



Aarau, 14. August 2023
GV 2022 – 2025 / 117

Botschaft an den Einwohnerrat

Tagesschule Modulbau Aare Schulhaus, Neubau; Baukredit



Visualisierung Tagesschule von Nordwesten

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

An der Sitzung vom 26. September 2022 bewilligte der Einwohnerrat den Projektierungskredit in der Höhe von 570'000 Franken für die Projektierung des Modulbaus Tagesschule Aare Schulhaus.

Das Generalplanerteam unter der Leitung von werk1 Architekten und Planer AG, Olten hat zusammen mit der Projektdelegation und weiteren Beteiligten zwischen Januar und Juni 2023 das Vor- und Bauprojekt erarbeitet.

Mit dieser Vorlage unterbreitet der Stadtrat dem Einwohnerrat die Botschaft über den Baukredit für den Modulbau der Tagesschule Aare Schulhaus.



1. Projektorganisatin

Zur Begleitung der Bauaufgabe hat der Stadtrat folgende Projektdelegation gewählt:

Funktion	Name, Organisation
Vorsitz	Hanspeter Thür, Stadtrat und Ressortleiter Hochbau und Raumplanung
Vertretung Einwohnerrat	Nicole Lehmann Fricker
Vertretung Einwohnerrat	Susanne Klaus Günthart
Projektleitung Bauherrschaft	Sebastian Busse, Leiter Hochbau
Vertretung KSAB	Thomas Merkofer, Leiter Infrastruktur
Vertretung Betreuung und Projekt Neuorg. Tagesstrukturen	Sonja Baumann, Projektleiterin Organisation und Strategie
Vertretung Eigentümerin	Marco Palmieri, Leiter Portfoliomanagement
Vertretung Unterhalt	Pascal Müller, Leiter Betrieb und Unterhalt öffentliche Gebäude
Gesamtleitung Planung	Martin Stuber, werk1 architekten und planer AG (Federführung Generalplanerteam, ohne Stimmrecht)
Baumanagement	Roger Stucki, werk1 architekten und planer AG (ohne Stimmrecht)

Tabelle 1: Zusammensetzung Projektdelegation Tagesschule Modulbau Aare Schulhaus

2. Ausgangslage

Die Kreisschule Aarau-Buchs (KSAB) ist mit dem Führen einer Tagesschule beauftragt worden. Der entsprechende Gemeindevertrag wurde am 27. November 2022 durch das Volk angenommen.

Der Standort dieser ersten Tagesschule in Aarau ist auf der Parzelle des Aare Schulhauses vorgesehen. Damit ist die Stadt Aarau verpflichtet, die Immobilie zur Verfügung zu stellen. Aufgrund dessen, dass der definitive Standort der Tagesschule im Projekt Schulraumplanung der KSAB geplant wird, ist für die mittelfristige Nutzung ein Modulbau zu errichten.

Mithilfe einer Grobstudie wurde die Machbarkeit eines solchen Modulbaus auf der Parzelle des Aare Schulhauses durch das Architekturbüro Baderpartner AG im Juli 2021 nachgewiesen. Die betrieblichen Vorgaben in Form einer Nutzungsvereinbarung mit Betriebskonzept, Raumprogramm und baulichen Grundsätzen wurden durch den Stadtrat am 14. Februar 2022 beschlossen.

Nachdem der Einwohnerrat am 26. September 2022 den Projektierungskredit von 570'000 Franken bewilligt hatte, wurden die Leistungen des Generalplanungsteams im offenen

Verfahren ausgeschrieben. Aufgrund des vorteilhaftesten Angebots erhielt das Team um werk1 Architekten und Planer AG, Olten den Zuschlag.

Um das sehr ambitionierte Terminprogramm einhalten zu können (Eröffnung Tagesschule im August 2025), hat das Generalplanungsteam in Zusammenarbeit mit der Projektdelegation und weiteren Projektbeteiligten, unter hohem Einsatz zwischen Januar und Juni 2023 zuerst das Vorprojekt, und nahtlos das Bauprojekt erarbeitet.

3. Bauprojekt

Nachfolgend wird das Bauprojekt mit den verschiedenen Themenbereichen beschrieben. Für detailliertere Informationen wird auf das Bauprojektossier vom 26. Juni 2023 (Aktenuflage Nr. 1) verwiesen.

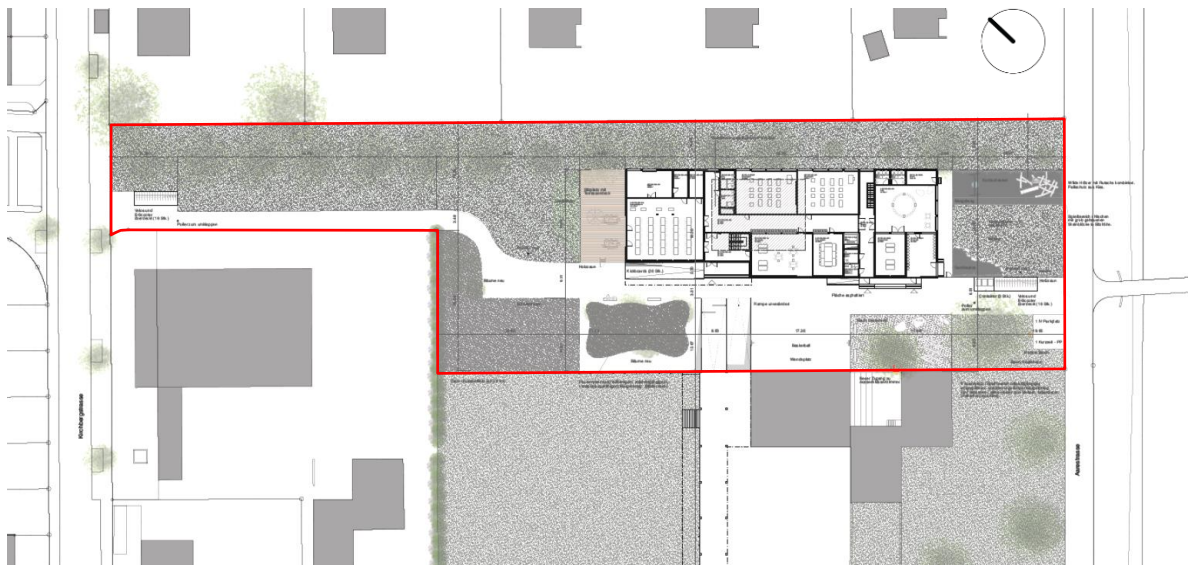


Abbildung 1: Situationsplan Modulbau mit Kirchbergstrasse links und Aareufer rechts (Perimeter rot umrandet)

3.1. Situation

Das langgestreckte Grundstück ist von einer Allee, aus mehrheitlich alten Bäume geprägt, welche das benachbarte Wohnquartier im Osten abgrenzt. Die Setzung des Modulbaus orientiert sich an der Grundstücksgometrie und am bestehenden Aare Schulhaus. Die längliche und einfache Gebäudegeometrie ist primär dem Prinzip der Modulbauweise geschuldet.

Die Geschossigkeit resultiert aus der Optimierung des Landverbrauchs und gleichzeitig der betrieblichen Abläufe. Eine Überprüfung mittels mehrerer Varianten zuhanden der Stadtbildkommission bestätigte, dass ein dreigeschossiger Baukörper sich ortsbaulich gut in den Bestand einfügt, während ein Viergeschossiger nicht mehr vertretbar ist. Mitbestimmend für die Gebäudesetzung sind die bestehenden Durchwegungen, einerseits in Nord-Süd-Richtung als Verbindung zwischen Aarestrasse und Kirchbergstrasse sowie in West-



Ost-Richtung als Verlängerung der überdachten Passarelle, welche die Einzelbauten der bestehenden, schützenswerten Schulanlage miteinander verbindet.

3.2. Konstruktion und Architektur

Der Modulkonstruktion zugrunde liegen die im Werk vorgefertigten und fertig (teils inkl. Haustechnik) ausgebauten, dreidimensionalen Raumzellen, die aneinandergereiht und übereinandergestapelt werden. Die Lasten eines Moduls werden in den 4 Ecken auf das darunterliegende Modul abgeleitet. Folglich sollten jeweils gleich grosse Module übereinanderliegen, was durch eine, über alle Geschosse möglichst gleiche Grundrisstruktur gegeben ist. Je weniger unterschiedlich grosse Module, desto ökonomischer ist ein Modulbau. Die Konstruktion ist nicht zu verwechseln mit einem Holzelementbau, welcher aus zweidimensionalen Holzelementen besteht und später nicht versetzt wird (z.B. Erweiterung Gönhardschulhaus 2018 oder FuSTA Kindergarten Aarau Rohr 2020). Der Holzmodulbau wird hier gewählt, um diesen mittelfristig an einen anderen Standort und womöglich für eine andere Nutzung zu versetzen.

Die Fassaden sind streng rhythmisiert und schlicht. Die Brüstungen sind als durchlaufende Bänder ausgestaltet. Zwischen den Bändern ist vor jedem Fensterlüftungsflügel ein lamellenartiges Bauteil als Absturzsicherung und Gestaltungselement eingesetzt. Die Brüstungsverkleidung bildet eine offene, vertikale Holzschalung, die opaken Füllungen eine geschlossene horizontale Holzschalung. Das Holz ist vorvergraut. Aussentüren und Fenster sind in Holz-Metall ausgeführt. Als sommerlicher Hitzeschutz dient eine Rafflamellenstore (auch im Bereich der Lamellen). Ein besonderes Element in der äusseren Erscheinung ist der geschosshohe, ungedämmte und auskragende Baukörper über dem Haupteingang. Er dient nicht nur als Vordach und Balkon, sondern nimmt auch ein Teil der Gebäudetechnik auf.

3.3. Innere Organisation

Der Neubau weist grundsätzlich eine zweibündige Struktur auf. Die beiden Treppenanlagen zonieren die Geschosse jeweils in Längsrichtung und leiten gleichzeitig zu den beiden Gebäudeenden über. Im Erdgeschoss nehmen die Gebäudeenden Nutzungen mit spezifischen Anforderungen an die Raumgeometrie auf: im Norden der Ess- und Mehrzweckraum, im Süden der Kindergarten. Beide Nutzungen haben direkten Anschluss an den Aussenraum.

Das Erdgeschoss beinhaltet den Zyklus 1 mit dem Kindergarten und den Primarstufen 1-2. Das 1. Obergeschoss beinhaltet den Zyklus 2 mit den Primarstufen 3-6. Die Werkräume sowie Räume für Lehr- und Betreuungspersonen sind im 2. Obergeschoss untergebracht. Alle Klassenzimmer orientieren sich zur Seite der Allee, die Betreuungsräume lagern sich ans Haupttreppenhaus an. Die querliegenden Korridore sind weit mehr als nur Erschliessung, sondern dienen als multifunktional nutzbare Aufenthaltsbereiche mit Tageslicht. Generell sind die Korridore so dimensioniert, dass genügend Stellfläche für Staumöbel, wie z.B. Schliessfächer angeboten werden kann.



Die Tageschule verfügt neben dem Essraum über eine Fertigungsküche mit Gastrostandard. Die Mahlzeiten werden fertig angeliefert, regeneriert und in zwei Schichten à 100 Personen serviert.

3.4. Innere Materialisierung

Die inneren Wandoberflächen bestehen aus Dreischichtplatten in Fichtenholz, wodurch diese grundsätzlich bepinnt sind. Für eine gute Akustik sorgen spezielle, vollflächig an den Decken angebrachte Akustikplatten. Abgesehen von den Nassräumen und der Holzwerkstatt sorgen Linoleumböden für einen pflegeleichten Unterhalt sowie für die notwendige Behaglichkeit, insbesondere auch für Tätigkeiten auf dem Boden. In Sachen Farbgebung sind die Hauptnutzräume zurückhaltend, neutral gehalten. Die Deckenplatten sind ebenfalls farblich neutral und hell. Mit einer eher zurückhaltenden Farbgebung kontrastiert der Linoleumbelag Wände und Decke. Starke Farben an Boden, Wänden und Decke prägen die allgemeinen Flächen wie Korridore und Treppenhäuser sowie die Nassräume.

3.5. Haustechnik

Der Anschluss an die bestehende Heizungsanlage des Aareschulhauses ist aus Kapazitätsgründen nicht möglich. Beheizt wird der Neubau mit zwei Luft-Wasser-Wärmepumpen, welche beim Standortwechsel der Module mitgenommen werden können (im Gegensatz zu einer Erdsonden-Wärmepumpe). Die Wärmeverteilung erfolgt über Radiatoren an den Fensterbrüstungen.

Die kontrollierte Lüftung ist dezentral konzipiert, wobei nicht alle Räume mechanisch belüftet werden. In den Klassenzimmern sowie den Werk- und Betreuungsräumen sorgt jeweils ein kompaktes Lüftungsgerät in der Schrankzone an der Aussenwand für einen kontrollierten Luftaustausch. Dabei wird die Frischluft direkt an der Fassade angesogen und die verbrauchte Fortluft über Dach abgegeben. Essraum und Küche werden von einem gemeinsamen Monoblock versorgt. Die übrigen, weniger stark frequentierten Aufenthalts- und Nebenräume werden manuell über Fensterdrehflügel belüftet.

Warmwasser steht, wie für Schulbauten üblich und zwecks Energieeinsparung, nur in wenigen Räumen zur Verfügung. Die Installationen werden modulbaubedingt u.a. sichtbar geführt.

Im Bereich der Elektroinstallationen und Gebäudeautomation werden die Arbeiten nach den städtischen Vorgaben erstellt (ausschliesslich LED-Leuchten, Zutrittskontrolle mittels Badgesystem, Gebäudeleitsystem). Leerrohinstallationen in den Steigzonen erlauben eine nachträgliche Montage von Photovoltaikerelementen auf dem Flachdach. Diese ist jedoch nicht Teil des Baukredits und wird, nach Bauvollendung voraussichtlich durch die eniwa erstellt und betrieben.

3.6. Nachhaltigkeitsstandard

Aufgrund der zeitlich begrenzten Nutzungsdauer des Modulbaus an diesem Ort und einer allfälligen neuen Nutzung am neuen Ort, sowie aus wirtschaftlichen Überlegungen wird auf



eine durchgehende Komfortlüftung und somit auf die Voraussetzung der Zertifizierung nach Minergie verzichtet. Somit entfällt auch die Ausführung nach Teilen des Gebäudestandards Energiestadt 2019.

Die Materialisierung nach Eco-Bau wird gewährleistet. Ebenso wird die Gebäudehülle nach Minergie-Standard ausgeführt.

3.7. Umgebung

Hauptbestandteil der Aussenraumgestaltung bildet der Vorbereich entlang der gesamten Westfassade. Diese ist in mehrere Teilbereiche mit unterschiedlichen Funktionen und Aufenthaltsqualitäten aufgeteilt, wie beispielsweise das grosse Baumdach gegenüber des Haupteingangs. Der nördliche Teilbereich wird bewusst freigelassen: Der darauf angelegte Schotterrasen erlaubt eine mannigfaltige Nutzung, auch ausserhalb des Schulbetriebs und kann bei Bedarf später mit Spielgeräten bestückt werden. Für den gesamten Vorbereich, welcher für die Nutzung der Tagesschule zwingend notwendig ist, muss ca. 40 Prozent der bestehenden Fussballwiese in Anspruch genommen werden.

Im Übrigen ist für den mittleren Aussenbereich des bestehenden Aare Schulhauses eine neue grosszügige Kletterlandschaft geplant, welche zukünftig durch alle Schülerinnen und Schüler inkl. Tagesschule benutzt wird. Diese wird über den separaten Investitionskredit "Aare Schulhaus, Erneuerung Aussenraum" finanziert.

Dem südlich gelegenen Kindergarten ist eine eigene, eingezäunte Aussenfläche vorgelagert, welche von der Garderobe aus direkt erschlossen ist. Die bestehenden 4 Bäume laden zum Klettern ein und spenden gleichzeitig Schatten. Nebst dem Sandkasten stehen sowohl fix installierte, wie auch mobile, im Aussengeräteraum verstaubare Spielgeräte zu Verfügung. Ein grosses Terrassendeck, welches dem Ess- und Mehrzweckraum vorgelagert ist, bietet bei warmer Witterung die Möglichkeit, kleinere Mahlzeiten draussen einzunehmen.

Der Modulbau kommt der bestehenden Baumallee sehr nahe. Allerdings wird der Wurzelschutz, anders als mit sonst üblichen massiven Fundamenten durch Schraubfundamente gewährleistet. Die Belagsflächen und Pflanzungen sind so konzipiert, dass diese zum grössten Teil auch nach dem Versetzen des Modulbaus bestehen bleiben können und die Umgebung des bestehenden Aare Schulhauses weiterhin sinnvoll ergänzen.

3.8. Mobilität

Der bestehende, über das Grundstück führende Fuss- und Veloweg ist heute eine stark frequentierte Veloroute und im städtischen Velokonzept als "Komfortroute" definiert. E-Bikefahrerinnen und -Fahrer durchqueren das Schulareal mit teils hoher Geschwindigkeit. Bereits heute stellt dies ein Gefahrenpotenzial dar, welches mit dem Neubau und den dann engeren Platzverhältnissen massiv verschärft würde. Da auf Schularealen generell Fahrverbot herrscht, muss der Veloverkehr mit dem Neubau ohnehin anders geführt werden. Von den geprüften alternativen Wegführungen auf dem Areal selbst vermochte keine zu überzeugen, weshalb man den Prüfperimeter ausweitete und schnell feststellte, dass sich die Achenbergstrasse als ideale Alternativstrecke anbietet.



Künftig werden somit Velos von der Kirchbergstrasse bzw. von der Aarestrasse auf die Achenbergstrasse umgeleitet, während Fussgänger weiterhin das Areal, am neuen Modulbau vorbei, queren können.

Für die Schülerinnen und Schüler stehen sowohl an der Grundstücksgrenze zur Aarestrasse wie auch zur Kirchbergstrasse überdachte Veloständer zur Verfügung.

Die weiteren Mobilitätsfragen wie der motorisierte Schülertransport und "Kiss-and-Ride" werden in den nächsten Wochen mit der anstehenden Baueingabe geklärt und Lösungen dafür erarbeitet.

4. Kosten

Bevor auf die detaillierten Kosten eingegangen wird, ist es wichtig zum besseren Verständnis den Baustandard zu erläutern.

Der Holzmodulbau wird hier gewählt, da er die Vorgaben bezüglich CO₂-Reduktion, Energienachweis, Schallschutz erfüllt und darüber hinaus, nach einer begrenzten Nutzungsdauer an diesem Standort, an einen neuen Standort mit einer allfälligen neuen Nutzung versetzt wird. Im Vergleich zu bereits in der Stadt ausgeführten Holzelementbauten (vgl. Ziff. 3.2) liegt er preislich etwas höher. Containerprovisorien, welche für eine kurze Nutzungsdauer bis zu 3 Jahren denkbar sind, erfüllen die erwähnten Vorgaben nicht.

4.1 Projektierungskredit

An der Sitzung vom 26. September 2022 bewilligte der Einwohnerrat den Projektierungskredit in der Höhe von 570'000 Franken.

Die Realisierung des "schlüsselfertigen" Holzmodulbaus exkl. der Aussenanlagen und der Ausstattung wird durch eine Generalunternehmung (GU) realisiert. Das heisst, dass die Federführung bei einer Holzmodulbauunternehmung liegen wird und diese wiederum verschiedene Subunternehmungen vertraglich anbinden wird. Dieses Vorgehen bietet Vorteile in Bezug auf Termine und Bauablauf, jedoch erfahrungsgemäss keine Vorteile bezüglich der Investitionskosten.

Auf Anfrage des Generalplanungsteams haben mehrere Holzmodulbauunternehmungen aktuell darauf hingewiesen, dass die Marktlage derzeit überhitzt ist und die Ausschreibung so früh wie möglich passieren sollte. Auf diese Weise können womöglich eine höhere Angebotsanzahl und bessere Angebote erwartet werden.

Aus diesem Grund hat der Stadtrat beschlossen, den Umfang des Projektierungskredits um die Phase SIA 4.1 Ausschreibung zu erweitern. Diese wird im Rahmen des bereits beschlossenen Projektierungskredits aufgefangen, womit der Kredit vollumfänglich ausgeschöpft wird. Die weiteren Ausschreibungen, nämlich die der Aussenanlagen erfolgen jedoch erst später und werden, wie gewohnt innerhalb des Baukredits abgerechnet. Diese sind weniger zeitkritisch.



4.2 Baukredit

Der Kostenvoranschlag zum Bauprojekt mit einem Genauigkeitsgrad von +/- 10 % wurde vom Stadtrat am 14. August 2023 gutgeheissen. Die zu erwartenden Investitionskosten für die Phase Realisierung (Baukredit) sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

BKP	Beschreibung	Betrag in Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	29'500.--
2	Gebäude	8'608'700.--
4	Umgebung	419'100.--
5	Baunebenkosten	250'700.--
7	Offene Reserve für Unvorhersehbares (5 % von BKP 1/2/4/5/9)	490'000.--
9	Ausstattung	52'000.--
	Total inkl. 8.1 % MwSt. zzgl. Teuerung *	9'850'000.--

Tabelle 2: Kostenvoranschlag Baukredit, Genauigkeit +/- 10 %

* Kostenstand: Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz Hochbau, Stand 1. April 2023 = 117.1 Punkte (Basis Oktober 2020 = 100 Punkte)

Die detaillierte Kostenzusammenstellung ist dem Bauprojektossier zu entnehmen (Aktenauflage Nr. 1).

Die Kosten für die Erstausrüstung des Modulbaus (Mobiliar, Einrichtungen, ICT) gehen zulasten der Kreisschule Aarau-Buchs.

4.3 Politikplan und Kostenentwicklung seit 2021

Im Politikplan 2022-2027 sind für die Projektierung und Realisierung des Modulbaus Tagesschule Aare Schulhaus die folgenden Mittel eingestellt:

Konto	Bezeichnung	Betrag in Fr.
3000.H60.5.013	Aare Nord; Tagesschule, Modulbau, Projektierung	570'000.--
3000.H60.5.015	Aare Nord; Tagesschule, Modulbau, Realisierung	8'165'000.--
	Total Kreditsumme	8'735'000.--

Tabelle 3: Auszug aus Politikplan 2022-2027

Die mit beiden Investitionskrediten gesamthaft eingestellte Summe von 8'735'000 Franken basiert auf der Grobkostenschätzung zur Grobstudie der Baderpartner AG vom 7. Juli 2021 (Aktenauflage Nr. 4). Diesem Betrag steht der jetzige Gesamtbetrag von 10'420'000 Franken (Projektierungs- und Baukredit zusammen) gegenüber. Im Unterschied zur Grobstudie aus dem Jahr 2021, bei der verschiedene Annahmen getroffen werden mussten, liegt nun ein detailliertes Bauprojekt vor, welches der Bestellung der Nutzer- und Betriebschaft entspricht (Bestellung im Februar 2022 durch den Stadtrat verabschiedet).



Die wesentlichen Gründe für die Mehrkosten von total 1'685'000 Franken sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

BKP	Beschreibung	Betrag in Fr.
1-5	Teuerung 14.9 % auf 6'925'000 Franken, Schweizerischer Baupreisin- dex Nordwestschweiz Hochbau (April 2021: 102.2 Pkt. / April 2023: 117.1 Pkt.)	1'032'000.--
2	Zusätzliche Räume (Heilpädagogik, stiller Raum)	85'000.--
21-22	Komplexere Eingangssituation (Rücksprung Fassade, Vordach)	132'000.--
23	Automatisierung Fensterstoren / Gebäudeleitsystem	35'000.--
24	Lüftungsanlage diverse Klassenzimmer und Betreuungsräume	297'000.--
24	Lüftungsanlage Küche / Essraum	168'000.--
25	Sanitäranlagen (zusätzliche Warmwasseranschlüsse, Doppel-Lavabos)	85'000.--
27	Einbauschränke (bisher Annahme von ausschliesslich mobilen Schränken zulasten Ausstattungskredit KSAB)	140'000.--
27	Diverse Ausbaudetails	35'000.--
4	Aufwendigere Umgebungsgestaltung (Baumdach, Beläge, Ausstattung Zwischenbereich zum Aare Schulhaus)	88'000.--
6	Entfallen von Rückbau Modulbau inkl. Neugestaltung Terrain (nicht Bestandteil des Baukredits)	- 360'000.--
9	Entfallen von Wandtafeln und interaktiven Screens für Schulzimmer (neu zulasten Ausstattungskredit KSAB)	-104'000.--
9	Garderobenkästen (bisher Annahme zulasten Ausstattungskredit KSAB)	52'000.--
	Total Kostenentwicklung	1'685'000.--

Tabelle 4: Kostenentwicklung Grobstudie 2021 - Bauprojekt 2023

Die vorstehende Tabelle zeigt nur die Leistungen auf, welche zwischen der Grobstudie 2021 und dem jetzigen Bauprojekt zu wesentlichen Kostenveränderungen geführt haben. Kleinere Kostendifferenzen werden aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht aufgeführt.

Fast Zweidrittel der Mehrkosten ergeben sich durch die starke Teuerung der letzten 2 Jahre in der Höhe von rund 15 %. Weitere Kostentreiber sind dem etwas gestiegenen Komfortbedarf geschuldet (u.a. dezentrale Lüftung in diversen Räumen, Innenausbau, Umgebungsgestaltung). Annahmen in der Grobstudie von 2021 gingen von einem noch provisorischeren Standard der Liegenschaft aus. Viele Komfortbedürfnisse des jetzt vorliegenden Bauprojekts beruhen anders als bei reinen Schulbauten auf der Tatsache, dass sich die Schülerinnen und Schüler den ganzen Tag im und am Gebäude aufhalten. Die Grobkostenschätzung von 2021 ging im Übrigen davon aus, dass nach einer kurzen Vorprojektphase der Gesamtleistungsauftrag an eine Totalunternehmung (Planung und Ausführung des Modulbaus) vergeben wird.



Dieses Vorgehen wurde bewusst nicht gewählt, damit in einer detaillierten Bauprojektplanung die Bedürfnisse der Nutzer- und Betreiberschaft vollumfänglich aufgenommen werden konnten. Deshalb sind die Honorarsummen unter BKP 29 entsprechend deutlich höher. Diese Kosten wären sonst innerhalb des TU-Auftrags unter BKP 21 enthalten gewesen.

4.4 Folgekosten

Die betrieblichen Folgekosten des Modulbaus inkl. Personalkosten (z.B. bauliche Instandhaltung, Hauswartung usw.) belasten die Erfolgsrechnung der Stadt ab Inbetriebnahme jährlich wiederkehrend. Dazu kommen die Abschreibungen gemäss HRM2 und die kalkulatorischen Zinsen.

Die Folgekosten des Modulbaus Tagesschule Aare Schulhaus werden pro Jahr auf total rund 627'000 Franken geschätzt und setzen sich wie folgt zusammen:

Art	Berechnung	Basis	Ansatz	Betrag/Jahr
Betriebliche Folgekosten	2.00 % der Bruttoinvestition BKP 2 Gebäude (standardisierte Annahme)	8'608'700	2.00 %	172'000
Personalkosten	Reinigungs- und Unterhaltsleistungen			100'000
Abschreibungen	35 Jahre auf Nettoinvestition BKP 1-9 (Lebensdauer von gewissen Bauteilen effektiv kürzer)	9'850'000	35 Jahre	281'000
Zinsen (kalkulatorisch)	Hypothekarischer Referenzzinssatz (Stand Juli 2023: 1.50 %) auf halber Investition BKP 1-9	4'925'000	1.50 %	74'000
Total Folgekosten pro Jahr (gerundet)				627'000

Tabelle 5: Folgekostenschätzung pro Jahr

4.5 Miete durch KSAB

Die KSAB mietet den Modulbau Tagesschule von der Stadt Aarau (§ 3.7, Abs. 3, Gemeindevertrag). Bei der Tagesschule müssen im Gegensatz zu den bestehenden Standorten der KSAB auf Stufe Kindergarten und Primarschule, Mieten verrechnet werden: Erstens müssen für das Betreuungsangebot die Vollkosten (inkl. Miete) ermittelt werden, da diese nicht über die Verbandsgemeinden, sondern über die Beiträge der Erziehungsberechtigten finanziert werden. Zweitens kann in der Tagesschule eine Durchmischung der Kinder aus Buchs und Aarau stattfinden. Die Mieten für den Unterrichtsteil müssen nach dem standortspezifischen Schlüssel (Anzahl Kinder pro Verbandsgemeinde) den Verbandsgemeinden verrechnet werden.

Der Mietvertrag wird, basierend auf der bestehenden Mietberechnungsformel der KSAB für die Oberstufenstandorte, nach Abschluss des Investitionskredites für den Modulbau, erstellt.



5. Termine

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

SR-Beschluss Bauprojekt mit Kostenvoranschlag	14. August 2023
Öffentliche Infoveranstaltung	29. August 2023
Baugesuch	Anfang September 2023
ER-Beschluss Baukredit	25. September 2023
Volksabstimmung Baukredit	26. November 2023
Ausschreibung und Ausführungsplanung	Juli 2023 – 2. Quartal 2024
Vergabe GU Modulbau	1. Quartal 2024
Baubeginn	4. Quartal 2024
Fertigstellung/Inbetriebnahmen	Juni/Juli 2025
Start Tagesschulbetrieb	August 2025

Tabelle 6: Terminplan Modulbau Tagesschule

6. Fazit

Das Bauprojekt zum Modulbau Tagesschule ist auch nach kurzer Projektierungsdauer ausgereift und entspricht den Anforderungen der Nutzer- und Betreiberschaft. Es ist mit seinem robusten aber leicht vereinfachten Bau- und Technikstandard auf die mittelfristige Nutzungsdauer ausgelegt. Die Modulbauweise dient dem späteren Versetzen an einen anderen Ort. Mit diesem Vorgehen kann die erste Tagesschule in Aarau jetzt umgesetzt werden, ohne auf eine definitive Lösung warten zu müssen.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

A n t r a g :

Der Einwohnerrat bewilligt den Baukredit für den Modulbau Tagesschule beim Aare Schulhaus in der Höhe von 9,85 Mio. Franken inkl. 8.1 % MwSt., zzgl. teuerungsbedingter Mehrkosten (Stand 1. April 2023).

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker
Stadtpräsident

Dr. Fabian Humbel
Stadtschreiber



Verzeichnis der aufliegenden Akten:

1. Bauprojektossier vom 26. Juni 2023
2. Botschaft an den Einwohnerrat vom 15. August 2022: Modulbau Tagesschule, Neubau; Projektierungskredit
3. Botschaft an den Einwohnerrat vom 15. August 2022: Gemeindevertrag über die Führung schulergänzender modularer Kinderbetreuung und Tagesschulen durch die Kreisschule Aarau-Buchs
4. Grobstudie vom 7. Juli 2021