

2. Kreditbegehren von brutto CHF 7'780'000 für die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Höhe

Ausgangslage

Die Schulanlage Höhe ist die letzte verbleibende Anlage, welche die Gemeinde Aarburg mittel- bis langfristig sanieren muss. Ziel ist es, genügend Schulraum für die nächsten Jahre bereitzustellen. So sollen die „Provisorien“ (roter und weisser Pavillon) aufgehoben und durch dauerhafte Lösungen ersetzt werden. Zudem sollen die bestehenden Bauvolumen an die heute geltenden ökologischen, konstruktiven und funktionalen Anforderungen angepasst und die Energieeffizienz gesteigert werden.

Situation heute

Die Schulanlage Höhe ist das Primarstufenzentrum von Aarburg Nord. Sie ist neben der Schulanlage Paradiesli (Oberstufenzentrum) sowie dem Schulhaus Hofmatt (Primarstufe) der dritte Pfeiler der Schule Aarburg. Die Schulanlage Höhe hat Zentrumsfunktion im Gebiet Aarburg Nord. Sie liegt im südlichen Bereich des Bearbeitungsschwerpunktes 11 „Aarburg Nord“ der Stadtaufwertung und hat von daher auch eine wichtige Stellung bezüglich des gesamten Problemkreises wie Städtebau - Nutzungen, öffentlicher Raum - Begegnungsort sowie der Sozialplanung.

Die Schulanlage Höhe besteht aus verschiedenen Gebäuden östlich und westlich der Feldstrasse. Östlich liegen das „Schulhaus 1970“ mit 8 Schulzimmern, das „Schulhaus 1954“ mit 2 Kindergärten und 1 Werkraum, der „Pavillon rot“ mit 2 Schulräumen und der „Pavillon weiss“ mit 4 Schulzimmern sowie der Pausenplatz. Westlich der Feldstrasse liegt die Turnhalle mit Trockenplatz, Spielwiese, Parkplatz und Velounterstand. Etwas weiter nördlich liegt noch der Kindergarten „Rotel“.

Bausubstanz heute

Für alle Gebäude besteht ein erheblicher Sanierungsbedarf, sowohl in energietischer als auch in organisatorischer Hinsicht. Die Pavillons sind als Provisorien konzipiert, mit einer beschränkten Lebensdauer. Diese ist längstens überschritten.

Ein zeitgemässer Unterricht, wie in den sanierten anderen Schulanlagen in Aarburg ist nicht möglich. Es fehlt an Gruppenräumen, Sprachzimmern, Kindergartenräumen, speziellen Schulräumen wie Bibliothek, etc. Zudem sind die Räume generell zu klein.

Mit dem anstehenden Strukturwandel in der Schule (Blockzeiten, Umstellung auf 6 Jahre Primar- / 3 Jahre Oberstufe) entsteht ein zusätzlicher Raumbedarf, vor allem an Gruppenräumen.

Anforderung an die neue Schulanlage

Schulbehörde und Gemeinderat wollen mit der Konzentration der Kindergärten und der Primarschule an einem Standort das Primarstufenzentrum Höhe stärken und damit organisatorische und ökonomische Verbesserungen im Schulbetrieb sowie Optimierungen im Liegenschaftsunterhalt erreichen.

Die neu entstehende Schulanlage soll, unter sinnvoller Weiterverwendung des Bestandes, um den fehlenden Schulraum ergänzt werden. In Anbetracht der angespannten finanziellen Situation, in der sich die Gemeinde befindet, wird ein Raumprogramm realisiert, welches zwar die kantonalen Vorgaben an ein Primarstufenschulhaus erfüllt, jedoch auf Reserveräume verzichtet. Zudem sollen logische Beziehungen der Räume untereinander die Anforderungen an eine zeitgemässe Unterrichtsform erfüllen.

Der Kindergarten „Rotel“ wird in die Schulanlage integriert. Die beiden Pavillons (rot und weiss) werden aufgehoben. Allerdings wird nur der rote Pavillon abgebrochen, der Weisse bleibt erhalten und kann in die weitere Quartierplanung einbezogen werden (Bearbeitungsschwerpunkt 11 „Aarburg Nord“).

Grundlage zur Ermittlung des Raumbedarfs für die neue Schulanlage sind die Erhebungen der Schulbehörde über die Entwicklung der Schülerzahlen (inklusive Kindergärtner).

Die Anzahl der Klassenzimmer bleibt unverändert. Erweitert wird die Schulanlage um 2 Musikzimmer als Singsaal oder Aula nutzbar, Schulbibliothek und Mediathek, Logopädie- und Gruppenräume.

Den heutigen Anforderungen an energieeffiziente Bauten muss Rechnung getragen werden. Neubauten haben mindestens die Dämmwerte des Minergiestandards zu erfüllen, bestehende Gebäudeteile nach Möglichkeit auch.

Die im Jahr 2000 sanierte Ölheizung wird entsprechend den Anforderungen angepasst. Ein Totalersatz ist aufgrund des geringen Alters der Anlage finanziell nicht sinnvoll. Zudem kann eine neue Heizung nur dann optimal dimensioniert werden, wenn alle angeschlossenen Gebäude, also auch die Turnhalle, energetisch saniert sind.

Die Aussenräume sollen die allgemeinen Bedürfnisse einer Primarschule abdecken. Die bestehenden Nutzungen wie Pausenplatz, Sportplatz, Spielplätze etc. sind grundsätzlich im gleichen Umfang wieder anzubieten. Die Anlage soll of-

fen und einladend erscheinen und die ihr zugedachte Zentrumsfunktion wahrnehmen können.

Die Turnhalle ist ebenfalls sanierungsbedürftig und war Teil des Studienauftrages. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt muss jedoch, aufgrund der vorliegenden Kostensituation, auf eine Sanierung verzichtet bzw. diese aufgeschoben werden.

Studienauftrag

Der Gemeinderat hat zur Erlangung von Lösungsvorschlägen für eine zeitgemässe Schulanlage, welche hohe architektonische, organisatorische und räumliche Qualitäten vereint, einen Studienauftrag an 3 regionale Planungsbüros erteilt. Der Studienauftrag steht in Übereinstimmung mit dem Submissionsdekret. Er wurde als einstufiges, nicht anonymes Verfahren mit Zwischenbesprechung durchgeführt. Als Sieger ging das Projekt des Planungsbüros Batimo AG Architekten SIA, Zofingen, hervor. Dieses ist Grundlage der vorliegenden Gemeindevorlage.

Auszug aus dem Bericht des Preisgerichts zum Siegerprojekt:

„Aufgrund der Analyse des Quartiers soll mit der Schulerweiterung und den entsprechenden räumlichen Massnahmen der Bereiche der öffentlichen Nutzung in Aarburg Nord deutlich gestärkt werden.

Das Erweiterungskonzept ergänzt die bestehende Schulanlage mit einem Winkelbau um einen Innenhof und schliesst diesen nach aussen ab. Der Kindergarten bleibt als Solitärbaukörper losgelöst von der Schule und erhält eine neue Zugangssituation.

Das bestehende Schulhaus von 1970 wird an der Nahtstelle des noch fehlenden vierten Seitenflügels auf drei Geschossen angebaut. Der neue Seitenflügel ist als winkelförmiger Anbau komponiert, welcher die bestehenden Proportionen respektiert und massstäblich den Bestand erweitert.

Der Zusammenbau mit dem Bestand erfolgt zurückhaltend, die unterschiedlichen bestehenden Anlageteile bleiben als Zeitzeugen erhalten.

Das Gebäude von 1950 wird zurückhaltend saniert, die Struktur kann erhalten bleiben. Die notwendige Raumerweiterung für den Kindergarten erfolgt im rückwärtigen Anbau.

Das Aussenraumkonzept ist überzeugend und stimmig. Die Schulanlage wird mit ergänzenden Baumpflanzungen nach aussen abgeschlossen. Der neue introvertierte Charakter wirkt identitätsstiftend, ohne zu stark auszugrenzen. Der bestehende Pausenplatz als Ankunftsart erhält mit einem Baumdach eine

neue, massstabsgerechte Zonierung der grossen offenen Fläche. Die Gestaltung des Vorplatzes zum Kindergarten ist grosszügig.

Das vorgeschlagene Konzept lässt sich etappiert ohne grössere notwendige Provisorien realisieren. Mit dem Lösungsvorschlag wird ein schlüssiges Gesamtkonzept eingereicht, welches auf nachvollziehbare Weise alle Problem- punkte auf selbstverständliche Art löst.“

Kosten

BKP	Hauptgruppe	Schulhaus	Kinder- garten	Gemein- sam	Total
1	Vorbereitung	80'000	30'000	71'000	181'000
2	Gebäude	4'828'000	1'092'000	1'125'000	7'045'000
4	Umgebung			317'000	317'000
5	Nebenkosten			37'000	37'000
9	Ausstattung			200'000	200'000
1-9	Total	4'908'000	1'122'000	1'750'000	7'780'000

Die Kosten verstehen sich inklusive 8.0 % MwSt.

Kostenbasis: Zürcher Baukostenindex, Stand 1. April 2011

Folgekosten pro Jahr

Die Nettoinvestitionen von CHF 7'780'000 entsprechen jährlichen Kapitalfolge- kosten von CHF 510'900 (Annuität 6.57 %). Dies entspricht rund 4 Steuerpro- zenten.

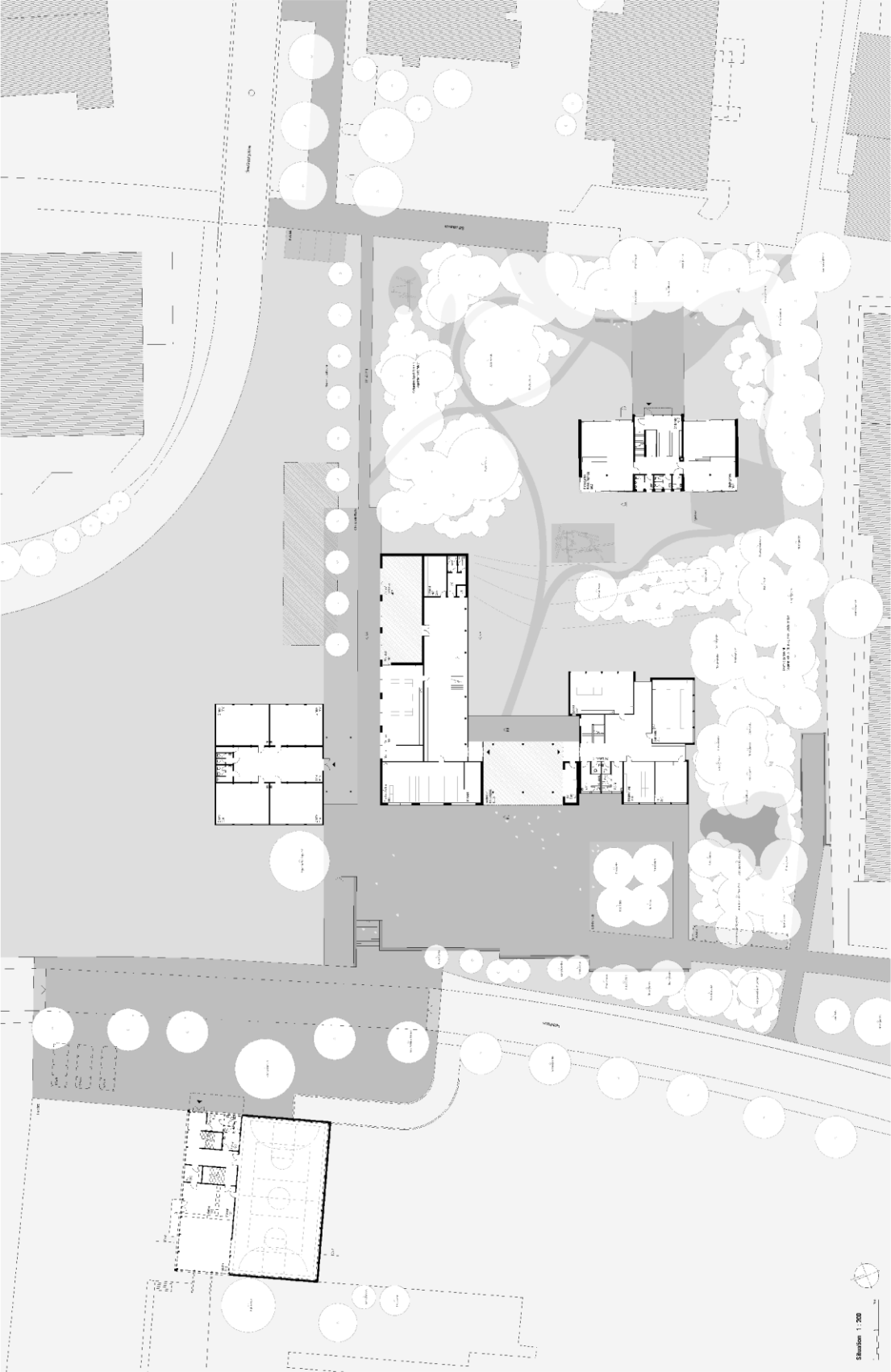
Termine

25. November 2011	Realisierungskredit durch Einwohner-GV
Winter 2012 – Sommer 2015	Ausführung in 3 Etappen
Sommer 2013	Bezug Neubau
Frühling 2014	Bezug Schulhaus 1970
Frühling 2015	Bezug Schulhaus 1954 (Kindergarten)
Sommer 2015	Querung Feldstrasse

Antrag

Für die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Höhe sei ein Kredit von brutto CHF 7'780'000 inkl. MwSt. zuzüglich allfällige Teuerung (Preisstand 1. April 2011) zu bewilligen.

Situationsplan



BATIMO AG ARCHITECTEN BIA 4500 ZOFINGEN

SANIERUNG UND ERWEITERUNG SCHULANLAGE HOHENBERG STUDIENAUFTRAG