



Aarau, 14. Februar 2022
GV 2022 – 2025 / 14

Botschaft an den Einwohnerrat

Oberstufenzentrum Telli; Wettbewerbskredit

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

An der Sitzung vom 1. November 2021 wurde im Einwohnerrat der aktuelle Stand und das weitere Vorgehen zum Oberstufenzentrum in der Telli diskutiert. Der Ressortleiter Hanspeter Thür erläuterte, dass in der ersten Hälfte 2022 über den Wettbewerbskredit zu befinden sei.

Mit dieser Vorlage unterbreitet der Stadtrat dem Einwohnerrat die Botschaft über den Wettbewerbskredit für den Architekturwettbewerb zum Oberstufenzentrum Telli.

1. Ausgangslage

Im Jahre 2017 wurde per Volksabstimmung die neue Kreisschule Aarau-Buchs beschlossen. In der Ausarbeitungsphase zur zukünftigen Kreisschule zeigte sich, dass die grössten Synergien bei der Nutzung des Schulraumes in der Oberstufe realisierbar sind.

Das Konzept der Schulraumplanung der zukünftigen Kreisschule Aarau-Buchs von 2016, sah vor, die zukünftigen Oberstufenabteilungen an den vorhandenen Standorten bestehen zu lassen und nicht mehr zwischen dem Schulraum der Schule Aarau und der Kreisschule Buchs-Rohr zu unterscheiden. Aufgrund der prognostizierten Schülerzahlenentwicklung war davon auszugehen, dass zukünftig ein zusätzlicher Bedarf von 16 Abteilungen notwendig sein wird.

Die Schulraumplanung sah vor, den Standort Schachen von 20 auf 24 Abteilungen zu erhöhen. Eine Zustandsanalyse offenbarte den schlechten Zustand des Gebäudes. Es stellte sich die Grundsatzfrage, ob ein Neubau der Sanierung vorzuziehen sei. Aufgrund der Option eines Rückbaus wurde auch der Standort in Frage gestellt. Die Berücksichtigung weiterer möglicher Areale wurde aufgeworfen.

Aufgrund der Machbarkeitsstudie, welche die Investitionen einer Sanierung der Schulanlage Schachen einem Neubau gegenüberstellte, entschied sich der Stadtrat am 27. Februar 2017 auf die Totalsanierung zu verzichten und weitere Standorte zu prüfen. Daraufhin wurden 26 verschiedene Standorte anhand diverser Eignungskriterien überprüft. Aufgrund der notwendigen Grundstücksgrösse von mindestens 13'400 – 17'000 m², der schlechten Erreichbarkeit oder der fehlenden Verfügbarkeit kam kein weiterer neuer Standort in die engere Wahl.



Die Schulraumplanung von 2018/19 bis 2029/30 bestätigte die bisher bekannte Entwicklung der Schülerzahlen. Als strategischen Schwerpunkt legte die Kreisschulpflege fest, dass die Oberstufe an allen Standorten stufendurchmischt und dezentral geführt und die Oberstufenstandorte untereinander vernetzt sein sollen. Die Kreisschulpflege erwähnt in ihrem Bericht, dass der Faktor der Zusammenlegung aller drei Leistungszüge (Bez., Sek und Real) in einem Oberstufenzentrum bei der Schulstandortwahl mit zu berücksichtigen sei.

Die Zusammenlegung von Bez., Sek. und Real wirkt sich nebst den pädagogischen Vorteilen, auf attraktivere Pensen für Lehrpersonen, optimierte Klassenbildungen, ein grösseres Angebot an Freifächern, ausgeglichener gestaltete Stundenpläne und eine gezieltere Verkehrsinfrastruktur auch positiv auf die Kosteneffizienz aus.

Aus Sicht der Kreisschule ist die Umsetzung der stufendurchmischten Oberstufenstandorte erstrebenswert. Die Schulführung (Kreisschulpflege, Geschäftsleitung und Leitung Oberstufe) diskutierte verschiedene Umsetzungsmöglichkeiten und spricht sich für einen Oberstufenstandort mit mehreren Gebäuden und einer Kapazität von 66 Abteilungen für 1450 Schülerinnen und Schüler aus. Die Kreisschulpflege Aarau-Buchs hat am 2. September 2019 den Variantenentscheid genehmigt.

Daraufhin wurde die Standortsuche erneut aufgenommen. Auf der Suche nach einem flächenmässig passenden und gut erreichbaren Areal, schien die Leichtathletikanlage Telli optimal. Das Areal der Leichtathletikanlage wird zurzeit vom Kanton als Sportanlage der Kantonsschule genutzt. Um die zukünftige Nutzung des Areals diskutieren zu können, wurde mit der Ortsbürgergutsverwaltung und dem Kanton Aargau, als Eigentümer des Areals, Verhandlungsgespräche aufgenommen.

Da der zukünftige Standort in der Telli auch die Raumbedürfnisse der heutigen Bezirksschule abdecken würde, würde das Zelgli Areal frei werden. Im Hinblick auf eine gute Entwicklung der Kantonsschulstandorte hat die Stadt Aarau das Areal der Bezirksschule Zelgli dem Kanton als Tauschobjekt vorgeschlagen. Die Verhandlungen zwischen Kanton und Stadt sind zurzeit in Gange.



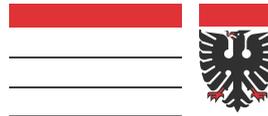
Abbildung 1: Betrachtungsperimeter Leichtathletikanlage Telli

Zwischenzeitlich erarbeitete die Kreisschule das Raumprogramm für ein Oberstufenzentrum mit 66 Abteilungen. Die Abteilungen werden in Clustern organisiert und die jeweils zugehörigen Fach- oder Spezialräume anteilmässig angerechnet. Das Raumprogramm baut auf dem generellen Richtraumprogramm der Kreisschule Aarau-Buchs von 2014 auf.

Dieses Raumprogramm diente als Grundlage für eine rudimentäre Machbarkeitsstudie. Diese Studie von Ernst Niklaus Fausch Architekten vom Mai 2020 überprüfte die städtebauliche Machbarkeit des Oberstufenzentrums auf dem Telli Areal und gelangte zum Schluss, dass die Umsetzung möglich ist. Durch den hohen Bedarf von Aussensport- und Freiflächen wurde offensichtlich, dass die Gebäudegrundflächen kompakt sein müssen. Deshalb wurde auch die Variante eines Hochhauses geprüft (Aktenauflage 1, Teil 1).

Die Liegenschaftsstrategiekommission der Ortsbürgergemeinde, die Ortsbürgerfinanzkommission und die Verhandlungsvertreter des Kantons wurden über das Resultat der Machbarkeitsstudie informiert.

Die Verhandlungsvertreter des Kantons und der Stadt sehen im Abtausch des Bezirksschulareals Zelgli und des Leichtathletikareals Telli die Vorteile zur Deckung des allgemeinen Schulraumbedarfs. Im August 2020 wurde eine mit dem Kanton Aargau koordinierte Medienmitteilung zu den Schulraumperspektiven in Aarau zusammen mit der Machbarkeitsstudie als neuen Oberstufenstandort auf dem Telli-Areal publiziert.



Der Regierungsrat bekundete im Februar 2021 schriftlich sein Interesse für den Tausch der Areale.

Bis im Oktober 2021 wurde das Raumprogramm verfeinert und mit einem Betriebskonzept ergänzt. Das Dokument bildet die Grundlage für die detaillierte Machbarkeitsstudie (Aktenuaufgabe 2).

Ab Oktober 2021 starteten die Arbeiten für die vertiefte Machbarkeitsstudie. Die Studie zeigt auf, dass das Betriebskonzept und das Raumprogramm für ein Oberstufenzentrum mit 66 Abteilungen auf dem Telli Areal realisierbar ist. Aufgrund der positiven Ergebnisse der vertieften Machbarkeitsstudie ist der Stadtrat Aarau in weitere Verhandlungen mit dem Regierungsrat des Kantons Aargau getreten. Am 1. Dezember 2021 haben sich die Exekutiven der Stadt Aarau und des Kantons Aargau im Grundsatz darauf verständigt, dass der Kanton Aargau die Sportanlage Telli an die Stadt Aarau und die Stadt Aarau die Schulanlage Zelgli an den Kanton Aargau abgeben.

In einer gemeinsam unterzeichneten Absichtserklärung (Letter of Intent) bestätigen der Regierungsrat als Vertreter des Kantons und der Stadtrat als Vertreter der Einwohnergemeinde und der Ortsbürgergemeinde den getroffenen Grundsatzentscheid für den Abtausch der Areale. Sie regeln darin das weitere Vorgehen zur Ausarbeitung der vertraglichen Grundlagen.

Parallel zu der Ausarbeitung des Landabtauschvertrags soll ein Architekturwettbewerb für den Neubau des Oberstufenzentrums gestartet werden. Die detaillierte Machbarkeitsstudie bildet zusammen mit dem Raumprogramm und dem Betriebskonzept eine fundierte Grundlage für den Wettbewerb. Die Erkenntnisse der Machbarkeitsstudie und das weitere Vorgehen werden folgend beschrieben.

2. Vertiefte Machbarkeitsstudie

2.1. Vorgehen

Als Ausgangslage für die vertiefte Machbarkeitsstudie dient die erste, rudimentäre Machbarkeitsstudie vom Mai 2020.

2.2. Überarbeitung Raumprogramm und Erstellung Betriebskonzept

Das detaillierte Raumprogramm wurde in internen Workshops von Vertretern der Kreisschule zusammen mit dem Portfoliomanagement der Einwohnergemeinde und externen Beratern verfeinert und mit einem detaillierten Betriebskonzept ergänzt. Das räumliche Betriebskonzept beschreibt die aus den pädagogischen und schulorganisatorischen Grundlagen abgeleiteten Anforderungen an die Räume (Aktenuaufgabe 2).

Beispielsweise sind zur Unterstützung des selbstgesteuerten Lernens Lernlandschaften geplant: Es sollen Räumen und Bereiche mit unterschiedlicher Grösse und Aufenthaltsqualität gebildet werden. Sie umfassen unter anderem Gruppenräume, individuelle Arbeitsplätze oder Inputzimmer. Das Nebeneinander verschiedener Lernformen bedingt eine Vielfalt an



räumlichen Atmosphären. Es werden flexibel nutz- und einrichtbare Räumlichkeiten gewünscht.

2.3. Erarbeitung Vertiefte Machbarkeitsstudie

Mit der vertieften Machbarkeitsstudie werden die Nutzungsanordnung (Raumprogramm und Betriebskonzept), die mögliche städtebauliche Setzung und die Erschliessung detailliert untersucht (Aktenauflage 1).

Erkenntnisse aus der ersten Machbarkeitsstudie wurden dabei berücksichtigt: Anhand der ersten Machbarkeitsstudie wurde ersichtlich, dass eine Schulanlage in einem Hochhaus aus pädagogischer Sicht nicht wünschenswert ist. Sämtliche Räumlichkeiten für die Schüler/-innen sollen in angemessener Zeit über die Treppenanlagen ohne Liftbenutzung erreichbar sein. Spezialnutzungen, wie Sporthallen, Aula, Administration, Mediathek etc. sind grundsätzlich in höheren Geschossen denkbar.

Die Variante mit dem Hochhaus entstand unter anderem aufgrund des Umstands, dass die verfügbare Arealfläche für das geforderte Raumprogramm, insbesondere die Aussenflächen, relativ knapp war. Deshalb wurde bei der Überarbeitung des Raumprogramms für das Aussenfussballfeld eine externe Lösung angedacht. Wichtiger sind genügend verfügbare Aussenraumfreiflächen zu realisieren und weniger exakt den Standardgrössen entsprechende Aussensportfelder.

2.3.1. Betrachtungsperimeter

Der zu prüfende Standort ist rot eingezeichnet und beinhaltet eine Grösse von 25'200 m². Der Hallenbadperimeter (orange) ist nicht Bestandteil des Betrachtungsperimeters. Die Machbarkeitsstudie fokussiert auf die Möglichkeit der Umsetzung des gewünschten Raumprogramms unabhängig vom Perimeter Hallenbad. Die Machbarkeitsstudie zeigt damit auf, dass eine Realisierung unabhängig der Zukunft des Hallenbads möglich ist. Zu einem späteren Zeitpunkt kann der Perimeter Hallenbad bei Bedarf zusätzlich einbezogen werden.

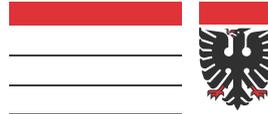


Abbildung 2: Betrachtungssperimeter Oberstufenzentrum Leichtathletikanlage Telli (rot eingezeichnet)

2.3.2. Grundlagen

Folgende Grundlagen wurden schon für die erste Machbarkeitsstudie überprüft und haben auch bei der vertieften Machbarkeitsstudie Gültigkeit:

- Präsentation Oberstufe Cluster, KSAB (Stand 03.03.2020)
- Berechnungen Cluster in Flächen, KSAB (Stand 03.03.2020)
- Vorstudie Tellistrasse in 2 Varianten "BGK" und "BGK optimiert" (Stand 10.04.2018)

Gemäss Bau- und Nutzungsordnung Aarau befindet sich der Perimeter in der Zone öffentlicher Nutzung (ÖN).

Die Gesamtanlage Leichtathletik und Hallenbad Telli befindet sich auf den Parzellen 849, 850 und 851. Die beiden Parzellen 850 und 851 sind im Eigentum des Kantons Aargau. Die Parzelle 849 befindet sich im Eigentum der Ortsbürgergemeinde Aarau (OBG). Wie auf dem folgenden Plan ersichtlich, stimmen die Gebäude und die Parzellengrenzen nicht überein. Auf der Parzelle 849 (OBG) besteht ein Baurechtsvertrag und teilweise ein Pachtvertrag zugunsten des Kantons Aargau.



Abbildung 3: Eigentumsverhältnisse (blau: Kanton Aargau, grün: Ortsbürgergemeinde Aarau)

2.3.3. Anforderungen Nachhaltigkeit

Für die Projektierung und Realisierung gelten die behördenverbindlichen Nachhaltigkeitsbestimmungen der Stadt Aarau (Klimastrategie der Stadt Aarau, Gebäudestandard 2019, Anforderungskatalog Nachhaltigkeit für die Hochbauvorhaben etc.).

Bei der Überprüfung der Machbarkeit wurden die Klimakarten und der Baumbestand bei der Beurteilung der städtebaulichen Setzung mit einbezogen und berücksichtigt. Untergeschosse für die Parkierung sollen, wenn möglich, nur im Gebäudebereich platziert werden. Der Erschliessung und Querung des Areals sowie deren Anbindung an das Fuss- und Velowegnetz wurden spezielle Beachtung geschenkt. Aufgrund der grossen Nutzerschaft ist die Erschliessung an das öffentliche Verkehrsnetz und der motorisierte Individualverkehr bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Die Möglichkeit zur Umsetzung eines 2000 Watt Areals wird während der Planung geprüft.

2.3.4. Anforderungen Oberstufenstandort

Vertieftes Raumprogramm und Etappierung

Der prognostizierte Bedarf von 66 Abteilungen (11 Cluster mit jeweils 6 Abteilungen und zugehörigen Fachräumen) bleibt in Bezug auf das Raumprogramm der 1. Machbarkeitsstudie unverändert. Das strategische Ziel der Schulpflege KSAB ist die Zentralisierung der Oberstufe an einem Standort. Eine etappierte Realisierung gewährleistet, dass alle Oberstufen der Stadt Aarau in einer ersten Etappe am Standort Telli zusammengeführt werden. Damit umfasst die erste Etappe eine Standortgrösse von mindestens 54 Abteilungen.

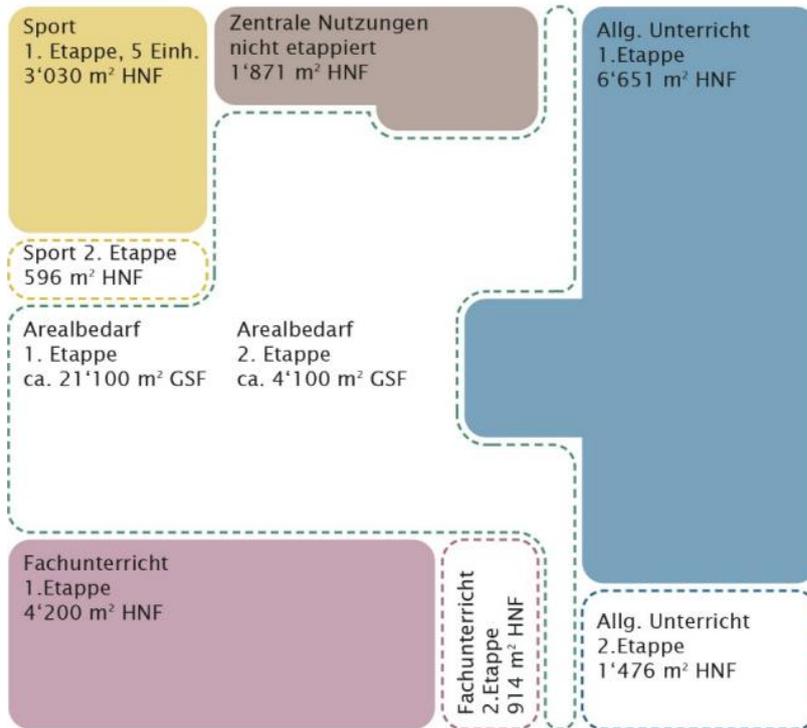


Abbildung 4: Schematische Darstellung der unterschiedlichen Nutzungsflächen (in Etappen aufgeteilt)

Anforderungen		
Etappierung	1. Etappe	2. Etappe
	54 Abteilungen	12 Abteilungen
Hauptnutzfläche	18'738 m ²	
	1. Etappe	2. Etappe
	15'752 m ²	2'986 m ²
Geschossfläche	31'900 m ²	
Aussenraumbedarf	16'600 m ²	

Tabelle 1: Anforderungen Oberstufenstandort

2.3.5. Vorgehensweise Machbarkeitsstudie

Die vertiefte Machbarkeitsstudie wurde ebenfalls von Ernst Niklaus Fausch Partner AG erarbeitet. In einem ersten Schritt wurden drei Prinzipien entwickelt, nach denen die unterschiedlichen Nutzungen des Raumprogramms angeordnet werden können. Als maximale Gebäudehöhe wurden 7 Geschosse angenommen. Die drei Prinzipien wurden dem Begleitgremium zur Diskussion präsentiert.

Als Haupterkennnis konnte aus der Diskussion entnommen werden, dass das Anordnungsprinzip «maximale Öffentlichkeit» die Vorstellung der Schule sehr gut erfüllt. Bei dieser Anordnung befinden sich der Zentrumsbereich und die Turnhallen in den Erdgeschossen. Der Vorteil dieser Variante ist, dass die Zugänglichkeit dieser Bereiche vom



Schulbetrieb unabhängig, für beispielsweise Elternveranstaltungen, Turnhallenvermietung etc., einfach möglich ist.

Es wurde entschieden, nur das Anordnungsprinzip «maximale Öffentlichkeit» weiter zu bearbeiten. Weitere Erkenntnisse der Besprechung flossen in die Weiterbearbeitung ein. In der Folge wurden Varianten ausgearbeitet, um die Machbarkeit von unterschiedlichen städtebaulichen Haltungen aufzuzeigen.

Insgesamt wurden vier Varianten einer städtebaulichen Setzung entwickelt. Die vier Varianten wurden an der zweiten Zwischenbesprechung mit dem Begleitgremium diskutiert und entsprechend der daraus resultierenden Erkenntnisse vertieft. Eine der Varianten wurde von den Architekten noch mit einer Untervariante ergänzt. Somit wurden fünf städtebaulich unterschiedliche Varianten mit der Umsetzung der 1. Etappe und der Erweiterung durch die 2. Etappe genauer untersucht und dokumentiert.

2.3.6. Städtebauliche Varianten

Die fünf Varianten werden hier kurz anhand der Abbildung der vollständigen Schulanlage (2. Etappe) erläutert. Die Zusammenfassungen vermitteln einen Überblick über die unterschiedlichen städtebaulichen Möglichkeiten, welche auf der Grundlage des Betriebskonzepts auf dem Areal umsetzbar sind. Die detaillierte Machbarkeitsstudie ist in der Aktenaufgabe 1 zu finden.



Variante A: «Pausenplätze»

Die vier 5- bis 6-geschossigen Gebäude der ersten Etappe sind auf der Ebene des Erdgeschosses miteinander verbunden und bilden zwischen den Gebäuden nutzbare Dachterrassen aus. Das fünfte, 3-geschossige Gebäude der zweiten Etappe kann mit einer weiteren Dachterrasse direkt an die erste Etappe angebaut werden.

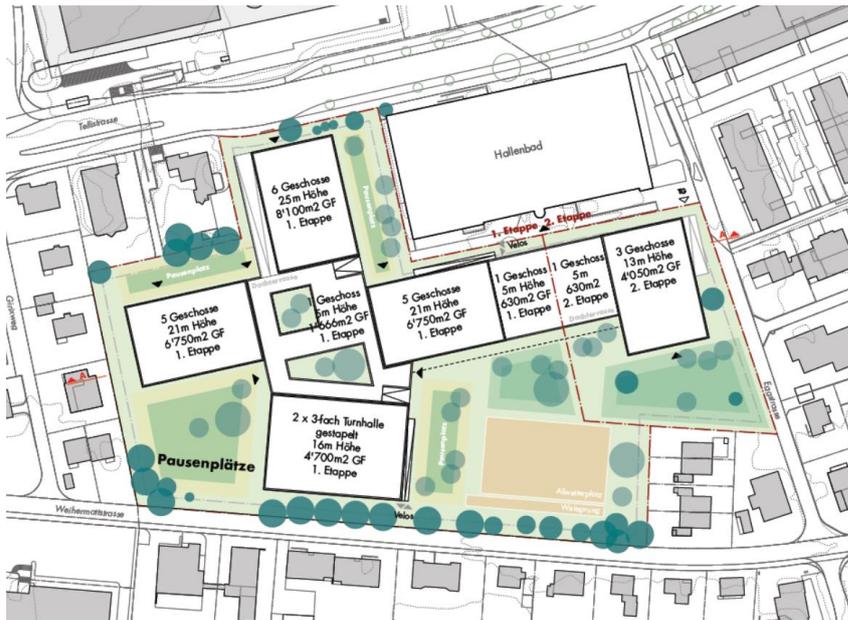


Abbildung 5: Lageplan



Abbildung 6: Modellfoto 2. Etappe



Variante B1: «Forum»

Die fünf Gebäude sind an den Rändern des Perimeters angeordnet und mit einer umlaufenden Arkade verbunden. Dadurch bilden die 4 bis 6 geschossigen Neubauten zusammen mit dem bestehenden Hallenbad Telli einen Innenhof, das Forum. Die beiden 3-fach Turnhallen befinden sich gestapelt südlich des Hallenbads.

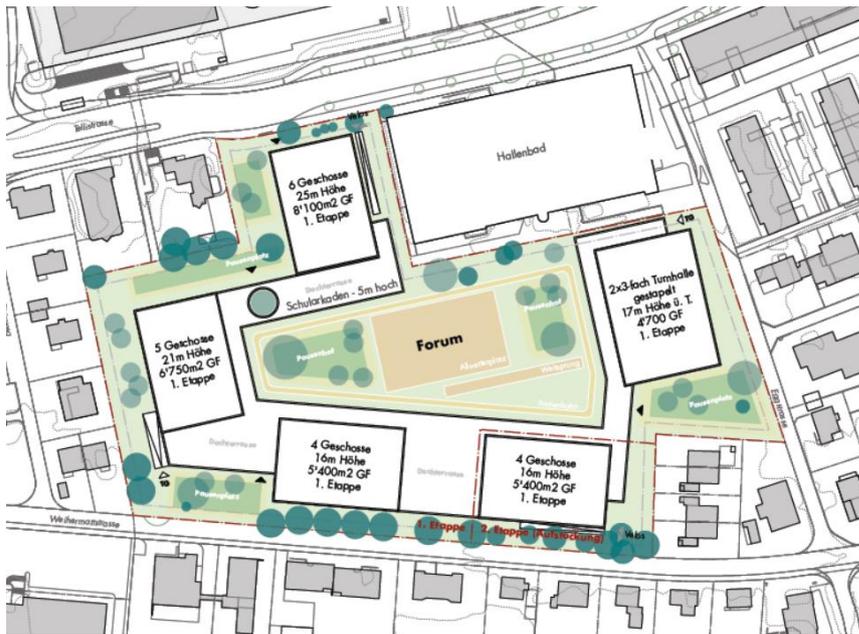


Abbildung 7: Lageplan



Abbildung 8: Modellfoto 2. Etappe



Variante B2: «Schulhof»

Diese Untervariante des Forums dient der Überprüfung, ob ohne umlaufende Arkade die ungewünscht introvertierte Signalwirkung reduziert sowie Durchquerungen und Kaltluftströme verbessert werden können. Fünf 4 bis 6 geschossigen Bauten sind an den Rändern des Perimeters angeordnet und bilden zusammen mit dem Hallenbad einen gemeinsamen Schulhof. Die beiden 3-fach Turnhallen befinden sich gestapelt südlich des Hallenbads.

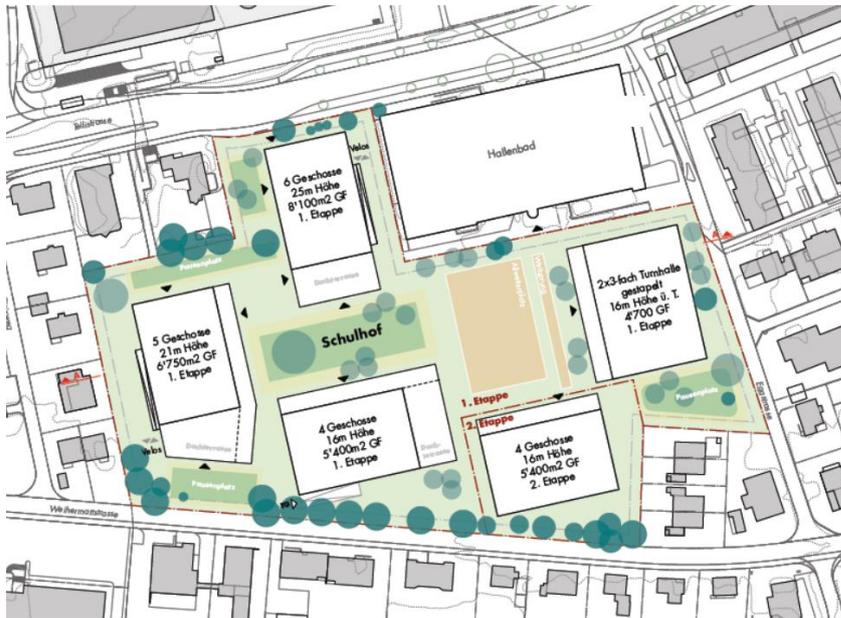


Abbildung 9: Lageplan



Abbildung 10: Modellfoto 2. Etappe



Variante C: «Marktplatz»

Die 3- bis 6-geschossigen Gebäude stehen mehrheitlich frei um einen grosszügigen eben-erdigen Platz und schirmen das Hallenbad von der Schule ab. Weitere Aussenräume und die Aussensportanlagen sind an den Rändern angesiedelt. Die gestapelten 3-fach Turnhallen befinden sich im westlichen Teil des Areals.

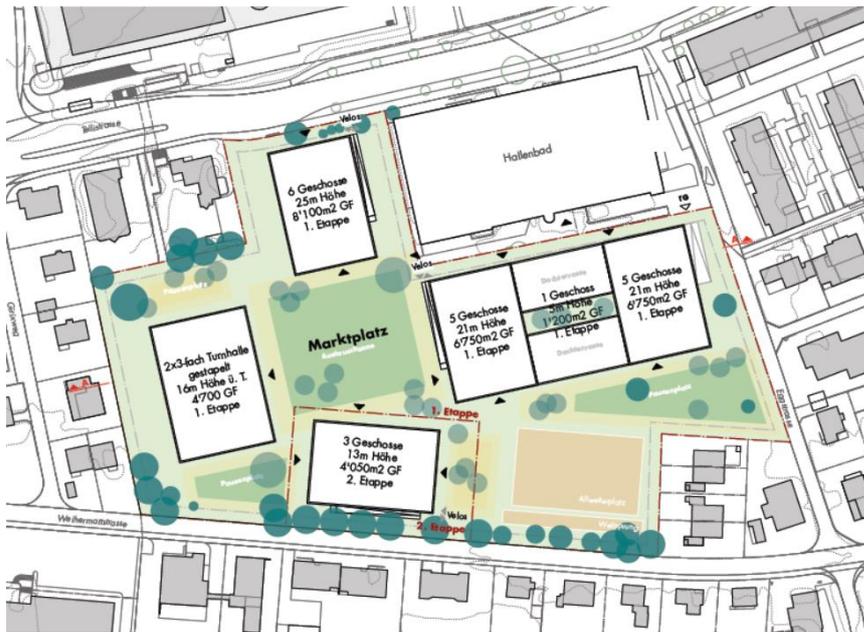


Abbildung 11: Lageplan



Abbildung 12: Modellfoto 2. Etappe



2.3.7. Grobkostenschätzung Machbarkeitsstudie

Das Variantenstudium zeigt eine grosse Vielfalt von städtebaulichen Haltungen und entsprechend unterschiedlich ist die volumetrische Ausformulierung. Darum variieren die abgeleiteten Kennzahlen relativ stark. Die Geschossflächen beinhalten für die Kostenschätzung die gesamten Flächen, also beispielsweise auch die Untergeschossflächen. Für die Grobkostenschätzung wurde deshalb mit den Durchschnittswerten der Kennzahlen aller Varianten gerechnet. (Aktenauflage 1).

Kennzahlen

Kennzahlen (Durchschnitt)		Etappe 1	Etappe 2	Total
Gebäudevolumen	GV	161'000 m ³	22'800 m ³	183'800 m ³
Geschossfläche	GF	33'700 m ²	5'400 m ²	39'100 m ²
Umgebungsfläche	UF	13'400 m	1'500 m	14'900 m
HNF Hauptnutzfläche	HNF	15'742 m ²	2'984 m ²	18'728 m ²

Tabelle 2: Durchschnittswerte Kennzahlen aller fünf Varianten

Grobkostenschätzung nach BKP

Die Architekten erstellten eine Grobkostenschätzung mit einer Genauigkeit von +/- 25 %. Die Kostenschätzung basiert auf Erfahrungswerten von gebauten Schulhäusern.

BKP Bezeichnung			Etappe 1	Etappe 2	Total
1 Vorbereitungsarbeiten	% (BKP 2-4)	1 %	1'157'800.-	162'800.-	1'320'600.-
2 Gebäude	CHF/m ³ GV	700.-	112'700'000.-	15'932'000.-	128'632'000.-
4 Umgebung	CHF/m ² GF	230.-	3'082'000.-	349'600.-	3'431'600.-
5 Baunebenkosten	% (BKP 2-4)	4 %	4'631'300.-	651'200.-	5'282'500.-
6 Reserven	% (BKP 2-4)	5 %	5'789'100.-	814'100.-	6'603'200.-
9 Ausstattung	CHF/m ² GF	200.-	6'740'000.-	1'076'000.-	7'816'000.-
Total Kosten (BKP 0-9)	gerundet		134'000'000.-	19'000'000.-	153'000'000.-

Tabelle 3: Kosten nach BKP basierend auf den Durchschnittswerten

Der Wert von 700.- CHF pro Kubikmeter Gebäude (CHF/m³ GV) ist ein für Klassenräume realistischer Durchschnittswert. Spezialräume für die verschiedenen Fachunterrichte sind tendenziell teurer, die Turnhallen jedoch eher günstiger. Für die in dieser Studie angestrebte Genauigkeit von +/- 25 % reicht die plausible Annahme, dass sich diese Unterschiede in etwa zum genannten Durchschnittswert ausgleichen.

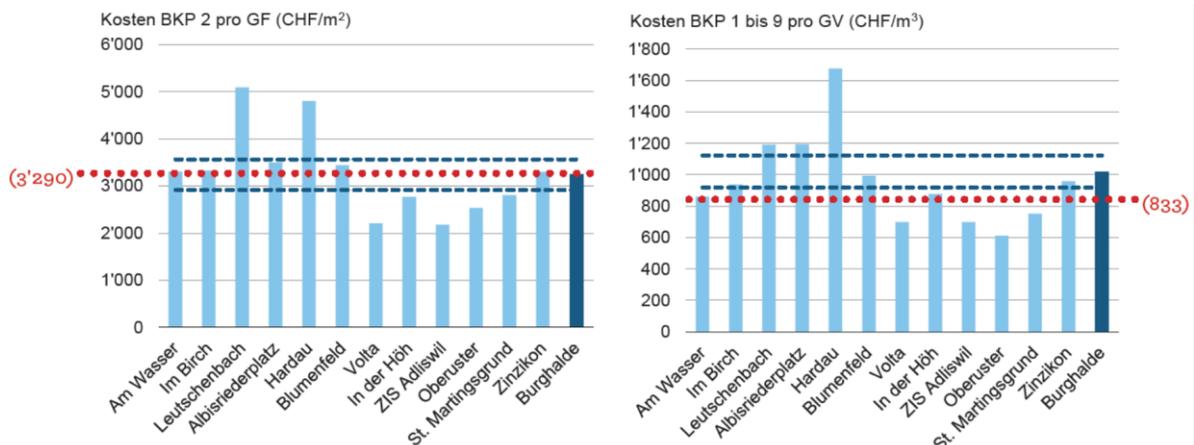


Auf Basis dieser Studie ist für die **gesamte Oberstufenanlage von Erstellungskosten (inkl. Mobiliar) in der Bandbreite +/- 25 % zwischen 115 und 190 Millionen Franken CHF** auszugehen.

Vergleich mit Kostenanalyse Burghalde, Baden

Um die Grobkostenschätzung zu plausibilisieren, wurde sie mit der "Kostenanalyse Sekundarstufenzentrum Burghalde, Baden (7. März 2017)" verglichen. Im Bericht haben Basler & Hofmann das genannte Projekt 12 weiteren Vergleichsobjekten gegenübergestellt

Der Vergleich zeigt, dass bezüglich der Grösse und Lage der Leichtathletikanlage Telli die für den Mittelwert der Grobkostenschätzung errechneten Kennwerte von 3'290.- CHF Kosten BKP 2 pro m² GF und 833.- CHF Kosten BKP 1-9 pro m³ GV realistisch sind. Die ermittelten Kostenkennwerte liegen im oder sogar unter den ermittelten Durchschnittswerten der Studie (Vergleiche rote Linie (Grobkostenschätzung Oberstufenzentrum Telli) in Bezug auf die blauen Linien (+/-10% zum Sekundarstufenzentrum Burghalde)).



Vergleich BKP 2 pro Geschossfläche GF

Preisstand 4.2016 (Schweiz. Baupreisindex Hochbau)

obere/untere blaue Linien:

+/-10% zum Sekundarstufenzentrum Burghalde

rote Linie:

Grobkostenschätzung Oberstufenzentrum Telli

Vergleich BKP 1 bis 9 pro Gebäudevolumen GV

dito.

Abbildung 15: Kostenkennwertevergleich

Eine Grobkostenschätzung basiert auf Annahmen und Abschätzungen. Der Wissensstand zu einem Bauprojekt während einer Machbarkeitsstudie ist noch mit Unsicherheiten durch Unvorhersehbares behaftet, die Kostenbandbreite beträgt deshalb $\pm 25\%$. Die Kostenentwicklung kann von Projekt zu Projekt sehr unterschiedlich sein (Baugrund, Ausführungsqualität, Grundrissdisposition, Geschossigkeit, Baubewilligungsverfahren, Ausführungszeitpunkt (Preisentwicklung), Vergabeerfolge etc.).



2.3.8. Fazit Machbarkeitsstudie

Das Variantenstudium hat gezeigt, dass auf dem Leichtathletikareal Telli eine Vielzahl von Gebäudesetzungen realisierbar sind. Je nach Volumenordnung entstehen unterschiedliche städtebauliche Haltungen und Nutzungsmöglichkeiten. Allen Varianten gemein ist eine hohe Qualität der Schulanlage.

Die verschiedenen Varianten lassen Vor- und Nachteile erkennen und bieten damit wertvolle Erkenntnisse für die Ausformulierung der Rahmenbedingungen für den anstehenden Projektbeschrieb.

Die Schlussversion der Machbarkeitsstudie wurde dem Begleitgremium vorgestellt. Das Ergebnis wurde vom Begleitgremium positiv gewürdigt und genehmigt.

3. Weiteres Vorgehen

3.1. Wettbewerbsverfahren

Für das Oberstufenzentrum Telli soll ein Projektwettbewerb im selektiven Verfahren für Generalplanerteams nach der Ordnung SIA 142 zur Anwendung kommen. Die Einwohnergemeinde Aarau schreibt den Projektwettbewerb öffentlich aus und alle interessierten Generalplanerteams, die teilnahmeberechtigt sind, können einen Antrag auf Teilnahme am Wettbewerb mit den geforderten Qualifikationsunterlagen einreichen. Durch diese Präqualifikation werden diejenigen Bewerber/-innen selektioniert, welche sich aufgrund ihres Leistungs- und Fähigkeitsnachweises für die Lösung der gestellten Aufgabe am besten eignen. Es werden voraussichtlich zwischen 12 und 18 teilnehmende Teams für die Wettbewerbsphase aus den Bewerbern ausgewählt.

3.2. Wettbewerbskredit

Die nachfolgende Aufstellung zeigt die nötigen Mittel für den Projektwettbewerb im selektiven Verfahren für Generalplanerteams nach der Ordnung SIA 142:

Leistungen	Betrag in CHF
Total Preisgelder gemäss Ordnung SIA 142	320'000.00
Externe Begleitung / Organisation Verfahren	100'000.00
Entschädigung Preisgericht und Fachexperten/-innen	85'000.00
Nebenkosten (Modelle, Vervielfältigungen, Raummiete, Kommunikation etc.)	35'000.00
Unvorhergesehenes	60'000.00
Total Wettbewerbskosten inkl. MwSt.	600'000.00

Tabelle 4: Aufstellung Wettbewerbskosten



3.3. Politikplan

Im Politikplan 2021-2026 sind noch keine finanziellen Mittel für ein Oberstufenzentrum Telli eingestellt worden, da bisher davon ausgegangen wurde, dass die Oberstufenschulanlage im Schachen (OSA) entweder saniert oder mit einem Neubau ersetzt wird.

Für die Schulanlage OSA, Oberstufe, sind im Politikplan 2021-2026 für den Wettbewerb, die Projektierung und Realisierung einer Sanierung oder eines Neubaus folgenden Mittel eingestellt. Die Beträge entsprechen den Investitionen einer Schulanlage mit 24 Abteilungen und können nicht mit einem Oberstufenzentrum mit 66 Abteilungen verglichen werden.

3000	Schachen: Schulanlage OSA, Oberstufe	Betrag in CHF
K60.5.053*	Sanierung oder Neubau, Wettbewerb und Projektierung	5'000'000
K60.5.065*	Sanierung oder Neubau, Realisierung	45'000'000
	Gesamttotal	50'000'000

Tabelle 5: Auszug aus Politikplan 2021-2026 und Budget 2022

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

3.4. Weiteres Vorgehen: Oberstufenschulhaus Schachen

Die Zukunft des Oberstufenareals Schachen wird zwischen der Ortsbürgergemeinde und der Einwohnergemeinde diskutiert. Das Oberstufenschulhaus im Schachen bleibt – allenfalls mit baulichen Anpassungen – bis zur Fertigstellung des Oberstufenzentrums Telli in Betrieb.

Der Technische Bericht zum Oberstufenschulhaus Schachen von 2017 zeigte aufgrund der neuen SIA-Norm (SIA-Norm 269/8 „Erhaltung von Tragwerken – Erdbeben“, 2017) statische Defizite. Mit Erdbebenertüchtigungsmassnahmen (Ertüchtigung der Tragstruktur) ist die Nutzung des Schulhauses auch nach 2027 möglich.

3.5. Folgekosten Unterhalt und Personal

Die durch einen Neubau entstehenden Folgekosten in Bezug auf den baulichen Unterhalt und die möglichen zusätzlichen Personalkosten für neue unterhaltspflichtigen Flächen werden im Rahmen der effektiven Projektierung ermittelt.

3.6. Voraussichtliche Termine

Der nachfolgende Terminablauf ist nur unter der Voraussetzung der positiven politischen Entscheide und ohne Einwendungen und/oder Beschwerden (Baubewilligung, Submissionen etc.) möglich.



Umsetzung Letter of Intent (Stadt und Kanton)	2. Quartal 2022
Wettbewerbsverfahren	3. Quartal 2022 bis 3. Quartal 2023
Bewilligung Projektierungskredit SR, ER, Volk	4. Quartal 2023
Vorprojekt	4. Quartal 2024
Bauprojekt	4. Quartal 2025
Bewilligung Baukredit SR, ER, Volk	1. Quartal 2026
Baubewilligungsverfahren	1. Quartal 2026 bis 4. Quartal 2026
Ausschreibung und Ausführungsplanung	3. Quartal 2026 bis 2. Quartal 2027
Baubeginn	3. Quartal 2027
Baufertigstellung	2. Quartal 2029
Inbetriebnahme	3. Quartal 2029

Tabelle 6: Terminplan Oberstufenzentrum Telli

4. Fazit

Der Standort Leichtathletikareal Telli bietet die einmalige Chance, ein Oberstufenzentrum für Bez-, Sek- und Realschüler/-Innen an einem Standort zu realisieren. Dank eines Neubaus auf dem Telli Areal kann auf kostenintensive Provisorien verzichtet werden.

Durch die Übergabe des Zelgliareals für die notwendige Erweiterung der Aargauer Kantonschulen auf Aarau Gebiet, wird der Standort Aarau gestärkt.

Die Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass das Telli Areal für die Umsetzung eines Oberstufenzentrums geeignet ist und dass es diverse Varianten für die städtebauliche Umsetzung gibt. Mit einem Architekturwettbewerb kann unter einer Vielzahl von eingereichten Lösungsmöglichkeiten das ökologisch, gesellschaftlich und ökonomisch vorteilhafteste Projekt ausgewählt werden. Das Verfahren mit einer Präqualifikation ermöglicht die Auswahl der Teilnehmer mit den geeignetsten Teams. Das Grossprojekt wird die Zukunft des Quartiers prägen, deshalb ist es wichtig, dass ein Lösungsvorschlag gewählt werden kann, welcher die Gebäude optimal in die bestehende Situation einbindet. Die definitive Etappierung kann nach Abschluss vom Wettbewerb im Rahmen des Projektierungskredits festgelegt werden.

Das Geschäft zum Abtausch der Parzellen wird dem Einwohnerrat in einer separaten Vorlage präsentiert und ist nicht Bestandteil dieses Antrags.



Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

A n t r a g :

Der Einwohnerrat bewilligt den Wettbewerbskredit für den Architekturwettbewerb Oberstufenzentrum Telli in der Höhe von 600'000 Franken inkl. 7.7 % MwSt.

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker
Stadtpräsident

Daniel Roth
Stadtschreiber

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

1. Oberstufenzentrum Telli, Aarau; Machbarkeitsstudie Leichtathletikanlage Telli | Vertiefung, Schlussbericht vom 31. Januar 2022
2. Neues Oberstufenzentrum Telli, Räumliches Betriebskonzept (inkl. Raumprogramm) vom 24. Juni 2021 (Änderungskontrolle Version 06, 14. Januar 2022)