

EINWOHNERRAT BRUGG

Bericht und Antrag des Stadtrates an den Einwohnerrat betreffend Verpflichtungskredit Provisorium Bilander für die Tagesstrukturen Bodenacker



1. Ausgangslage

1.1 Schule

Die Schulanlage Bodenacker wurde als Primarschulhaus im Jahr 2005 für einfach geführte Klassen mit Einschulungsabteilung erstellt. Dazu wurden im Schulhaus die notwendigen Therapie- und Gruppenzimmer sowie Spezialräume vorgesehen. Seit der Fertigstellung des Schulhauses wurde das Schulangebot in folgenden Bereichen erweitert oder verändert:

Integrative Schulung: Aufhebung der Kleinklassen im Stapfer, Verteilung auf alle Schuleinheiten (Bodenacker +1 Therapieraum)

Tagesstrukturen ab 2010 Ausweitung des Angebots auf alle Schuleinheiten (Bodenacker +1 Klassenzimmer als Provisorium in Mehrfachnutzung)

Fremdsprachen	ab 2008 Fachzimmer Englisch mit entsprechender Ausstattung, ab 2014/15 zusätzlich Französisch (+1 Klassenzimmer für ca. 16 Wochenlektionen) und Doppelnutzung als Grossgruppenraum
HarmoS	2014/15 Ausdehnung der Primarschule auf 6 Schuljahre (+1 Klassenzimmer)
Leistungsanalyse	Reduktion der Einschulungsabteilungen in Brugg, Abbau der EK im Bodenacker (-1 Klassenzimmer ab 2016/17)

Die Aufhebung der Einschulungsabteilung (EK) im Bodenacker hat zur Folge, dass die Kinder der EK1 in die Primarschule 1 eingeteilt werden, die dadurch sehr gross wird. Eine Umteilung ins Stapferschulhaus ist mindestens während des Umbaus nicht sinnvoll, sonst wird der Schulraum im Provisorium Stapfer knapp. Deshalb wird mindestens vorübergehend bis zur Fertigstellung des Stapferschulhauses anstelle der Einschulungsklasse eine zusätzliche Unterstufenklasse geführt. Somit wird die Abteilungszahl gegenüber dem Schulraumplanungsbericht vom 18. Februar 2013 nicht reduziert. Die dort ausgewiesenen Raumdefizite (bei einer Abteilungszahl 7) bleiben bestehen (siehe Anhang 1).

Nach dieser Übersicht bestehen deshalb im Bodenacker aktuell keine Raumdefizite in den Unterrichts-Gruppen und Spezialräumen.

Ein Raumdefizit besteht bei:

Therapieräume

(Schulische Heilpädagogik und Logopädie)

Der Therapieraum Logopädie musste wegen des Raumengpasses in das Besprechungszimmer verlegt werden. Der Raum ist für die Logopädie ungeeignet, weil er für viele Therapiemassnahmen zu klein ist und keinen Wasseranschluss aufweist. Das Logopädiezimmer wird von der Schulsozialarbeit mitbenutzt. Die Logopädie benötigt einen Raum eines halben Unterrichtszimmers (35 m²).

Gemeinschaftsräume

(Aula, Versammlungsmöglichkeit für die Gesamtschule, Besprechungsraum)

Als Gemeinschaftsraum für gesamtschulische Anlässe wird die Turnhalle genutzt. Für kleinere Anlässe steht eine „Aula“ (Mehrzweckraum für Musik, Musikgrundschule, etc.) in der Grösse eines Unterrichtszimmers zur Verfügung.

Der ursprüngliche Besprechungsraum (heute Logopädie) müsste wieder seiner ursprünglichen Bestimmung zugeführt werden.

Tagesstrukturen

Ein Unterrichtszimmer wird aktuell für die Tagesstrukturen verwendet. Die Einrichtung wurde provisorisch für den Mittagstisch angepasst. Die Kücheneinrichtung für den Mittagstisch ist rudimentär und auf verschiedene Orte im Raum aufgeteilt. Der Raum ist mehrfach genutzt: Früh- und Randstundenbetreuung, Mittagstisch, Hausaufgabenbetreuung, Religionsunterricht und Grossgruppenraum. Theoretisch ist eine Mehrfachnutzung eines Raums für alle Formen der Tagesstrukturen möglich. Dafür ist aktuell die Einrichtung nicht optimal und die Raumfläche zu klein, um alle Bedürfnisse der unterschiedlichen Nutzung abzudecken.

Fazit

Im Bodenacker fehlt der Raum für die Tagesstrukturen. Könnten die Tagesstrukturen im Schulhaus integriert eingerichtet werden, ergibt sich ein Defizit von 1.00 – 1.50 Schulräumen, d.h. ca. 70 - 105 m². Ein grosser Raum mit Kücheneinrichtung (analog andere Schulhäuser) ist als Ess- und Aufenthaltsraum vorgesehen, ein kleinerer Raum dient als Rückzugsmöglichkeit. Falls die Tagesstrukturen ausgelagert werden, muss zusätzlich eine Garderobe mit Toiletten ergänzt werden. Wird der Tagesstrukturraum frei, können dort Logopädie und Schulsozialarbeit platziert werden. Damit ist auch der Besprechungsraum wieder verfügbar.

1.2 Bau

Für die Bauzeit des Ersatzneubaus Doppelkindergarten Bilander wurde auf der IBB-Parzelle Nr. 778 an der Seidenstrasse ein Container-Provisorium erstellt. Dieses wird vom Generalunternehmer bis zum Bezug des Ersatzneubaus zur Verfügung gestellt.

Das Containerprovisorium besteht aus einem Mittelteil mit Eingang, Garderobe und Sanitärräumen sowie zwei daran angebauten Schulstuben à je knapp 70 m². Rund um das Gebäude bestehen asphaltierte Freiflächen.

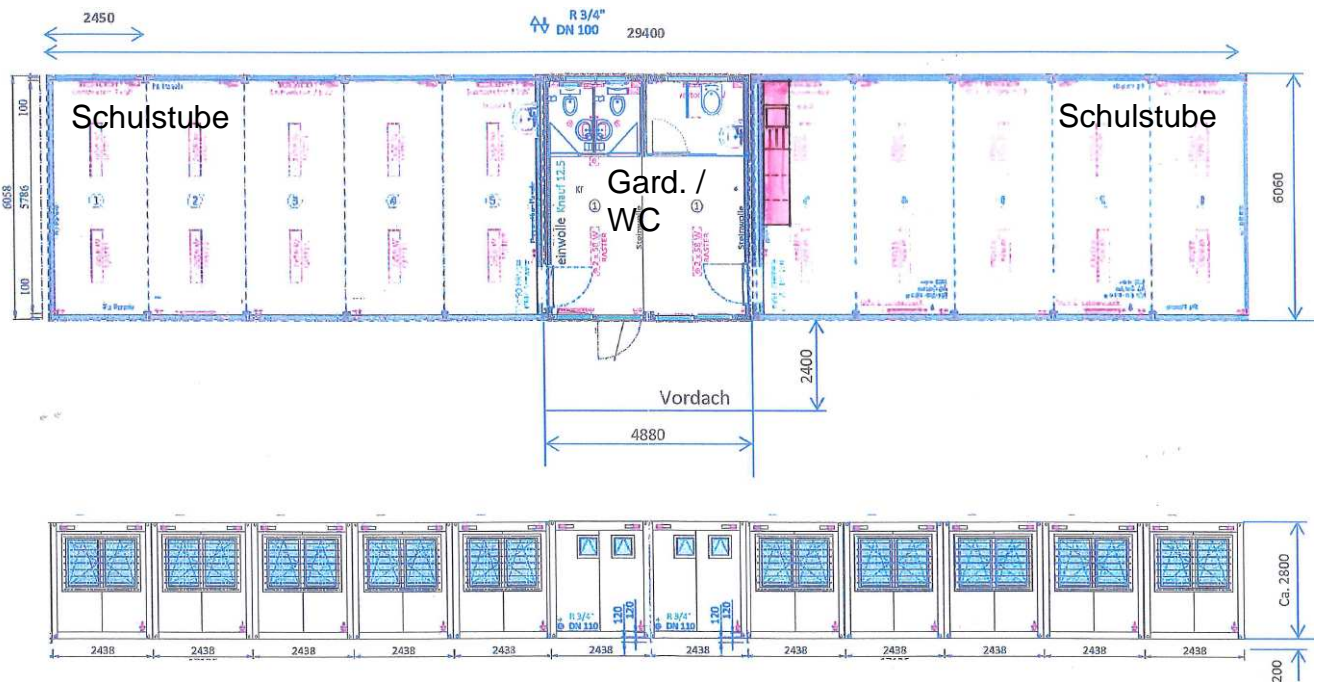


Abbildung 1, Bestehendes Provisorium für Doppelkindergarten Bilander

2. Erwägungen

- Das Schulhaus Bodenacker ist heute von der Nutzung durch die Tagesstrukturen räumlich zu entlasten.
- Der effektive Bedarf und die definitive Platzierung der Tagesstrukturen Bodenacker lassen sich heute nicht mit genügender Sicherheit eruieren. Es soll die Entwicklung der Schülerzahlen bis zur Eröffnung des umgebauten Stapferschulhauses (Sommer 2018) in einen Entscheid miteinbezogen werden können. Eine unvorsichtige Investition soll vermieden werden.
- Unter günstigen Umständen lassen sich die Tagesstrukturen Bodenacker dannzumal innerhalb der bestehenden Räumlichkeiten im Schulhaus Bodenacker realisieren, eventuell ist aber auch ein Neubau ins Auge zu fassen.
- Ein Neubau müsste neben dem Schulhaus im heutigen Areal der Bünten erstellt werden. Eine Grobkostenschätzung für einen Neubau liegt als Anhang 2 bei.
- Das Provisorium Bilander eignet sich aufgrund seiner Lage und seinen Räumlichkeiten hervorragend als Provisorium Tagesstrukturen. Der Fussweg zum Schulhaus Bodenacker beträgt lediglich 300 m. Die zentrale Lage könnte sogar für Schülerinnen und Schüler aus dem Zentrum, sicher aber aus dem Kindergarten Bilander interessant sein.
- Für das Provisorium ist die Schule bereit, mit nur einer Schulstube auszukommen. Das bedeutet Rückbau der einen Stube und somit einen tieferen Mietzins.

- Betreffend Miete oder Kauf der Container bestehen zwei Möglichkeiten Die Stadt kann das Provisorium zu den gleichen Bedingungen mieten, wie dies bis jetzt der Generalunternehmer getan hat. Der Mietvertrag wird direkt zwischen Vermieter der Container und der Stadt Brugg abgeschlossen. Die Stadt kann die Container auch kaufen.
- Die IBB gestattet der Einwohnergemeinde Brugg die kostenlose Nutzung der heute beanspruchten Fläche der Parzelle Nr. 778 für die vorgesehene Betriebsdauer.

3. Projekt

- Das Gebäude ist bestehend. Es erfolgt der Rückbau einer Schulstube, die restlichen Gebäudeteile bleiben bestehen. Einbau einer einfachen Küchenzeile.
- Abschliessen des Mietvertrages. Die beiden Kindergartenabteilungen Bilander zügeln zwischen dem 4. und dem 22. April 2016 in den Ersatzneubau (somit Ende der Verpflichtung des Generalunternehmers zur Vorhaltung des Provisoriums). Für die Stadt Brugg rechnen wir mit einer Mietdauer von Mai 2016 bis längstens Ende März 2019 (35 Monate). Die Tagesstrukturen zügeln in den Sommerferien. Die Mietdauer zwischen Ende April bis zur Rechtskraft des Einwohnerratsentscheides wird durch einen vom Stadtrat genehmigten Zahlungskredit gedeckt. Diese Miete ist Bestandteil der beantragten Kreditsumme.
- Die Baubewilligung für das bestehende Kindergartenprovisorium ist zeitlich beschränkt. Für die weitere Nutzung als Tagesstruktur hat Planung und Bau ein Baugesuch eingereicht. Es wurde aus Termingründen unabhängig vom Einwohnerratsentscheid vorsorglich eingereicht.

4. Kosten

4.1. Kostenvoranschläge für Variante Miete und Variante Kauf

(CHF, inkl. 8 % MWST):

	2016 (8 Mte.)	2017 (12 Mte.)	2018 (12 Mte.)	2019 (3 Mte.)
Miete Container	19'000	28'500	28'500	7'100
Einbau Küchenzeile	5'000			
Mobiliar, Anpassungen	6'000			
Demontage Container	900			1'800
Rücktransport Container				3'700
Jahrestotale	30'900	28'500	28'500	12'600
Total Verpflichtungskredit*				100'500
<i>Strom-, Wasser und Abwasserkosten**</i>	2'200	3'300	3'300	800
Total inkl. Betriebskosten				110'100

Miete Container Total = CHF 83'100.

* Für die Miete bis zum rechtskräftigen Beschluss des Verpflichtungskredits der Container hat der Stadtrat bereits einen Zahlungskredit genehmigt. Diese fällt auch bei einer Ablehnung des Verpflichtungskredites an.

** Strom-, Wasser und Abwasserkosten werden über das ordentliche Budget finanziert.

Kauf Container	90'000
Einbau Küchenzeile	5'000
Mobiliar, Anpassungen	6'000
Demontage Container	900
Miete bis zum Kauf*	9'500
Total Verpflichtungskredit	111'400
<i>Strom-, Wasser und Abwasserkosten**</i>	9'600
Total inkl. Betriebskosten	121'000

* Für die Miete bis zum definitiven Kauf der Container hat der Stadtrat bereits einen Zahlungskredit genehmigt. Diese fällt auch bei einer Ablehnung des Verpflichtungskredites an.

** Die Strom-, Wasser und Abwasserkosten der Jahre 2016 - 2019 werden über das ordentliche Budget finanziert.

Auf die Geltendmachung der Teuerung im Rahmen dieser Vorlage wird verzichtet.

Bei der Variante Kauf bestehen folgende Chancen und Risiken:

- Chancen:
- Die Kosten reduzieren sich, wenn nach dem Ende der Benutzungszeit die Container ab Platz verkauft werden können.
 - Hat die Stadt eine Anschlussverwendung, so können die gekauften Container wieder verwendet werden. Es entstehen aber nicht eingerechnete Kosten für Rückbau, Transport, eventuelle Zwischenlagerung und Wiederaufbau.
 - Eine längere als in dieser Vorlage angedachte Nutzung wäre ohne Mietkostenfolge möglich. Wobei dies weder vorgesehen, noch mit der Grundeigentümerin abgesprochen ist.
- Risiken:
- Die Unterhalts- und Reparaturkosten während der Benutzungszeit gehen zu Lasten der Einwohnergemeinde.
 - Möglichkeit zum Verkauf ist nicht garantiert. Rückverkauf an Lieferant aufgrund des dannzumaligen Alters der Container und wegen des geringen Interesses des Lieferanten unwahrscheinlich. Weiterverkauf an andere Gemeinden oder Firmen ist denkbar.
 - Können die Container nach der Verwendung nicht mehr verkauft werden, müssen sie entweder zwischengelagert werden (Lagerort, Transportkosten, Unterhalt) oder verschrottet werden.

Bei der Variante Miete bestehen folgende Chancen und Risiken:

- Chancen:
- Unterhalt und Reparaturen bleibt Sache des Vermieters
 - Bei kürzerer Verwendung ist der Ausstieg aus dem Mietvertrag möglich, somit geringere Mietkosten.
 - Kein Druck, für Schulzwecke optimierte Container wieder einen Verwendungszweck zu finden.
- Risiken:
- Eine längere als in dieser Vorlage angedachte Nutzung wäre mit Mietkostenfolge möglich.

4.2. Miete oder Kauf

Ausgehend von den vorliegenden Offerten und unter Berücksichtigung der Chancen und Risiken schlägt der Stadtrat die Miete der Container vor. Die Stadt wird so flexibel in Bezug auf die Nutzungsdauer für das Provisorium Tagesstrukturen. Eine direkte Anschlussverwendung ist derzeit nicht konkret.

4.3. Finanzierung

Für den Betrieb dieses Provisoriums ist ein Verpflichtungskredit einzuholen, da es sich um eine mehrjährige Verpflichtung handelt. Die oben erwähnten Kosten werden jährlich direkt in der Erfolgsrechnung verbucht. Somit werden keine Anlagekosten in der Bilanz aktiviert und über mehrere Jahre abgeschrieben. Die über 4 Jahre anfallenden Kosten lassen den jährlichen Finanzertrag um rund CHF 2'000 sinken. Die gesamten Kosten entsprechen rund 0.4 Steuerprozenten.

5. Termine

Nach dem Beschluss des Einwohnerrates und der Referendumsfrist von 30 Tagen wird das Projekt wie folgt weitergeführt:

Auszug Doppelkindergarten aus dem Provisorium	April 2016
Rückbau Schulstube, Einbau Küche, Möblierung	Juni – Juli 2016
Bezug Provisorium durch Tagesstrukturen	Sommerferien 2016
Betrieb	bis längstens März 2019

6. Projektorganisation (unter der Federführung des Stadtrates)

Projektleitung:

- Herr Jörg Steinhardt, Projektleiter, Planung und Bau

Expertinnen und Experten nach Bedarf:

- Herr Willi Kohler, Bereichsleiter Unterhalt, Abteilung Planung und Bau, Schulraumplanung

7. Schlussbemerkungen

Der Stadtrat ist überzeugt, mit der Weiternutzung der bestehenden Provisoriumsbauten eine für die Schule attraktive und für die Einwohnergemeinde finanziell günstige Lösung zu unterbreiten.

Demgemäss der

Antrag:

Sie wollen für das Provisorium Bilander für die Tagesstrukturen Bodenacker einen Verpflichtungskredit von CHF 100'500 bewilligen.

Brugg, 15. März 2016

NAMENS DES STADTRATES

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

Beilage:

- Beilage 1: Auswertungen der Schulleitung
- Beilage 2: Grobkostenschätzung für separat neben dem Schulhaus Bodenacker zu erstellenden Neubau Tagesstrukturen

Aktenauflage:

Die folgenden Unterlagen sind bei der Abteilung Planung und Bau zu den Bürozeiten einsehbar sowie auf der Homepage der Stadt Brugg zum Herunterladen bereit:

- Vorlage mit Beilagen 1 und 2

Auswertungen der Schulleitung

Nr. Raumgruppen	Primarschule	
	m2	PS
I Klassenzimmer		
Klassenzimmer	70	1 pro Abt.
II Gruppenräume		
Gruppenraum	35	1 Gruppenraum pro 2 Abt. kann unterteilt und mit dem Klassenzimmer verbunden werden
III Spezialräume Unterricht		
Textiles Werken (TW)	70	1 bis 12 Abt. / 2 ab 13 Abt.
Werken (Holz)	70	1 bis 10 Abt. / 2 ab 11 Abt.
Werken Metall	70	-
Naturwissenschaften	70	-
Informatikraum	70	-
Bildnerisches Gestalten	70	-
Musikraum / Übungsraum	35	-
Hauswirtschaft	70	-
IV Spezialräume Material / Maschinenraum		
Textiles Werken (TW), Materialraum	17.5	1 bis 12 Abt. / 2 ab 13 Abt.
Werken (Holz), Materialraum	17.5	1 bis 10 Abt. / 2 ab 11 Abt.
Werken Holz, Maschinenraum	35	-
Werken Metall, Maschinenraum	35	-
Werken Metall, Materialraum	17.5	-
Naturwissenschaften, Materialraum	35	-
Hauswirtschaft	35	-
V Therapie		
Therapieraum ¹	35	1 bis 4 Abt. 3 bis 12 Abt. 4 ab 13 Abt.
Psychomotoriktherapieraum ²	70	-
VI Gemeinschaftsräume		
Aula ³	105 175	1 x 105 m2 ab 6Abt.
Bibliothek	70 105	1 x 70 m2 ab 6 Abt.
VII Tagesstrukturen		
Randstundenbetreuung / Betreuung	70	1 x pro Schuleinheit
Mittagstisch / Betreuung	70	1 x pro Schuleinheit ab 10 Schül.
VIII Lehrkraftbereich		
Aufenthalt Lehrkräfte	5	min. 35 m2 ⁶ⁱ ab 8 Abt. 5m2 pro Abt.
Arbeitsbereich Lehrkräfte	5	min. 35 m2 ab 8 Abt. 5m2 pro Abt.
Schulleitungsbüro ⁶	30	1 pro Schuleinheit
Besprechungsraum	17.5	1 pro Standort
Sammlung / Archiv / Material ⁴	10	pro Abt.
IX Pausenfläche gedeckt		
Pausenflächen aussen gedeckt	10	pro Abt.
X Weiteres Raumangebot		

Abbildung 1, Raumprogramm Primarschule

Gemeinde Stadt Brugg
 Schule Bodenacker

Auswertungsjahr SJ 2011/2012
 Raumbedarf für 7 Abteilungen
PS Stufe

Lage	Raumbezeichnung	Anzahl	Fläche	Total	Total IST	Total SOLL	Differenz
			m2	m2	m2	m2	m2
I	Klassenzimmer	7			497	490	7
	OG Klassenzimmer	7	71	497			
		0	0	0			
II	Gruppenräume	5			175	140	35
	OG Gruppenraum	4	26	104			
	OG Fremdsprachenzimmer	1	71	71			
III	Spezialräume Unterricht	2			142	140	2
	EG Werken	1	71	71			
	EG TW	1	71	71			
		0	0	0			
IV	Spezialräume Mat. / Masch.				36	35	1
	EG Materialraum textiles Werken	1	18	18			
	EG Materialraum	1	18	18			
		0	0	0			
V	Therapieräume				56	105	-49
	EG schulische Heilpädagogik	1	42	42			
	EG Logopädie / SSA	1	14	14			
		0	0	0			
VI	Gemeinschaftsräume				71	175	-104
	EG "Saal"	1	71	71			
		0	0	0			
VII	Betreuung / Verpflegung				71	140	-69
	EG Randbetreuung / Tagesstruktur	1	71	71			
		0	0	0			
		0	0	0			
VIII	Lehrkraftbereich				181	188	-7
	EG Küche	1	12	12			
	EG Archiv	1	17	17			
	EG Lehrerzimmer	1	36	36			
	EG Vorbereitung	1	77	77			
	EG Archiv	1	20	20			
	EG Schulleitung	1	19	19			
		0	0	0			
IX	Pausenfläche gedeckt				500	70	430
	Passarelle und Halle Haupteingang	1	500	500			
X	Weiteres Raumangebot				58	0	58
	UG Malraum	1	58	58			
	Büro Hauswart						

Abbildung 2, quantitative Analyse Raumnutzung Bodenackerschulhaus

Abweichung in m² ■ Abweichung in % ■

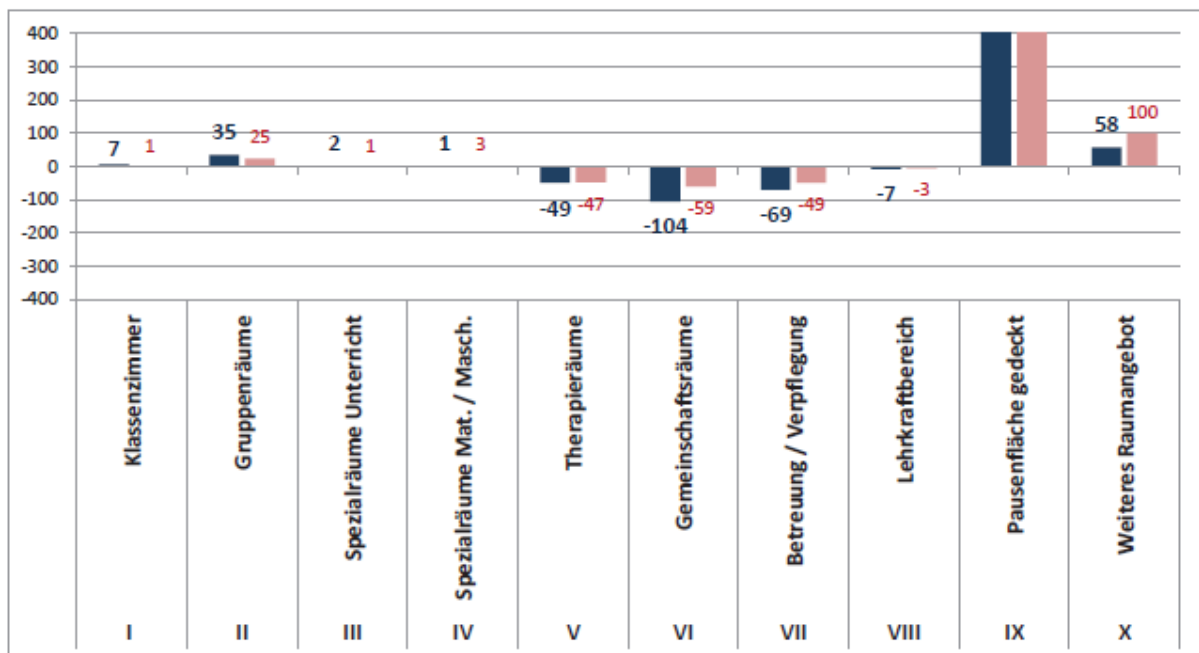


Abbildung 3, quantitative Analyse Raumnutzung Bodenackerschulhaus mit Abweichungen zum Raumprogramm

**Grobkostenschätzung für separat neben dem Schulhaus Bodenacker
zu erstellenden Neubau Tagesstrukturen**

Flächenangebot:

Raum gross (Ess- und Aufenthaltsraum mit Küche)	70 m ²
Raum klein (Rückzugsmöglichkeit)	35 m ²
Vorraum, Garderobe	20 m ²
Toiletten	10 m ²
Heizung, Haustechnik	10 m ²
Verkehrswege	15 m ²
Umfassungsmauern	16 m ²
<hr/> Total	176 m ²
Gebäudehöhe Fundament bis Dach	4.00 m
Volumen	704 m ³
Kostenannahme BKP 2 inkl. Honorare (Basis Kindergarten Bilander)	850 CHF/m ³

Grobkostenschätzung Neubau:

BKP	CHF (inkl. 8.0 % MWST)
0 Grundstück	0
1 Vorbereitungsarbeiten	50'000
2 Gebäude	600'000
3 Betriebseinrichtungen	in 2 enthalten
4 Umgebung	45'000
5 Baunebenkosten	25'000
6 Honorare	in 2 enthalten
8 Reserve, 20 % von 1/2/3/4	140'000
9 Ausstattung	30'000
<hr/> Total	890'000