

Aarau, 8. Juli 2021

Projekt Neuorganisation Tagesstrukturen Bericht Fachgruppe Immobilien

Mitglieder der Fachgruppe Immobilien

- Sebastian Busse, Leiter Sektion Hochbau Stadt Aarau
- Marco Palmieri, Portfoliomanager Stadt Aarau
- Guido Pfeiffer, Leiter Projekt Hochbau Gemeinde Buchs
- Thomas Merkofer, Leitung Infrastruktur Kreisschule Aarau-Buchs
- Irène Richner, Projektleiterin, Organisation & Strategie Stadt Aarau

Inhalt

1. Methode.....	2
1.1 Vorgehen	2
1.2 Prämissen.....	2
1.3 Datenbasis	2
2. Erforderliche Flächen.....	3
2.1 Raumprogramm	3
2.2 Aussenraum	3
2.3 Anforderungen an das Zusammenspiel der Räumlichkeiten (Funktionalitäten)	4
3. Standorte	5
3.1 Bestehende Schulstandorte KSAB	5
3.2 Nutzung einer Liegenschaft im Besitz der Gemeinde Buchs oder Stadt Aarau	5
3.3 Miete einer Liegenschaft bis die Nutzung einer eigenen Liegenschaft möglich wird (insbesondere infolge Oberstufenverschiebung) und im Sinne einer Pilotphase	6
4. Grobstudie	7
5. Fazit.....	8

1. Methode

Die Fachgruppe hatte den Auftrag, einen für eine Tagesschule geeigneten Standort auf dem Gebiet der Gemeinde Buchs und der Stadt Aarau zu evaluieren.

1.1 Vorgehen

Dazu hat sie in einem ersten Schritt den Flächenbedarf – Raumprogramm und Aussenflächen – für eine Tagesschule definiert. In einem nächsten Schritt hat sie nach der folgenden Vorgehenskaskade (absteigende Präferenzen) nach einem geeigneten Standort gesucht:

1. Platz schaffen an einem bestehenden Schulstandort
2. Nutzung einer Liegenschaft im Besitz der Gemeinde Buchs oder Stadt Aarau
3. Miete einer Liegenschaft bis die Nutzung einer eigenen Liegenschaft möglich wird (insbesondere infolge Oberstufenverschiebung) und im Sinne einer Pilotphase
4. Neubau oder Provisorien (über 3 Jahre)

1.2 Prämissen

- Totalausbau der Tagesschule umfasst eine Abteilung Kindergarten und sechs Abteilungen Primarschule, total sieben Abteilungen
- Die Einführung der Tagesschule verläuft einlaufend. Die benötigten Flächen werden von Anfang an für den Endausbau von sieben Abteilungen erstellt. Eine Erweiterung der Immobilien jährlich um die erforderlichen Abteilungen wäre mit erheblichen baulichen Mehrkosten und einer Beeinträchtigung des Schulbetriebs verbunden.
- Beim Flächenbedarf für die Betreuung wird von Gruppengrössen von maximal 22 Kindern ausgegangen.
- Für den Raumbedarf pro Kind für die Betreuung in einer Tagesschule werden die Leitlinien "Tagesstrukturen in Baden" als Grundlage genommen: *"Es sind pro Kind 5m² Raumflächen zur Verfügung zu stellen. Der Stadtrat Baden hat entschieden, dass davon 3m² gemeinsam mit der Schule genutzt werden sollen. Auf diese Weise kann eine markante Einsparung an Liegenschaftskosten erfolgen. Dies bedeutet im Gegenzug aber auch, dass die ausserschulisch für die Tagesstrukturen erforderlichen zwei Quadratmeter nicht weiter komprimiert werden dürfen."*
- Spezialräume für "Bewegung und Sport", Textiles und Technisches Werken (TTG) und Musikgrundschule (MuGru) sind möglichst an einem bestehenden Schulstandort zu nutzen und sind nicht Teil des Raumkonzepts.
- Grundsätzlich besteht das Bedürfnis nach möglichst grosser Flexibilität (Räume unterteilen/verbinden) und Transparenz (Einsicht durch Glas) der Räumlichkeiten.
- Die Tagesschule braucht ihren eigenen Aussenraum, da die Rhythmisierung allenfalls nicht gleich ist wie beim herkömmlichen Unterricht. Versetzte Pausen führen zu Lärmemissionen, die den Unterricht stören würden.

1.3 Datenbasis

Für die Berechnung des Raumprogramms wurden die Empfehlungen des Departements Bildung, Kultur und Sport des Kantons Aargau für Schulraumbauten sowie die von der Kreisschule Aarau-Buchs erstellten Vorgaben herangezogen. Kibesuisse, der Verband Kinderbetreuung Schweiz, erlässt Empfehlungen betreffend Raumprogramm für Betreuungsinstitutionen, welche bei der Erstellung des Raumprogramms für den Bereich Betreuung beigezogen wurden. Um den Eigenheiten einer Tagesschule – Unterricht und Betreuung unter ei-

nem Dach – in Bezug auf die Räumlichkeiten gerecht zu werden, wurde zudem auf Erfahrungswerte der Tagesschule Ländli in Baden zurückgegriffen und das Raumprogramm mit privaten Trägerschaften der heutigen modularen Tagesstrukturen in Aarau und Buchs gespiegelt.

2. Erforderliche Flächen

2.1 Raumprogramm

Räume	Endausbau (1 Abteilung Kiga, 6 Abteilungen Primar)
Grundbedarf Klassenzimmer (mind. 75m ² , d.h. bei 22 SuS 3.4m ² /SuS)	550 m ² (6 Zimmer à 75; 1 Zimmer Kindergarten à 100)
Betreuung (Separater Raum/Empfehlung BKS für Gruppenraum 25m ²); Betreuung: 2m ² /SuS	310 m ² (4 Gruppenräume à 25m ² : 1 EG; 3 OG; restliche 210 m ² : 100m ² EG, 110m ² OG)
Küche und Aufbewahrung; Aufbereitungsküche Lageraum, Vorbereitung Hauswirtschaft*	45m ²
Essensraum*	120m ² mit zwei-Schichtbetrieb
Sanitäre-Anlagen / Zahnputzraum: Kiga 1 Md und 1 Kn und 1 IV/LP WC Schule Pro 2 Abteilungen 1 Md und 1 Kn ab 3 für Kn Pissoir oder Klosett	Kiga: 1 Md und 1 Kn und 1 IV/LP WC: 20m ² Schule: 3 Md und 3 Kn (inkl. Pissoir oder Klosett) Räume müssen Platz bieten zum Zähneputzen (Rinne und Aufbewahrung der Utensilien)
Garderobe (20-25m ²) gemäss Empfehlungen BKS für Kiga und 6-8 Laufmeter pro Klasse	20-25 m ² (Kiga): 20m ² 36-48 Laufmeter à 0.4 m (Schule): 15-20m ² im Gangbereich vor den Klassenzimmern
Lehrer-/Betreuerinnen-Zimmer inkl. Vorbereitung	100 m ²
Material- und Stauraum (Schule Lehrmittel, Verbrauchsmaterial Schule und Betreuung) (10m ² pro Abteilung)	75m ² (1 Raum)
Leitung (Büro) und Administration (Empfehlung BKS 18 SL, 10-12 Adm.)	30m ²
Sitzungszimmer	35 m ²
Putzraum inkl. Lageraum, Entsorgung	30 m ²
Total	Ca. 1355 m² exkl. Technik, Sanitäre Anlagen Primar, Verkehrsflächen

* Quelle: Esspavillon der Tagesschule Ländli Baden

2.2 Aussenraum

- Spielplatz, Sandkasten, etc. für Bedürfnisse Kindergarten (ca. 200m² mit unterschiedlichen Bodenbeschaffenheiten)
- Pausenplatz/Allwetterplatz für Primarschule
- Geräteraum von aussen zugänglich für Aussenspielgeräte (15m²)
- Abstellplätze Velo (5./6. Klasse) und Kickboards

- Ein Umschlagplatz für Anlieferung von Lebensmittel nahe der Küche (wichtig: die Essensboxen sind sehr schwer. Das Aus- und Einladen muss möglichst ohne Heben vorgenommen werden können – SUVA-Vorgaben)

2.3 Anforderungen an das Zusammenspiel der Räumlichkeiten (Funktionalitäten)

Generell:

- Die Erschliessungszonen (bspw. Eingangsbereiche) sollen eine zweckmässige Grösse aufweisen, aber nicht überdimensioniert sein.
- Die Korridore sollen eine Breite aufweisen, welche folgende Nutzungen erlaubt: Garderobe (jeweils vor Klassenzimmer).
- Die Korridore sollen jeweils Platz für das Mobiliar von zwei Schulzimmern aufnehmen können, damit die jährliche Bodengrundreinigung möglich ist.
- Wichtig ist, dass genügend Fläche besteht, um nebst dem Schulmobiliar auch Stauraum (Kästen) stellen zu können, da keine Einbauschränke vorhanden sein werden und dies sonst zu Lasten des nutzbaren Schulraumes geht.
- Jedes Klassenzimmer, jeder Gruppenraum, etc. muss ein Doppellavabo mit zwei Mischbatterien haben.
- Lehrerzimmer, Betreuungszimmer, etc. muss ein Einfachlavabo mit einer Mischbatterie haben.
- Idealerweise gibt es zwischen den Klassenzimmern und den Gruppen- und Betreuungsräumen Verbindungstüren.

Kiga:

- Erdgeschossig mit direktem Zugang zum eigenen Spielbereich (Aussenraum ca. 200m²)
- Eigener Eingang ist zu prüfen.
- Integrierte Küche (idealerweise kombinierbar mit Küche der Tagesschule)
- Kigaareal umzäunt (Weglaufen der Kinder)
- Separate Toilettenanlage 1Kn/1Md/1 IV=LP

Gruppen- und Betreuungsräume:

- Bei Klassenzimmern

Essraum:

- Aufgrund des hohen Lärmpegels ist speziell auf die Akustik zu achten

Bei zwei Geschossen:

- Pro Geschoss eine Toilettenanlage
- Lift
- 1. und 2. Klasse wie Kindergarten im EG
- 3. bis 6. Klasse im OG
- Essraum, Küche und Aufbewahrung Küche im EG mit direktem Zugang zum Aussenraum (Anlieferung/Umschlagplatz)
- Lehrerzimmer und Betreuung OG
- Schulleitung und Sitzungszimmer EG, wenn kein Lift
- Materialräume im EG/OG
- Putzraum pro Etage

Raumverteilung

EG	Kiga	100 m ²
	Toiletten Kiga	20 m ²
	Küche/Aufbewahrung	45 m ²
	Essraum	120 m ²
	2 Klassen	150 m ²
	Materialraum/Stauraum	40 m ²
	SL und Administration	30 m ²
	Sitzung	35 m ²
	Garderobe (Kiga und 2 Klassen)	27 m ²
	Betreuung/Gruppenräume	125 m ²
	Putzraum	15 m ²
	<i>Toiletten</i>	<i>m²</i>
	<i>Verkehrsflächen</i>	<i>m²</i>
		682 m²
OG	4 Klassen	300 m ²
	Betreuung/Gruppenräume	185 m ²
	Lehrerzimmer	100 m ²
	Materialraum/Stauraum	35 m ²
	Garderobe	13 m ²
	Putzraum	15 m ²
	<i>Toiletten</i>	<i>m²</i>
	<i>Verkehrsflächen</i>	<i>m²</i>
	673 m²	
Total ohne Aussenraum		1355 m²

3. Standorte

Gemäss der einleitend dargelegten Kaskade wurde nach einem möglichen Standort einer Tagesschule gesucht.

3.1 Bestehende Schulstandorte KSAB

Die Fachgruppe Immobilien hat sämtliche Primarschulstandorte der KSAB auf mögliche freie Kapazitäten hin für eine Tagesschule geprüft. In den bestehenden Räumlichkeiten der einzelnen Schulstandorte gibt es an keinem Standort ausreichend freie Kapazitäten, die eine Tagesschule ermöglichen würden.

3.2 Nutzung einer Liegenschaft im Besitz der Gemeinde Buchs oder Stadt Aarau

- Buchs verfügt über keine Liegenschaften abgesehen der Schulliegenschaften, die für eine solche Nutzung geeignet wären.
- Aarau: Schlachthof / Metzgerzentrum, Rohrerstrasse 118 (wird aufgrund der Lage als ungeeignet angesehen und ist komplett vermietet)

3.3 Miete einer Liegenschaft bis die Nutzung einer eigenen Liegenschaft möglich wird (insbesondere infolge Oberstufenverschiebung) und im Sinne einer Pilotphase

Es wurde mit verschiedenen Privateigentümern Kontakt aufgenommen und potentiell in Frage kommende Mietliegenschaften in der Stadt Aarau besichtigt. Zurzeit gibt es keine für eine Tagesschule geeigneten Standorte (Grösse, Nähe zu einem bestehenden Schulstandort), die zum gewünschten Zeitpunkt verfügbar wären.

3.4 Neubau oder Provisorien (über 3 Jahre)

Um möglichst rasch eine Tagesschule betreiben zu können, hat die Fachgruppe Immobilien die Option eines Neubaus ausgeschlossen. Ein Neubau hat im Rahmen der Schulraumplanung Primarschule und mit Blick auf die sich möglicherweise abzeichnenden Veränderungen infolge Zentralisierung Oberstufenstandorten zu geschehen. Da diese Arbeiten erst in Planung sind bzw. noch am Laufen sind, schlägt die Fachgruppe Immobilien ein Provisorium vor. Dieses ist in sehr kurzer Zeit (rund zwölf Monaten) realisierbar. Aufgrund der sich abzeichnenden längeren Nutzungsdauer (länger als drei Jahre) eines Provisoriums, kommen erhöhte Vorschriften insbesondere in Bezug auf die energetischen Bestimmungen zum Tragen.

Bei der Prüfung von Kapazitäten an bestehenden Primarschulstandorten zeigte sich, dass an drei Primarschulstandorten sowie einem Oberstufenschulstandort Landreserven bestehen:

- Primarschulstandort Aare
- Primarschulstandort Rohr
- Primarschulstandort Gysimatte
- Oberstufenstandort Suhrenmatte

Diese vier Standorte wurden vertieft in Bezug auf Kapazitäten hinsichtlich Turnhallen, TTG- sowie MuGru-Räumlichkeiten an den bestehenden Schulen abgeklärt. Die Abklärung hat folgendes Resultat ergeben:

Nutzung bestehende Infrastruktur: Turnhalle, Räume TTG (Werken und Textiles Werken), Musikgrundschule				
	Bezeichnung	Turnhallen	TTG	Musikgrundschule
		6 Klassen à 3WLT 1 Kiga à 2 WLT Total + 20 Lektionen zur bestehenden Raumbellegung	6 Klassen im Halbklassenunterricht à je 2 WLT Total + 24 Lektionen zur bestehenden Raumbellegung	2 Klassen im Halbklassenunterricht à je 2 WLT Total +4 Lektionen zur bestehenden Raumbellegung
1	Schulstandort Aare	NEIN	W und TW nur 12 L knapp möglich NEIN	Kapazität vorhanden JA
2	Schulstandort Rohr (Parzelle 6640; 2000m ²)	NEIN	W und TW nur 12 L möglich NEIN	Kapazität vorhanden JA
3	Schulstandort	Sportschule und Klassen aus	es finden im Bestand	Kapazität knapp vorhanden

	Suhrenmatte, Sumpfgrien Spickel südlich Parzelle 2067	dem Risiacher führen schon zu knappen Kapazitäten NEIN	schon Auslagerungen von der Gysimatte statt NEIN	JA
4	Schulstandort Gysimatte südlich Neuer Spielplatz Wiese Parzelle 932	Kapazität knapp vorhanden Kein Spielraum mehr JA	es finden im Bestand schon Auslagerungen in Suhrenmatte statt NEIN	Kapazität vorhanden JA

Turnhallen

Zusätzlich wurden die vorhandenen Turnhallen-Kapazitäten mit den Empfehlungen des Bundesamts für Sport plausibilisiert (pro 8-12 Abteilungen eine Turnhalle). Es zeigt sich, dass sich die obigen Angaben mit dieser Empfehlung decken.

Aufgrund der Turnhallenknappheit an den beiden Standorten in Aarau wurde zusätzlich die Option geprüft, Turnhallen an weiteren Schulstandorten in der Umgebung zu nutzen. Für den Standort Rohr ergeben sich keine solchen Lösungen. Für den Standort Aare wäre es eine Möglichkeit, Turnhallen am Schulstandort Schachen zu nutzen. Die Abklärungen haben ergeben, dass die 3-fach Turnhalle Schachen noch Kapazitäten aufweist. Von Montag bis Freitagmittag steht sie der Schule zur Nutzung zur Verfügung. Für den Tagesschulstandort Aare wäre mit dieser Lösung im Betrieb mit zusätzlichen Kosten (Transportkosten) zu rechnen. Die Turnhalle im Schulhaus Aare verfügt über ganz wenige freie Kapazitäten (Belegung durch Tagesschule Drive, freie Stunden über Mittag). Eine Optimierung der Turnhallenbelegung am Standort Aare gilt es in der Umsetzungsphase genauer zu prüfen.

Textiles und Technisches Gestalten (TTG)

An allen Standorten müssen im Raumprogramm für die Tagesschule die Räumlichkeiten für TTG aufgenommen werden, die idealerweise im Erdgeschoss zu liegen kommen:

TTG-Räume: 1 Werkraum (75m ²) 1 Raum Textiles Gestalten (75m ²) 2 Lagerräume à je 35m ² (70m ²)	210m ²
---	-------------------

Eine Erweiterung des Provisoriums um diese Räumlichkeiten würde auch für den bestehenden Schulstandort ein Mehrwert bieten, indem diese Räumlichkeiten auch für den TTG Unterricht zur Verfügung stünden.

4. Grobstudie

Die Projektsteuerung hat an ihrer Sitzung vom 4. Juni 2021 entschieden, die beiden Standorte Aare in Aarau und Gysimatte in Buchs weiterzuverfolgen und hierzu eine Grobstudie eines externen Planbüros erstellen zu lassen. Diese Grobstudie dient als Entscheidungsgrundlage und ist eine Machbarkeitsstudie über Standort, Geschossigkeit und Investitionskosten auf der Grundlage des Raumprogramms.

Die Grobstudie wurde vom Büro baderpartner erstellt und kommt zum Schluss, dass beide Parzellen Platz für das Raumprogramm bieten. Erstellt werden soll ein Modulbau. Grundlage der Grobkostenschätzung bildet der Standort Aarau, Variante 2-geschossig:

0	Grundstück				
	Erwerb etc.		0.00	Fr.	-
1	Verarbeitungsarbeiten				
10	Bestandes- / Terrainaufnahmen		2'500.00		
11	Demontagen / Räumung / Einfr.Annahme		10'000.00		
12	Hauptentwässerung	Anschluss Areal innerhalb Areal inkl. KS	25'000.00		
13	Wasser-/Elektrozuleitung	Anschluss Areal bis Technikraum	20'000.00		
19	Honorare / Rundung / Diverses		2'500.00	Fr.	60'000.00
2	Gebäude Neubau				
20	Humusabtrag / Kies	Terrainvorbereitungen	102'000.00		
21	Werkleitungen	bis KS	20'000.00		
22	Sickergrube für DW	Annahme	16'000.00		
23	Fundamente	Fundation mit Schraubfundamenten	150'000.00		
24	Modulbau	Rohbau, Fracht und Kran, Montage	3'480'000.00		
		Verkleidung (hintelüftet, offene Holzschalung)	285'000.00		
		Innentreppen	30'000.00		
		Ausbauarbeiten	655'000.00		
		Aufzugsanlage	50'000.00		
		Aussenreppentürme	105'000.00		
	Haustechnik	Klima, Lüftung, Heizung, Elektro	935'000.00		
	Drittarbeiten	Gerät, Abfallentsorgung	58'000.00		
		Teaküche / Gastküche (Budgetbetrag)	53'000.00		
		Schreinerarbeiten / WC-Trennwände	80'000.00		
29	Honorare / Rundung / Diverses		201'000.00	Fr.	6'220'000.00
3	Betriebsanrichtungen				
30	nichts vorgesehen		0.00	Fr.	-
4	Umgebung				
41	Wege / Hartplätze	Befestigte Plätze und Wege, einfacher Randabschluss, Minimalbeleuchtung	135'000.00		
42	Grünraum	Aussenraumgestaltung	70'000.00		
43	Velocobstellplätze	Einfache Konstruktion, Überdacht, Holz	80'000.00		
44	Spielinrichtungen u.ä.	Budgetbetrag für Geräte etc.	15'000.00		
49	Honorare / Rundung / Diverses		10'000.00	Fr.	310'000.00
5	Nebenkosten				
51	Bewilligung / Gebühren	Schätzung	15'000.00		
52	Anschlussgebühren	Schätzung für Neubauten	300'000.00		
53	Nebenkosten	Annahme	20'000.00	Fr.	335'000.00
6	Rückbau / Umgestaltung best. Zustand				
61	Rückbau Modulbau	Annahme	300'000.00		
62	Neugestaltung Terrain	Instandstellung des Terrain, Rasensaat	50'000.00		
69	Honorare / Rundung / Diverses		10'000.00	Fr.	360'000.00
7	Reserve				
70	Diverses	Annahme von ca. 20 %	1'450'000.00	Fr.	1'450'000.00
8	Reserve				
80	Reserveposition		0.00	Fr.	-
9	Ausstattung				
90	Ausstattungen gemäss Budget	Anschaffung Tisch und stapelbaren Stühlen	0.00	Fr.	-
	Total Grobkostenschätzung (± 20% inkl. Mehrwertsteuer)			Fr.	8'735'000.00

Gegenüber dieser Grobkostenschätzung liegen die Investitionskosten am Standort Buchs ca. 125'000 Franken tiefer. Der Unterschied liegt in günstigeren Verhältnissen der Ver- und Entsorgungsleistungen oder Minderflächen in der Umgebung.

5. Fazit

Die Fachgruppe Immobilien ist überzeugt, mit den beiden Standorten Aare in Aarau und Gysimatte in Buchs zwei ebenbürtige Standorte eruiert zu haben. Insbesondere der hohe zeitliche Druck, möglichst rasch eine Tagesschule realisieren zu können, lässt keine andere Option zu, als ein Provisorium zu erstellen. Aufgrund dessen, dass die Schulraumplanung Primarschule erst in Erarbeitung ist und der projektierte zentrale Oberstufenstandorts frühestens auf Schuljahr 2028/29 realisiert werden kann, braucht es aus Sicht der Fachgruppe Immobilien eine "Zwischenlösung" für die Tagesschule. Wo dereinst der definitive Standort der Tagesschule sein wird, war nicht Gegenstand der Arbeiten der Fachgruppe Immobilien. Vielmehr ist diese Frage im Rahmen der Schulraumplanung zu klären. An welchem der beiden Standorte die Tagesschule schliesslich realisiert werden soll, ist ein politischer Entscheid.



Beilage:

- Provisorium Tagesschule KSAB, Machbarkeitsstudie
Baderpartner, 7. Juli 2021