



Aarau, 27. Mai 2024
GV 2022 – 2025 / 202

Botschaft an den Wohnerrat

Provisorium für eine Kindergartenabteilung, Schachen, Investitionskredit



Situation Badergässli 6, Parzelle 2017

Sehr geehrter Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Auf Beginn des Schuljahres 2021/22 wurde von der Kreisschule Aarau-Buchs der Bedarf für ein Definitivum der dritten Kindergartenabteilung im Gebiet Schachen angemeldet. Die damalige Kreisschulpflege hatte an der Sitzung vom 22. Februar 2021 noch auf eine Bestellung bei der Stadt Aarau verzichtet und am 8. März 2021 die Nutzung des Singsaales – als Übergangslösung – zur Führung einer dritten Kindergartenabteilung beschlossen.

Aus dem Analysebericht der Schulraumplanung der KSAB Zyklus I/II geht nun hervor, dass auch langfristig (bis Schuljahr 2036/37) im Gebiet Schachen drei Kindergartenabteilungen geführt werden müssen. Es muss daher eine definitive Lösung gefunden werden, um den Singsaal wieder der Primarschule zur Verfügung zu stellen.

Seit dem Schuljahr 2021/22 wird im Singsaal der Primarschule Schachen eine dritte Kindergartenabteilung geführt. Kurzfristig wird diese Lösung akzeptiert. Auf Dauer aber fehlt dem Primarschulstandort Schachen dieser wichtige Raum. Deshalb soll der Singsaal so rasch als möglich seiner ursprünglichen Nutzung zurückgeführt werden. Die KSAB stellt



mit Protokoll vom 15. Juni 2022 den Antrag auf einen zusätzlichen Kindergarten für eine Abteilung im Raum Asylstrasse-Schachen.

1. Standortsuche Definitivum

Als Entscheidungsgrundlage hat das Stadtbauamt im 2022 eine Standortstudie in Auftrag gegeben. Untersucht wurden die baulichen Möglichkeiten einer Erweiterung der bestehenden Kindergärten um eine zusätzliche Abteilung an der Standorten Asylstrasse, Dammweg und Schachen.



Abb.1: Ausschnitt GIS, Luftbild Schachen – Damm, Standorte Kindergärten im 2022

1.1. Verdoppelung Kindergarten Asylstrasse

Die Standortstudie zeigte auf, dass am Standort Asylstrasse ein neuer, zweigeschossiger Doppelkindergarten gebaut werden könnte. Dafür müsste die bestehende Abteilung während der Bauzeit für ca. zwei Jahre in ein Provisorium ausweichen. Aufgrund der kleinen Parzelle ist nur ein zweigeschossiger Kindergartenbau möglich. Die Aussenraumfläche würde den Minimalanforderungen des Richtraumprogramms für zwei Abteilungen knapp entsprechen, müsste aber als 'schmaler Gürtel' um das Gebäude angelegt werden und bietet keinen besser nutzbaren, zusammenhängenden Platz.

Die Parzelle ist zwar der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugehörig, liegt aber mitten in der Wohnzone WO3 (dreigeschossige Wohnbauten + zusätzliches Attikageschoss): Es ist damit zu rechnen, dass ein neuer zweigeschossiger Kindergarten zukünftig von doppelt so hohen Wohngebäuden umgeben sein wird, was die Qualität des Aussenraumes zusätzlich mindern würde.



1.2. Verdoppelung Kindergarten Dammweg

Der Kindergarten Dammweg wird aktuell saniert und um einen Gruppenraum erweitert. Eine Verdoppelung der Abteilungen wäre aufgrund der Aussenraumreserve möglich. Wegen des peripheren Standortes ist die Erreichbarkeit des Kindergartens aus dem Einzugsgebiet des Schulkreises Schachen jedoch nicht gewährleistet.

1.3. Definitivum Schulareal Schachen

In der seit 2022 im Singsaal des Primarschulhauses eingerichteten provisorischen Kindergartenabteilung ist das Innenraumangebot mit 44 m² massiv kleiner als vom Richtprogramm gefordert. Auch fehlen hier ein Gruppenraum und der Arbeitsraum für die Lehrperson. Der provisorisch eingezäunte Aussenbereich erfüllt die Flächenanforderungen, ist jedoch pädagogisch nicht attraktiv. Für eine weitestgehende Nutzung des Singsaals als Kindergarten müssten darin zwingend Anpassungen vorgenommen werden (Küchenzeile, Lavabos usw.), welche von der KSAB als nicht zielführend eingestuft werden, da der Gruppenraum und ein attraktiver Aussenraum weiterhin fehlen würden. Zudem wird der Singsaal so rasch als möglich wieder für die Primarschule benötigt.

In der Standortstudie wurde geprüft, ob jeweils die eingeschossige Spielvilla (FuSTA) und/oder der Singsaal als definitive Kindergartenstandorte aufgestockt werden können. Dies wäre baulich grundsätzlich möglich aber nicht zielführend, da die Aussenflächen bereits bei der aktuellen Kinderbelegung zu klein sind (Kinderkrippe, Hort, Primar- und Sekundarschule).

Auf dem Schulareal Schachen stehen kurzfristig keine weiteren freien Flächen für eine Kindergartenabteilung zur Verfügung.

2. Standortsuche Provisorium

Um den Singsaal in nützlicher Frist freizuspielen, bieten sich zwei Optionen an:

- Bau eines Containerprovisoriums für eine Kindergartenabteilung an geeigneter Lage
- Miete entsprechender Räumlichkeiten für eine Kindergartenabteilung

2.1. Option Containerprovisorium

Erste Abklärungen zu möglichen Standorten für ein Kindergartenprovisorium im Quartier Schachen haben ergeben, dass die Wiese beim Pulverturm (Parzelle 1628 der Einwohnergemeinde) Ecke Ziegelrain/Asylstrasse der einzige denkbare Standort in adäquater Nähe zum Schulareal ist. Die Wiese beim Pulverturm (Abb. 1) befindet sich in der Freihaltezone. In dieser Zone wäre einzig ein zeitlich begrenztes Provisorium (max. 2 Jahre) bewilligungsfähig.

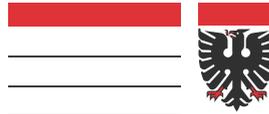


Abb. 2: Ausschnitt GIS, Parzelle 1628 beim Pulverturm (Eigentümerin: Einwohnergemeinde Aarau)

2.2. Option Miete Liegenschaft Badergässli 6

Das als ehemaliger 'Scubashop' bekannte Gebäude am Badergässli 6 (Parzelle 2017) stellt aufgrund seiner Lage und Grösse eine interessante Option für ein Kindergartenprovisorium dar. Der eingeschossige Gewerbebau mit einer Grundfläche von rund 200 m² steht seit Ende März 2023 leer. Die Stadtverwaltung hat sich daraufhin mit der Eigentümerschaft in Verbindung gesetzt und steht seither in Kontakt bezüglich der Umnutzung in ein Kindergartenprovisorium.

Das Grundstück liegt in der Zone WO3 (Wohnen dreigeschossig). Die angestrebte provisorische Umnutzung der Liegenschaft in einen Kindergarten wurde geprüft und für bewilligungsfähig befunden.



Abb. 3: Ausschnitt GIS, Teil von Parzelle 2017 am Badergässli

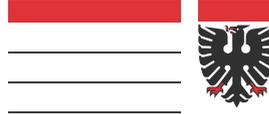


Abb. 4: Badergässli 6, Innenraum

Vertreter der Stadtverwaltung und der KSAB haben die Räumlichkeiten besichtigt und für angemessen befunden. Einzig der Aussenraum ist knapp dimensioniert, wird für ein Provisorium aber so in Kauf genommen, zumal das Gebäude mehr Fläche für den Hauptinnenraum bietet als das Richtraumprogramm vorgibt.

Das Architekturbüro Gaar Architektur GmbH, Aarau, hat im Auftrag des Stadtbauamtes zwischen Juli und September 2023 die notwendigen Baumassnahmen zum Umbau des Gewerbeobjektes in einen Kindergarten inklusive Kostenvoranschlag ermittelt und verschiedene Layoutvarianten aufgezeichnet (Bericht, Aktenauflage).

Die Vorschläge wurden mit Vertretern der KSAB begutachtet, auch im Hinblick auf eine Weiternutzung des Gebäudes als Mittagstisch nach Auszug des Kindergartens. Folgender Layoutvorschlag wird favorisiert:



Abb. 4 Grundriss Badergässli 6, favorisierte Layoutvariante mit abgetrenntem Gruppenraum und Lehrerarbeitsplatz (ohne Massstab; gelb = Abbrüche, rot = neu)



Der Grundriss ist in einen Haupt- und einen Gruppenraum aufgeteilt: Diese Disposition ist für die Kindergartennutzung ideal (Nutzung Gruppenraum für Heilpädagogik und Sprachunterricht). Für Lehrerarbeitsplatz, Material und Garderobe werden zwei kleine Räume vom Hauptraum abgetrennt. Das geforderte IV-Lehrer-WC wird neben den bestehenden Nasszellen eingebaut. Der Keller kann für die Lagerung von Material mitbenutzt werden. Für die Umnutzung der Räumlichkeiten als Kindergarten sind die Erneuerung der Elektroanlagen, der Nasszellen und der Bodenbeläge, der Einbau einer kleinen Küche und der Garderoben, und die Ertüchtigung der Wandoberflächen inklusive Schallschutz notwendig.

Der Aussenraum wird in einen Bereich mit Rasen und einer Hartbelagszone unterteilt, ein Teil davon ist gedeckt. Der Garten wird eingezäunt und mit Spielgeräten ausgestattet. Für den barrierefreien Zugang ins Gebäude sorgt eine flache Rampe beim Haupteingang.

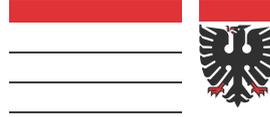
3. Kosten

3.1. Kostenvoranschlag Mieterausbau

Die Räumlichkeiten am Badergässli 6 werden im aktuellen Zustand gemietet. Die Kosten für die notwendigen Ausbaumassnahmen im Innen- und Aussenraum werden von der Mieterin (Stadt Aarau) übernommen. Das Mobiliar und die didaktische Ausstattung werden von der Kreisschule Aarau-Buchs finanziert. Es ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

BKP	Beschreibung	Betrag in Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten (Rückbau innen und aussen)	10'000.-
2	Gebäude	212'600.-
	Aussenhülle (Spenglerarbeiten, Rampe, Malerarbeiten)	20'000.-
	Installationen (Elektroanlagen inkl. Beleuchtung)	47'000.-
	Installationen (Aufteilung Heizung, neue Nasszellen)	15'000.-
	Ausbauarbeiten (neue Trennwände, Anpassungen Türen, Verputzarbeiten)	17'000.-
	Ausbauarbeiten (Küche, Garderobe, Schliessanlage)	16'000.-
	Bodenbeläge, Malerarbeiten, Schallschutzsegel	52'600.-
	Honorare	45'000.-
4	Umgebung	60'500.-
	Beläge	5'000.-
	Einfriedungen	5'000.-
	Gestaltung (Spielgeräte, Pergola, Bepflanzung)	50'500.-
5	Baunebenkosten	3'900.-
6	Reserve 10 % und Rundung	30'240.-
	Teuerung April-Oktober 2023/Erhöhung MwSt. (7.7 % auf 8.1 %)	2'760.-
Total Investitionskosten inkl. 8.1 % MwSt.		320'000.-

Tabelle 1: Kostenvoranschlag Investitionskosten Umbau Badergässli 6, Gaar Architektur GmbH, 31. Oktober 2023, Genauigkeit +/- 10 %. Teuerung seit April 2023 und Erhöhung MwSt. auf 8.1 % sind in den Totalkosten enthalten.



3.2. Mietkosten und Mietvertrag

Für die Miete der Liegenschaft Badergässli 6 konnte mit der Eigentümerschaft ein Mietpreis von monatlich netto 3'500 Franken, indexiert und exklusiv Nebenkosten (ca. 5'000 Franken pro Jahr) verhandelt werden. Der Mietvertrag sieht eine fixe Laufzeit von 10 Jahren, mit Option auf weitere 5 Jahre vor. Der Stadt Aarau wird ein einseitiges Kündigungsrecht eingeräumt.

3.3. Folgekosten

Art	Berechnung	Basis	Ansatz	Fr./ Jahr (gerundet)
Nebenkosten	Schätzung Abteilung Betrieb Infrastruktur & Sport			5'000
Betriebliche Folgekosten	1.5 % der Bruttoinvestitionen (standardisierte Annahme), BKP 1 - 5, 9	320'000	1.5 %	4'800
Personalaufwand	Anlagenwart, Reinigungs- & Unterhaltsleistungen	190 m ²	52.63 CHF/m ²	10'000
Abschreibungen Ausbau	Vorwiegend Ausbauarbeiten (Gips-, Schreiner-, und Belagsarbeiten, Einbauten, Spielplatzausstattung)	320'000	10 Jahre	32'000
Zinsen (kalkulatorisch)	Hypothekarischer Referenzzinssatz 1.75 % (Stand Mai 2024) auf halber Investition	160'000	1.75 %	2'800
Total Folgekosten pro Jahr				54'600

Tabelle 2, Grobschätzung der Folgekosten

4. Termine

ER Bewilligung Mietvertrag und Investitionskredit	24. Juni 2024
Planersubmission	Juli 2024
Baugesuchsunterlagen Provisorium	September 2024
Bewilligungsverfahren	Oktober - Dezember 2024
Ausschreibungen Bauleistungen	Januar 2024 - März 2025
Realisierung Umbau inkl. Umgebung	April - Juni 2025
Bezug Kindergarten (Schuljahr 2025-26)	August 2025

Tabelle 3: Termine

5. Fazit

Im Kindergartenkreis Schachen werden seit 2021 drei Abteilungen geführt. Die zwei ursprünglichen Standorte Damm und Asylstrasse können weiterhin als dezentral gelegene Standorte bestehen bleiben. Die dritte Abteilung ist vorübergehend im Singsaal der Primarschule Schachen untergebracht.



Aufgrund der laufenden Verhandlungen zu den Oberstufenstandorten ist die Planung von einem definitiven Kindergarten im Schulareal Schachen aktuell nicht möglich. Weitere Grundstücke sind im Quartier kurz- und mittelfristig nicht verfügbar.

Die Miete der Liegenschaft Badergässli als provisorische Kindergartenabteilung stellt eine gute Lösung dar für den mittelfristigen Raumbedarf der Kreisschule Aarau-Buchs an einem zentralen Standort im Quartier Schachen. Die Verantwortlichen der KSAB unterstützen das Vorhaben.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

A n t r a g :

1. Der Einwohnerrat genehmigt den Investitionskredit für den Umbau der Liegenschaft Badergässli 6 in einen provisorischen Kindergarten in der Höhe von 320'000 Franken inkl. MwSt., zuzüglich teuerungsbedingte Mehrkosten seit Dezember 2023.
2. Der Einwohnerrat genehmigt die Miete der Liegenschaft Badergässli 6.

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker
Stadtpräsident

Dr. Fabian Humbel
Stadtschreiber

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

- Protokoll vom Schulvorstand KSAB; Antrag Schulraumbestellung, Bestellung einer Kindergartenabteilung als Ersatz für den KiGa im Singsaal der Primarschule Schachen SJ 23/24, Juni 2022
- Bericht "KIGA; Kindergarten Provisorium, Badergässli 6", Gaar Architektur GmbH, 31. Oktober 2023