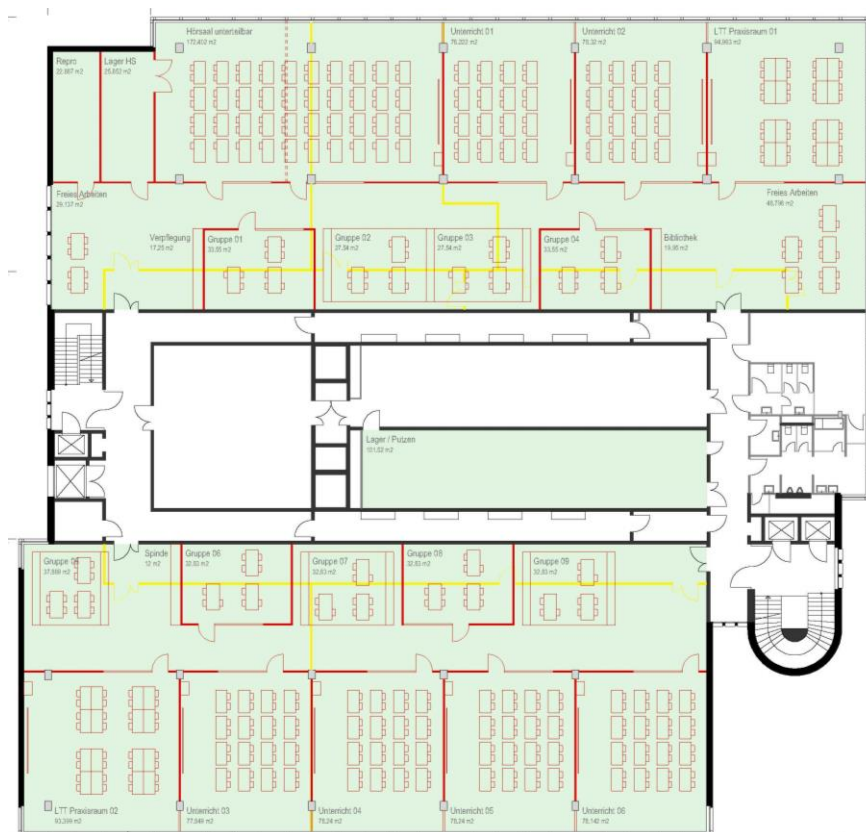


Abb. 4.2 Grundriss Schule auf einem Geschoss, 1. OG: Unterrichtsräume

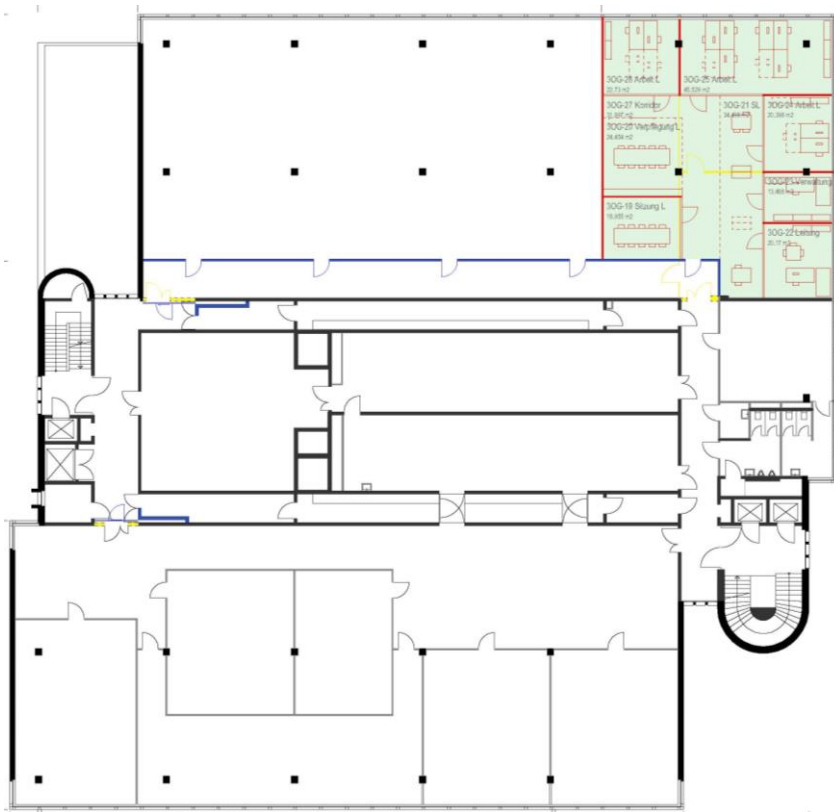


Abb. 4.3 Grundriss Schule auf einem Geschoss, 3. OG, Lehrer- und Administrationsbereich

4.3 SZENARIO 2: AARAU, MEDIAPARK "SCHULE AUF ZWEI GESCHOSSEN"

Das Szenario 2 sieht wie das Szenario 1 ebenfalls vor, den Bildungsgang Sozialpädagogik HF im Gebäude Mediapark beim Bahnhof Aarau unterzubringen. Im Gegensatz zu Szenario 1 sind die Räumlichkeiten auf zwei Geschossen im 3. und 4. OG untergebracht. Total werden 1998 m² Schulfläche, 244 m² Lagerfläche und 7 Parkplätze angemietet.

4.3.1 Lage



Abb. 4.4 Situationsplan, ohne Massstab

Die Lage entspricht dem Szenario 1 "Schule auf zwei Geschossen". Die beiden Varianten unterscheiden sich lediglich in der Grundrissdisposition innerhalb des Gebäudes (siehe Kapitel 4.2.2 und 4.3.2)

4.3.2 Objektbeschreibung

Im Wesentlichen soll die Schule in den ehemaligen Räumlichkeiten der Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) im 3. und 4. Geschoss im Osttrakt untergebracht werden. Die FHNW (Studiengang Industriedesign) war bis Spätsommer 2014 Mieterin dieser Räumlichkeiten. Die bestehenden Mieterausbauten können räumlich den Anforderungen des Bildungsgangs Sozialpädagogik HF angepasst werden. Im 4. Obergeschoss, im Westtrakt, wird das vorhandene Raumangebot, soweit erforderlich, wie beim Szenario 1 "Schule auf einem Geschoss" mit Büroräumlichkeiten für die Lehrer und die Administration ergänzt. Das Soll-Raumprogramm kann somit umgesetzt werden. Durch die teilweise Weiternutzung der vorhandenen Ausbauten fallen die Umbaukosten tiefer als in Szenario 1 aus. Die Raumstruktur wird im Wesentlichen übernommen. Die Oberflächen, die Akustikdecken, die Haustechnik und teilweise die Einbauten werden aufgefrischt oder entsprechend den technischen Anforderungen ersetzt.



Abb. 4.5 Grundriss Schule auf 2 Geschossen, 3. OG, Unterrichtsräume, Lehrer- und Administrationsbereich

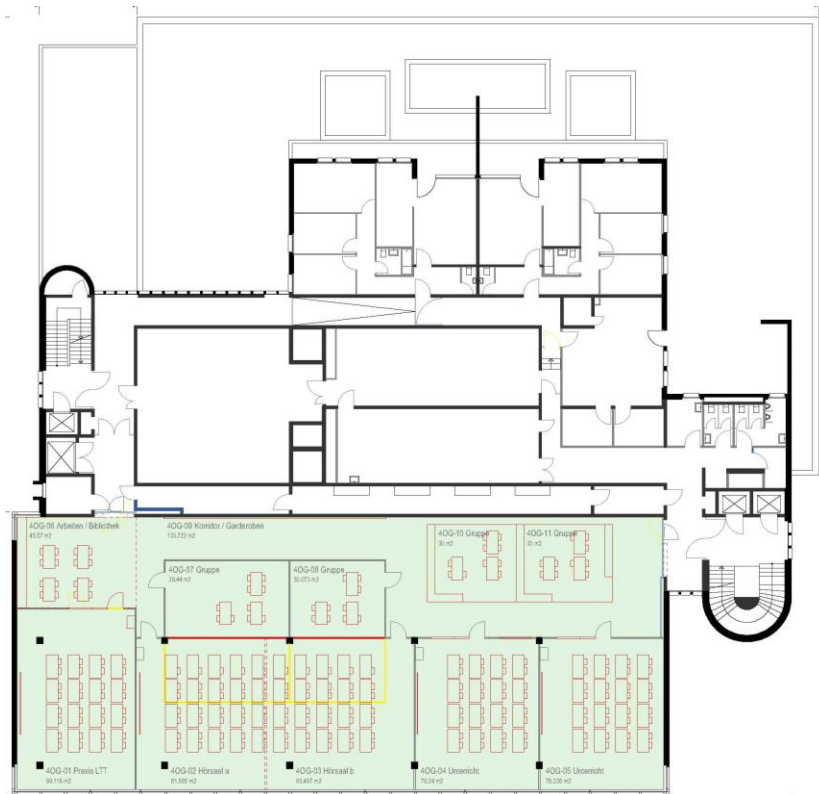


Abb. 4.6 Grundriss Schule auf 2 Geschossen, 4. OG, Schulbereich

4.4 SZENARIO 3: UNTERENTFELDEN, QUELMATTEN

Das Szenario 3 "Unterentfelden, Quellmatten" sieht vor, die Sozialpädagogik HF neu im Gebäude Quellmatten im 2. Obergeschoss in Unterentfelden unterzubringen. Es handelt sich bei diesem Szenario ebenfalls um eine Mietlösung.

4.4.1 Lage

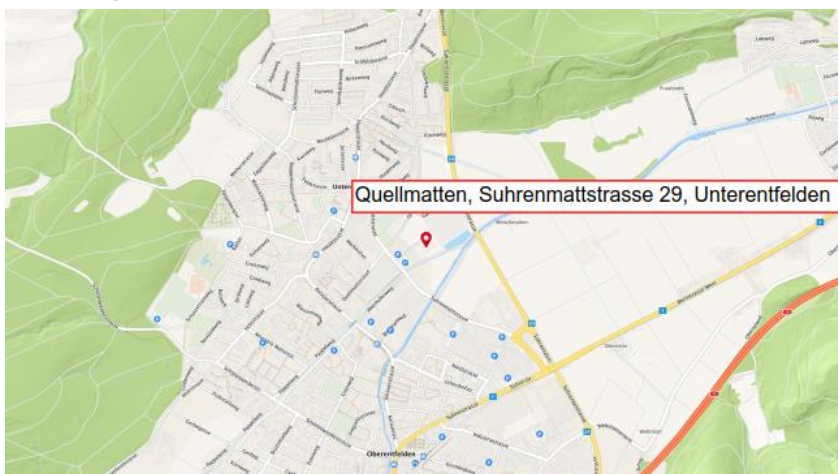


Abb. 4.7 Situationsplan, ohne Massstab

Das Geschäftshaus Quellmatten an der Suhrenmattstrasse 29 liegt am südöstlichen Rand der Gemeinde Unterentfelden, angrenzend an die Gemeinde Oberentfelden. Der Anschluss an den öffentlichen Verkehr ist gegeben. Der Autobahnzubringer Richtung Zürich (Autobahnanschluss Aarau West) ist circa 3 Kilometer entfernt. Die Sichtbarkeit des Gebäudes entlang der stark frequentierten Suhrentalstrasse und die Auffindbarkeit sind gegeben. Die Infrastrukturdichte entspricht der einer kleinen Gemeinde.

Die nächste öV-Haltestelle befindet sich ca. 300 m entfernt im Dorfzentrum Unterentfelden. Eine direkte Bahnverbindung in die Nachbargemeinden und nach Aarau ist vorhanden. Im Dorfzentrum von Oberentfelden befinden sich eine beschränkte Anzahl von Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomieangeboten. Der Standort der HFGS an der Südallee 22 ist mit dem Velo (20 Minuten) oder dem öV (30 Minuten) erreichbar (öV-Güteklasse C/D). Aus diesen Gründen ist das Geschäftshaus Quellmatten als zweiter Standort nur bedingt geeignet.

4.4.2 Objektbeschreibung

Beim Objekt Quellmatten in Unterentfelden handelt es sich um einen kürzlich fertiggestellten Neubau eines Gewerbegebäudes. Der Kanton ist bereits in diesem Gebäude eingemietet (Kunstlager). Die Schule kann mit allen Räumen im zweiten (obersten) Obergeschoss untergebracht werden. Das Geschoss wird flächenmässig nicht vollständig benötigt. Es bleibt eine Restfläche von ca. 480 m². Aufgrund der sehr grossen Gebäudetiefe von mehr als 50 m kann ein grosser Teil der Fläche nicht über Fenster belichtet werden und eignet sich daher nicht für Unterrichtsräume. Grundsätzlich kann die Schule dennoch in diesem Geschoss organisiert werden. Sie beansprucht jedoch nur den äusseren Bereich mit einer Tiefe von ca. 15-20 m. Die Belichtung müsste über Oblichter erfolgen. Dennoch ist das Arbeiten in diesem Bereich nur mit zusätzlichem Kunstlicht möglich. Eine Restfläche, die sich nicht zur Schulnutzung eignet, bleibt in der Gebäudemitte ohne Fassadenanschluss bestehen. Das Gebäude kann im Edeltrohbau angemietet werden. Ausbau und Haustechnik innerhalb der Mietfläche sind in der Verantwortung des Mieters.



Abb. 4.8 Grundriss Schule Quellmatten, 2. OG (schraffiert: nicht benötigte Mietfläche)

5 BEWERTUNG DER SZENARIEN UND STANDORTEMPFEHLUNG

5.1 BEWERTUNG

Nach dem Gesetz über die wirkungsorientierte Steuerung von Aufgaben und Finanzen (GAF) sind nach § 2 Absatz 2 die Aufgaben des Kantons unter Berücksichtigung des besten Kosten-Nutzenverhältnisses zu erfüllen. Nachfolgend wird die Wirtschaftlichkeit für die unter Kapitel 4 bezeichneten Szenarien mit vertiefter Analyse ausgewiesen. Ein betriebswirtschaftlicher Vergleich stellt pro Szenario die qualitativen Faktoren (Nutzwertanalyse) den quantitativen (Kostenschätzung) Faktoren gegenüber. Das Resultat wird in einem Kosten-Nutzen-Diagramm dargestellt.

5.1.1 Kostenberechnung

Die Immobilienkosten der Szenarien 1 bis 3 werden einander gegenübergestellt. Die Berechnung der Szenarienkosten setzt sich zusammen aus den Mietkosten der zukünftigen Räumlichkeiten, den Erstellungskosten des neuen Mieterausbaus und den Umzugskosten. Weil das Objekt Mediapark bei den Szenarien 1 und 2 durch die Eigentümerin vorgängig saniert wird und die Nasszellen teilweise umgebaut werden, kann die genaue Mietfläche noch nicht angegeben werden. Die Flächenunsicherheit beträgt aber höchstens 1 % des Büro-, Schulraum- und Lagerraummietzinses.

Für die drei Szenarien ergeben sich aus Immobiliensicht folgende Bilanzen:

Pos.	Bezeichnung		Szenario 1 Mediapark Schule auf einem Geschoss	Szenario 2 Mediapark Schule auf zwei Geschossen	Szenario 3 Quellmatten
1.1	Mietkosten (kapitalisiert 4.65%)	[Fr.]	9'156'774	9'529'677	7'865'054
1.2	1 % Flächenunsicherheit (exkl. Parkplätze) (kapitalisiert 4.65%)		89'813	93'542	0
1.3	Erläss 2 Monatsmieten		-70'965	0	0
1.4	Erstellungskosten Mieterausbau	[Fr.]	4'079'000	3'311'000	4'550'000
1.5	Übernahme Erstellungskosten durch Vermieter		-385'000	0	0
	Bilanz	[Fr.]	12'869'622	12'934'219	12'415'054

Tab. 5.1 Bilanzen Szenarien 1-3 - Immobiliensicht

Das Szenario 1 "Mediapark, Schule auf einem Geschoss" unterscheidet sich in folgenden Punkten von den anderen Szenarien:

- Die Erstellungskosten Mieterausbau beim Szenario 1 "Mediapark, Schule auf einem Geschoss" sind tiefer als beim Szenario 3 "Quellmatten", jedoch höher als beim Szenario 2 "Mediapark, Schule auf zwei Geschossen".
- Weil die Vermieterin das Szenario 1 "Mediapark, Schule auf einem Geschoss" bevorzugt, übernimmt sie einen Teil der Erstellungskosten und erlässt zusätzlich 2 Monatsmieten.
- Tiefere Bilanz als beim Szenario 2, "Mediapark, Schule auf zwei Geschossen", aber höhere Bilanz als beim Szenario 3, "Quellmatten"

5.1.2 Berechnung Erstellungskosten Mieterausbau

Die Erstellungskosten für den Mieterausbau wurden auf Grundlage des Schnittstellenpapiers der Immobilien Aargau und den darin beschriebenen Anforderungen und Baubeschrieben des Grundausbau in Abgleich mit den von den Mietobjekten vorliegenden Baubeschrieben berechnet. Die Berechnung der Erstellungskosten für den Mieterausbau basieren auf dem "Bauprojekt light" mit einer Kostenermittlungstoleranz von +/- 10 %.

5.2 NUTZWERTANALYSE MIT ERGEBNIS KOSTEN-NUTZEN

In der Kosten-Nutzen-Analyse wurden alle 3 Szenarien verglichen und neutral anhand der aufgestellten qualitativen Zielkriterien bewertet sowie ein Nutzwert ermittelt.

Das Szenario 1 "Mediapark, Schule auf einem Geschoss" erhält den besten (höchsten) Nutzwert.

Das Szenario 2 "Mediapark, Schule auf zwei Geschossen" erhält mit den betrieblichen Einschränkungen, dass der Schulunterricht über zwei Geschosse verteilt stattfindet, den zweithöchsten Nutzwert.

Das Szenario 3 "Quellmatten" in Unterentfelden erhält aufgrund der wenig optimalen Standortqualität in Bezug auf die Distanz zum Standort HFGS an der Südallee in Aarau und aufgrund des niedrigen zusätzlichen Synergiepotentials für den Nutzer den niedrigsten Nutzwert.

Im Anschluss an die Ermittlung der Nutzwerte werden diese den im Kapitel 5.1.1 ausgewiesenen Bilanzen gegenübergestellt. Umso niedriger der so berechnete Punktwert des Kosten-Nutzen Verhältnisses, desto besser ist dieser Wert. Zusammenfassend ergeben sich folgende Werte pro Szenario:

Nr.	Szenario	Nutzwert	Erfüllungsgrad Zielkriterien %	Bilanz Fr.	Kosten/Nutzen Verhältnis
1	Aarau, Mediapark, Schule auf einem Geschoss	431	86.2	12'869'622	29'860
2	Aarau, Mediapark, Schule auf zwei Geschossen	413	82.6	12'934'219	31'318
3	Unterentfelden, Quellmatten	362	71.6	12'415'054	34'296

Tab. 5.2 Werte Kosten-Nutzen-Analyse Szenarien 1 - 3

Im Kosten-Nutzen Diagramm stellt sich das Ergebnis wie folgt dar (die steilste Gerade entspricht dem besten Kosten-Nutzen-Verhältnis).

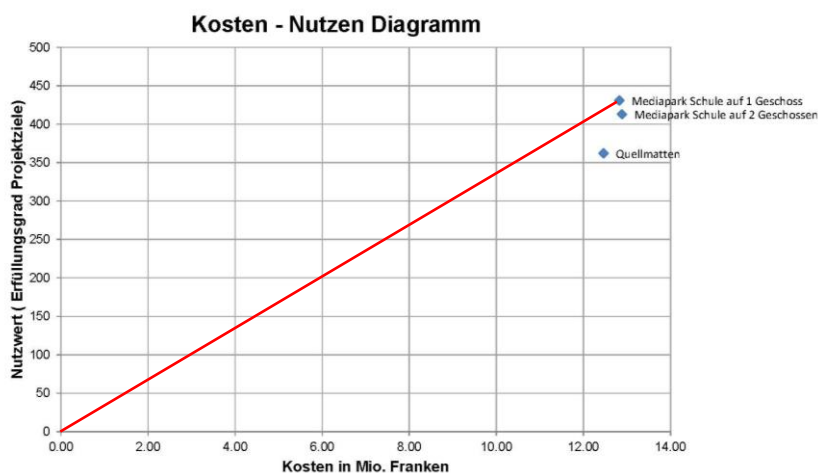


Abb. 5.1 Kosten-Nutzen-Diagramm

Szenario 1 "Mediapark, Schule auf einem Geschoss" hat somit das beste Kosten-Nutzenverhältnis vor Szenario 2 "Mediapark, Schule auf zwei Geschossen" und vor Szenario 3 "Quellmatten".

5.3 ERREICHUNG DER ZIELVORGABEN

Die Bedarfsumsetzung ist bedingt durch die notwendige Auslagerung des Bildungsgangs Sozialpädagogik vom heutigen Standort Südallee 22. Die Gründe für die Auslagerung sind mit dem starken Wachstum der Studierenden aller Bildungsgänge in den letzten Jahren und des Bildungsganges Gesundheit in den kommenden Jahren verbunden. Es handelt sich daher um eine reine Erweiterung des heutigen Raumbedarfs. Damit verbunden ist die entscheidende Konsequenz des Verlusts von Synergien in der gemeinsamen Raumnutzung mit den Lehrgängen Pflege HF und Operationstechnik HF im Bereich der Unterrichtsräume, Räume für Studierende und Nebenräume.

Das Szenario 1 "Mediapark, Schule auf einem Geschoss" erfüllt die Zielkriterien (Nutzwert) mit 86,2 % am besten vor Szenario 2 "Mediapark, Schule auf zwei Geschossen" mit 82,6 % und Szenario 3 "Quellmatten" mit 71,6 %.

Folgende Kriterien sind beim Szenario 1 "Mediapark, Schule auf einem Geschoss" sehr gut erfüllt:

- Bei dieser Variante kann der Schulunterricht auf einem Geschoss (im Vergleich zu Szenario 2 "Mediapark, Schule auf zwei Geschossen") durchgeführt werden, was aus betrieblicher Sicht ein Vorteil darstellt. Ebenfalls sind die Studierenden an einem Ort versammelt und nicht im ganzen Gebäude verteilt.
- Allfällig weiteres Synergiepotential mit Mehrwert für Nutzer bedingt durch Nähe zu anderen Kantonalen Schulen (Raumnutzung, Mensa, etc.).
- Die Erschliessung mit dem öV ist sehr gut und besser als beim Szenario 3 "Quellmatten".
- Die zentrale Lage in Bahnhofsnähe mit einem grossen Dienstleistungs-, Einkaufs- und Gastronomieangebot in unmittelbarer Nähe gegenüber der schlechteren Lage und den weniger guten Angeboten des Szenarios 3 "Quellmatten".

Das Szenario 2 "Mediapark, Schule auf zwei Geschossen" erfüllt die Zielkriterien auch gut. Der Nachteil dieses Szenarios gegenüber dem Szenario 1 "Mediapark auf einem Geschoss" ist, dass die Studierenden auf zwei Geschossen verteilt sind. Der einzige Vorteil dieses Szenarios ist, dass die bestehenden Ausbauten (Unterrichtsräume etc.) mehrheitlich weiter genutzt werden können, jedoch sind die Bilanzkosten (Tabelle 5.2) höher.

Das Szenario 3 "Quellmatten" erfüllt die Kriterien mittelmässig. Die Standortqualität ist, bedingt durch den grossen Abstand zum Hauptstandort an der Südallee 22, schlechter als die anderen beiden Szenarien. Ebenfalls ist das Synergiepotential aufgrund des niedrigen zusätzlichen Synergiepotentials mit Mehrwert für den Nutzer schlechter als bei den anderen beiden Szenarien.

5.4 STANDORTEMPFEHLUNG

Das Szenario 1 "Mediapark, Schule auf einem Geschoss" wird vom Steuerungsausschuss empfohlen. Das Szenario 1 weist das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis auf und erfüllt die zentralen Zielkriterien der Lage, Betriebsqualität und Synergiepotential sehr gut im Vergleich zu den anderen Szenarien.

6 PROJEKTBSCHREIB EMPFOHLENES SZENARIO - MEDIAPARK, SCHULE AUF EINEM GESCHOSS

6.1 PLANÜBERSICHT

Eine Übersicht der Grundrisse befindet sich im Anhang II/1 und im Kapitel 4.

6.2 BESCHREIB BAULICHE MASSNAHMEN

Das Geschoss wird mit den bestehenden Mieterausbauten angemietet, die durch den Kanton Aargau zum grössten Teil abgebrochen werden müssen. Ab dem Lüftungskanal des Grundausbau und der Elektroverteilung des Rohbaus werden alle gebäudetechnischen Anlagen (Lüftung, inkl. neuer Monoblock und Elektro) als Mieterausbau erstellt. Das Gebäude wird an den Wärmeverbund, Torfeld Nord angeschlossen. Eine Kühlung ist nicht vorgesehen. Bei den Sanitärarbeiten werden nur die Schulwandbrunnen mieterseitig erstellt, die Toiletten sind Teil des Grundausbau.

Der Innenausbau wird einfach und zweckmässig als Leichtbau ausgeführt, wobei die notwendigen Schalldämmwerte eingehalten werden müssen. Im Bereich der Schulzimmer werden Verglasungen in die Gipsständerwände eingebaut, um genügend Licht in die Räume zu bringen. Der Boden wird mit Linoleum belegt und Gipslochdecken sorgen für eine ausgewogene Raumakustik.

Die offenen Gruppenbereiche werden durch einfache Holzmöbel ausgebildet. In den Verpflegungsbereichen der Studierenden und der Lehrer wird je eine Teeküche erstellt.

Die Signaletik und die Schliessanlage bauen auf den bestehenden Konzepten an der Südallee auf. Ebenso wird der bestehende Standard der Betriebseinrichtungen (Präsentationstechnik, Wandtafel, etc.) weitergeführt. Der neue Standort wird komplett neu möbliert (Schulzimmer und Arbeitsplätze).

6.3 NACHHALTIGES BAUEN UND BEWIRTSCHAFTEN

Das vorliegende Bauvorhaben erfüllt die Anforderungen an das nachhaltige Bauen und Bewirtschaften, wie es der Regierungsrat beschlossen hat:

Die Projektziele sind in die drei Zieldimensionen der Nachhaltigkeit gegliedert und wurden projektspezifisch in Anlehnung an die SIA Empfehlung 112/1 festgelegt.

Gesellschaftliche Ziele

- Optimale Umsetzung der Nutzungs- und Betriebsanforderungen.
- Sicherstellung von Wohlbefinden und Gesundheit (visueller, akustischer und thermischer Komfort, Raumluftqualität).

Ökonomische Ziele

- Sicherstellung der Nutzungsflexibilität (Systemtrennung).
- Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit, Kostenkennzahlen.
- Laufende Optimierung der Investitions-, Betriebs- und Unterhaltskosten (Lebenszykluskosten: Erstellungs- und Nutzungskosten).

Ökologische Ziele

- Ressourcen- und klimaschonende Erstellung.
- Reduktion der Emissionen und Beachtung von Stoffkreisläufen.
- Auf Anpassbarkeit und Dauerhaftigkeit optimierte Konstruktionen.

6.4 WEITERE PLANUNGSARBEITEN UND BAUEINGABE

Zur Einhaltung des sehr knappen Terminplanes ist der Baustart anfangs Oktober 2018 zwingend. Das bedeutet, dass bei einem positiven Verpflichtungskreditsentscheid durch den Grossen Rat inklusiv Referendumsfrist die sofortige Beauftragung der ausführenden Unternehmen erfolgen muss.

Das setzt voraus, dass bereits vor dem Entscheid durch den Grossen Rat die Honorarsubmission für die Planerleistungen durchgeführt, sowie das Baugesuch bei der Stadt Aarau eingereicht werden. Die entsprechenden Mittel (Fr. 650'000.–) für die Projektierung und die Ermächtigung zur Eingabe des Baugesuches wird beim Regierungsrat beantragt.

6.5 TERMINRISIKO / BETRIEBLICHE RISIKEN

Es bestehen Abhängigkeiten zum Schulbeginn im März 2019 und somit zum betrieblichen Konzept der Höheren Fachschule Gesundheit und Soziales.

Aufgrund des sehr knappen Terminplanes bestehen erhebliche Terminrisiken. Ein allfälliges Überbrückungsszenario wird durch das Departement Bildung, Kultur und Sport erarbeitet, sobald bei einem Meilenstein erkennbar wird, dass der Endtermin nicht mehr einzuhalten ist oder der Ausführungskredit durch den Grossen Rat nicht oder nicht in diesem Umfang genehmigt wird. Der Mietvertrag beinhaltet ebenfalls eine Klausel, dass der Vertrag für beide Parteien entschädigungslos dahinfällt, wenn bis Ende 2018 kein Entscheid des Grossen Rates vorliegt.

6.6 ABHÄNGIGKEITEN ZU ANDEREN VORHABEN

Als Übergangslösung bis zum Bezug des neuen Standortes wurden in der Aargauischen Bauschule in Unterentfelden bis zum Schulbeginn im März 2019 600 Raumtage für insgesamt Fr. 18'000.- angemietet (ein Raumtag entspricht der Benutzung eines Schulzimmers während einem Tag). Das oben aufgeführte Terminrisiko wird verschärft, falls diese temporär angemieteten Schulzimmer nach März 2019 nicht mehr zur Verfügung stehen würden.

7 BESCHAFFUNGSFORM, ABWICKLUNGSMODELL UND SUBMISSIONS-VERFAHREN

7.1 BESCHAFFUNGSFORM DER PLANERLEISTUNGEN

Im vorliegenden Projekt für die HFGS handelt es sich um einen Mieterausbau, der keine architektonisch öffentliche Bedeutung hat. Es wird daher kein Wettbewerb ausgeschrieben. Aufgrund der aufwändigen Vorabklärungen des Architekten (bisher aufgelaufenen Planungskosten von rund Fr. 140'000.–) wird mit den nächsten Planungsschritten der Schwellenwert des freihändigen Verfahrens überschritten.

Aufgrund der geschätzten Erstellungskosten wird das verbleibende Planungshonorar auf rund Fr. 310'000.– (exkl. MwSt.) geschätzt. Es wird eine offene Honorarsubmission durchgeführt.

7.2 ABWICKLUNGSMODELL UND SUBMISSIONSVERFAHREN BAUAUFTRÄGE

Der Mieterausbau wird im konventionellen Modell mit Einzelverträgen für Planer und Unternehmer abgewickelt. Die Ausschreibungen verlaufen standardmässig gemäss dem Submissionsdekret.

7.3 BEWIRTSCHAFTUNGSMODELL

Die vorgeschlagene Mietfläche im Mediapark wird gemäss Mietermodell bewirtschaftet. Das heisst, dass die im Mietvertrag vereinbarten Nebenkosten (Heiz- und Betriebskosten) und die Verbraucherkosten (wie zum Beispiel Reinigung Nutzerflächen und Hausdienst) zu Lasten des Nutzers verrechnet werden.

8 TERMINPLAN

8.1 TERMINPLAN PLANUNG UND ENTSCHEIDUNGSEBENE

Der Terminplan sieht folgende Meilensteine vor:

Meilenstein	Termin
Beratung BKS-Kommission	8. März 2018
Beratung AVW-Kommission	26. April 2018
Beratung Grosser Rat	Juni 2018
Ablauf Referendumsfrist (90 Tage)	September 2018
Mietbeginn	Oktober 2018
Realisierung	Oktober 2018 - Februar 2019
Bezug Räumlichkeiten und Unterrichtsbeginn	März 2019

Tab. 8.1 Meilensteine

9 KOSTENERMITTLUNG / FINANZBEDARF

9.1 KOSTENERMITTLUNGSTOLERANZ

Das Projekt „Standortoptimierung Sozialpädagogik HF“ umfasste bisher die Vorstudienphase und die Phase des Vorprojekts und eines Bauprojekt light. Dies bedeutet, dass die Lösungsstrategie festgelegt, das Bauprojekt definiert, die wichtigsten Detailstudien erstellt und der Kostenvoranschlag ermittelt worden sind. Die SIA-Ordnung 102, Ordnung für Leistungen und Honorare der Architektinnen und Architekten, geht von folgenden Kostenermittlungstoleranzen je nach Phase aus:

- Kostengrobschätzung +/- 25% (Vorstudie)
- Kostenschätzung +/- 15% (Vorprojekt)
- Kostenvoranschlag +/- 10% (Bauprojekt)

In der Bauprojektphase entspricht die Kostengenauigkeit des Kostenvoranschlages nach SIA +/- 10 %.

9.2 ERSTELLUNGSKOSTEN BAU

Nachfolgende Kostenübersicht zeigt die Erstellungskosten BKP 1 bis 9 im Bereich Bau auf Basis des Kostenvoranschlages des Planerteams vom 16. März 2017 zum Mieterausbau auf.

Kostenübersicht Mieterausbau

(Kostenvoranschlag +/- 10%, Schweizerischer Baupreisindex, Nordwestschweiz, Renovation Bürogebäude, Basis Oktober 2015= 100 Punkte, Indexstand April 2017, 96.5 Punkte)

BKP	Bezeichnung	Total 2-stellig (in Franken)	Total 1-stellig (in Franken)
1	Vorbereitungsarbeiten		133'000
10	Bestandesaufnahmen	5'000	
11	Vorbereitungen	5'000	
12	Abbrüche	100'000	
14	Anpassungen an bestehenden Bauten	23'000	
2	Gebäude		3'051'000
21	Rohbau 1 (Baustelleneinrichtung, Kernbohrungen)	18'000	
22	Rohbau 2 (Brandschutzbekleidungen)	19'000	
23	Elektroanlagen (Elektroinstallationen Stark- und Schwachstrom)	448'000	
24	Heizungs-, Lüftungsanlagen	416'000	
25	Sanitäranlagen	94'000	
27	Ausbau 1 (Gipserarbeiten, Schreiner, Verglasungen, Schliessanlage)	684'000	
28	Ausbau 2 (Bodenbeläge, Deckenbekleidungen, Malerarbeiten, Baureinigung)	653'000	
29	Honorare (Planer, Fachplaner und Spezialisten) Inkl. Bauprojekt mit KV	719'000	
3	Betriebseinrichtung		295'000
30	Betriebseinrichtung	295'000	
5	Baunebenkosten und Übergangskonten		76'000

BKP	Bezeichnung	Total 2-stellig (in Franken)	Total 1-stellig (in Franken)
51/52/53	Bewilligungen, Gebühren, Vervielfältigungen, übrige Bau- nebenkosten		
6	Unvorhergesehenes Bau		194'000
600	Unvorhergesehenes Bau (circa 5% auf BKP 1-5 und 9)	194'000	
9	Ausstattung		330'000
90	Möblierung gemäss Raumbtabelle, inkl. Stehleuchten und Umzug		
Total Erstellungskosten inkl. 8% Mehrwertsteuer			4'079'000

Tab. 9.1 Erstellungskosten BKP 1 bis 9

Anmerkung: Die BKP-Position 600 "Unvorhergesehenes Bau" ist zur Gewährleistung von Reaktionen, die durch bauliche Situationen hervorgerufen werden, notwendig. Die gängige Praxis geht bei Neubauten von bis zu 10% aus, bei Umbauten und Sanierungen bis zu 20% auf BKP 1 – 5 und 9.

Aufgrund der vertieften Abklärungen wurde die Position 'Unvorhergesehenes Bau' auf 5% reduziert. Die Vermieterin (Mobimo) übernimmt nach Fertigstellung und Abrechnung des Projekts einen Anteil der Kosten für den Mieterausbau in der Höhe von pauschal Fr. 385'000.-.

9.3 KREDITSICHT EINMALIGE AUFWENDUNGEN

Die Kreditsicht der einmaligen Aufwendungen stellt sich wie folgt dar:

Kreditsicht der einmaligen Aufwendungen	(in Franken)	(in Franken)
Für das Vorhaben zu erwartende Kosten:		
- Vorbereitungsaufwand (ausserhalb Erstellungskosten BKP1-9)	88'000	
- Erstellungskosten Gebäude BKP 1 – 9	4'079'000	
Total Anlagekosten einmalige Aufwendungen		4'167'000
Kostenermittlungstoleranz +/-10% (nach SIA 102)		420'000
Total Verpflichtungskredit einmaliger Aufwand brutto (inkl. 8% MWST)		4'587'000
Beiträge Dritter		385'000
Total Verpflichtungskredit einmaliger Aufwand netto (inkl. 8% MWST)		4'202'000

Tab. 9.2 Aufwand

Anmerkung: In der Vorstudienphase entspricht die Kostengenauigkeit nach SIA der Kostengrobschätzung von +/- 25%. Mit der Ausarbeitung des Vor- und Bauprojektes steigt die Kostengenauigkeit und sinkt die Kostenermittlungstoleranz. Mit der oben ausgewiesenen "Kostenermittlungstoleranz" wird dieser Kostengenauigkeit Rechnung getragen.

Der Verpflichtungskreditantrag für den Ausführungskredit weist eine Toleranz von +0% aus. Die Kostenschätzung des Planers weist demgegenüber eine Kostenermittlungstoleranz von +/-10% aus. Um dieser Diskrepanz Rechnung tragen zu können, wird die Kostenermittlungstoleranz gemäss obiger Tabelle im Verpflichtungskreditantrag berücksichtigt

9.4 JÄHRLICH WIEDERKEHRENDE AUFWENDUNGEN

Der wiederkehrende Aufwand beträgt Fr. 429'966.– pro Jahr. Die Details sind wie folgt:

Wiederkehrender Aufwand (Miete)	Bedarf	in Franken pro Einheit	in Franken. pro Jahr
Wiederkehrender Aufwand Schulraum 1. OG ¹	1'947 m ²	180 Fr./ (m ² x a)	350'460
Wiederkehrender Aufwand Büroräume 3. OG ¹	277 m ²	200 Fr./ (m ² x a)	55'400
Wiederkehrender Aufwand Lager ¹	107 m ²	110 Fr./ (m ² x a)	11'770
Total wiederkehrender Aufwand Schulraum, Büro und Lager			417'630
Wiederkehrender Aufwand) Parkplätze Aussen ²	1 PP	80 Fr./ (PP x m)	960
Wiederkehrender Aufwand Parkplätze Autoeinstellhalle ²	6 PP	100 Fr./ (PP x m)	7'200
Total wiederkehrender Aufwand Parkplätze			8'160
Total wiederkehrender Aufwand			425'790
ca. 1 % Flächenunsicherheit (exkl. Parkplätze)			4260 ¹⁾
Total wiederkehrender Aufwand inkl. 1% Flächenunsicherheit			429'966

Tab. 9.4 Wiederkehrender Aufwand

¹Die Mietfläche kann noch nicht definitiv definiert werden, da seitens Eigentümer noch Umbauten stattfinden. Die Flächenunsicherheit beträgt aber höchstens 1%.

²Während des Baubewilligungsverfahrens wird versucht, im Gespräch mit der Stadt Aarau die Anzahl Pflichtparkplätze von sieben auf zwei zu reduzieren.

10 KENNZAHLEN UND BENCHMARKS EMPFOHLENER STANDORT

10.1 FLÄCHENKENNZAHLEN

10.1.1 Grundlagendaten Flächen

Mietfläche Büro/Schule (1. OG, 3. OG)	2224 m ²
Mietfläche Lager	107 m ²
Anzahl Aussen Parkplätze	1 Stk.
Anzahl Doppelparkplätze Autoeinstellhalle	3 Stk.
Anzahl Arbeitsplätze ca.	18 Lehrer
Anzahl Studierende	235 Stud.

10.1.2 Kennzahlen Flächen

Die folgenden Flächenkennzahlen sind ungefähre Angaben, welche auf Basis der Projektpläne und der Vermietungspläne der Mobimo ermittelt wurden.

Kennzahl Mittelwert pom+:

(FM Monitor 2014, Unterricht, Bildung und Forschung)

				pom+
Geschossflächen GF (SIA d0165) (kalkulatorisch)	2'649 m ²	100.0 %		100 %
Nettogeschossfläche NGF (SIA d0165)	2'331 m ²	88.0 %		88 %
Konstruktionsfläche KF (SIA d0165) (kalkulatorisch)	318 m ²	12.0 %		12 %
Verkehrsfläche VF (SIA d0165)	386 m ²	25.4 %		16 %
Funktionsfläche FF (SIA d0165)	35 m ²	1.3 %		7 %
Nutzfläche NF (SIA d0165)	1'624 m ²	60.6 %		65 %
Hauptnutzfläche HNF (SIA d0165)	1'564 m ²	57.0 %		57 %
Nebennutzfläche NNF (SIA d0165)	92 m ²	3.6 %		8 %

Zur Mietfläche wird anteilmässig ein Teil der allgemeinen Verkehrsfläche angerechnet. Aufgrund der Gebäudestruktur (sehr tiefe Räume) wird zusätzlich zur allgemeinen Verkehrsfläche eine interne Verkehrsfläche (innerhalb der Mietfläche) benötigt. Aus diesem Grund ist der Anteil an Verkehrsfläche mit 25.4% sehr hoch (Kennwert pom+ 16%).

10.2 KOSTENKENNZAHLEN

10.2.1 Kennzahlen einmaliger Aufwand (inkl. MwSt)

Kosten BKP 2+3 pro Geschossfläche	1'263	Fr./ m ²	
Kosten BKP 2+3 pro umgebaute Fläche (2331 m ²)	1550	Fr./ m ²	(Kennwert IMAG Mieterausbau Büro: 1'200-1'400 Fr. / m ²)

Der Grund für die höheren Kosten pro Quadratmeter pro umgebaute Fläche gegenüber dem Kennwert des Mieterausbaus Büro liegt daran, dass unter anderem die Sanitärkosten (Lavabo in Schulräumen), die Lüftung (oft im Grundausbau) und die Betriebseinrichtung für Schulräume höher ausfallen als bei Bürobauten.

10.2.2 Kennzahlen wiederkehrender Aufwand (inkl. MwSt.)

Mietzins Schulfläche/Büro empfohlener Standort:	190	Fr./ (m ² x a)
Wüest & Partner Edelrohbaumieten (17.01.2017):		
Aarau 30 %-Quantil:	196	Fr./ (m ² x a)
Aarau 50 %-Quantil:	220	Fr./ (m ² x a)

Die Mietzinskennzahl des empfohlenen Standorts ist tiefer als der 30%-Quantil von Wüest und Partner. Es ist also ein sehr guter Mietzins.

10.3 WEITERE MIETVERTRAGSBEDINGUNGEN

Geplanter Mietantritt ist der 1.10.2018 mit einer festen Vertragslaufzeit von 5 Jahren:

Weitere wichtige und besondere Mietvertragsbedingungen sind zu beschreiben

- Der Vermieter übernimmt die Hälfte der Mehrkosten (Differenz der Erstellungskosten Schule auf einem Geschoss und Schule auf zwei Geschossen) in der Höhe von Fr. 385'000.–.
- Der Vermieter erlässt zwei Monatsmieten, das heisst, der Mietzins ist erst ab 1.12.2018 geschuldet.
- Es wurden zwei echte Optionen vereinbart à je 5 Jahre, danach wird das Mietverhältnis unbefristet.
- Vertrag fällt für beide Parteien entschädigungslos dahin, wenn bis Ende 2018 kein Entscheid des Grossen Rates vorliegt.

In den jährlich wiederkehrenden Kosten sind keine Gebäudenebenkosten enthalten. Diese Position für Heizung, Wasser und Strom kann zwischen 10% bis 15% der Nettomietkosten betragen und variiert von Jahr zu Jahr, da nach effektivem Aufwand verrechnet wird.

ANHÄNGE

I GRUNDLAGEN PROJEKT

- 1. RAUMPROGRAMM IST/SOLL GEMÄSS NUTZER**
- 2. ZIELKRITERIEN**

II MACHBARKEITSSTUDIE

- 1. SZENARIO 1: AARAU MEDIAPARK, SCHULE AUF EINEM GESCHOSS, PLÄNE**

Neuer Standort Sozialpädagogik
Stand 14.06.2016

	Raumprogramm Ist Raumnutzung Bereich Sozialpädagogik Bestehender Standort			Raumnutzung gemeinsam mit Bereich Gesundheit Bestehender Standort			Raumprogramm Soll Raumnutzung Bereich Sozialpädagogik Neuer Standort im Raum Aarau			Raumnutzung gemeinsam mit Bereich Gesundheit Bestehender Standort			Kommentare	
	Anzahl Räume	Fläche in m2	Total in m2	Anzahl Räume	Fläche in m2	Total in m2	Anzahl Räume	Fläche in m2	Total in m2	Anzahl Räume	Fläche in m2	Total in m2		
Unterricht	Hörsaal 100 Personen			1	430	430							Grosser Hörsaal entfällt Multifunktional nutzbar, keine Fixbestuhlung im Erschliessungsbereich Angrenzend an Hörsaal 30 Studierende pro Raum Unterrichtsraum klein entfällt Einzelräume entfallen im Korridor, keine zusätzliche Fläche Gleiches Geschoss wie Unterricht Musikzimmer entfallen	
	Hörsaal 70 Personen			1	135	135	1	140	140					
	Garderobe Hörsaal			1	16	16			15					
	Lager Hörsaal			1	48	48	1	20	20					
	Unterrichtsraum gross	5	75	375				6	80	480				
	Unterrichtsraum klein	1	50	50										
	Einzelräume für freies Arbeiten Studierende				8	10	80							
	Gruppenräume	1	25	25				9	40	360				
	Garderoben Unterrichtsräume													
	Lager Unterricht							1	50	50				
	Musikzimmer				2	11	22							
	Bibliothek				1	155	155				1	155		155
Handbibliothek							1	20	20					
LTT / Training	LTT Praxisraum trocken						2	80	160				Multifunktionaler Raum Nutzung 3 Tage pro Jahr	
	Gruppenräume / Simulation			5	36	180				5	36	180		
Lehrpersonen / Verwaltung	Büro Schulleitung			1	24	24	1	18	18				Einzelbüro Einzelbüro Neu: Kombination mit Verwaltung Mix von 1er bis 3er Büros Mit Teeküche und Essbereich	
	Büro Verwaltung			4	12	48	1	15	15					
	Sekretariat / Anmeldung			1	33	33								
	Material Sekretariat			1	18	18								
	Arbeitsplätze Lehrpersonen	10	12	120				10	12	120				
	Büros Eignungsabklärung				6	10	60				2	10		20
	Sitzungszimmer	1	20	20				1	20	20				
	Kopierraum	2	10	20				1	10	10				
Verpflegung Lehrpersonen				1	90	90	1	20	20					
Studierende	Pausenbereich/ Freies Arbeiten Studierende			1	209	209	1	60	60				Aufteilbar / In Erschliessung möglich Mit Teeküche und Essbereich * Ruheraum entfällt In Erschliessung möglich	
	Verpflegung Studierende (mehrere Bereiche)			1	104	104	1	20	20					
	Ruheraum			1	43	43								
	Materialspinde Studierende						1	20	20					
Nebenräume	Lager Mobiliar			1	274	274							UG möglich, Zugang zu Aufzug Pro Geschoss ein kleiner Putzraum Werkraum entfällt H / D / IV / Separater Teil für Lehrpersonen Waschküche entfällt Veloraum entfällt	
	Lager Material			1	100	100	1	50	50					
	Material Hausdienst			2	12	24								
	Putzraum klein			5	6	30	3	5	15					
	Werkraum	1	43	43										
	Garderoben M/W				3	30	90							
	Sanitäre Anlagen M/W				18	6	108	10	5	50				
	Entsorgung				1	60	60	1	10	10				
	Waschküche				1	15	15							
	Veloraum				1	85	85							
Total Fläche in m2			653			2481			1673			355		

Legende

Nutzung Bereich Sozialpädagogik

Nutzung Bereich Gesundheit und Sozialpädagogik (Synergie)

Anmerkungen

* Die Grösse und Art der Verpflegungsbereiche für die Studierenden ist je nach Standort und Angebot in der Umgebung zu bewerten

Alle Bereiche müssen barrierefrei zugänglich sein

Die Raumgrössen im "Ist Raumprogramm" wurden zur Vereinfachung teilweise gerundet und zusammengefasst

Erschliessungs- und Innere Konstruktionsflächen wurden nicht berücksichtigt

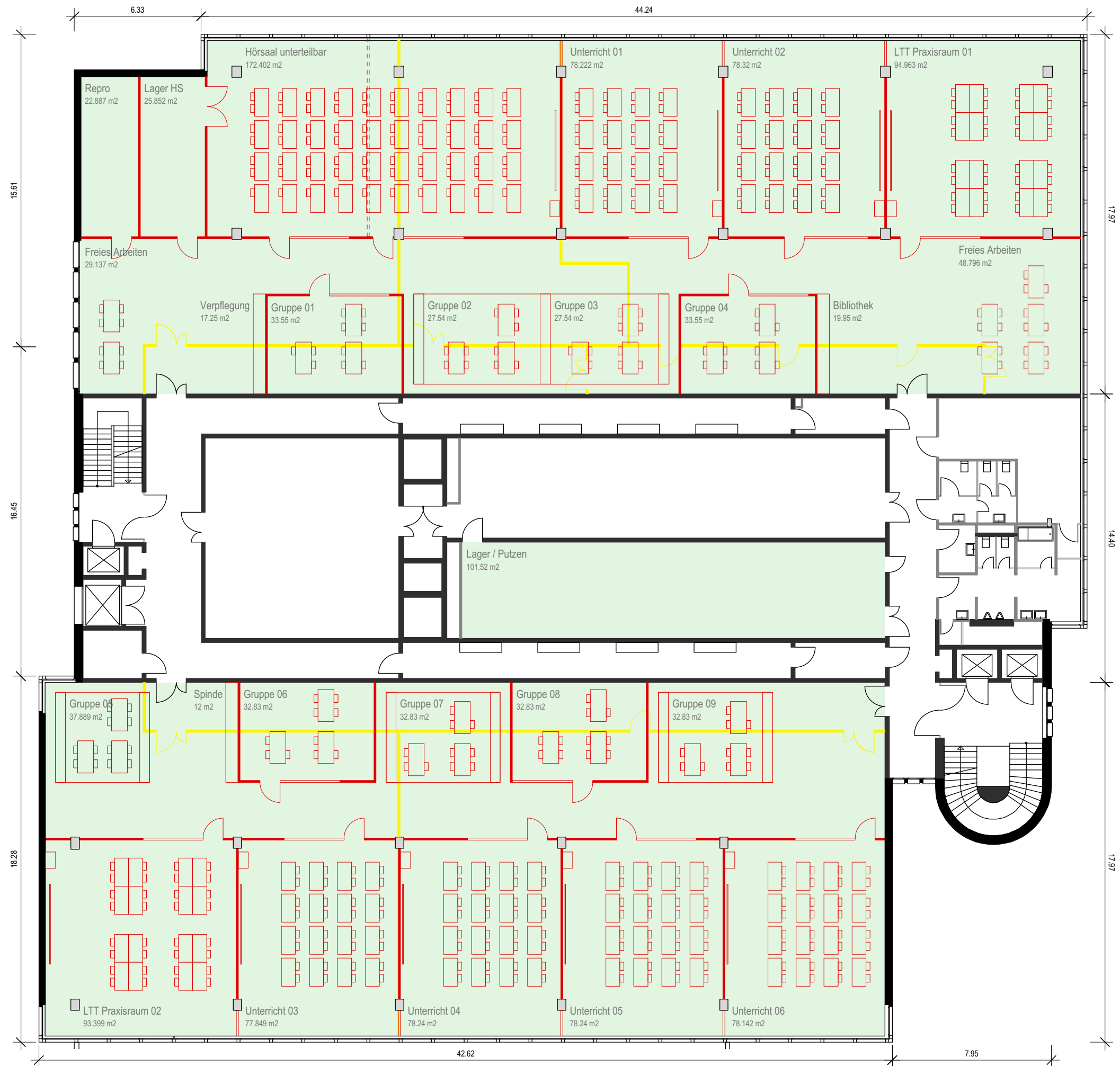
Zielkriterien

Bewertungsskala:

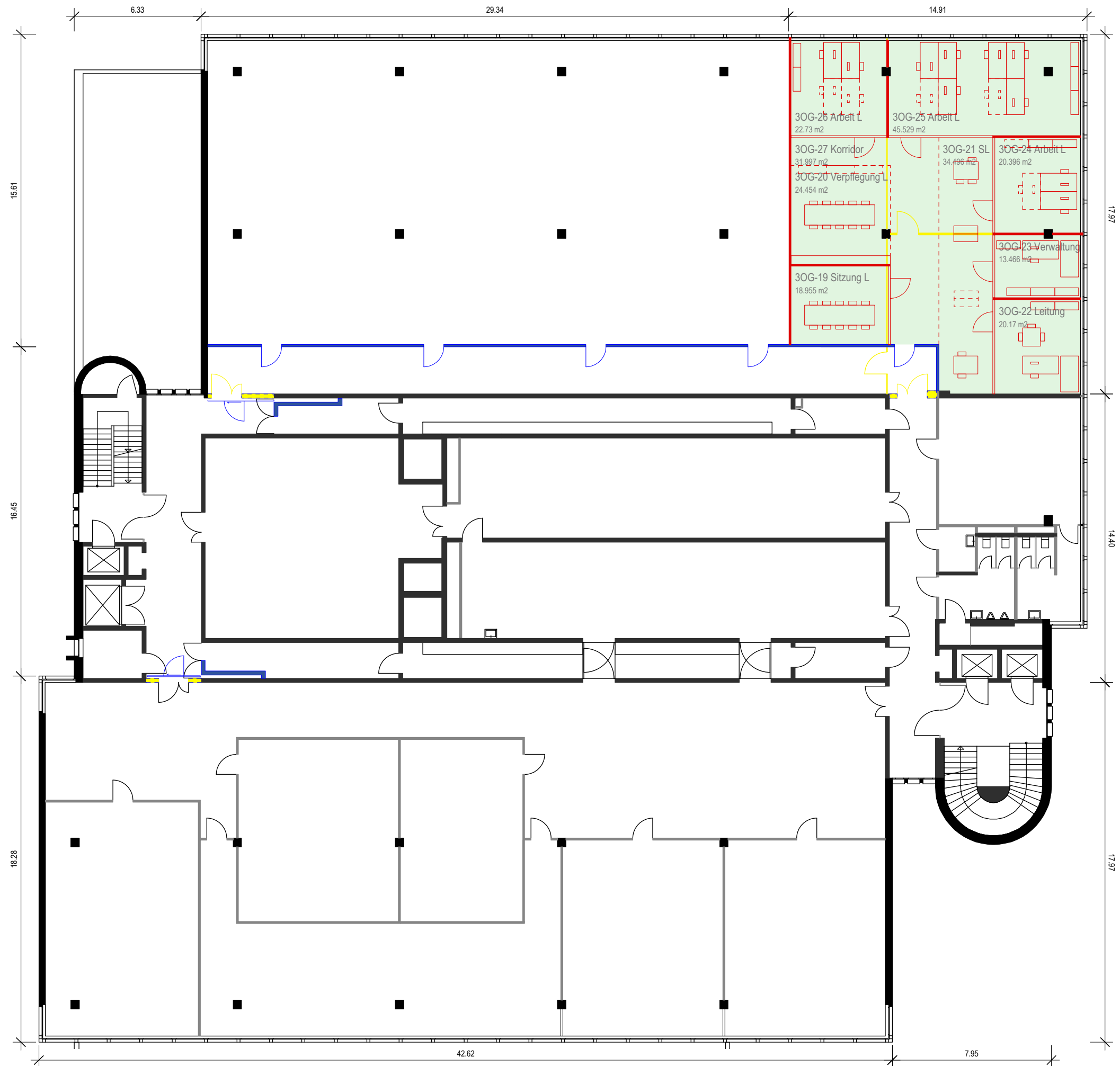
2 schlecht erfüllt
 1 sehr schlecht erfüllt
 0 fehlt gänzlich

5 sehr gut erfüllt
 4 gut erfüllt
 3 genügend erfüllt

Oberziel	Zielkriterien	Erläuterung Zielkriterien	Gewichtung
1 Lage / Betriebsqualität			50.00
	11 Abdeckung des Flächen-bedarfs	Max. Note: Benötigter Flächenbedarf plus max.10% Raumbhöhe min. 3m i.L.	16.00
	12 Optimale Betriebsorganisation	Max. Note: Freie betriebliche Gestaltung und reibungslose Betriebsorganisation, hohe Nutzungsflexibilität, geeignete Umsetzung des Nutzungskonzepts mit entsprechenden Raumstrukturen, Einhaltung der Immobilienstandards Kanton Aargau	18.00
	13 Standortqualität	Max. Note: ÖV in Gehdistanz (<300m), ÖV Distanz zu anderen Einheiten HFGS Südallee, in Gehdistanz zu Dienstleistungsangebot des täglichen Bedarfs, Qualität Aussenräume etc.	16.00
2 Potential			5.00
	21 Nutzungsangebot Ausbaupotential	Max. Note: Potenzial einer Ausbaureserve von ca. 10% der max. erforderlichen Raumnachfrage	2.00
	23 Synergiepotential	Max. Note: schaffen von zusätzlichem Synergiepotential mit Mehrwert für Nutzer (z.B. Mensabetrieb auf Areal, oder in der Nähe)	3.00
3 Realisierbarkeit			25.00
	31 Spezifische Hemmnisse	Max. Note: keine Bewilligungs- und Begründungshindernisse seitens Bau- und Kreditbewilligungsbehörden zu erwarten, keine offensichtliche Einsprachegefahr	12.00
	33 Zeitliche Verfügbarkeit Zeitpunkt und Dauer	Max. Note: Zeithorizont entsprechend dem Bedarf, unter Berücksichtigung baulicher Massnahmen zur Verfügung ab Anfang 2018, für die Dauer von 10 Jahren	13.00
4 Kostentreiber			20.00
	42 Folgekosten Gebäude (Gebäudebetriebskosten)	Max. Note: Neubau mit frei wählbarer Gebäudegeometrie / -struktur aufgrund der Grundstück-/ Objekteigenschaften	9.00
	43 Folgekosten Nutzer (Nutzerbetriebskosten)	Max. Note: Neubau mit frei wählbarer Gebäudegeometrie / -struktur aufgrund der Grundstück-/ Objekteigenschaften	9.00
	44 Energieeffizienz	Max. Note: Energieeffizienz nach Standard Minergie	2.00
Erfüllung der Projektziele, max. 500 Pkt.			100.00



- Legende
- Bestand
 - Abbruch
 - Neu
 - Sanierung Mobimo (Stand Vorprojekt)



- Legende
- Bestand
 - Abbruch
 - Neu
 - Sanierung Mobimo (Stand Vorprojekt)