



Aarau, 29. April 2024  
GV 2022 – 2025 / 192

## **Botschaft an den Einwohnerrat**

### **Schulraumprovisorien Primarschule und Kindergarten Gönhard; Projektierungskredit**

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Kreisschule Aarau-Buchs (KSAB) hat aufgrund der Erkenntnisse aus der aktualisierten Schulraumplanung im Einzugsgebiet Gönhard dringenden Schulraumbedarf. Mit Schreiben vom 7. Dezember 2022 und 14. Dezember 2023 bestellt die KSAB bei der Stadt Aarau Raumprovisorien für die Primarschule und den Kindergarten zur Überbrückung des Raumdefizits.

Mit dieser Vorlage unterbreitet der Stadtrat dem Einwohnerrat die Botschaft über den Projektierungskredit für Schulraumprovisorien auf dem Schulareal Gönhard.

#### **1 Ausgangslage**

Die Kreisschule Aarau-Buchs (KSAB) hat von Herbst 2021 bis Ende Frühling 2022 mit externer Unterstützung und unter Einbezug der zuständigen Verwaltungsstellen in den beiden Gemeinden eine umfassende Schulraumplanung durchgeführt. Die Schulraumplanung der KSAB wurde vom Schulvorstand am 3. Mai 2023 verabschiedet.

Die Planung zeigt einen Schulraummangel auf. Die Standortsuche für einen neuen Primarschulstandort der KSAB ist am Laufen. Zur Überbrückung der akuten Defizite, die sich insbesondere im Einzugsgebiet Gönhard ergeben, sollen Provisorien erstellt werden. Am 7. Dezember 2022 bestellte der Schulvorstand bei der Stadt Aarau deshalb ein Schulprovisorium für 4 Abteilungen. Auch eine provisorische Kindergartenabteilung ist notwendig, bis die geplante Lösung im Bereich Torfeld Süd realisiert wird. Mit Schreiben vom 14. Dezember 2023 bestellte die KSAB bei der Stadt Aarau für das Einzugsgebiet Gönhard ein Provisorium für eine Kindergartenabteilung.

#### **2 Übergeordnete und betriebliche Vorgaben**

##### **2.1 Bedarf**

Am Standort Gönhard wurden im Schuljahr 2022/23 432 Schülerinnen und Schüler in 19 Abteilungen unterrichtet. Gemäss den aktuellen Raumanforderungen für Primarschulen ist der Standort Gönhard - ausgelegt auf 15 Abteilungen - momentan um 4 Abteilungen überbelegt. Auf Grund der Schülerprognose ist mittel- bis langfristig davon auszugehen, dass



sich der Bedarf um weitere zwei bis fünf und somit auf 21 bis 24 Abteilungen erhöht. Insgesamt beträgt der Bedarf an zusätzlichem Schulraum am Standort Gönhard sechs bis neun Abteilungen. Bis auf Weiteres werden am Standort Gönhard 19 Abteilungen geführt, weil die Kapazität der Turnhalle keine zusätzlichen Abteilungen zulässt.

Auf andere Primarschulstandorte kann auf Grund des Einzugsgebiets nicht ausgewichen werden. Für die Übergangszeit, bis zur Erstellung des zusätzlichen Schulraums, besteht dringender Bedarf an provisorischen Schulräumen. Es handelt sich dabei um eine Raumerweiterung und nicht um die Errichtung eines zusätzlichen Schulhauses, welches betrieblich unabhängig vom Gönhard Schulhaus funktionieren kann. Der dringende Bedarf liegt bei 4 Abteilungen. Bei Nutzung von Synergien des Bestands kann der Bedarf auf 4 zusätzliche Fachzimmer mit zugehörigen Gruppen- und Lagerräumen minimiert werden. Somit kann in den bestehenden Häusern der Fachunterricht ausgelagert und die frei werdenden Räume als zusätzliche Unterrichtsräume genutzt werden. Alle Klassenzimmer liegen dann in den bestehenden Schulbauten und sind gleichwertig. Weiter wird eine zusätzliche Kindergartenabteilung benötigt.

Für die Provisorien wird von einer Nutzungsdauer von rund 10 Jahren ausgegangen. Die Provisorien sollen als Holzmodulbauten geplant werden, die anschliessend demontiert und an einem anderen Ort wiederaufgebaut und z. B. für Tagesstrukturen genutzt werden sollen.

## 2.2 Raumprogramm

Das Richtraumprogramm der KSAB bildet die Basis zur Definition der notwendigen Räume.

### Raumprogramm Primarschule

Anzahl Räume	Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bemerkungen
1	Textiles Werken	78.75	(Im EG) direkt neben Raum Werken, Verbindungstüre vorsehen.
1	Werken	78.75	(Im EG) direkt neben Raum textiles Werken, Verbindungstüre vorsehen.
1	Lager	35.00	auf gleichem Geschoss wie Werkräume
2	Sprachzimmer	2x 78.75	Anordnung im OG möglich
2	Gruppenraum	2x 17.50	Anordnung im OG möglich
1	Sanitäre Anlagen		Für 75 SuS = 2 Kabinen/Geschlecht + 1 LP WC/IV
1	Garderobe		Ca. 80 Kleiderhaken vorsehen ohne Bänkli, da ein Finkenbetrieb vorgesehen ist.
1	Putzraum	5.00	Platz für Putzwagen; falls gemäss Procap-Vorgaben Lift nicht zwingend > 1 Putzraum pro Geschoss vorsehen
1	Technikraum		

Tabelle 1, Raumprogramm Primarschulprovisorien



## Raumprogramm Kindergarten

Anzahl Räume	Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bemerkungen
1	Hauptraum	87.50	
1	Gruppenraum	35.00	
1	Lager	8.75	
1	Lehrer AP	8.75	Fläche im Hauptraum integrierbar
1	Garderobe	26.25	
1	Putzraum	8.75	
1	WC-Anlage		1 Kabine/Geschlecht + 1 LP WC/IV
1	Technikraum	6.70	
0	Aussenraum	0.00 (200.00)	kein Mehrbedarf wenn vollumfängliche Mitbenutzung bestehender KG-Aussenraum
0	Geräteraum aussen	0.00 (8.75)	Kein Mehrbedarf, siehe Bemerkung bei Aussenraum

Tabelle 2, Raumprogramm Kindergarten-Provisorium

## 3 Machbarkeitsstudie

### 3.1 Ausgangslage

Das Architekturbüro Werk1 Architekten, Olten, wurde mit der Machbarkeitsstudie der Provisorien in Form von Holzmodulbauten beauftragt. Charakteristik des Modulbaus sind im Werk vorgefertigte und fertig ausgebaute, dreidimensionale Raumzellen, die aneinandergereiht und übereinandergestapelt werden. Idealerweise liegen gleich grosse Module übereinander, was durch eine, über alle Geschosse möglichst gleiche Grundrisstruktur gegeben ist. Je weniger unterschiedlich grosse Module, desto ökonomischer ist ein Modulbau. Trotz Systemraster schränken die Modulbauten nicht ein. Die Machbarkeitsstudie baut auf Modulbreiten von 2.70 m, bzw. 3.00 m, sowie auf Modullängen von 7.50 m bis 9.15 m auf, bei einer Raumhöhe von 3.00 m.

Für die Situierung der Provisorien wurden das Schulareal Gönhard und das Areal der Gönhard Güter untersucht. Beide liegen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Die von der KSAB auf ein Minimum reduzierte Erweiterung von vier neuen Fachzimmern mit Nebenräumen sind betrieblich abhängig von der bestehenden Infrastruktur des Schulareals Gönhard, wodurch die unmittelbare Nähe Voraussetzung ist. Die Entfernung zu den Gönhard Gütern ist zu gross und somit eine Auslagerung von zusätzlichem Primarschulraum dorthin betrieblich nicht umsetzbar. Der Kindergarten könnte grundsätzlich auf die Gönhard Güter ausgelagert werden.

Das beauftragte Planungsbüro erstellte eine Studie über Standort, Geschossigkeit und Investitionskosten über die 2 Areale. 5 verschiedene Varianten der Situierung mit unterschiedlichen Gebäudetypen für die Provisorien der Schule und des Kindergartens wurden untersucht.



### 3.2 Ergebnis

Die Situierung der Primarschulprovisorien und des zusätzlichen Kindergartens auf dem Schulareal Gönhard in zwei separaten Bauten, mit einem zweigeschossigen Bau für die Primarschule und einem eingeschossigen Bau für den Kindergarten löst das Flächendefizit am besten.

Mit den beiden Provisorien auf dem Schulareal wird zwar die Spielwiese verkleinert. Für die Nutzerschaft ist dieses Problem gut vertretbar. Die Zonierung der Fläche für Kindergarten und Schule und die getrennten Zugänge werden sogar als Vorteil beurteilt. Durch eine geplante Bodenverbesserung soll die Spielwiese gegenüber heute aufgewertet werden.

Beide Nutzungen (Schule und Kindergarten) können von Synergien auf dem Schulareal profitieren. Der bestehende Kindergartenraussenraum (Spielplatz und Zugang) kann mitbenutzt werden. Mit den zwei Bauten entsteht eine gewünschte räumliche, betriebliche und zeitliche (unterschiedliche Nutzungsdauer und Weiterverwendung der Bauten) Unabhängigkeit zwischen Kindergarten und Primarschule.

Die Zugänge für die Schülerinnen und Schüler sind bereits vorhanden. Die technische Erschliessung ist gut zu lösen.

Mit der Situierung der zwei Bauten und insbesondere mit dem eingeschossigen Kindergartenbau im Osten ist eine verträgliche Eingliederung gegenüber dem Einfamilienhausquartier innerhalb des Areals umsetzbar. Die Hierarchie der vorhandenen Schulgebäude wird mit den Provisorien nicht gestört. Die Dichte der Gesamtanlage ist damit aber ausgereizt.



Abbildung 1: Situation, Schulareal Gönhard mit Eingriffsperimeter



Abbildung 2: Areal Gönhard, Blick aus Südosten, 2 Provisoriumsbauten

### 3.3 Bauweise

Modulgebäude verstehen sich in erster Linie als mittelfristige Lösungen, sind solide und nachhaltig, nur viel schneller erstellt und flexibler als traditionelle Bauten.

Die Gebäude sind baukonstruktiv ausgereift, energetisch optimiert und architektonisch anspruchsvoll. Die Vorteile liegen bei der Planungssicherheit, der hohen Qualität durch kontrollierte, industrielle Vorfertigung, der kurzen Bauzeit dank paralleler Abläufe im Werk und auf der Baustelle sowie bewährte Detaillösungen und Standards.

Alle Innenwände, Decken und Böden werden in Leicht- und Trockenbauweise erstellt. Selbstverständlich unterliegen Modulgebäude genauso wie konventionell erstellte Dauerlösungen den geltenden Energievorschriften. Sie können zudem problemlos mit regenerativen Technologien (z.B. Photovoltaik) gekoppelt werden. Die Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen an den Brandschutz ist sichergestellt. Aus dem zweischaligen Wand- und Deckenaufbau resultiert gleichzeitig ein guter Schallschutz.

### 3.4 Aspekte des nachhaltigen Bauens

Auf die Zertifizierung eines Nachhaltigkeitslabels wie z.B. Minergie-P-Eco (Gebäudestandard 2019) wird aufgrund der nur mittelfristigen Nutzungsdauer verzichtet., wobei der Eco-Teil umgesetzt wird. Auf die Klimaresilienz wird geachtet mit Fassaden mit geringem Erwärmungspotential und Dachbegrünung. Eine gute Raumakustik und optimale Lichtverhältnisse im Innenraum sollen umgesetzt werden. Mit dem Holzmodulbau wird eine Flexibilität in der Nutzung und ein einfacher Rückbau mit Wiederverwendung der Bauteile geschaffen und damit die Kreislaufwirtschaft umgesetzt. Auf die Verwendung von gesunden Materialien wird geachtet. Die bestehende Grünanlage wird in ihrer Gestaltung belassen, mit Ausnahme der Wiese, die um die provisorischen Gebäudeflächen reduziert wird.





Die Erschliessung erfolgt möglichst über die vorhandenen Fusswege und Zugänge. Weitere Eingriffe in die Grünanlage sind nicht vorgesehen. Die wertvollen grossen Bäume werden geschützt und bleiben erhalten.

Die Verwendung von Photovoltaikmodulen auf dem Flachdach wird geprüft, ist jedoch in den bisherigen Kostenangaben nicht enthalten.

Aufgrund der besseren CO<sub>2</sub>-Bilanz wird ein Holzmodulbau anstelle eines Stahl- oder Hybridmodulbaus geplant.

### 3.5 Gesamtinvestitionskosten

Die vorliegende Machbarkeitsstudie weist für ein zweigeschossiges Schulprovisorium und ein eingeschossiges Kindergartenprovisorium am Standort der Gönhardschule eine Kostengrobschätzung der Gesamtinvestitionen von 6.0 Mio. Franken aus (Kostengenauigkeit +/- 25 %). Diese umfassen die Erstellung. Der spätere Rückbau und die Wiederherstellung sind nicht enthalten.

Gesamtinvestitionskosten (Projektierungs- und Baukosten) Standort Gönhard, 2 Bauten	Betrag in Fr.
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	100'000.-
BKP 2 Gebäude mit Anpassung im Bestand	4'400'000.-
BKP 3 Betriebseinrichtung	0.-
BKP 4 Umgebung mit Bodenverbesserung Aussenfläche	220'000.-
BKP 5 Baunebenkosten	80'000.-
BKP 7 Kostenermittlungstoleranz (25 % BKP 1 - 5)	1'200'000.-
BKP 9 Ausstattung (zulasten Budget KSAB)	0.-
<b>Total inkl. MwSt. 8.1%</b>	<b>6'000'000.-</b>

Tabelle 3: Gesamtinvestitionskosten, Genauigkeit  $\pm$  25%, inkl. MWST

Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz Hochbau, Kostenstand 1.10.2023 = 117.8 Punkte, (Basis 1.10.2020 = 100 Punkte)

Im Politikplan 2024 – 2028 sind für die Projektierungs- und Realisierungskosten der Provisorien keine Gelder eingestellt, da bei dessen Beschlussfassung noch keine Machbarkeitsstudie und Grobkostenschätzung vorlagen.

## 4 Weiteres Vorgehen

### 4.1 Planerwahlverfahren

Es ist geplant, ein Planerteam nach einem entsprechenden Planerwahlverfahren mit der Projektierung zu beauftragen. Das anschliessend erarbeitete Bauprojekt mit Kostenvorschlag soll als Grundlage für den Baukredit und die Ausschreibung des Modulbaus dienen.

### 4.2 Projektorganisation

Für die Projektierungsphase wird eine Projektdelegation eingesetzt. In dieser sollen zwei Einwohnerrät:innen vertreten sein.



### 4.3 Projektierungskredit

Ausgehend von der Grobkostenschätzung für die Provisoriumsbauten wurden die Projektierungskosten berechnet.

Beschreibung	Kosten in Fr.
Vorbereitungsarbeiten (Bestandsaufnahmen, Sondagen, etc.)	20'000
Honorar Projektierung	330'000
Bewilligungen, Gebühren	15'000
Vervielfältigungen, Dokumentationen	15'000
Reserve und Rundung rund 8 %	40'000
<b>Total Projektierungskredit, inkl. MwSt. 8.1 %</b>	<b>420'000</b>

Tabelle 4: Projektierungskredit

In den Kosten von 420'000 Franken ist aufgrund der nur mittelfristigen Nutzungsdauer und den einschränkenden Vorgaben des Modulbaus kein Projektwettbewerb enthalten.

### 5 Termine

SR Freigabe Planerwahlverfahren	12.08.2024
SR Entscheid Planerteam	Mitte Oktober 2024
Projektierung	Dezember 2024 – September 2025
Bauprojekt mit Kostenvoranschlag	Oktober 2025
SR Entscheid Baukredit	November 2025
ER Entscheid Baukredit	Dezember 2025
Bewilligungsverfahren und Ausschreibungen	4. Quartal 2025 – 3. Quartal 2026
Ausführungsplanung	4. Quartal 2026 – 1. Quartal 2027
Werkplanung Modulbau	1. Quartal 2027 – 2. Quartal 2027
Produktion Module	3. Quartal 2027 – 4. Quartal 2027
Realisierung	3. Quartal 2027 – 2. Quartal 2028
Umgebungsarbeiten, Einrichtung, Umzüge Massnahmen in Räumen des Bestands	2. Quartal 2028
Aufnahme Schulbetrieb	August 2028



Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

**A n t r a g :**

Der Einwohnerrat möge den Projektierungskredit für die Provisorien Primarschule und Kindergarten auf dem Areal Schulanlage Gönhard in der Höhe von 420'000 Franken inkl. 8.1 % MwSt. bewilligen.

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker  
Stadtpräsident

Dr. Fabian Humbel  
Stadtschreiber

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

- Schlussbericht Machbarkeitsstudie, Provisorien Primarschule Gönhard, Werk1 Architekten, Dezember 2023